

PROSPECTO DEFINITIVO. Los Valores mencionados en el Prospecto Definitivo han sido registrados en el Registro Nacional de Valores que lleva la CNBV, los cuales no podrán ser ofrecidos ni vendidos fuera de los Estados Unidos Mexicanos, a menos que sea permitido por las leyes de otros países.

AGROFIBRA

Agriprofin, S.A. de C.V.
FIDEICOMITENTE INICIAL

Actinver

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

**BANCO ACTINVER, S.A., INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, GRUPO FINANCIERO ACTINVER, DIVISIÓN FIDUCIARIA
ACTUANDO ÚNICA Y EXCLUSIVAMENTE COMO FIDUCIARIO DEL FIDEICOMISO IRREVOCABLE 4755
OFERTA PÚBLICA PRIMARIA DE CERTIFICADOS BURSÁTILES FIDUCIARIOS INMOBILIARIOS
(CERTIFICADOS BURSÁTILES FIDUCIARIOS INMOBILIARIOS O CBFIS,
EMITIDOS POR UN FIDEICOMISO DE LOS CONOCIDOS COMO FIBRA)**

No amortizables y sin expresión de valor nominal a cargo del Fideicomiso 4755

Monto Total de la Oferta considerando el ejercicio total de la Opción de Sobreasignación:

Ps. \$976,818,520.00 (novecientos setenta y seis millones ochocientos dieciocho mil quinientos veinte Pesos 00/100 M.N.)

Oferta pública primaria nacional de CBFIs que lleva a cabo Banco Actinver, S.A. Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver, División Fiduciaria, actuando única y exclusivamente como fiduciario del fideicomiso irrevocable número 4755 (el "Fideicomiso" o "Fideicomiso 4755"), consistente en una oferta pública primaria nacional de suscripción de 24,420,463 (veinticuatro millones cuatrocientos veinte mil cuatrocientos sesenta y tres) CBFIs (considerando 3,185,277 (tres millones ciento ochenta y cinco mil doscientos setenta y siete) CBFIs objeto de la Opción de Sobreasignación) (la "Oferta"). Los recursos obtenidos de la Oferta serán mantenidos en la Cuenta de Colocación del Fideicomiso y los mismos se destinarán primordialmente para, entre otros, realizar Inversiones en Activos (ver la sección "2. La Oferta - 2.2 Destino de los Recursos", de este Prospecto). El Fideicomiso podrá, sujeto a las disposiciones de la Circular Única de Emisoras, previa aprobación de la CNBV, realizar nuevas Emisiones de CBFIs.

Los términos con mayúscula inicial utilizados en el presente Prospecto y que no se definan en el mismo, tendrán el significado que se les atribuye a dichos términos en el Fideicomiso que se anexa al presente Prospecto.

Tipo de Oferta: Oferta pública primaria nacional.

CBFIs de la Oferta: 21,235,186 (veintiún millones doscientos treinta y cinco mil ciento ochenta y seis) CBFIs sin considerar los CBFIs materia de la Opción de Sobreasignación y 24,420,463 (veinticuatro millones cuatrocientos veinte mil cuatrocientos sesenta y tres) CBFIs considerando los CBFIs materia del ejercicio total de la Opción de Sobreasignación.

CBFIs de Tesorería: 45,281,250 (cuarenta y cinco millones doscientos ochenta y un mil doscientos cincuenta) CBFIs.

Monto de la Oferta: Ps. \$849,407,440.00 (ochocientos cuarenta y nueve millones cuatrocientos siete mil cuatrocientos cuarenta Pesos 00/100 M.N.), sin considerar los CBFIs materia de la Opción de Sobreasignación y, Ps. \$976,818,520.00 (novecientos setenta y seis millones ochocientos dieciocho mil quinientos veinte Pesos 00/100 M.N.) considerando los CBFIs materia de la Opción de Sobreasignación.

Fiduciario Emisor: Banco Actinver, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver, División Fiduciaria, en su carácter de Fiduciario en el Fideicomiso.

Fideicomitente o Fideicomitente Inicial: Agriprofin, S.A. de C.V.

Fideicomitentes Adherentes: Cualquier Persona que, en términos de lo establecido al efecto, aporte (directa o indirectamente) Activos al Patrimonio del Fideicomiso, por cuya aportación reciba CBFIs en términos del artículo 188, fracción XI de la LISR y adquiera para efectos del Fideicomiso, en su caso, los derechos y obligaciones establecidos en el Fideicomiso y en el Convenio de Aportación y Adhesión respectivo.

Fideicomisarios: Los Tenedores, representados por el Representante Común, respecto de los derechos que se les atribuyen conforme a los términos del Fideicomiso y el Título, así como, en su

caso, los Fideicomitentes Adherentes conforme a los términos previstos por el respectivo Convenio de Aportación y Adhesión.

Administrador: Administradora Agrofibra, S.C.

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

Mecanismo de la Oferta: La Oferta de los CBFIs se realizó a través de la construcción de libro mediante asignación discrecional.

Acto Constitutivo / Fideicomiso: Todos los CBFIs serán emitidos por el Fiduciario de conformidad con los términos del contrato de fideicomiso irrevocable 4755, de fecha 12 de octubre de 2020, celebrado por el Fideicomitente Inicial y el Fiduciario, con la comparecencia del Representante Común y ha sido re-expresado por primera ocasión mediante convenio de fecha 11 de octubre de 2021; por segunda ocasión mediante convenio de fecha 5 de noviembre de 2021, por tercera ocasión mediante convenio de fecha 23 de febrero de 2022 y por cuarta ocasión mediante convenio de fecha 1 de diciembre de 2022, según el mismo sea posteriormente modificado de tiempo en tiempo.

Patrimonio del Fideicomiso: El Patrimonio del Fideicomiso se integra principalmente con: (a) la Aportación Inicial, una vez que la misma haya sido aportada y hasta en tanto la misma no haya sido revertida; (b) cualquier bien o derecho aportado de conformidad con la Cláusula Segunda, secciones 2.4 y 2.5 del Fideicomiso; (c) la aportación de los Derechos de Arrendamiento y los recursos derivados de los mismos; (d) los Recursos Derivados de la Emisión que corresponda; (e) las cantidades derivadas del cobro de las Rentas; (f) los Activos que se adquieran con los Recursos Derivados de la Emisión o con cualquier otro recurso lícito, incluyendo aquéllos que sean aportados por sus respectivos propietarios o titulares al Patrimonio del Fideicomiso con posterioridad a la Emisión y por cuya aportación reciban efectivo, CBFIs u otros bienes o derechos; (g) las Inversiones de Efectivo Permitidas y, en su caso, con sus

productos; (h) las cantidades depositadas en las Cuentas y los rendimientos financieros que se obtengan por la inversión de los recursos líquidos en las Cuentas, en su caso; (i) los recursos que se obtengan de Emisiones futuras al amparo del Fideicomiso; (j) los recursos que se obtengan de la emisión de Valores representativos de deuda o de cualquier otro tipo de financiamiento o deuda contratado por el Fideicomiso; (k) los derechos y/o las cantidades que deriven del ejercicio de cualquier derecho correspondiente al Fideicomiso, incluyendo sin limitar cualesquier cantidades derivadas de los seguros relacionados con los Bienes Inmuebles y/o los Derechos de Arrendamiento; (l) las partes sociales de entidades o vehículos auxiliares, incluyendo la parte social representativa del 99.9% (noventa y nueve punto nueve por ciento) del capital social del Administrador, así como los derechos corporativos y patrimoniales que deriven de éstas, siempre y cuando se cumpla con lo dispuesto en el artículo 187 de la LISR; (m) cualesquier productos o rendimientos derivados de los bienes y derechos a que se refiere la Cláusula Cuarta del Fideicomiso y las demás cantidades, activos y derechos de que sea titular el Fideicomiso, por cualquier causa lícita y válida.

Características relevantes de los bienes fideicomitidos: Los 20 (veinte) Activos que formarían parte de la Cartera Inicial (Portafolio A) y de la Cartera Inicial Subsecuente (Portafolio B), cuentan con las siguientes características: Activos destinados al sector inmobiliario relacionado con la industria agroalimentaria, cuentan con un ABR total de aproximadamente 7,896,029 m², de los cuales corresponden 3,080,015 m² a los 6 (seis) Activos de la Cartera Inicial (Portafolio A) y 4,816,014 m² a los 14 (catorce) Activos de la Cartera Inicial Subsecuente (Portafolio B), están ubicados en 7 (siete) estados de México, predominantemente en el centro, centro-occidente y norte del territorio nacional, los Arrendatarios de la Cartera Inicial (Portafolio A) y de la Cartera Inicial Subsecuente (Portafolio B), que forman parte del sector agroalimentario, representan empresas reconocidas en dicho sector a nivel nacional con vocación preponderantemente exportadora y relaciones comerciales sólidas con grandes cadenas de supermercados y *brokers* internacionales. Los Arrendatarios de los Activos de la Cartera Inicial (Portafolio A) y de la Cartera Inicial Subsecuente (Portafolio B) operan en invernaderos y naves agroindustriales de alta tecnología.

Intermediarios Colocadores: Casa de Bolsa Credit Suisse (México), S.A. de C.V., Grupo Financiero Credit Suisse (México); Casa de Bolsa Finamex, S.A.B. de C.V.; BTG Pactual Casa de Bolsa, S.A. de C.V.; Citibanamex Casa de Bolsa, S.A. de C.V. Casa de Bolsa, Integrante del Grupo Financiero Citibanamex y Actinver Casa de Bolsa, S.A. de C.V., Grupo Financiero Actinver.

Agente Estructurador: CCP Estructurador, S.C.

Asesor Financiero: Fimecap, S.A. de C.V.

Tipo de Valor: Certificados bursátiles fiduciarios inmobiliarios.

Valor nominal: Los CBFIs no tendrán valor nominal.

Opción de Sobreasignación: Para cubrir asignaciones en exceso, si las hubiere, el Emisor ha otorgado a Casa de Bolsa Credit Suisse (México), S.A. de C.V., Grupo Financiero Credit Suisse (México) una Opción de Sobreasignación para colocar hasta el 15% (quince por ciento) adicional de CBFIs respecto del Total de CBFIs Ofertados. Casa de Bolsa Credit Suisse (México), S.A. de C.V., Grupo Financiero Credit Suisse (México) podrá ejercer por una sola vez la Opción de Sobreasignación y a un precio igual al Precio de Colocación.

Clave de Pizarra: AGRO 22.

Denominación: Los CBFIs estarán denominados en Pesos.

Precio de Colocación: Ps. \$40.00 (cuarenta Pesos 00/100 M.N.) por cada CBFI.

Derechos que confieren a los Tenedores: Los CBFIs conferirán a los Tenedores, de conformidad con los artículos 63, fracción II, 64 Bis 1 y demás aplicables de la Ley del Mercado de Valores, el derecho a una parte de los frutos, rendimientos y en su caso, al valor residual de los bienes o derechos afectos con ese propósito al Fideicomiso, por lo que conferirán el derecho a recibir Distribuciones Totales del Patrimonio del Fideicomiso, en la medida en que éste sea suficiente para realizar dichas Distribuciones Totales. Lo anterior en el entendido que: (i) los CBFIs no otorgarán derecho alguno a sus Tenedores sobre una parte o la totalidad del derecho de propiedad o titularidad de los Activos, y (ii) no generan a cargo del Fideicomiso la obligación de pago de principal ni de intereses.

Distribuciones: El Comité Técnico podrá instruir al Fiduciario para que éste último realice las Distribuciones Totales, mismas que se entregarán en cada Fecha de Distribución Total. El Comité Técnico determinará la política de distribución para la entrega de las Distribuciones Totales, cumpliendo siempre con los requisitos establecidos en el artículo 187 de la Ley del Impuesto sobre la Renta. Para calificar como una Fibra de conformidad con los artículos 187 y 188 de la LISR, nos veremos obligados a distribuir a los Tenedores de nuestros CBFIs al menos el 95% (noventa y cinco por ciento) de nuestro resultado fiscal. No obstante lo anterior, nuestro resultado fiscal, puede ser diferente de nuestro efectivo disponible para la distribución y no garantiza ningún pago de Distribuciones Totales.

Fuente de Distribuciones: Las Distribuciones Totales que deban entregarse al amparo de los CBFIs se harán exclusivamente con los bienes disponibles en el Patrimonio del Fideicomiso. El Patrimonio del Fideicomiso también estará disponible para realizar el pago de gastos, honorarios e indemnizaciones del Fideicomiso.

Garantías: Los CBFIs son quirografarios por lo que no contarán con garantía real o personal alguna.

Lugar y Forma de Pago: Todos los pagos en efectivo que deban realizarse a los Tenedores de los CBFIs se harán mediante transferencia electrónica a través de S.D. Indeval Institución para el Depósito de Valores, S.A. de C.V., ubicado en Paseo de la Reforma No. 255, Piso 3, Col. Cuauhtémoc, 06500, Ciudad de México, México.

Periodo por el que se mantuvo vigente la Oferta: La Oferta estuvo vigente desde la Fecha de Oferta y hasta la Fecha de Cierre de Libro.

Fecha de Publicación del Aviso de Oferta Pública: 7 de diciembre de 2022.

Fecha de la Oferta: 7 de diciembre de 2022.

Fecha de Cierre de Libro: 8 de diciembre de 2022.

Fecha de Publicación del Aviso de Colocación con fines informativo: 9 de diciembre de 2022.

Fecha de Emisión: 9 de diciembre de 2022.

Fecha de Registro en BIVA: 9 de diciembre de 2022.

Fecha de Liquidación: 14 de diciembre de 2022.

Plazo para liquidar los CBFIs: Los CBFIs se liquidarán en un plazo de 2 (dos) Días Hábiles contados a partir de la Fecha de Registro en BIVA.

Recursos Netos Derivados de la Oferta: Ps. \$702,827,856.38 (setecientos dos millones ochocientos veintisiete mil ochocientos cincuenta y seis Pesos 38/100 M.N.), sin considerar los CBFIs materia de la Opción de Sobreasignación o Ps. \$825,000,641.59 (ochocientos veinticinco millones seiscientos cuarenta y un Pesos 59/100 M.N.) considerando los CBFIs materia del ejercicio total de la Opción de Sobreasignación. Para un desglose detallado de los gastos relacionados con la Oferta, incluyendo comisión por intermediación,

ver la sección "2. La Oferta - 2.4 Gastos Relacionados con la Oferta", del presente Prospecto. Los gastos serán cubiertos con los recursos de la Emisión.

Posibles Adquirentes: Personas físicas o morales de nacionalidad mexicana o extranjera cuando, en su caso, su régimen de inversión lo prevea expresamente. Los inversionistas a los que se dirige la Oferta participaron en igualdad de condiciones.

Depositarario: S.D. Ineval Institución para el Depósito de Valores, S.A. de C.V.

Régimen Fiscal Aplicable: Los inversionistas, previo a la inversión en estos instrumentos, deberán considerar que el régimen fiscal

relativo al gravamen o exención aplicable a los ingresos derivados de las Distribuciones Totales o compra venta de estos instrumentos es el previsto por los artículos 187 y 188 de la LISR, lo cual ha sido confirmado por la autoridad fiscal, mediante el oficio número 900-07-03-00-00-2022-031, Exp. COL2021000198, Folio 4072527, de fecha 29 de marzo de 2022, expedido por la Administración General de Grandes Contribuyentes, Administración Central de Apoyo Jurídico y Normatividad Internacional del Servicio de Administración Tributaria.

Obligaciones de Pago: No existe obligación de pago alguna de principal ni de intereses bajo los CBFIs.

El Emisor ofrece para suscripción y pago 21,235,186 (veintiún millones doscientos treinta y cinco mil ciento ochenta y seis) CBFIs (sin considerar los CBFIs materia de la Opción de Sobreasignación), a través de la Bolsa Institucional de Valores, S.A. de C.V. ("BIVA") (la "Oferta"). Los CBFIs materia de la Oferta se liquidarán en México, en los términos del Contrato de Colocación celebrado por el Emisor con los Intermediarios Colocadores. El monto de la Oferta Base es de Ps. \$849,407,440.00 (ochocientos cuarenta y nueve millones cuatrocientos siete mil cuatrocientos cuarenta Pesos 00/100 M.N.), sin considerar los CBFIs materia de la Opción de Sobreasignación y de Ps. \$976,818,520.00 (novecientos setenta y seis millones ochocientos dieciocho mil quinientos veinte Pesos 00/100 M.N.), asumiendo el ejercicio total de la Opción de Sobreasignación.

Para cubrir asignaciones en exceso, si las hubiere, el Emisor ha otorgado a Casa de Bolsa Credit Suisse (México), S.A. de C.V., Grupo Financiero Credit Suisse (México) una opción de sobreasignación para adquirir hasta 3,185,277 (tres millones ciento ochenta y cinco mil doscientos setenta y siete) CBFIs (la "Opción de Sobreasignación"), opción que estará vigente por un plazo de 30 (treinta) Días contados a partir de la fecha de la Oferta. Casa de Bolsa Credit Suisse (México), S.A. de C.V., Grupo Financiero Credit Suisse (México) podrá ejercer por una sola vez la Opción de Sobreasignación, en forma independiente pero coordinada, y a un precio igual al Precio de Colocación. Ver la sección "2. La Oferta - 2.3 Plan de Distribución" del Prospecto. En el supuesto de que Casa de Bolsa Credit Suisse (México), S.A. de C.V., Grupo Financiero Credit Suisse (México), ejerza en su totalidad la Opción de Sobreasignación, se colocarán entre el público un total de hasta 3,185,277 (tres millones ciento ochenta y cinco mil doscientos setenta y siete) CBFIs adicionales, que representarán hasta el 15% (quince por ciento) del Total de CBFIs Ofertados.

EL PATRIMONIO DEL FIDEICOMISO NO TENDRÁ ACTIVOS O RECURSOS DISTINTOS A LOS QUE CONSTITUYEN SU PATRIMONIO EN TÉRMINOS DE LA CLÁUSULA CUARTA DEL FIDEICOMISO. LA ENTREGA DE DISTRIBUCIONES TOTALES A LOS TENEDORES DEPENDE EXCLUSIVAMENTE DE LOS RECURSOS LÍQUIDOS DISPONIBLES EN EL PATRIMONIO DEL FIDEICOMISO. EL FIDEICOMISO NO TIENE ACCESO A OTROS FONDOS PARA REALIZAR LA ENTREGA DE DISTRIBUCIONES TOTALES A LOS TENEDORES, POR LO QUE LA RECUPERACIÓN DE LA INVERSIÓN DE LOS TENEDORES ESTÁ LIMITADA A LOS RECURSOS O ACTIVOS QUE SE HAN APORTADO O QUE SE APORTEN AL PATRIMONIO DEL FIDEICOMISO EN EL FUTURO.

SALVO POR LO ESTABLECIDO EN LA NORMATIVIDAD VIGENTE APLICABLE A LOS FIDEICOMISOS INMOBILIARIOS NO EXISTE OBLIGACIÓN DE PAGO DE DISTRIBUCIONES TOTALES, LOS PAGOS QUE SE GENEREN AL AMPARO DE LOS CBFIS SERÁN CON CARGO EXCLUSIVO AL PATRIMONIO DEL FIDEICOMISO DE CONFORMIDAD CON LOS TÉRMINOS Y CONDICIONES PACTADAS EN EL MISMO. NO EXISTE NINGÚN TIPO DE MECANISMO QUE GARANTICE LA ENTREGA DE DISTRIBUCIONES. NI LOS FIDEICOMITENTES, NI EL ADMINISTRADOR, NI EL REPRESENTANTE COMÚN, NI EL FIDUCIARIO, NI CUALESQUIERA DE SUS AFILIADAS O SUBSIDIARIAS, NI LOS INTERMEDIARIOS COLOCADORES SERÁN RESPONSABLES DE REALIZAR LAS DISTRIBUCIONES TOTALES Y PAGOS AL AMPARO DE LOS CBFIS. EN CASO DE QUE EL PATRIMONIO DEL FIDEICOMISO SEA INSUFICIENTE PARA REALIZAR TODAS LAS DISTRIBUCIONES TOTALES Y PAGOS DEBIDOS AL AMPARO DE LOS CBFIS, NO EXISTE OBLIGACIÓN ALGUNA POR PARTE DE LOS FIDEICOMITENTES, EL ADMINISTRADOR, EL REPRESENTANTE COMÚN, EL FIDUCIARIO, NI DE CUALESQUIERA DE SUS AFILIADAS O SUBSIDIARIAS, NI LOS INTERMEDIARIOS COLOCADORES DE REALIZAR DICHAS DISTRIBUCIONES TOTALES O PAGOS DEBIDOS AL AMPARO DE LOS CBFIS.

LOS INVERSIONISTAS, PREVIO A LA INVERSIÓN EN LOS CBFIS, DEBERÁN CONSIDERAR QUE EL RÉGIMEN FISCAL RELATIVO A LOS IMPUESTOS O EXENCIONES APLICABLE A LOS INGRESOS DERIVADOS DE LAS DISTRIBUCIONES TOTALES O COMPRAVENTA DE LOS CBFIS NO HA SIDO VERIFICADO O VALIDADO POR LA AUTORIDAD TRIBUTARIA COMPETENTE.

LOS CBFIS NO SON INSTRUMENTOS ADECUADOS PARA CUALQUIER INVERSIONISTA. INVERTIR EN LOS CBFIS IMPLICA LA COMPRA DE INSTRUMENTOS CON CARACTERÍSTICAS DIFERENTES A LOS DE DEUDA Y CAPITAL, AMBOS HABITUALMENTE OFERTADOS EN LA BOLSA; LO ANTERIOR IMPLICA RIESGOS ASOCIADOS CON LA ESTRATEGIA DE INVERSIÓN DESCRITA EN ESTE PROSPECTO. POR EJEMPLO, NO HAY GARANTÍA ALGUNA DE QUE LOS TENEDORES RECIBIRÁN DISTRIBUCIÓN TOTAL ALGUNA AL AMPARO DE LOS CBFIS.

EL RIESGO DE MERCADO A LA EXPOSICIÓN DE PÉRDIDA DERIVADA DE CAMBIOS EN TASAS DE INTERÉS Y TIPO DE CAMBIO PODRÍA AFECTAR NUESTROS INGRESOS Y LOS RESULTADOS DE OPERACIÓN. EL PRINCIPAL RIESGO DE MERCADO AL QUE CONSIDERAMOS PODRÍAMOS ESTAR EXPUESTOS SON TASAS DE INTERÉS Y TIPO DE CAMBIO DE DIVISAS. MUCHOS FACTORES, INCLUYENDO POLÍTICAS FISCALES Y MONETARIAS GUBERNAMENTALES, CONSIDERACIONES ECONÓMICAS Y POLÍTICAS TANTO LOCALES COMO INTERNACIONALES Y OTROS FACTORES FUERA DE NUESTRO CONTROL CONTRIBUYEN AL RIESGO DE TASAS DE INTERÉS Y TIPO DE CAMBIO.

POR NO TRATARSE DE UN INSTRUMENTO DE DEUDA, NUESTROS CBFIS NO REQUIEREN DE UN DICTAMEN SOBRE LA CALIDAD CREDITICIA DE LA EMISIÓN EXPEDIDO POR UNA INSTITUCIÓN CALIFICADORA DE VALORES, POR LO QUE LOS INVERSIONISTAS DEBERÁN EFECTUAR UN ANÁLISIS PARTICULAR DE LA INFORMACIÓN PROPORCIONADA EN EL PRESENTE DOCUMENTO, POR LO QUE RECOMENDAMOS QUE LOS POSIBLES INVERSIONISTAS CONSULTEN CON ASESORES EN INVERSIONES CALIFICADOS ACERCA DE LA INVERSIÓN EN NUESTROS CBFIS.

SIMULTÁNEAMENTE A LA EMISIÓN DE LOS CBFIS OBJETO DE LA OFERTA, ADICIONALMENTE EMITIMOS 45,281,250 (CUARENTA Y CINCO MILLONES DOSCIENTOS OCHENTA Y UN MIL DOSCIENTOS CINCUENTA) DE CBFIS DE TESORERÍA, LOS CUALES SERÁN UTILIZADOS CONFORME SE ESTABLECE EN EL FIDEICOMISO EN EL FUTURO. LOS CBFIS DE TESORERÍA EMITIDOS EN EXCESO AL MONTO EQUIVALENTE AL 30% (TREINTA POR CIENTO) DEL NÚMERO DE CBFIS OBJETO DE LA OFERTA DEBERÁN SER CANCELADOS. LOS CBFIS DE TESORERÍA NO TENDRÁN DERECHOS ECONÓMICOS NI CORPORATIVOS ALGUNO HASTA EN TANTO SEAN PUESTOS EN CIRCULACIÓN. CADA VEZ QUE DICHOS CBFIS DE TESORERÍA SEAN PUESTOS EN CIRCULACIÓN, IMPLICARÁ UNA DILUCIÓN EN CUANTO A SU PARTICIPACIÓN Y/O DERECHOS PARA LOS TENEDORES QUE AL MOMENTO SEAN TITULARES DE CBFIS YA SEA PORQUE NO PARTICIPEN DE LA SUSCRIPCIÓN DE QUE SE TRATE O CON MOTIVO DEL PAGO DE ADQUISICIONES DE ACTIVOS CON CBFIS.

ASIMISMO, NUESTRO COMITÉ TÉCNICO INICIAL HA AUTORIZADO LA EMISIÓN DE 22,880,529 (VEINTIDOS MILLONES OCHOCIENTOS OCHENTA MIL QUINIENTOS VEINTINUEVE) CBFIS PARA SER UTILIZADOS COMO CONTRAPRESTACIÓN POR LA ADQUISICIÓN DE LOS ACTIVOS INICIALES AL PATRIMONIO DEL FIDEICOMISO, LO CUAL IMPLICARÁ, AL MOMENTO EN QUE DICHOS CBFIS SEAN ENTREGADOS, UNA DILUCIÓN PARA LOS TENEDORES DE CBFIS.

CONFORME A LAS DISPOSICIONES FISCALES APLICABLES SI A PARTIR DEL MISMO DÍA DEL AÑO INMEDIATO POSTERIOR A AQUEL EN QUE SE REALICE LA COLOCACIÓN DE LOS CBFIS A QUE SE REFIERE EL PRESENTE PROSPECTO NO SE HA INVERTIDO AL MENOS EL 70% (SETENTA POR CIENTO) DEL PATRIMONIO DEL FIDEICOMISO EN LA ADQUISICIÓN O CONSTRUCCIÓN DE BIENES INMUEBLES QUE SE DESTINEN AL ARRENDAMIENTO O LA ADQUISICIÓN DEL DERECHO A PERCIBIR INGRESOS PROVENIENTES DEL ARRENDAMIENTO DE DICHOS BIENES, PODRÍA EXISTIR EL RIESGO DE QUE EL FIDEICOMISO DEJASE DE TENER EL TRATAMIENTO FISCAL A QUE SE REFIEREN LOS ARTÍCULOS 187 Y 188 DE LA LISR. PARA MAYOR INFORMACIÓN FAVOR DE CONSULTAR LA SECCIÓN "3. EL FIDEICOMISO - AGROFIBRA - 3.2.4 LEGISLACIÓN APLICABLE Y RÉGIMEN FISCAL", DEL PRESENTE PROSPECTO.

ANTES DE CONCLUIR LA OFERTA PÚBLICA INICIAL, NINGÚN INMUEBLE SERÁ PARTE DE NUESTROS ACTIVOS. LOS INMUEBLES QUE COMPONEN LA CARTERA INICIAL SERÁN ADQUIRIDOS CON POSTERIORIDAD A LA CONCLUSIÓN DE LA OFERTA PÚBLICA INICIAL, UNA VEZ CUMPLIDAS LAS CONDICIONES SUSPENSIVAS ESTABLECIDAS EN LOS ACUERDOS VINCULANTES CONSISTENTES EN CARTAS DE INTENCIÓN Y/O EN LOS CONTRATOS DE COMPRAVENTA, SEGÚN SEA EL CASO, QUE HAYAN SIDO CELEBRADOS A LA FECHA DE LA OFERTA PÚBLICA. LA CARTERA INICIAL SUBSECUENTE PODRÍA NO SER ADQUIRIDA SI NO SOMOS CAPACES DE ACORDAR CON LOS VENDEDORES ACUERDOS VINCULANTES DEFINITIVOS UNA VEZ QUE OCURRA LA OFERTA PÚBLICA INICIAL. NO RECIBIREMOS NINGÚN INGRESO DE LOS INMUEBLES DE LA CARTERA INICIAL HASTA LA FECHA EN QUE ADQUIRAMOS LOS DERECHOS SOBRE DICHOS INMUEBLES MEDIANTE LA COMPRAVENTA DE LOS MISMOS, Y CUALQUIER DEMORA EN LA ADQUISICIÓN DE DICHOS INMUEBLES PODRÍA AFECTAR ADVERSAMENTE LOS RESULTADOS DE NUESTRAS OPERACIONES, LOS FLUJOS DE EFECTIVO Y LA CAPACIDAD DE EFECTUAR DISTRIBUCIONES A LOS TENEDORES DE NUESTROS CBFIS.

TODA VEZ QUE LOS ACTIVOS INICIALES QUE FORMARÁN PARTE DEL PATRIMONIO DEL FIDEICOMISO NO HAN SIDO ARRENDADOS PREVIAMENTE, NO ES POSIBLE PREDECIR LA EVOLUCIÓN Y DESEMPEÑO DE LOS MISMOS.

AGROFIBRA PODRÍA ADQUIRIR ACTIVOS CON GRAVÁMENES QUE LIMITEN SU CAPACIDAD PARA EFECTUAR DISTRIBUCIONES TOTALES; INCLUSIVE AGROFIBRA PODRÍA EFECTUAR LA ADQUISICIÓN DE ESOS ACTIVOS ASUMIENDO LA OBLIGACIÓN DE PAGAR OBLIGACIONES A CARGO DE LAS PERSONAS QUE ENAJENEN LOS MISMOS. ASIMISMO, AGROFIBRA PODRÍA INCURRIR EN NUEVOS FINANCIAMIENTOS O REFINANCIAR LOS ADEUDOS MENCIONADOS AL MOMENTO DE ADQUIRIR ACTIVOS. AGROFIBRA PODRÍA NO CONTAR CON LOS RECURSOS NECESARIOS PARA CUMPLIR CON LAS OBLIGACIONES DERIVADAS DE DICHOS ADEUDOS E INCLUSIVE PUDIERA NO CONTAR CON LA CAPACIDAD DE LIBERAR LOS GRAVÁMENES EXISTENTES SOBRE DICHOS ACTIVOS, EN PERJUICIO DE AGROFIBRA. NO OBSTANTE LO ANTERIOR, LOS ACTIVOS QUE INTEGRAN LA CARTERA INICIAL SERÁN APORTADOS AL PATRIMONIO DEL FIDEICOMISO LIBRES DE CUALQUIER GRAVAMEN O LIMITACIÓN EN SU DOMINIO.

LA CARTERA INICIAL SUBSECUENTE (PORTAFOLIO B) COMPRENDE CATORCE ACTIVOS, A SABER: AMPLIACIÓN AGROPARQUE YECAPIXTLA, AMPLIACIÓN GEAR, BONANZA Y AMPLIACIÓN BONANZA, AMPLIACIÓN HORTÍCOLA CIMARRÓN, PRODUCTORA AGROPECUARIA PAYES, GRUPO GANFER, ARGAMÁN, LA BONITA, IMPACTUM Y

CENTURIÓN, RESPECTO A LOS CUALES SE HAN CELEBRADO ACUERDOS DE INTENCIÓN NO VINCULANTES CON LOS POTENCIALES VENDEDORES Y QUE DEPENDIENDO DE LAS NEGOCIACIONES QUE SE CONTINÚEN LLEVANDO A CABO POR LA EMISORA CON POSTERIORIDAD A LA OFERTA PÚBLICA INICIAL, PODRÁN SER ADQUIRIDOS CON PARTE DE LOS RECURSOS QUE SE OBTENGAN DE LA MISMA Y/O CON CBFIS. CONFORME SE DESCRIBE EN EL PRESENTE PROSPECTO, LA EMISORA TIENE LA INTENCIÓN DE FORMALIZAR LA ADQUISICIÓN DE ESTOS ACTIVOS DENTRO DE LOS 6 (SEIS) MESES SIGUIENTES A LA OFERTA PÚBLICA INICIAL. PARA ELLO, SERÁ NECESARIO QUE SU ADQUISICIÓN SEA APROBADA, EN SU MOMENTO, POR LOS ÓRGANOS CORPORATIVOS COMPETENTES DE LA EMISORA (COMITÉ TÉCNICO O ASAMBLEA DE TENEDORES, SEGÚN CORRESPONDA). CABE ACLARAR QUE EL COMITÉ TÉCNICO INICIAL EN SESIÓN DE FECHA 21 DE OCTUBRE DE 2022 NO AUTORIZÓ LA ADQUISICIÓN DE ESTOS ACTIVOS SINO ÚNICAMENTE LA ADQUISICIÓN DE LOS ACTIVOS QUE INTEGRAN LA CARTERA INICIAL (PORTFOLIO A), SEGÚN CONSTA EN EL ANEXO F QUE SE ADJUNTÓ AL ACTA QUE SE LEVANTÓ CON MOTIVO DE DICHA SESIÓN (VER ANEXO 8.17 DEL PRESENTE PROSPECTO). AL NO HABERSE AUTORIZADO LA ADQUISICIÓN DE LOS ACTIVOS QUE INTEGRAN LA CARTERA INICIAL SUBSECUENTE (PORTAFOLIO B) Y AL NO HABERSE CELEBRADO ACUERDOS VINCULANTES RESPECTO A ESTOS ACTIVOS, LA EMISORA CONSIDERA QUE NO ESTÁ OBLIGADA A PRESENTAR CERTIFICADOS DE LIBERTAD DE GRAVAMEN, NI AVALÚOS POR VALUADOR INDEPENDIENTE. NO OBSTANTE LO ANTERIOR, DE MANERA INFORMATIVA PARA LOS POTENCIALES INVERSIONISTAS, SE LLEVARON A CABO AVALÚOS DE LOS ACTIVOS QUE INTEGRAN LA CARTERA INICIAL SUBSECUENTE (SALVO POR LOS IDENTIFICADOS COMO CENTURIÓN E IMPACTUM).

EL PAQUETE DE BENEFICIOS POR DESEMPEÑO A EJECUTIVOS QUE, EN SU MOMENTO, AUTORICE LA ASAMBLEA DE TENEDORES, PUDIERA NO SER CONSISTENTE CON LA TRANSPARENCIA Y ORIENTACIÓN HACIA LOS RESULTADOS EN COMPARACIÓN CON EMPRESAS PÚBLICAS COMPARABLES (REITS AGROALIMENTARIOS LISTADOS EN LOS ESTADOS UNIDOS) LOS CUALES DAN MAYOR DISCRECIONALIDAD Y PODER DE DECISIÓN A SU ÓRGANO DE ADMINISTRACIÓN EN RELACIÓN CON LOS TEMAS RELACIONADOS A LA COMPENSACIÓN DEL EQUIPO DE ADMINISTRACIÓN. ASIMISMO, SE DEBE CONSIDERAR QUE EXISTE UN UNIVERSO LIMITADO DE EMPRESAS COMPARABLES EN EL SECTOR AGROALIMENTARIO, POR LO CUAL, ES COMPLEJO DEFINIR E IDENTIFICAR UN INDICADOR ADECUADO QUE MIDA EL RETORNO TOTAL Y ÉSTE CONSIDERANDO UN PERIODO REDUCIDO DE TIEMPO, COMO LO ES EL PRESENTE CASO. AUNQUE BRAVA MANAGEMENT, LLC HA ANALIZADO DICHAS CIRCUNSTANCIAS Y PROPUESTO DIVERSAS RECOMENDACIONES PARA SER CONSIDERADAS EN LA DETERMINACIÓN DE LA ESTRUCTURA DE COMPENSACIÓN PARA LOS EJECUTIVOS DEL ADMINISTRADOR, LA ASAMBLEA DE TENEDORES PODRÍA NO TOMARLAS EN CUENTA EN EL ESTABLECIMIENTO DEL PAQUETE DE BENEFICIOS POR DESEMPEÑO A EJECUTIVOS, LO CUAL, PODRÍA OCASIONAR LA PÉRDIDA DE LOS INCENTIVOS Y ALINEACIÓN DE INTERESES NECESARIOS PARA CUMPLIR CON LOS OBJETIVOS DE NUESTRO NEGOCIO.

LAS VALUACIONES DE LOS ACTIVOS REALIZADAS POR LOS VALUADORES UTILIZAN ESTIMACIONES Y JUICIOS DIFERENTES, POR LO CUAL PUEDEN DIFERIR UNA CON RESPECTO DE LAS OTRAS SOBRE LOS ACTIVOS. AL EFECTO, LOS INVERSIONISTAS, DEBERÁN CONSIDERAR QUE EL VALOR ESTABLECIDO POR LOS VALUADORES PUDIERA DIFERIR, EN SU CASO, DEL VALOR COMERCIAL O DE REPOSICIÓN DE LOS ACTIVOS, POR LO QUE PODRÍAMOS ESTAR ADQUIRIENDO ACTIVOS CONSIDERANDO EXCLUSIVAMENTE DICHAS VALUACIONES.

ALGUNOS DE LOS ARRENDATARIOS DE LOS ACTIVOS QUE INTEGRAN LA CARTERA INICIAL NO CUENTAN CON TODAS LAS AUTORIZACIONES Y PERMISOS QUE PUEDEN SER REQUERIDOS POR LAS AUTORIDADES AMBIENTALES PARA LLEVAR A CABO LAS ACTIVIDADES QUE SE REALIZAN EN LOS MISMOS. ASIMISMO, ALGUNOS ACTIVOS CUENTAN CON CIERTAS IRREGULARIDADES DE CONFORMIDAD CON LAS REGULACIONES AMBIENTALES APLICABLES, POR LO QUE LOS ARRENDATARIOS RESPECTIVOS PODRÍAN SER CLAUSURADOS TEMPORALMENTE, SER ACREEDORES A SANCIONES O A MEDIDAS DE SEGURIDAD PREVISTAS EN LA LEGISLACIÓN APLICABLE EN MATERIA AMBIENTAL, PREVIO PROCEDIMIENTO ADMINISTRATIVO INICIADO POR LA AUTORIDAD AMBIENTAL COMPETENTE EN EL QUE SE CONFIRME, EN SU CASO, LA IRREGULARIDAD ESPECÍFICA, LO QUE, EN SU CASO, PODRÍA TENER UN EFECTO MATERIAL ADVERSO EN NUESTRO NEGOCIO, CONDICIÓN FINANCIERA Y RESULTADOS DE OPERACIÓN.

SEGÚN SE DESCRIBE EN LA SECCIÓN "3. EL FIDEICOMISO - AGROFIBRA" - "3.4.1.6.1 - COMITÉ TÉCNICO" DEL PRESENTE PROSPECTO LEOPOLDO BURILLO EGUALIS, MIEMBRO INDEPENDIENTE DE NUESTRO COMITÉ TÉCNICO INICIAL, ES SOCIO FUNDADOR Y DIRECTOR GENERAL DE NUESTRO ASESOR FINANCIERO, POR LO QUE EL SEÑOR LEOPOLDO BURILLO EGUALIS Y/O EL ASESOR FINANCIERO PODRÍAN TENER UN INTERÉS PARTICULAR O ADICIONAL AL DE LOS INVERSIONISTAS EN LA OFERTA.

AUN CUANDO EL FIDEICOMISO ACTUARÁ SÓLO COMO UN VEHÍCULO DE PAGO A TRAVÉS DEL CUAL LOS TENEDORES RECIBIRÁN, EN SU CASO, LAS DISTRIBUCIONES TOTALES, LAS AUTORIDADES MEXICANAS PODRÍAN EMITIR DISPOSICIONES QUE AFECTEN LA NATURALEZA Y EL TRATAMIENTO FISCAL DEL FIDEICOMISO. DICHAS AUTORIDADES PODRÍAN CONSIDERAR, POR EJEMPLO, QUE LOS ACTOS QUE REALIZA LO DEFINEN COMO FIDEICOMISO EMPRESARIAL Y NO COMO UNA FIBRA PARA EFECTOS FISCALES. EL SERVICIO DE ADMINISTRACIÓN TRIBUTARIA, A TRAVÉS DEL OFICIO SAT CONFIRMÓ EL RÉGIMEN FISCAL APLICABLE AL FIDEICOMISO DE CONFORMIDAD CON LO PREVISTO POR LOS ARTÍCULOS 187 Y 188 DE LA LISR. CON POSTERIORIDAD A LA EMISIÓN DE DICHO OFICIO, EL EMISOR LLEVÓ A CABO DIVERSAS ADECUACIONES A CIERTOS DOCUMENTOS DE EMISIÓN Y AL FIDEICOMISO, LO ANTERIOR CON EL OBJETO DE ADECUARLOS A LAS CONTINUAS NEGOCIACIONES CON LOS VENDEDORES DE LOS ACTIVOS DE LA CARTERA INICIAL Y LOS POTENCIALES VENDEDORES DE LA CARTERA INICIAL

SUBSECUENTE, QUE CONTINUARON EN EL PLAZO TRANSCURRIDO DESDE ENTONCES Y LA FECHA DE ESTE PROSPECTO, ASÍ COMO ADECUARLOS A LAS DIFERENTES SOLICITUDES DE ALGUNOS DE LOS POTENCIALES INVERSIONISTAS. DICHAS ADECUACIONES CONSISTEN PRINCIPALMENTE EN QUE SE LOGRARON ACORDAR MODIFICACIONES A ALGUNOS DE LOS ACUERDOS VINCULANTES VIGENTES A LA FECHA DE EMISIÓN DEL OFICIO EN CUESTIÓN; ASIMISMO LA OBTENCIÓN DE NUEVOS ACUERDOS VINCULANTES PARA LA ADQUISICIÓN DE LOS ACTIVOS DE LA CARTERA INICIAL, LO CUAL TUVO COMO RESULTADO LA RECOMPOSICIÓN DE LA CARTERA INICIAL ACTUAL EN COMPARACIÓN CON LA PRETENDIDA EN EL MOMENTO DE EMISIÓN DEL OFICIO EN CUESTIÓN (EN EL ENTENDIDO QUE ALGUNOS DE LOS ACUERDOS VINCULANTES CELEBRADOS RESPECTO DE LOS ACTIVOS QUE A LA FECHA DE EMISIÓN INDICADO SE PRETENDÍAN ADQUIRIR TERMINARON SU VIGENCIA Y NO SERÁN ADQUIRIDOS, O BIEN SE TRATA DE LOS MISMOS INMUEBLES RESPECTO A LOS CUALES SE TENÍAN CELEBRADOS ACUERDOS VINCULANTES EN LA FECHA INDICADA, PERO SOBRE LOS CUALES SE LOGRARON NUEVOS ACUERDOS PARA ADQUIRIRLOS BAJO CONDICIONES SIMILARES Y ADICIONALMENTE INCLUYENDO EN ALGUNOS CASOS LO QUE DENOMINAMOS AMPLIACIONES, MODIFICÁNDOSE EN CONSECUENCIA LA COMPOSICIÓN DE LA CARTERA INICIAL). ADICIONALMENTE, EN ESTE PERIODO, EL FIDEICOMISO FUE MODIFICADO Y AJUSTADO CON EL OBJETO DE ADECUARLO CONFORME A LAS DIFERENTES SOLICITUDES DE ALGUNOS DE LOS POTENCIALES INVERSIONISTAS, COMO SON, PRINCIPALMENTE: (I) LA ELIMINACIÓN DEL CONCEPTO DE "FIDEICOMISO DE FUNDADORES" Y LOS DERECHOS QUE EL FIDEICOMISO EMISOR CONTEMPLABA PARA EL MISMO, (II) SE ESTABLECIÓ EL INCENTIVO POR DESEMPEÑO COMO ÚNICA COMPENSACIÓN DE LARGO PLAZO, ELIMINANDO CUALQUIER OTRA ADICIONAL, (III) SE ESTABLECIÓ QUE LAS OPERACIONES CON PERSONAS RELACIONADAS DEBEN SER APROBADAS POR LA ASAMBLEA DE TENEDORES, (IV) SE ESTABLECIÓ UN PRESUPUESTO ANUAL FIJO PARA LA OPERACIÓN DEL ADMINISTRADOR, (V) SE ESTABLECIÓ QUE LOS DERECHOS DEL FIDEICOMITENTE INICIAL SE MANTENDRÁN SIEMPRE Y CUANDO EL FIDEICOMITENTE INICIAL O SUS SUBSIDIARIAS O PERSONAS RELACIONADAS, CONJUNTA O SEPARADAMENTE, SEAN TITULARES DE AL MENOS EL EQUIVALENTE AL 2% (DOS POR CIENTO) DE LOS CBFIS EN CIRCULACIÓN RESPECTO AL NÚMERO DE CBFIS EMITIDOS Y COLOCADOS EN LA OFERTA PÚBLICA INICIAL DE CBFIS, (VI) SE ESTABLECIÓ COMO FACULTAD DE LA ASAMBLEA DE TENEDORES LLEVAR A CABO EL NOMBRAMIENTO O RATIFICACIÓN DE LOS EJECUTIVOS CLAVE, ASÍ COMO LA DESTITUCIÓN DE LOS EJECUTIVOS, INCLUSIVE CUANDO SE ACTUALICE ALGUNA CONDUCTA DE DESTITUCIÓN Y (VII) SE ESTABLECIÓ COMO CRITERIO DE ELEGIBILIDAD EN LAS INVERSIONES EN ACTIVOS, QUE TRATÁNDOSE DE UNA OPERACIÓN BAJO LA MODALIDAD E COMPRAVENTA Y ARRENDAMIENTO AL PROPIO VENDEDOR O APORTANTE, PODRÁ SER ADQUIRIDO EL ACTIVO EN CUESTIÓN CONFORME LO SIGUIENTE (TRATÁNDOSE UN ACTIVO CON MÁS DE 3 (TRES) MESES DE HABER CONCLUIDO SU CONSTRUCCIÓN): (I) PODRÁ SER ADQUIRIDO SI LA CONTRAPRESTACIÓN PAGADERA POR EL FIDUCIARIO INCLUYE EL PAGO DE LA CONTRAPRESTACIÓN TOTAL DE POR LO MENOS 30% (TREINTA POR CIENTO) EN CBFIS Y SE PACTE EN LA DOCUMENTACIÓN CORRESPONDIENTE A LA INVERSIÓN QUE DICHOS CBFIS QUE SEAN ENTREGADOS COMO PARTE DE LA CONTRAPRESTACIÓN POR EL ACTIVO, SÓLO PODRÁN SER ENAJENADOS POR EL VENDEDOR O APORTANTE DE LA SIGUIENTE FORMA: ÚNICAMENTE PODRÁN ENAJENARSE POR EL TITULAR DE DICHOS CBFIS HASTA UN MÁXIMO DE 20% (VEINTE POR CIENTO) DE LOS CBFIS RECIBIDOS COMO PARTE DE LA CONTRAPRESTACIÓN QUE SEAN SUSCEPTIBLES DE SER ENAJENADOS, EN CADA AÑO A PARTIR DE SU RECEPCIÓN O (II) PODRÁ ADQUIRIRSE HASTA EL 70% DE LA PROPIEDAD DEL ACTIVO DE QUE SE TRATE CONSIDERANDO UNA CONTRAPRESTACIÓN PAGADERA 100% EN EFECTIVO. EN ESTE SENTIDO, AÚN Y CUANDO SE TIENE LA INTENCIÓN DE CUMPLIR CON LO ESTABLECIDO POR LOS ARTÍCULOS 187 Y 188 DE LA LISR PARA CONSERVAR EL CARÁCTER DE FIBRA SE TENDRÁ QUE CUMPLIR CON CIERTOS REQUISITOS RELACIONADOS, ENTRE OTRAS COSAS, CON LAS DISTRIBUCIONES, LA NATURALEZA DE LOS INMUEBLES, INVERSIÓN DEL PATRIMONIO DEL FIDEICOMISO Y LAS FUENTES DE INGRESOS. ASIMISMO, DERIVADO DE LAS MODIFICACIONES AL FIDEICOMISO Y A CIERTOS DOCUMENTOS DE EMISIÓN COMO SE DESCRIBE EN EL PÁRRAFO ANTERIOR, EL RÉGIMEN FISCAL APLICABLE AL FIDEICOMISO CONFORME A LOS ARTÍCULOS 187 Y 188 DE LA LISR Y EL OFICIO SAT, PODRÍA SER MATERIA DE REVISIÓN POR PARTE DE LA AUTORIDAD FISCAL EN EL FUTURO Y MEDIANTE LA APLICACIÓN DE SUS FACULTADES DE COMPROBACIÓN Y EN CUMPLIMIENTO DEL DEBIDO PROCESO, CONCLUIR QUE EL FIDEICOMISO NO CUMPLE CON LOS REQUISITOS NECESARIOS PARA TENER O CONSERVAR SU CARÁCTER DE FIBRA Y, EN CONSECUENCIA, EL RÉGIMEN FISCAL RESPECTIVO, PUDIERA YA NO SER APLICABLE AL FIDEICOMISO.

COORDINADOR GLOBAL DE LA OFERTA


CREDIT SUISSE

Casa de Bolsa Credit Suisse (México), S.A. de C.V., Grupo
Financiero Credit Suisse (México).

AGENTE ESTRUCTURADOR

 **CRILLON**
CAPITAL PARTNERS

CCP Estructurador, S.C.

INTERMEDIARIOS COLOCADORES LÍDERES


CREDIT SUISSE

Casa de Bolsa Credit Suisse (México), S.A. de C.V., Grupo
Financiero Credit Suisse (México).

FINAMEX

Casa de Bolsa Finamex, S.A.B. de C.V.

INTERMEDIARIOS COLOCADORES



BTG Pactual Casa de Bolsa, S.A. de C.V.



Citibanamex Casa de Bolsa, S.A. de C.V. Casa de Bolsa,
Integrante del Grupo Financiero Citibanamex

Actinver

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

ASESOR FINANCIERO

Fimecap
Investment Banking

Fimecap, S.A. de C.V.

Los CBFIs que se describen en este Prospecto se encuentran inscritos con el número 3265-1.81-2022-029 en el Registro Nacional de Valores y son aptos para ser listados en el listado correspondiente de la Bolsa Institucional de Valores, S.A. de C.V.

La inscripción en el Registro Nacional de Valores no implica certificación sobre la bondad de los valores, la solvencia del Emisor o sobre la exactitud o veracidad de la información contenida en el Prospecto, ni convalida los actos que, en su caso, hubieren sido realizados en contravención de las leyes.

Este Prospecto se encontrará a disposición del público en general a través de los Intermediarios Colocadores y también podrá ser consultado en la página de Internet en el portal de la Bolsa Institucional de Valores, S.A. de C.V.: <http://www.biva.mx>, en el portal de la Comisión Nacional Bancaria y de Valores: <http://www.gob.mx/cnbv>

Las páginas de Internet aquí mencionadas no forman parte de este Prospecto y por esa razón no han sido revisadas por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores.

Ciudad de México a 9 de diciembre de 2022.

Autorización de la CNBV para ofrecer públicamente la Emisión de CBFIs: Oficio número 153/3507/2022, de fecha 7 de diciembre de 2022.

AVISO IMPORTANTE

SALVO POR LO QUE SE ESTABLEZCA EN LA NORMATIVIDAD VIGENTE A LOS FIDEICOMISOS DE INVERSIÓN EN BIENES RAÍCES NO EXISTE OBLIGACIÓN DE PAGO DE DISTRIBUCIONES TOTALES. LOS PAGOS QUE SE GENEREN AL AMPARO DE LOS CBFIS SERÁN CON CARGO EXCLUSIVO AL PATRIMONIO DEL FIDEICOMISO DE CONFORMIDAD CON LOS TÉRMINOS Y CONDICIONES PACTADOS EN EL MISMO. NI LOS FIDEICOMITENTES, NI EL ADMINISTRADOR, NI EL REPRESENTANTE COMÚN, NI EL FIDUCIARIO, NI CUALESQUIERA DE SUS AFILIADAS O SUBSIDIARIAS, NI LOS INTERMEDIARIOS COLOCADORES SERÁN RESPONSABLES DE REALIZAR LAS DISTRIBUCIONES TOTALES Y PAGOS AL AMPARO DE LOS CBFIS. EN CASO DE QUE EL PATRIMONIO DEL FIDEICOMISO SEA INSUFICIENTE PARA REALIZAR TODAS LAS DISTRIBUCIONES TOTALES Y PAGOS DEBIDOS AL AMPARO DE LOS CBFIS, NO EXISTE OBLIGACIÓN ALGUNA POR PARTE DEL FIDEICOMITENTE, LOS FIDEICOMITENTES ADHERENTES, EL ADMINISTRADOR, EL REPRESENTANTE COMÚN, EL FIDUCIARIO, NI DE CUALESQUIERA DE SUS AFILIADAS O SUBSIDIARIAS, NI LOS INTERMEDIARIOS COLOCADORES DE REALIZAR DICHAS DISTRIBUCIONES O PAGOS QUE EN SU CASO SE GENEREN AL AMPARO DE LOS CBFIS.

NINGÚN INTERMEDIARIO, APODERADO PARA CELEBRAR OPERACIONES CON EL PÚBLICO, O CUALQUIER OTRA PERSONA, HA SIDO AUTORIZADA PARA PROPORCIONAR INFORMACIÓN O HACER CUALQUIER DECLARACIÓN QUE NO ESTÉ CONTENIDA EN ESTE DOCUMENTO. COMO CONSECUENCIA DE LO ANTERIOR, CUALQUIER INFORMACIÓN O DECLARACIÓN QUE NO ESTÉ CONTENIDA EN ESTE DOCUMENTO DEBERÁ ENTENDERSE COMO NO AUTORIZADA POR EL FIDUCIARIO, EL FIDEICOMITENTE INICIAL O LOS INTERMEDIARIOS COLOCADORES.

DECLARACIONES SOBRE EVENTOS FUTUROS

Este Prospecto contiene declaraciones sobre eventos futuros. Se identifican las declaraciones sobre eventos futuros mediante el empleo de términos tales como “cree”, “espera”, “considera”, “podrá”, “podría”, “debería”, “quiere”, “intenta”, “planea”, “proyecta”, “estima”, “predice”, o “potencial”; o el negativo de esas palabras y frases o palabras o frases similares o de significado equivalente. También se podrán identificar declaraciones sobre eventos futuros mediante discusiones sobre estrategias, planes o intenciones. Las declaraciones respecto a las siguientes cuestiones podrían resultar afectadas por varios riesgos e incertidumbres que pueden ocasionar, o de hecho ocasionan, que los resultados, el desempeño o los logros presentes sean considerablemente diferentes de cualesquiera resultados, desempeño o logros expresados o implícitos en las declaraciones sobre eventos futuros:

1. condiciones económicas, políticas y sociales globales, en México y en los estados y municipios en donde se ubican los Inmuebles relacionados con los Activos;
2. condiciones generales de mercado, particularmente en México, incluyendo el efecto de la reciente desaceleración económica, la entrada en vigor del Tratado entre México, Estados Unidos y Canadá (T-MEC) en sustitución del Tratado de Libre Comercio para América del Norte (TLCAN), los efectos negativos ocasionados por la pandemia COVID-19 y la volatilidad continua de los mercados crediticios y financieros globales;
3. la capacidad para implementar satisfactoriamente el negocio de Agrofibra y sus estrategias de crecimiento;
4. el entorno competitivo en el que operará Agrofibra;
5. la capacidad de mantener o incrementar los montos de las Rentas y las tasas de ocupación de los Activos;
6. el desempeño y condición económica de los Arrendatarios;
7. la capacidad de cobrar las Rentas a los Arrendatarios;
8. contingencias derivadas de los Activos que adquiera Agrofibra específico para el sector inmobiliario relacionado con la industria agroalimentaria;
9. la capacidad de Agrofibra para llevar a cabo adquisiciones estratégicas y en su caso, desarrollo de Activos, y los tiempos para adquirir o desarrollar dichos Activos;
10. la capacidad para obtener financiamiento en términos favorables o en absoluto;
11. la capacidad para arrendar o vender cualquiera de los Activos;

12. los efectos por modificaciones a principios de contabilidad, la intervención por autoridades regulatorias, funcionarios gubernamentales y en políticas fiscales o monetarias en México;
13. cómo serán empleados los recursos netos derivados de las Ofertas;
14. fluctuaciones en las tasas de interés y tipo de cambio;
15. desastres naturales u otras condiciones ambientales que podrían afectar los Inmuebles relacionados con los Activos;
16. la capacidad para generar suficiente flujo de efectivo para pagar cualesquiera obligaciones futuras derivadas de financiamientos y para realizar las Distribuciones;
17. los términos de la Legislación Aplicable que afecten el cumplimiento de los fines del Fideicomiso y la interpretación de dicha legislación, incluyendo cambios en las leyes y reglamentos fiscales que afecten a las Fibras o a los Tenedores, cambios en las leyes sobre el medio ambiente, Activos, urbanización y el incremento de las tasas del ISR;
18. la dependencia en la capacidad del Administrador para brindar la asesoría necesaria de negocio y adecuada administración a Agrofibra y administrar el negocio y de llevar a cabo la implementación de la estrategia de crecimiento y mantenimiento de los Inmuebles relacionados con los Activos;
19. la capacidad para mantener la calidad de Fibra conforme a lo previsto en la LISR;
20. modificaciones a nuestra capacidad para obtener permisos, autorizaciones y concesiones tales como aquellos relacionados con uso de suelo, licencias, agua y demás requisitos administrativos que pudieran afectar las operaciones de los Inmuebles relacionados con los Activos; y
21. otras cuestiones mencionadas en este Prospecto, incluyendo las descritas en la sección "1. Información General - 1.3 Factores de Riesgo", del presente Prospecto.

Las declaraciones sobre eventos futuros contenidas en este Prospecto reflejan convicciones, suposiciones y expectativas sobre el desempeño futuro del Fideicomiso y toman en cuenta toda la información con la que se dispone actualmente. La realización y exactitud de esas convicciones, suposiciones y expectativas están sujetas a riesgos e incertidumbres y podrían cambiar como resultado de diversos eventos o factores, muchos de los cuales no son o no pueden ser del conocimiento del Emisor. Algunos de esos eventos y factores se describen en las secciones "1. Información General - 1.2 Resumen Ejecutivo" e "1. Información General - 1.3 Factores de Riesgo", del presente Prospecto. En caso de que existan cambios en las circunstancias actuales, es posible que el negocio, situación financiera, liquidez y resultados de operaciones de Agrofibra varíen de manera considerable respecto de lo expresado en las declaraciones sobre eventos futuros. Todas las declaraciones sobre eventos futuros tienen vigor únicamente a partir de la fecha en que se han efectuado o se efectúen. Asimismo, es factible

que con el transcurso del tiempo surjan nuevos riesgos e incertidumbres, sin que Agrofibra ni el Administrador se encuentren en posición de predecirlos o de conocer el impacto que causarían en el negocio, situación financiera, liquidez y resultado de operaciones.

ÍNDICE

1. INFORMACIÓN GENERAL	1
1.1 GLOSARIO DE TÉRMINOS Y DEFINICIONES	1
1.2 RESUMEN EJECUTIVO	22
Activo	92
Pasivo y Patrimonio de los fideicomitentes	92
Saldos al 31 de diciembre de 2021	93
Aumento neto de efectivo	93
Activo	94
Pasivo y Patrimonio de los fideicomitentes	94
Saldos al 30 de junio de 2021 (no auditado)	95
Aumento neto de efectivo	96
1.3 FACTORES DE RIESGO	110
1.4 OTROS VALORES EMITIDOS POR EL FIDEICOMISO	168
1.5 CAMBIOS SIGNIFICATIVOS A LOS DERECHOS DE LOS VALORES INSCRITOS EN EL RNV	168
1.6 DOCUMENTOS DE CARÁCTER PÚBLICO	168
2. LA OFERTA	170
2.1 CARACTERÍSTICAS DE LOS CBFIS	170
2.2 DESTINO DE LOS RECURSOS	181
2.3 PLAN DE DISTRIBUCIÓN	182
2.4 GASTOS RELACIONADOS CON LA OFERTA	190
2.5 FUNCIONES DEL REPRESENTANTE COMÚN	192
2.6 NOMBRES DE PERSONAS CON PARTICIPACIÓN RELEVANTE EN LA OFERTA	198
3. EL FIDEICOMISO - AGROFIBRA	201
3.1 HISTORIA Y DESARROLLO DE AGROFIBRA	201
3.2 DESCRIPCIÓN DEL NEGOCIO	201
3.2.1 Sectores inmobiliarios en los que el Fideicomiso estará enfocado a invertir	201
3.2.2 Patentes, licencias, marcas y otros contratos	203
3.2.3 Principales clientes	203

3.2.4	Legislación aplicable y régimen fiscal	203
3.2.5	Recursos humanos	212
3.2.6	Información de mercado	212
3.2.7	Estructura de administración	227
3.2.8	Procesos judiciales, administrativos o arbitrales	237
3.2.9	Derechos que confieren los CBFIs a sus Tenedores	238
3.2.10	Distribuciones Totales y Política de Distribución.....	238
3.2.11	Desempeño Ambiental	239
3.2.12	Descripción de los Activos Iniciales.....	241
3.2.12.1	Activos propiedad del Fideicomiso - Adquisiciones inmobiliarias	242
3.2.12.2	Evolución de los Activos.....	279
3.2.12.3	Desempeño de los Activos.....	279
3.2.12.4	Cumplimiento del plan de negocios y calendario de inversiones y, en su caso, desinversiones.....	279
3.2.12.5	Informe de deudores relevantes	280
3.2.13	Cartera Adicional Adquirible (<i>Pipeline</i>).....	280
3.3	CRITERIOS DE ELEGIBILIDAD DE LOS ACTIVOS	283
3.4	CONTRATOS Y ACUERDOS RELEVANTES	285
3.4.1	Contrato de Fideicomiso	285
3.4.1.1	Fines	285
3.4.1.2	Fideicomitente Inicial	285
3.4.1.3	Fiduciario.....	285
3.4.1.4	Tenedores	289
3.4.1.5	CBFIs	290
3.4.1.6	Órganos de gobierno corporativo del Fideicomiso.....	292
3.4.1.6.1	Comité Técnico	292
3.4.1.6.2	Comité de Auditoría.....	308
3.4.1.6.3	Comité de Prácticas.....	311
3.4.1.6.4	Comité de Nominaciones y Compensaciones.....	312
3.4.1.6.5	Comité de Sostenibilidad	314
3.4.1.6.6	Cláusulas relevantes del Fideicomiso	315
3.4.2	Otros contratos relevantes	376
3.5	ADMINISTRADOR	387
3.5.1	Administradora Agrofibra, S.C.	387
3.5.1.1	Sobre el Administrador interno	387

3.5.1.2 Obligaciones y responsabilidades del Administrador	387
3.5.1.3 Contenido y periodicidad de sus informes	388
3.5.1.4 Esquema de compensaciones	388
3.5.1.5 Vigencia	390
3.5.1.6 Remoción del Administrador	390
3.5.1.7 Procedimiento de sustitución del Administrador	390
3.5.1.8 Ejecutivos del Administrador.....	392
3.5.1.9 Estándar de desempeño y diligencia.....	399
3.5.1.10 Régimen de Responsabilidad	399
3.5.1.11 Penas convencionales	399
3.5.1.12 Estrategia y objetivos frente a emergencias sanitarias.....	400
3.5.1.13 Condiciones operativas y financieras.....	402
3.5.1.14 Planes para mitigación de incertidumbres	402
3.5.2 Presupuesto	403
3.6 COMISIONES, COSTOS Y GASTOS DEL ADMINISTRADOR O CUALQUIER OTRO	
TERCERO QUE RECIBA PAGO POR PARTE DEL FIDEICOMISO	406
3.7 OPERACIONES CON PERSONAS RELACIONADAS Y CONFLICTOS DE INTERÉS	406
3.8 AUDITORES EXTERNOS.....	407
3.9 OTROS TERCEROS OBLIGADOS CON EL FIDEICOMISO O LOS TENEDORES	407
3.10 MERCADO DE CAPITALES	408
3.10.1 Estructura del Fideicomiso y principales Tenedores	408
3.10.2 Comportamiento de los CBFIs en el mercado de valores	411
3.10.3 Formador de mercado	411
3.11 CAPITALIZACIÓN	411
4. EL ADMINISTRADOR	412
4.1 HISTORIA Y DESARROLLO DEL ADMINISTRADOR.....	412
4.2 DESCRIPCIÓN DEL NEGOCIO	412
4.2.1 Actividad Principal	412
4.2.2 Recursos Humanos.....	412
4.2.3 Estructura Corporativa	413
4.2.4 Procesos judiciales, administrativos o arbitrales	413
4.2.5 Principales Características de Agrofibra	413
4.2.6 Propuesta de Valor.....	415
4.2.7 Visión, Misión y Estrategia	416

4.2.7.1 La Visión de Negocio.....	416
4.2.7.2 La Misión de Negocio.....	416
4.2.7.3 Estrategia de Posicionamiento de Agrofibra.....	416
4.2.8 Modelo de Negocio	428
4.2.8.1 Modelo de Inversiones	430
4.2.8.2. Modelo de Comercialización.....	443
4.2.8.3 Estrategia de Crecimiento	445
4.2.9 Cartera	448
4.2.9.1 La Cartera Inicial y la Cartera Inicial Subsecuente.....	448
4.2.11 Política de Endeudamiento de Agrofibra	453
4.2.12 Política de capitalización de Agrofibra.....	454
4.2.13 Política para cumplir con la Legislación Aplicable	454
4.3 ADMINISTRADOR Y TENEDORES	454
5. INFORMACIÓN FINANCIERA DEL FIDEICOMISO	461
5.1 INFORMACIÓN FINANCIERA SELECCIONADA DEL FIDEICOMISO	461
Activo.....	470
Pasivo y Patrimonio de los fideicomitentes	470
Saldos al 31 de diciembre de 2021.....	471
Aumento neto de efectivo	471
Activo.....	472
Pasivo y Patrimonio de los fideicomitentes	472
Saldos al 30 de junio de 2021 (no auditado)	473
Aumento neto de efectivo	474
5.2 INFORME DE CRÉDITOS RELEVANTES	479
5.3 COMENTARIOS Y ANÁLISIS DE LA ADMINISTRACIÓN SOBRE LOS RESULTADOS DE OPERACIÓN.....	479
5.3.1 Factores que Podrían Influir en Nuestros Resultados de Operación	
Futuros	482
5.3.2 Resultados de la Operación.....	483
5.3.2 Situación financiera, liquidez y recursos de capital.....	484
5.3.3 Control interno	486
5.4 ESTIMACIONES, PROVISIONES O RESERVAS CONTABLES CRÍTICAS	487

6. INFORMACIÓN FINANCIERA DEL ADMINISTRADOR.....	489
6.1 INFORMACIÓN FINANCIERA SELECCIONADA.....	489
6.2 COMENTARIOS Y ANÁLISIS DE LA ADMINISTRACIÓN SOBRE LOS RESULTADOS DE OPERACIÓN.....	489
6.2.1 <i>Resultados de la Operación</i>	489
6.2.2 <i>Situación financiera, liquidez y recursos de capital</i>	489
6.2.3 <i>Control interno</i>	489
7. PERSONAS RESPONSABLES.....	491
8. ANEXOS	504
8.1 ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2021	504
8.2 ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS CONDENSADOS AL 30 DE JUNIO DE 2022 (NO AUDITADOS) Y AL 31 DE DICIEMBRE DE 2021, Y POR LOS PERIODOS DE SEIS MESES TERMINADOS EL 30 DE JUNIO DE 2022 Y 2021 (NO AUDITADOS)	504
8.3 ESTADOS FINANCIEROS PROFORMA CONDENSADOS NO AUDITADOS: (i) AL 30 DE JUNIO DE 2022, POR EL PERIODO DE 6 (SEIS) MESES QUE TERMINÓ EL 30 DE JUNIO DE 2022 Y 2021, Y (ii) POR EL AÑO QUE TERMINÓ EL 31 DE DICIEMBRE DE 2021.....	504
8.4 ESTADOS FINANCIEROS INTERNOS PROFORMA AL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2022 Y POR EL PERIODO DE 9 (NUEVE) MESES QUE TERMINO ELAL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2022 Y 2021	504
8.5 OPINIÓN LEGAL	504
8.6 TÍTULO QUE AMPARA LA EMISIÓN.....	504
8.7 CONTRATO DE FIDEICOMISO, SU PRIMER CONVENIO MODIFICATORIO Y DE RE- EXPRESIÓN, SU SEGUNDO CONVENIO MODIFICATORIO Y DE RE-EXPRESIÓN, SU TERCER CONVENIO MODIFICATORIO Y DE RE-EXPRESIÓN Y SU CUARTO CONVENIO MODIFICATORIO Y DE RE-EXPRESIÓN.....	504
8.8 CONTRATO DE ADMINISTRACIÓN	504
8.9 OFICIO SAT	504
8.10 RESUMEN DE AVALÚOS.....	504
8.11 OPINIÓN EN MATERIA AMBIENTAL	504
8.12 OPINIÓN EN MATERIA FISCAL	504
8.13 ACTA DE SESIÓN DEL COMITÉ TÉCNICO INICIAL DE FECHA 5 DE OCTUBRE DE 2021	504
8.14 ACTA DE SESIÓN DEL COMITÉ TÉCNICO INICIAL DE FECHA 5 DE NOVIEMBRE DE 2021.....	504

8.15 ACTA DE SESIÓN DEL COMITÉ TÉCNICO INICIAL DE FECHA 4 DE FEBRERO DE 2022	504
8.16 ACTA DE SESIÓN DEL COMITÉ TÉCNICO INICIAL DE FECHA 20 DE OCTUBRE DE 2022.....	504
8.17 ACTA DE SESIÓN DEL COMITÉ TÉCNICO INICIAL DE FECHA 21 DE OCTUBRE DE 2022.....	504
8.18 ACTA DE SESIÓN DEL COMITÉ TÉCNICO INICIAL DE FECHA 14 DE NOVIEMBRE DE 2022.....	504

“Ningún intermediario, apoderado para celebrar operaciones con el público, o cualquier otra persona, ha sido autorizada para proporcionar información o hacer cualquier declaración que no esté contenida en este documento. Como consecuencia de lo anterior, cualquier información o declaración que no esté contenida en este documento deberá entenderse como no autorizada por el Fiduciario, el Fideicomitente Inicial, ni los Intermediarios Colocadores.”

1. Información General

1.1 Glosario de Términos y Definiciones

Cuando se utilicen en el presente Prospecto con la primera letra en mayúscula, salvo que el contexto requiera otra cosa, los términos y condiciones que se relacionan a continuación tendrán los siguientes significados (que serán igualmente aplicados al singular o plural de dichos términos):

<u>Términos</u>	<u>Definiciones</u>
ABR	Significa área bruta rentable.
Activos	Significa conjuntamente, los Bienes Inmuebles, cualquier derecho relacionado con los Bienes Inmuebles, incluyendo los Activos Iniciales y/o los Derechos de Arrendamiento que sean o pudieran ser afectados o aportados al Patrimonio del Fideicomiso, ya sea mediante cesión, compraventa o de cualquier otra forma adquiridos por el Fiduciario para formar parte del Patrimonio del Fideicomiso.
Activos Iniciales	Significa los Activos que serán adquiridos por el Fiduciario con motivo de la primera Emisión para formar parte del Patrimonio del Fideicomiso (la Cartera Inicial), mismos que se describen en el presente Prospecto.
Administrador	Significa el Administrador Interno y, en caso de que el mismo sea destituido en términos de lo previsto en la Cláusula Décima, sección 10.10 del Fideicomiso, el Administrador Sustituto.
Administrador Interno	Significa Administradora Agrofibra, S.C., cuyo objeto social es la prestación en exclusiva al Fideicomiso de los Servicios de Administración, y que cumple con los requisitos a que se refiere la Cláusula Décima del Fideicomiso.
Administrador Sustituto	Significa la sociedad que sustituya las actividades del Administrador Interno conforme a lo previsto en la Cláusula Décima, sección 10.10 del Fideicomiso y cuyo objeto social sea la prestación, en exclusiva al Fideicomiso, de los Servicios de Administración y que cumpla con los requisitos a que se refiere la Cláusula Décima del Fideicomiso.
Arrendatario	Significa cualquier Persona que con tal carácter sea parte de un Contrato de Arrendamiento.

ASG	Significa "Ambiental, Social y de Gobierno Corporativo", conforme el contexto lo requiera en el presente Prospecto.
Asamblea de Tenedores	Significa la asamblea de Tenedores en términos del Fideicomiso, la LMV y de la LGTOC.
Auditor Externo	Significa Galaz, Yamazaki, Ruiz Urquiza, S.C., (Miembro de Deloitte Touche Tohmatsu Limited) (" <u>Deloitte</u> "), u otro auditor externo contratado en términos del Fideicomiso; en el entendido que dicho auditor deberá ser un despacho de contadores públicos de reconocido prestigio internacional e independiente del Administrador, del Fideicomitente Inicial, de los Fideicomitentes Adherentes y del Fiduciario, y cuya contratación y, en su caso, ratificación, deberá cumplir con las disposiciones establecidas en la CUAE.
Autoridades	Significa cualquiera de las siguientes dependencias de la Administración Pública Federal: la Secretaría de Hacienda y Crédito Público, el Servicio de Administración Tributaria, la CNBV o el Banco de México.
Bienes Inmuebles	Significa los Inmuebles que se destinen al arrendamiento, cuya propiedad o derechos de arrendamiento adquiera el Fiduciario para formar parte del Patrimonio del Fideicomiso para el cumplimiento de los fines del mismo, en el entendido de que dichos Inmuebles a efecto de ser adquiridos por el Fiduciario, deberán contar con todas las formalidades en sus antecedentes y para su adquisición que la ley exija, lo cual deberá ser verificado por el Administrador y/o el Comité Técnico y/o la Asamblea de Tenedores, según corresponda, sin responsabilidad del Fiduciario.
BIVA	Significa la Bolsa Institucional de Valores, S.A. de C.V.
Bolsa	Significa la sociedad anónima que obtenga concesión de la Secretaría de Hacienda y Crédito Público para actuar como bolsa de valores en términos de lo dispuesto por la Ley del Mercado de Valores.
BMV	Significa la Bolsa Mexicana de Valores, S.A.B. de C.V.
Brownfield	Significa los terrenos existentes generalmente utilizados para el desarrollo, expansión o ampliación futuro en propiedades agroalimentarias.

Cap Rate	Significa el valor de la tasa de capitalización que resulte de dividir el NOI de 12 (doce) meses entre el valor de adquisición del Inmueble.
Cartera	Significa la cartera total de Activos que se incorporen, de tiempo en tiempo, al Patrimonio del Fideicomiso, en la que se incluye la Cartera Inicial y la Cartera Inicial Subsecuente.
Cartera Adicional Adquirible o Pipeline	Significa las oportunidades de Activos identificados que se describen en la sección "3.2.12 Cartera Adicional Adquirible (Pipeline)" de este Prospecto, los cuales podrían ser adquiridos con parte de los recursos provenientes de la Oferta Pública inicial.
Cartera Inicial o Portafolio A	Significa la cartera compuesta por los 6 (seis) Activos Iniciales a ser adquiridos por el Fiduciario con motivo de la primera Emisión para formar parte del Patrimonio del Fideicomiso, y que se describe en la sección "3.2.12.1 Activos Propiedad del Fideicomiso – Adquisiciones inmobiliarias".
Cartera Inicial Subsecuente o Portafolio B	Significa la cartera compuesta por los 14 (catorce) Activos, consistentes en 5 (cinco) ampliaciones de los Activos de la Cartera Inicial identificados como Gear, Bonanza, Cimarrón I, Cimarrón II y Yecapixtla II; y 9 (nueve) Activos, los cuales podrían ser adquiridos con los recursos provenientes de la Oferta Pública inicial sujeto a la aprobación del Comité Técnico o por la Asamblea de Tenedores, según corresponda.
CBFIs	Significa los certificados bursátiles fiduciarios inmobiliarios a ser emitidos por el Fiduciario de conformidad con el Fideicomiso, la LMV, la Circular Única de Emisoras y otras disposiciones legales aplicables, a ser inscritos en el RNV y listados en la Bolsa, y en su caso, en otros mercados internacionales o sistemas de cotización.
CBFIs de Tesorería	Significan aquellos CBFIs emitidos por el Fideicomiso y mantenidos en un contrato de intermediación bursátil a nombre del Fideicomiso hasta en tanto no sean suscritos o colocados en términos del Fideicomiso y la Legislación Aplicable, por lo que no gozan de derechos económicos ni corporativos alguno.
CFF	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 hayan sido o sean reformadas 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, publicadas en el Diario Oficial de la Federación el 23 de junio de 2005, según la misma haya sido o sea reformada de tiempo en tiempo.

Citrofrut

Significa Citrofrut, Sociedad Anónima Promotora de Inversión de Capital Variable.

CNBV

Significa la Comisión Nacional Bancaria y de Valores.

Colocación

Significa la colocación de CBFIs entre el público inversionista en términos del Título IV, Capítulo II, Sección I de la Ley del Mercado de Valores, correspondientes a Emisiones que el Fiduciario realice de tiempo en tiempo, a través de la Bolsa o cualquier otro sistema de cotización y/o negociación, en el entendido que, si el Emisor así lo determina, una o más Colocaciones podrán incluir la colocación en el extranjero de CBFIs, conforme a las disposiciones legales aplicables.

Comité de Auditoría

significa el comité de apoyo al Comité Técnico que se integrará y tendrá funciones relacionadas con la auditoría en términos de lo dispuesto en la Cláusula Novena, sección 9.2 del Fideicomiso.

Comité de Inversiones y Riesgos

Significa el comité interno de asesoría del Administrador, establecido en términos del Contrato de Administración, que auxiliará al Administrador en la planeación estratégica del negocio del Fideicomiso conforme a sus fines, en el entendido que dicho comité deberá estar integrado en todo momento por: (i) los Ejecutivos Clave, (ii) 3 (tres) miembros designados por el Fideicomitente Inicial, quienes serán personas físicas que representen reconocidas empresas institucionales líderes del sector agroalimentario; y (iii) 1 (un) Miembro Independiente del Comité Técnico que será designado por el Comité Técnico del Fideicomiso de acuerdo a la propuesta que al efecto realice el Comité de Nominaciones y Compensaciones del Fideicomiso. El derecho del Fideicomitente Inicial de nombrar a los 3 (tres) miembros a que se refiere el inciso (ii) anterior, estará en todo momento sujeto a que el Fideicomitente Inicial o sus subsidiarias

o personas relacionadas, conjunta o separadamente, sean titulares de al menos el equivalente al 2% (dos por ciento) de los CBFIs en circulación respecto al número de CBFIs emitidos y colocados en la oferta pública inicial de CBFIs. En caso de que en cualquier momento no se cumpla con la titularidad de CBFIs indicada anteriormente, este derecho de nombramiento de miembros del Comité de Inversiones y Riesgos, corresponderá a la Asamblea de Tenedores.

Las facultades específicas del Comité de Inversiones y Riesgos se establecen en el Contrato de Administración y se describen el apartado "*Comité de Inversiones y Riesgos*" de la sección "3.2.7 Estructura de administración", del presente Prospecto.

Comité de Nominaciones y Compensaciones	significa el comité de apoyo al Comité Técnico que se integrará y tendrá, entre otros, funciones relacionadas con la nominación de Miembros Independientes del Comité Técnico y propuesta del Miembro Independiente del Comité Técnico que participará como miembro del Comité de Inversiones y Riesgos, así como la compensación de Ejecutivos, funcionarios y empleados del Administrador en términos de lo dispuesto en la Cláusula Novena, sección 9.4 del Fideicomiso.
Comité de Prácticas	significa el comité de apoyo al Comité Técnico que se integrará y tendrá funciones relacionadas con prácticas societarias en términos de lo dispuesto en la Cláusula Novena, sección 9.3 del Fideicomiso.
Comité de Sostenibilidad	significa el comité de apoyo al Comité Técnico que se integrará y tendrá funciones relacionadas con prácticas en materia de sostenibilidad en términos de lo dispuesto en la Cláusula Novena, sección 9.5 del Fideicomiso. Para mayor información ver numeral "3. Gestión" del apartado " <i>Estrategia ASG</i> " de la sección "4.2.8 Modelo de Negocio".
Comité Técnico	Tiene el significado que se le atribuye a dicho término en la Cláusula Novena, sección 9.1 del Fideicomiso.
Comité Técnico Inicial	Tiene el significado que se le atribuye a dicho término en la Cláusula Novena, sección 9.1 del Fideicomiso.
Conducta de Destitución	Significa, respecto de los Ejecutivos, la ocurrencia de alguno o algunos de los siguientes eventos:

- I. un incumplimiento significativo a los términos y condiciones contenidos en el Fideicomiso o en el Contrato de Administración por parte de los Ejecutivos;
- II. la existencia de fraude respecto de los actos de un Ejecutivo;
- III. la existencia de dolo o mala fe respecto de los actos de un Ejecutivo, que sean materiales o que causen una pérdida al Patrimonio del Fideicomiso;
- IV. la existencia de negligencia inexcusable respecto de los actos de un Ejecutivo con relación al Fideicomiso o al Contrato de Administración, que sean materiales o que causen una pérdida al Patrimonio del Fideicomiso;
- V. la condena por un delito, del fuero federal o local, grave (sancionado con pena de prisión de más de 6 (seis) meses) en contra de un Ejecutivo;
- VI. la violación por parte del Ejecutivo de que se trate a los deberes de lealtad o diligencia a que se refieren los Apartados A y B de la Sección I del Capítulo II de la Ley del Mercado de Valores, mismos que por virtud del Fideicomiso se encuentran obligados a cumplir; o
- VII. una violación grave o reiterada de las Legislación Aplicable del mercado de valores, por parte del Administrador o un Ejecutivo.

Consortio

Significa el conjunto de personas morales vinculadas entre sí por una o más personas físicas que integrando un Grupo de Personas, tengan el control de las primeras.

Contrato de Arrendamiento

Significa cada uno de los contratos de arrendamiento relacionados con los Activos que formen parte, de tiempo en tiempo, del Patrimonio del Fideicomiso.

Contrato de Administración

Significa el contrato de prestación de servicios que celebren el Fiduciario y el Administrador a efectos de que el Administrador proporcione los Servicios de Administración, según el mismo sea modificado de tiempo en tiempo.

Contrato de Colocación

Significa cada uno de los contratos de colocación y contratos denominados "*Purchase Agreements*" o de cualquier otra forma, a ser celebrados, previa instrucción al Fiduciario en términos de lo establecido al efecto en el Fideicomiso, por el Fiduciario y los Intermediarios Colocadores o cualesquiera otros intermediarios respecto de la colocación de CBFIs por medio de oferta pública a través de la Bolsa o cualquier otro mecanismo de negociación en México, y/o por cualquier otro medio permitido en cualquier otra

jurisdicción, siempre y cuando se cumpla con lo dispuesto por las disposiciones legales aplicables, incluyendo sin limitar, el artículo 187 de la LISR y la Regla 3.2.12 de la Resolución Miscelánea Fiscal vigente, según corresponda.

**Contratos de
Compraventa**

Significa cada uno de los contratos o convenios a través de los cuales el Fiduciario adquirirá Activos para que formen parte del Patrimonio del Fideicomiso; lo anterior, en el entendido de que dichos Activos a efecto de ser adquiridos por el Fiduciario, deberán contar con todas las formalidades en sus antecedentes y para su adquisición que la ley exija, lo cual deberá ser verificado por el Administrador y/o el Comité Técnico y/o la Asamblea de Tenedores, según corresponda sin responsabilidad del Fiduciario.

**Convenios de
Adquisición**

Significa, conjuntamente, los Convenios de Aportación y Adhesión y los Contratos de Compraventa.

**Convenio de Aportación
y Adhesión**

Significa cada uno de los contratos o convenios por los cuales los Fideicomitentes Adherentes, de tiempo en tiempo, cederán o transmitirán, Activos al Patrimonio del Fideicomiso, y conforme a los términos del propio Convenio de Aportación y Adhesión, en su caso, se adherirán al Fideicomiso y adquirirán, en consecuencia, el carácter de Fideicomitentes Adherentes, lo anterior, en el entendido de que dichos Activos a efecto de ser adquiridos por el Fiduciario, deberán contar con todas las formalidades en sus antecedentes y para su adquisición que la ley exija, lo cual deberá ser verificado por el Administrador y/o el Comité Técnico y/o la Asamblea de Tenedores, según corresponda sin responsabilidad del Fiduciario.

**Criterios de
Elegibilidad**

Significa aquellos criterios que se establecen en la Cláusula Décima Primera del Fideicomiso, a efectos de que el Fiduciario pueda realizar Inversiones en Activos en términos del Fideicomiso. Los Criterios de Elegibilidad podrán ser modificados de tiempo en tiempo conforme lo determine la Asamblea de Tenedores.

CUAE

Significa las Disposiciones de Carácter General Aplicables a las Entidades y Emisoras Supervisadas por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores que contraten servicios de auditoría externa de estados financieros básicos, emitidas por la CNBV y publicadas en el Diario Oficial de la Federación el 26 de abril de 2018, según las mismas sean modificadas de tiempo en tiempo.

Cuenta Concentradora	Significa la cuenta en la cual se concentrarán de conformidad con lo que determine el Administrador, los recursos derivados de las Rentas que se reciban en las Cuentas Receptoras.
Cuenta de Operación	Significa la cuenta en la cual se depositarán las cantidades que correspondan al presupuesto anual autorizado en términos del Fideicomiso para llevar a cabo la operación del Fideicomiso, en el entendido de que ésta será administrada directamente por el Administrador.
Cuenta de Colocación	Significa la cuenta en la cual se deberán recibir los recursos producto de las Emisiones de CBFIs.
Cuenta de Distribuciones	Significa la cuenta a través de la cual se realizarán los pagos de las Distribuciones Totales, los Reembolsos de Capital y los pagos a realizarse a los Tenedores, de conformidad con las instrucciones que al efecto se reciban por parte del Comité Técnico.
Cuenta Receptora	Significa la cuenta en la cual se deberán depositar la totalidad de las Rentas que corresponda a cada Activo aportado al Patrimonio del Fideicomiso.
Cuentas Adicionales	Significa cualesquiera otras cuentas que sean abiertas por el Fiduciario, previa instrucción del Comité Técnico y/o el Administrador, que sean necesarias para cumplir con los fines del Fideicomiso y para la debida administración y mantenimiento de los Activos.
Cuentas o Cuentas del Fideicomiso	Significa cada una de las siguientes cuentas según se definen en la Cláusula Décima Segunda del Fideicomiso: Cuenta de Colocación, Cuenta Receptora, Cuenta Concentradora, Cuenta de Distribuciones, Cuenta de Operación y Cuentas Adicionales aperturadas y mantenidas por el Fiduciario a nombre del Fideicomiso.
Derecho de Convocar o Aplazar Asamblea	Significa el derecho que tienen los Tenedores que en lo individual o en su conjunto tengan el 10% (diez por ciento) o más del número de CBFIs en circulación, para: (i) solicitar al Representante Común que convoque a una Asamblea de Tenedores; y (ii) solicitar que se aplaze por 1 (una) sola vez, por 3 (tres) Días y sin necesidad de nueva convocatoria, la votación de cualquier asunto respecto del cual no se consideren suficientemente informados.
Derechos de Arrendamiento	Significa los derechos que adquiriera el Fiduciario conforme lo previsto en el Fideicomiso, consistentes en los derechos al cobro y

los ingresos derivados de Contratos de Arrendamiento de cualquier Inmueble, incluyendo sin limitar, los derechos sobre pólizas de seguros relacionados con dicho Inmueble.

Derechos de Suscripción Preferente

Significa el derecho que, conforme al acuerdo del Comité Técnico Inicial o de la Asamblea de Tenedores, según sea el caso, se otorgue a los Tenedores para suscribir de manera preferente alguna determinada Emisión.

Desinversión

Significa la disposición, venta, liquidación o intercambio de Activos en términos de la Cláusula Novena, sección 9.1.4, inciso xiii. del Fideicomiso.

Día

Significa con mayúscula o con minúscula, día natural.

Día Hábil

Significa cualquier día que no sea sábado, domingo o día festivo y en el cual las instituciones de crédito de México abran al público, de acuerdo con el calendario que al efecto publica la CNBV.

Distribución

Significa los recursos derivados de las Inversiones en Activos que serán entregados, previa instrucción por escrito del Administrador que sea enviada al Fiduciario, una vez acordada por el Comité Técnico, a los Tenedores cuando menos una vez al año, a más tardar el 15 de marzo, y que al menos será el 95% (noventa y cinco por ciento) del Resultado Fiscal del Fideicomiso por el ejercicio inmediato anterior, generado por los bienes integrantes del Patrimonio del Fideicomiso de acuerdo a la fracción VI del artículo 187 de la LISR.

Distribución Total

Significa la Distribución más cualquier otra cantidad que el Comité Técnico determine deba ser entregada a los Tenedores en términos del Fideicomiso y de acuerdo con la fracción VI del artículo 187 y la fracción VIII del artículo 188 de la LISR. Las Distribuciones Totales podrán ser realizadas, según lo acuerde el Comité Técnico en efectivo, en CBFIs o ambos, siempre y cuando la Legislación Aplicable no lo prohíba.

Documentos de Emisión

Significa respecto de cualquier Colocación mediante oferta pública: el Fideicomiso, el Título, el Prospecto, el Contrato de Colocación, el documento con información clave para la inversión, los avisos de oferta pública y de colocación y demás documentación accesoria y sus respectivos anexos (tal y como cada uno de ellos sea modificado de tiempo en tiempo), por

medio de los cuales se instrumente cada Colocación y cualesquiera otros documentos aprobados al efecto por el Administrador, el Comité Técnico Inicial, el Comité Técnico o la Asamblea de Tenedores, según sea el caso, incluyendo aquéllos que se requieran para efectos de llevar a cabo Colocaciones en el extranjero.

DOF	Significa el Diario Oficial de la Federación.
Dólares	Significa la moneda de curso legal de los Estados Unidos.
Ecom	Significa Agrobiotecnología Industrial de México, Sociedad Anónima de Capital Variable.
Ejecutivos	Significa las personas físicas empleados que ocupen niveles jerárquicos en la estructura corporativa del Administrador (presidentes, vicepresidentes, directores ejecutivos y gerentes) y en su caso, el Presidente Ejecutivo; en el entendido que: (i) los Ejecutivos (que no sean Ejecutivos Clave) serán designados y/o ratificados por el Comité Técnico, previa opinión del Comité de Nominaciones y Compensaciones, a propuesta del Fideicomitente Inicial (cuando tenga derecho a ello conforme al Fideicomiso) y (ii) los Ejecutivos (que no sean Ejecutivos Clave) que entrarán en funciones a partir de la primera Emisión serán aquellas personas que en la fecha de la Primera Emisión hayan celebrado un contrato laboral con el Administrador, cuyos cargos deberán ser ratificados en la primera sesión del Comité Técnico que tenga lugar después de la primera Emisión (la cual deberá ser convocada por el secretario del Comité Técnico para ser celebrada dentro de los 60 (sesenta) Días posteriores a la fecha de la primera Emisión).
Ejecutivos Clave	significa, de los Ejecutivos, las personas físicas empleados que ocupen los puestos de presidente ejecutivo, vicepresidente de administración y finanzas y vicepresidente de desarrollo; en el entendido que: (i) los Ejecutivos Clave serán designados y/o ratificados por la Asamblea de Tenedores previa opinión del Comité de Nominaciones y Compensaciones, a propuesta del Fideicomitente Inicial (cuando tenga derecho a ello conforme al Fideicomiso) y (ii) los Ejecutivos Clave que entrarán en funciones a partir de la primera Emisión serán aquellas personas que en la fecha de la Primera Emisión hayan celebrado un contrato laboral con el Administrador, cuyos cargos deberán ser ratificados por la Asamblea de Tenedores que tenga lugar después de la primera Emisión (la cual deberá ser convocada por el Fiduciario para ser

	celebrada dentro de los 60 (sesenta) Días posteriores a la fecha de la primera Emisión).
Emisión	Significa cada emisión de CBFIs que realice el Fiduciario, de tiempo en tiempo, en cada Fecha de Emisión, de conformidad con lo establecido en el Fideicomiso.
Estados Financieros Auditados	Estados financieros por el año terminado el 31 de diciembre de 2021 e informe del Auditor Independiente, que se adjunta al presente prospecto como Anexo 8.1.
Estados Financieros de la Emisora	Significa, conjuntamente, los Estados Financieros Auditados, los Estafos Financieros con Revisión Limitada, los Estados Financieros Proforma y los Estados Financieros Internos.
Estados Financieros con Revisión Limitada	Estados financieros intermedios condensados al 30 de junio de 2022 (no auditados) y al 31 de diciembre de 2021, y por los períodos de seis meses terminados el 30 de junio de 2022 y 2021 (no auditados), e informe del Auditor Independiente, que se adjuntan al presente Prospecto como Anexo 8.2.
Estados Financieros Internos	Significa los estados financieros internos proforma al 30 de septiembre de 2022 y por los periodos de 9 (nueve) meses terminados el 30 de septiembre de 2022 y 2021, que se adjuntan al presente Prospecto como Anexo 8.4.
Estados Financieros Proforma	Significan los estados financieros proforma condensados no auditados al 30 de junio de 2022, y por los periodos de 6 (seis) meses terminados el 30 de junio de 2022 y 2021, y por el año terminado el 31 de diciembre de 2021 e informe de aseguramiento de los contadores públicos independientes, que se adjuntan al presente Prospecto como Anexo 8.3.
Estados Unidos	Significa los Estados Unidos de América.
Eventos Relevantes	Tiene el significado atribuido a eventos relevantes en el artículo segundo y demás aplicables de la LMV.
FAO	Significa la Organización de las Naciones Unidas para la Alimentación y la Agricultura.
Fecha de Cálculo de IDR	Significa la fecha en que se calculará el Incentivo por Desempeño, la cual ocurrirá cada aniversario a partir de la primera Emisión de CBFIs considerando las Distribuciones acumuladas durante el año calendario inmediato anterior.

Fecha de Distribución Total	Significa la fecha en que se entregue, en su caso, las Distribuciones Totales a los Tenedores conforme lo previsto en el Fideicomiso.
Fecha de Emisión	Significa la fecha en que se lleve a cabo la Emisión, es decir el 9 de diciembre de 2022.
Fecha de Sustitución	Significa la fecha en que el Administrador deberá dejar su cargo a favor de un Administrador Sustituto.
Fibras	Significa los fideicomisos de inversión en bienes raíces registrados en el registro de fideicomisos dedicados a la adquisición o construcción de Inmuebles destinados al arrendamiento, o la adquisición del derecho a recibir los ingresos derivados del arrendamiento de dichos Inmuebles, así como a otorgar financiamiento para esos fines con garantía hipotecaria, sujetos al régimen fiscal establecido en los artículos 187 y 188 de la LISR y en las reglas correspondientes de la Resolución Miscelánea Fiscal vigente.
Fideicomisarios	Significa los Tenedores y, en su caso, los Fideicomitentes Adherentes.
Fideicomiso, Emisor o Agrofibra	Significa el contrato de fideicomiso irrevocable celebrado entre el Fideicomitente Inicial, el Fiduciario y el Representante Común, identificado bajo el número 4755, de fecha 12 de octubre de 2020 y ha sido re-expresado por primera ocasión mediante convenio de fecha 11 de octubre de 2021; por segunda ocasión mediante convenio de fecha 5 de noviembre de 2021, por tercera ocasión mediante convenio de fecha 23 de febrero de 2022 y por cuarta ocasión mediante convenio de fecha 1 de diciembre de 2022, según el mismo sea posteriormente modificado de tiempo en tiempo.
Fideicomitente Inicial	Significa Agriprofin, S.A. de C.V.
Fideicomitentes	Significa conjuntamente Agriprofin, S.A. de C.V., y los Fideicomitentes Adherentes.
Fideicomitentes Adherentes	Significa cualquier Persona que, en términos de lo establecido al efecto, aporte (directa o indirectamente) Activos al Patrimonio del Fideicomiso, por cuya aportación reciba CBFIs en términos del artículo 188, fracción XI de la LISR y adquiera para efectos del Fideicomiso, en su caso, los derechos y obligaciones establecidos en el Fideicomiso y en el Convenio de Aportación y Adhesión respectivo.

Fiduciario o Emisor	Significa Banco Actinver, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver, División Fiduciaria, o la institución financiera residente en México autorizada para actuar como fiduciario en el país o sus causahabientes, cesionarios, o quien sea designado subsecuentemente como fiduciario de conformidad con el Fideicomiso.
Fondo de Recompra	Significa el fondo que sería constituido por el Fiduciario con cargo al Patrimonio del Fideicomiso hasta por el monto máximo de recursos que autorice la Asamblea de Tenedores y con apego a las disposiciones aplicables, para que con cargo al mismo el Fiduciario pueda llevar a cabo la adquisición de CBFIs en circulación en términos del Fideicomiso.
Fondos de Pensiones y Jubilaciones Extranjeros	Significa los fondos de pensiones y jubilaciones a que se refiere el artículo 153 de la LISR y la Resolución Miscelánea Fiscal vigente.
Gastos de Emisión	Significa los gastos, derechos, honorarios de asesores legales, contables, fiscales, gastos de promoción, honorarios por aceptación y honorarios correspondientes a la primera anualidad adelantada del Fiduciario y del Representante Común, comisiones del agente estructurador y de los intermediarios colocadores y cualesquiera otros semejantes que se generen derivados o con motivo de cualquier Emisión, que deberá pagar el Fiduciario con cargo a los recursos obtenidos con motivo de la Colocación de que se trate.
Gastos de Mantenimiento de la Emisión	Significa los gastos que se generen por la administración y mantenimiento de cada Emisión, de conformidad con la instrucción que el Administrador gire al Fiduciario.
Gastos de Operación	Significa los gastos que se generen por la operación del Patrimonio del Fideicomiso que sean instruidos al Fiduciario por el Administrador, de tiempo en tiempo, en términos de la Cláusula Décima Tercera, sección 13.3 del Fideicomiso. Para efectos de claridad, los recursos correspondientes al presupuesto anual de operación del Administrador serán considerados como Gastos de Operación.
Grupo de Personas	Significan las Personas que tengan acuerdos, de cualquier naturaleza, para tomar decisiones en un mismo sentido. Se presume, salvo prueba en contrario, que constituyen un Grupo de Personas: (a) las Personas que tengan parentesco por consanguinidad, afinidad o civil hasta el cuarto grado, los

cónyuges, la concubina y el concubinario y b) las sociedades que formen parte de un mismo Consorcio o Grupo empresarial y la Persona o conjunto de Personas que tengan el control de dichas sociedades.

Grupo Empresarial

Significa el conjunto de personas morales organizadas bajo esquemas de participación directa o indirecta del capital social, en las que una misma sociedad mantiene el control de dichas personas morales. Asimismo, se considerarán como grupo empresarial a los grupos financieros constituidos conforme a la Ley para Regular las Agrupaciones Financieras.

Incentivo por Desempeño o IDR

Significa el derecho que tiene el Administrador de recibir CBFIs en los términos y bajo las condiciones que se establecen en el inciso f. de la sección 5.1 de la Cláusula Quinta del Fideicomiso y el Contrato de Administración. Dichos CBFIs serán entregados al Administrador, quien a su vez los entregará a los miembros del Comité de Inversiones y Riesgos por su participación en el mismo de conformidad con los contratos que para tal efecto celebre el Administrador con dichos miembros.

Indeval

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

Informe Anual del Auditor

Significa el informe anual que deberá elaborar y presentar el Auditor Externo de conformidad con la Cláusula Décima Séptima del Fideicomiso.

Inmueble

Significa en términos de lo dispuesto por el artículo 750 del Código Civil Federal: (i) los bienes inmuebles por naturaleza, consistentes en construcciones y edificios, así como los terrenos sobre los cuales se encuentran edificados y los derechos reales sobre los mismo; (ii) los bienes inmuebles por destino, que forman parte integral de las construcciones y edificios al encontrarse adheridos de una manera fija, de modo que no pueden separarse sin deterioro del inmueble o del objeto a él adherido, y (iii) todos aquellos bienes que aunque no tienen una incorporación física al edificio, adquieren la condición de Inmuebles al existir la voluntad del dueño de mantenerlos unidos a éste y que resultan indispensables para su funcionamiento.

INPC

Significa el Índice Nacional de Precios al Consumidor que da a conocer el Instituto Nacional de Estadística y Geografía (INEGI) y que se publica en el DOF.

Intermediarios Colocadores	Significa Casa de Bolsa Credit Suisse (México), S.A. de C.V., Grupo Financiero Credit Suisse (México); Casa de Bolsa Finamex, S.A.B. de C.V.; BTG Pactual Casa de Bolsa, S.A. de C.V.; Citibanamex Casa de Bolsa, S.A. de C.V. Casa de Bolsa, Integrante del Grupo Financiero Citibanamex y Actinver Casa de Bolsa, S.A. de C.V., Grupo Financiero Actinver, o quienes sean contratados por instrucciones del Comité Técnico.
Inversiones en Activos	Significa las inversiones que se realicen en términos de lo establecido al efecto en el Fideicomiso, con cargo al Patrimonio del Fideicomiso en Activos que sean adquiridos o desarrollados con los recursos obtenidos de las Colocaciones o de cualquier otra forma, incluyendo los Activos Iniciales.
Inversión Mínima del Patrimonio	Significa la inversión en Activos de por lo menos el 70% (setenta por ciento) del Patrimonio del Fideicomiso en un plazo de 12 (doce) meses a partir de la fecha en que se realice la Colocación de conformidad con la fracción III del artículo 187 de la LISR y la Regla 3.21.2.5 de la Resolución Miscelánea Fiscal para 2022 o la que corresponda para resoluciones misceláneas subsecuentes.
Inversiones de Efectivo Permitidas	Significa: (i) las inversiones del efectivo disponible que se realicen con cargo al Patrimonio del Fideicomiso de acuerdo con las instrucciones que reciba el Fiduciario del Administrador para tales efectos, en valores a cargo del Gobierno Federal inscritos en el RNV o en acciones de fondos de inversión en instrumentos de deuda, mismas que se realizarán de conformidad con la Legislación Aplicable y conforme a lo previsto en la fracción III del artículo 187 de la LISR; y (ii) en su caso, los CBFIs en circulación que adquiera el Fiduciario en términos de la Legislación Aplicable y con motivo de las operaciones efectuadas con cargo al Fondo de Recompra; en el entendido que las Inversiones de Efectivo Permitidas en su conjunto, no podrán exceder del 30% (treinta por ciento) del Patrimonio del Fideicomiso y los CBFIs adquiridos sumados a los adquiridos previamente no excedan del 5% (cinco por ciento) de la totalidad de los CBFIs emitidos en términos de la LISR y la Resolución Miscelánea Fiscal vigente.
ISAI	Significa el impuesto sobre adquisición de inmuebles o su equivalente en la legislación local aplicable.
ISR	Significa el impuesto sobre la renta previsto por la LISR.
IVA	Significa el impuesto al valor agregado previsto por la LIVA.

Legislación Aplicable	Significa las leyes, reglamentos, decretos, circulares y demás ordenamientos jurídicos de carácter federal, estatal y/o municipal, vigentes en México.
LGEEPA	Significa la Ley General del Equilibrio Ecológico y Protección al Ambiente.
LGTOC	Significa la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito.
LIC	Significa la Ley de Instituciones de Crédito.
Liquidador	Significa la Persona que sea designada como liquidador del Patrimonio del Fideicomiso en términos de la Cláusula Vigésima Tercera, sección 23.3, inciso (i) del Fideicomiso.
LIVA	Significa la 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 cumpla con los requisitos del artículo 24, segundo párrafo y 26 de la LMV, en el entendido que la independencia se tendrá que calificar respecto del Fideicomitente Inicial, Administrador y el Fideicomiso.
Paquete de Beneficios por Desempeño a Ejecutivos	Significa cualquier plan o esquema de incentivos por desempeño de largo plazo de Ejecutivos, funcionarios y empleados del Administrador que, en su caso, autorice la Asamblea de Tenedores.
Patrimonio Contribuido	Significa la suma de todo el capital que forme parte del Patrimonio del Fideicomiso de tiempo en tiempo, derivado de Emisiones, suscripciones preferentes y/o adquisiciones de Activos con CBFIs.
NOI	Significa la proyección del ingreso operativo neto y por sus siglas en inglés <i>net operating income</i> .
Oferta u Oferta Pública	Significa la oferta de CBFIs a que se refiere el presente Prospecto. Este concepto se integra de la denominada Oferta Base más el

monto que resulte, en caso de ejercerse la Opción de Sobreasignación.

Oferta Base

Tiene el significado que se le atribuye en la sección “2.3 Plan de Distribución” del presente Prospecto.

Oficio SAT

Significa el oficio número 900-07-03-00-00-2022-031, Exp. COL2021000198, Folio 4072527, de fecha 29 de marzo de 2022, expedido por la Administración General de Grandes Contribuyentes, Administración Central de Apoyo Jurídico y Normatividad Internacional del Servicio de Administración Tributaria, mediante el cual se confirma, entre otros, que: (i) al Fideicomiso le resultará aplicable el tratamiento fiscal establecido en el artículo 188 de la LISR, siempre que cumpla efectivamente y en todo momento con los requisitos establecidos en el artículo 187 de la LISR y demás disposiciones aplicables; (ii) y el Fiduciario no pagará el IVA por la enajenación de CBFIs que se emitan al amparo del Fideicomiso. Dicho oficio fue emitido en forma previa a la celebración del cuarto convenio modificatorio y de reexpresión al Fideicomiso de fecha 1 de diciembre de 2022 y a las versiones del presente Prospecto y demás material de difusión que fueron hechos del conocimiento del público inversionista con posterioridad a la fecha de emisión del oficio, por lo que la confirmación del SAT pudiera no ser aplicable al Fideicomiso. Una copia Oficio SAT se agrega al presente Prospecto como **Anexo 8.7**.

Opción de Sobreasignación

Significa la opción que el Emisor ha otorgado a Casa de Bolsa Credit Suisse (México), S.A. de C.V., Grupo Financiero Credit Suisse (México) para cubrir asignaciones en exceso, si las hubiere, para colocar hasta el 15% (quince por ciento) adicional de CBFIs respecto del Total de CBFIs Ofertados. Casa de Bolsa Credit Suisse (México), S.A. de C.V., Grupo Financiero Credit Suisse (México) podrá ejercer por una sola vez la Opción de Sobreasignación y a un precio igual al Precio de Colocación.

Optimización Inmobiliaria

Significa Optimización Inmobiliaria, S.A. de C.V.

Patrimonio del Fideicomiso

Tiene el significado que se le atribuye a dicho término en la Cláusula Cuarta del Fideicomiso.

Periodo Mínimo de Inversión

Significa el período de cuatro años a que se refiere la fracción IV del artículo 187 de la LISR o la que en su caso se establezca por la Legislación Aplicable.

Persona	Significa, según el contexto lo requiera, una persona física o moral, un fideicomiso, una asociación (incluyendo asociación en participación) u otra entidad legal.
Personas Relacionadas	Significa las Personas que respecto: (i) del Fideicomiso, (ii) de las sociedades sobre las cuales el Fideicomiso realice inversiones, (iii) del Fideicomitente Inicial y/o (iv) del Administrador o a quien se encomienden las funciones de administración del Patrimonio del Fideicomiso; se ubiquen en alguno de los supuestos a que se refiere la fracción XIX del artículo segundo de la LMV. Asimismo, se incluyen las sociedades sobre las cuales el Fideicomiso realice inversiones, el Fideicomitente Inicial y el Administrador o a quien se encomienden las funciones de administración del Patrimonio del Fideicomiso.
Pesos o Ps. \$.	Significa la moneda de curso legal en México.
Pipeline	Significa la Cartera Adicional Adquirible.
Portafolio A	Significa la Cartera Inicial.
Portafolio B	Significa la Cartera Inicial Subsecuente.
Precio de Colocación	Significa Ps. \$40.00 (cuarenta Pesos 00/100 M.N.) por cada CBFi.
Presidente Ejecutivo	Significa el presidente ejecutivo del Administrador.
Principios ASG	Significa los principios de inversión responsable que incorporan factores ambientales, sociales y de gobierno corporativo. Para mayor información respecto de los principios de inversión responsable, consultar la página: https://www.unpri.org/
PROFEPA	Significa la Procuraduría Federal de Protección al Ambiente.
Prospecto	Significa el presente prospecto de colocación, conjuntamente con todos sus anexos.
Proyectos	Significan conjuntamente los Activos, los proyectos inmobiliarios a ser adquiridos o, en su caso, desarrollados por el Fiduciario conforme a los fines del Fideicomiso.
Recursos Derivados de la Emisión	Significa, respecto de la primera Emisión a que se refiere el presente Prospecto, los recursos que el Emisor obtenga como

resultado de la Colocación de CBFIs, de conformidad con los términos y condiciones establecidos en los Documentos de Emisión de la primera Emisión, mismos que, sin limitación y después de deducirse los gastos correspondientes, se deberán invertir en Activos.

Reembolso de Capital

Significa las cantidades entregadas a los Tenedores en exceso al resultado fiscal del ejercicio, en los términos del artículo 188, fracción IX, sexto párrafo de la LISR.

Reglamento Interior de la Bolsa

Significa el reglamento interior de la Bolsa de que se trate, según el mismo haya sido modificado de tiempo en tiempo.

Rendimiento Objetivo para Cálculo

Exclusivamente para efectos del Incentivo por Desempeño, significa el monto equivalente a un rendimiento anual del porcentaje que calculará y definirá anualmente (a más tardar el 31 de marzo de cada año) el Comité de Nominaciones y Compensaciones, que, para el primer año de operaciones el Fideicomiso a partir de la fecha de la primera Emisión de CBFIs, será de 7.0% (siete por ciento) real en Dólares sobre el Patrimonio Contribuido al momento del cálculo; es decir, el rendimiento nominal se actualizará por inflación de los Estados Unidos de América, en el entendido que dicha actualización se realizará aplicando el porcentaje de variación que haya sufrido el *Consumer Price Index* (el "CPI") publicado en <https://www.bls.gov/cpi/> por el Bureau of Labor Statistics de los Estados Unidos de América o aquel que lo sustituya, durante el año calendario inmediatamente anterior a cada Fecha de Cálculo del IDR. Este objetivo se revisará anualmente por el Comité de Nominaciones y Compensaciones para ser sometido a la autorización de la Asamblea de Tenedores en la sesión inmediata siguiente a la fecha en que lo calcule y defina el Comité de Nominaciones y Compensaciones.

Rentas

Significa cualquier ingreso obtenido por el otorgamiento del uso o goce temporal de los Inmuebles relacionados con los Activos y que derivan de los Contratos de Arrendamiento.

Representante Común

Significa CIBanco, S.A., Institución de Banca Múltiple, quién será el representante común de los Tenedores de los CBFIs, o quien sea nombrado subsecuentemente como representante común de los Tenedores.

Resultado Fiscal

Tiene el significado que se atribuye a dicho término en el artículo 9 de la LISR, según dicho término sea modificado de tiempo en tiempo.

RNV	Significa el Registro Nacional de Valores a cargo de la CNBV.
SAT	Significa el Servicio de Administración Tributaria, órgano desconcentrado de la SHCP.
SEDI	Significa el sistema electrónico de envío y difusión de información que a la Bolsa de que se trate, le sea autorizado por la CNBV, el cual, para el caso de la BMV se le denomina EMISNET y para el caso de la BIVA se le denomina DIV.
SEMARNAT	Significa la Secretaría del Medio Ambiente y Recursos Naturales.
Servicios de Administración	Significa los servicios de administración, contabilidad y cumplimiento de obligaciones fiscales, de seguimiento a cumplimiento de obligaciones por la realización de actividades vulnerables y prevención de lavado de dinero en su caso, de carácter ambiental, de asesoría, representación, planeación, mantenimiento, Comercialización (según dicho término se define en el Contrato de Administración), supervisión y coordinación del Patrimonio del Fideicomiso, incluyendo sin limitar, la administración y, en su caso, mantenimiento de los Activos, los Contratos de Arrendamiento, la facturación y gestión de cobranza de las Rentas, en su caso, la facturación y gestión de cobranza de las cuotas de mantenimiento, la negociación y firma de los Contratos de Arrendamiento y sus renovaciones y/o prórrogas, que prestará el Administrador al Fideicomiso, en términos del Contrato de Administración.
SHCP	Significa la Secretaría de Hacienda y Crédito Público.
STIV-2	Significa el Sistema de Transferencia de Información de Valores a cargo de la CNBV.
Tenedores	Significa los legítimos tenedores de uno o más de los CBFIs.
Título	Significa el título que documenta los CBFIs objeto de la Emisión, cuyo formato se adjunta al presente Prospecto como Anexo 8.4 .
Total de CBFIs Ofertados	Significa la totalidad de los CBFIs ofertados y colocados en la Fecha de Emisión.
Transacciones de Formación	Significa todos y cada uno de los actos y operaciones conforme a las cuales se consolide la Cartera Inicial en el Patrimonio del

Fideicomiso. Para mayor información favor de referirse a la sección "3.2.11 Descripción de los Activos", del presente Prospecto.

Utilidad Fiscal

Significa el resultado de restar a los ingresos acumulables las deducciones autorizadas, en los términos del Título II de la LISR, cuando los primeros son mayores que las segundas, de acuerdo con lo señalado en la fracción I del artículo 9 de la LISR.

Valores

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

[Sección de página intencionalmente en blanco]

1.2 Resumen Ejecutivo

La información contenida en este resumen ejecutivo fue seleccionada y obtenida de las demás secciones que conforman este Prospecto. El resumen ejecutivo no incluye toda la información que debe ser considerada por el inversionista. El presente Prospecto debe leerse en su totalidad, incluyendo los Factores de Riesgo (ver sección "1. Información General - 1.3 Factores de Riesgo", del presente Prospecto) y los Estados Financieros de la Emisora que se adjuntan a este Prospecto. Para más información sobre los Estados Financieros de la Emisora, ver sección "5. Información financiera del Fideicomiso - 5.1 Información financiera seleccionada del Fideicomiso", del presente Prospecto. Las referencias en el presente Prospecto al "Fiduciario" son a Banco Actinver, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver, División Fiduciaria, en su carácter de fiduciario del Fideicomiso. Para consultar el significado de las abreviaturas y los términos definidos que se utilizan con la primera letra en mayúscula en este Prospecto, ver la sección "1. Información General - 1.1 Glosario de Términos y Definiciones", del presente Prospecto.

A menos que se indique de otra forma, la información contenida en este Prospecto supone que la Opción de Sobreasignación otorgada a Casa de Bolsa Credit Suisse (México), S.A. de C.V., Grupo Financiero Credit Suisse (México) no se ha ejercido, que las Transacciones de Formación descritas en este Prospecto se han celebrado y que 21,235,186 (veintiún millones doscientos treinta y cinco mil ciento ochenta y seis) CBFIs se han vendido en la Oferta Base, a un precio de \$40.00 (cuarenta Pesos 00/100 M.N.) por cada CBFI.

Principales beneficios de la inversión en una Fibra

Las Fibras promueven el desarrollo del mercado inmobiliario mexicano, ofreciendo un medio para acceder a este mercado a inversionistas, incluyendo a los institucionales, sirviendo como una fuente de liquidez para desarrolladores e inversionistas inmobiliarios, y contribuyendo a la diversificación de riesgos inmobiliarios para los mismos.

Consideramos que una Fibra con Valores listados en la Bolsa tiene diversos beneficios para algunos inversionistas, derivados de lo dispuesto por las leyes en materia fiscal tales como no estar sujeto al ISR en ciertas circunstancias y lograr que dichos inversionistas no estén sujetos a impuestos con respecto a las transacciones en que participen en el mercado secundario de los CBFIs.

Las Fibras deben de realizar Distribuciones a los Tenedores por lo menos una vez al año y dichas Distribuciones deben ser al menos del 95% (noventa y cinco por ciento) del resultado fiscal neto. La determinación del resultado fiscal neto se calcula restando a los ingresos netos de gastos de operación y mantenimiento, las deducciones autorizadas.

[Sección de página intencionalmente en blanco]

Estructura de la Operación

Agrofibra

El Fideicomiso ha sido constituido primordialmente para adquirir, desarrollar, poseer y obtener ingresos derivados del arrendamiento de una diversa gama de Inmuebles destinados preponderantemente a la actividad agroalimentaria y a los servicios relacionados o complementarios de dicho sector. Nuestro objetivo es dar acceso al inversionista a un vehículo cuyo propósito es generar atractivos rendimientos derivados del arrendamiento, ajustados por riesgo, diversificado dentro de un sector atractivo como es el de inmuebles relacionados a la industria agroalimentaria en México, que sean sostenibles en el tiempo para los Tenedores, principalmente mediante Distribuciones Totales estables provenientes de Contratos de Arrendamiento con términos de largo plazo y con una base de inmuebles y Arrendatarios de alta calidad y experiencia probada en el tiempo.

El objetivo propuesto se logrará mediante la explotación de una oportunidad inmobiliaria de mercado identificada en el sector agroalimentario mexicano, el cual ha mostrado y continúa mostrando una tendencia favorable en la demanda de productos que se generan en dicho sector tanto nacional como internacional. Dado que principalmente atenderemos a Arrendatarios del sector agroalimentario sólidamente posicionados a nivel nacional y regional, cuyo perfil permite que el índice de rotación de Arrendatarios sea bajo, se espera que las Rentas sean sostenibles en el tiempo.

La estrategia de inversión se complementará creando, de manera selectiva, una Cartera diversificada de Activos. Consideramos que la ubicación estratégica de las propiedades relacionadas con los Activos dentro del país, permitirá aumentar la diversificación de la Cartera por Estado, así como del producto que nuestros arrendatarios ofrecen.

Agrofibra cuenta con una estrategia en materia Ambiental, Social y de Gobierno Corporativo (ASG), la cual incluye temas que serán identificados en estudios de materialidad del negocio que realizará un experto durante el primer año de operación de Agrofibra, e iniciativas que generan mayores impactos positivos en el entorno social y ambiental, con políticas, procedimientos y compromisos detallados en cada aspecto de ASG, mismos que serán monitoreados por el Comité de Sostenibilidad. Asimismo, Agrofibra contempla en su estrategia de inversión recomendar a los Arrendatarios la inclusión de los Principios ASG en las actividades y/o procesos de producción y operación de los Arrendatarios tales como: el uso eficiente de los factores de producción, predios ubicados en zonas destinadas a la producción agroalimentaria, condiciones óptimas laborales, así como una administración conforme a mejores prácticas corporativas. Adicionalmente, Agrofibra se enfoca, en su mayoría, en empresas agroalimentarias con vocación preponderantemente exportadora cuyos mercados destino requieren certificaciones que entre otras cosas aseguran el acceso al mercado.

[Sección de página intencionalmente en blanco]

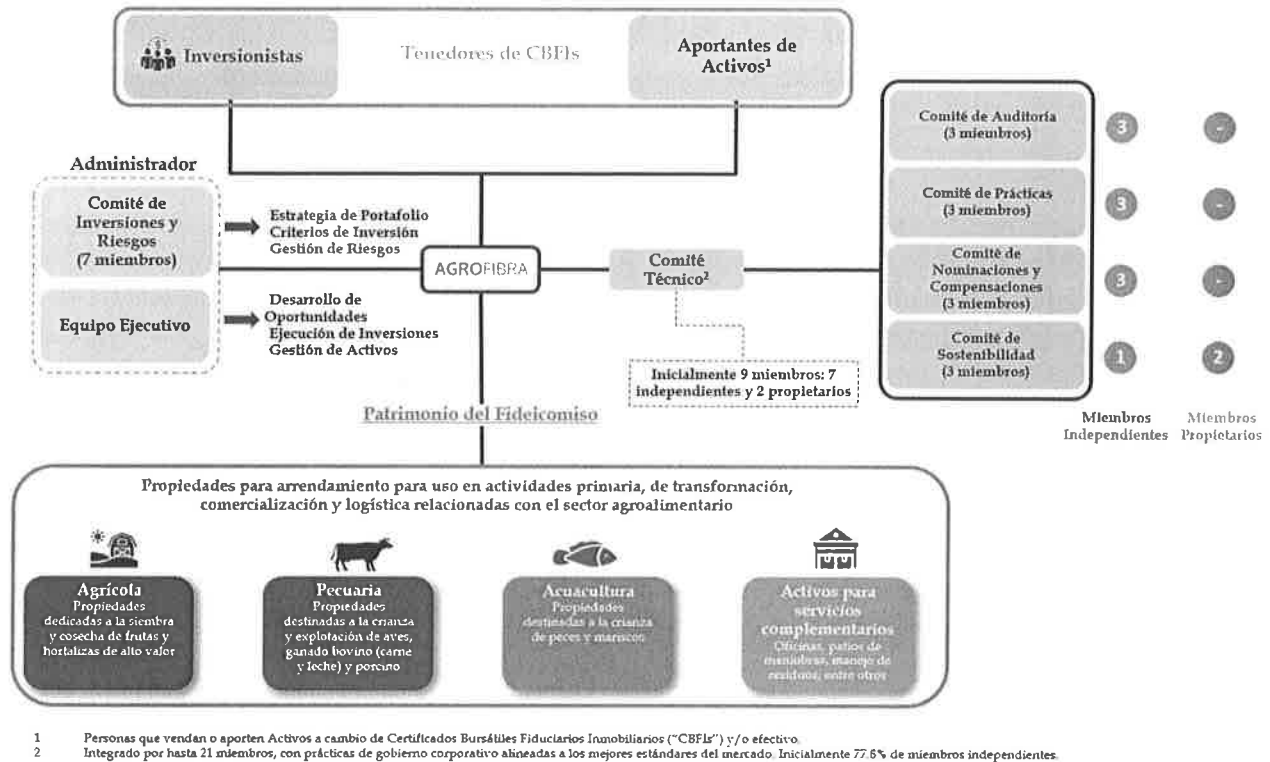
Constitución de Agrofibra

El Fideicomiso se constituyó el 12 de octubre de 2020 y ha sido re-expresado por primera ocasión mediante convenio de fecha 11 de octubre de 2021; por segunda ocasión mediante convenio de fecha 5 de noviembre de 2021, por tercera ocasión mediante convenio de fecha 23 de febrero de 2022 y por cuarta ocasión el 1 de diciembre de 2022. Se tiene la intención de que Agrofibra le sea aplicable el régimen fiscal de Fibra conforme a los artículos 187 y 188 de la LISR comenzando en el año fiscal que termina el 31 de diciembre de 2022. A efectos de que el Fideicomiso pueda mantenerse como una Fibra, invertirá sus recursos únicamente en Bienes Inmuebles y Derechos de Arrendamiento. Anualmente a más tardar el 15 de marzo, se deberá distribuir por lo menos el 95% (noventa y cinco por ciento) del Resultado Fiscal inmediato anterior del Fideicomiso y al menos el 70% (setenta por ciento) de los activos del Fideicomiso deberán estar invertidos en Inmuebles que se destinen al arrendamiento y el remanente, si existe, se invertirá en valores a cargo del Gobierno Federal inscritos en el RNV o en acciones de fondos de inversión en instrumentos de deuda, entre otros requisitos. Para mayor información, ver la sección "3. El Fideicomiso Agrofibra – 3.2.4 Legislación aplicable y régimen fiscal", de este Prospecto.

Agrofibra operará bajo un modelo de administración interna a través de Administradora Agrofibra, S.C., de la cual Agrofibra es socio al 99.9% (noventa y nueve por ciento), esquema que permitirá la completa alineación de intereses del equipo de administración y los Tenedores. Los Activos serán administrados por Administradora Agrofibra, S.C., sociedad dirigida por un grupo de profesionales de destacada trayectoria en temas relacionados con el sector agroalimentario, bienes raíces y financiero. Para mayor información sobre el Administrador, favor de ver la sección "4. El Administrador", del presente Prospecto.

[Sección de página intencionalmente en blanco]

A continuación, se incluye un diagrama que muestra la estructura de la operación y nuestra estructura corporativa:



Principales características de Agrofibra:

- La Cartera Inicial y la Cartera Inicial Subsecuente están compuestas por 20 (veinte) Activos, (de los cuales 6 (seis) Activos corresponden a la Cartera Inicial (Portafolio A) y 14 (catorce) a la Cartera Inicial Subsecuente (Portafolio B). Dicha Cartera Inicial y Cartera Inicial Subsecuente podrán incluir en el futuro otros activos inmobiliarios relacionados con el sector agroalimentario conforme el Administrador considere conveniente en beneficio de los Tenedores.
- Posibilita el acceso al mercado de valores a inversionistas no institucionales que buscan aportar o vender total o parcialmente Activos de su propiedad a un vehículo público, lo que les permitirá además conseguir una administración profesional de sus Activos, simplificando situaciones patrimoniales y de sucesión mediante dicha institucionalización, diluir el riesgo de tener toda su inversión en un solo activo, tener la liquidez que implica la propiedad de CBFIs, así como obtener acceso a los diversos beneficios técnicos y fiscales que otorgan las Fibras.
- Verticalmente integrada a lo largo de la cadena de valor, es decir la selección de Activos, la compra, en su caso el desarrollo, administración y en su caso la venta.

- d. Vehículo transparente basado en un sólido gobierno corporativo que cumple con los altos estándares del sector de Fibras en México.
- e. Cuenta con una estructura de administración interna en la que no existe comisión alguna por administración o asesoría para el Administrador, misma que se encuentra reforzada con un Comité Técnico integrado con mayoría de Miembros Independientes. En este sentido, el Comité Técnico que entrará en funciones a partir de la Oferta Pública inicial estará conformado por 7 (siete) Miembros Independientes y 2 (dos) miembros no independientes. Consideramos que este formato de administración "interna" permitirá eficiencia, mejores márgenes de utilidad para Agrofibra y consecuentemente mayores beneficios para los Tenedores.
- f. Se pretende pueda contar con una Cartera Inicial integrada por 6 (seis) Activos y una Cartera Inicial Subsecuente integrada por 14 (catorce) Activos que en total representarían 20 (veinte) Activos cuyos potenciales Arrendatarios se desempeñan en el sector agroalimentario, con un ABR conjunto de 7,896,029 m².
- g. Agrofibra está enfocada en activos operados o a ser operados por empresas dedicadas al sector agroalimentario, el cual se caracteriza por: (i) productos principalmente orientados a la exportación con una creciente demanda, y (ii) una baja rotación de inquilinos y alta ocupación de los Inmuebles bajo Contratos de Arrendamiento de largo plazo (vigencia promedio sustancialmente mayor al que tradicionalmente se ve en el sector inmobiliario en México). Los Contratos de Arrendamiento relacionados con la Cartera Inicial serán firmados como parte de los documentos definitivos una vez cumplidas las condiciones suspensivas bajo los acuerdos vinculantes celebrados, por lo que entrarán en vigor al momento de formalizar la adquisición de los Activos Iniciales. Dichos Contratos de Arrendamiento, cuentan con un plazo de vigencia de entre 10 (diez) y 15 (quince) años, con la posibilidad de renovaciones hasta por periodos adicionales similares a los iniciales. Estimamos que la Cartera Inicial al momento en que se lleven a cabo las Transacciones de Formación contará con una ocupación del 100% (cien por ciento) y en caso de ser capaces de formalizar la adquisición de parte o toda la Cartera Inicial Subsecuente, estimamos que los Activos relacionados con dicha cartera también tendrían una ocupación del 100% (cien por ciento) desde el momento de su formalización.
- h. Se apoya en una red de relaciones de negocios del equipo de administración en la originación, administración y operación de Inmuebles destinados al arrendamiento.
- i. Es un vehículo que consideramos permitirá, en una fase subsecuente, levantar recursos adicionales del público inversionista, ya sea mediante deuda o capital, para complementar el desarrollo del plan de negocios y beneficiar a los Tenedores.

La propuesta de valor de Agrofibra descansa sobre las siguientes consideraciones:

- a. Enfocado a oportunidades para la generación de rendimientos constantes y crecientes;

- b. Verticalmente integrado dentro de la cadena de valor;
- c. Estructura de capital enfocada a la optimización de recursos y tiempos para la alta generación de valor;
- d. Diversificación en tipos de activos inmobiliarios, regiones y actividades dentro del sector agroalimentario;
- e. Vehículo con administración interna y competitiva, completamente alineada con los intereses de los Tenedores;
- f. Enfocado a Arrendatarios que adopten recomendaciones de inclusión de los Principios ASG - principios responsables en los ámbitos ambientales, sociales y de gobierno corporativo;
- g. Ejecutivos del Administrador con amplia experiencia en la administración de inmuebles del sector agroalimentario, sector de bienes raíces y financiero;
- h. Arrendatarios con reconocido prestigio nacional y regional;
 - i. Plazo de los Contratos de Arrendamiento de la Cartera Inicial: los Contratos de Arrendamiento relacionados con la Cartera Inicial serán firmados como parte de los documentos definitivos una vez cumplidas las condiciones suspensivas bajo los acuerdos vinculantes celebrados, por lo que entrarán en vigor al momento de adquirir los Activos Iniciales. Dichos Contratos de Arrendamiento contarán con un plazo de vigencia de entre 10 (diez) y 15 (quince) años, con la posibilidad de renovaciones hasta por periodos adicionales similares a los iniciales, con incrementos anuales de las Rentas.
 - ii. Diversificación geográfica, por arrendatario y tipo de producto dentro del sector agroalimentario y Cartera robusta de inmuebles de alta calidad con ubicaciones estratégicas.
- i. Robusto y bien definido plan de crecimiento a través de una combinación de adquisiciones y crecimiento orgánico:
 - i. Experiencia en la identificación de oportunidades en el sector agroalimentario con potencial de incremento en rentabilidad a corto plazo.
 - ii. Cartera Adicional Adquirible robusta y tangible.
 - iii. Estructura de capital libre de deuda, lo cual permitirá a Agrofibra utilizar financiamiento bancario y acceder a instrumentos de deuda bursátiles para capturar oportunidades futuras.

[Sección de página intencionalmente en blanco]

Visión, Misión y Estrategia

La Visión del Negocio.

Ser la Fibra pionera y líder en el segmento inmobiliario enfocado al arrendamiento de inmuebles a inquilinos que se desempeñan en el sector agroalimentario, permitiendo el acceso a un mercado rentable y atractivo de bienes raíces de nicho.

La Misión del Negocio

Brindar a los inversionistas generación de valor mediante la adquisición de oportunidades de inversión inmobiliaria relacionada con el sector agroalimentario, centralizadas en ubicaciones con potencial de plusvalía y rentabilidad en México.

Para más información sobre la visión y misión del negocio de Agrofibra, ver secciones "4.2.3.1 *La Visión del Negocio*" y "4.2.3.2 *La Misión del Negocio*", del presente Prospecto.

[Sección de página intencionalmente en blanco]

Estrategia de Posicionamiento de Agrofibra

Agrofibra buscará posicionarse en el mercado mexicano basándose en los siguientes fundamentos de inversión y ejes estratégicos:

Primera Fibra enfocada al sector inmobiliario relacionado con la industria agroalimentaria en México



- **Primera Fibra enfocada al sector inmobiliario relacionado con la industria agroalimentaria en México**

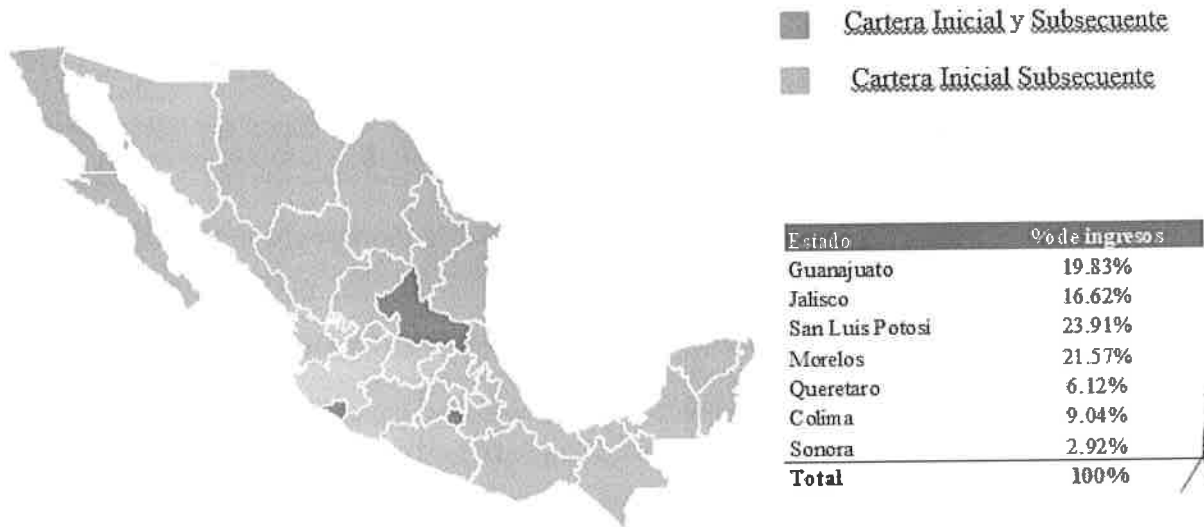
En México existen diferentes Fibras, pero ninguna enfocada en inmuebles operados por empresas dedicadas al sector agroalimentario por lo que Agrofibra representa una alternativa diferente de inversión que consideramos contará con la ventaja de ser la primera Fibra especializada en inmuebles relacionados con dicho sector y con la habilidad para traer Activos únicos al mercado.

[Sección de página intencionalmente en blanco]

- **Cartera Inicial (Portafolio A) y Cartera Inicial Subsecuente (Portafolio B) diversificada por geografía, sector y cultivo**

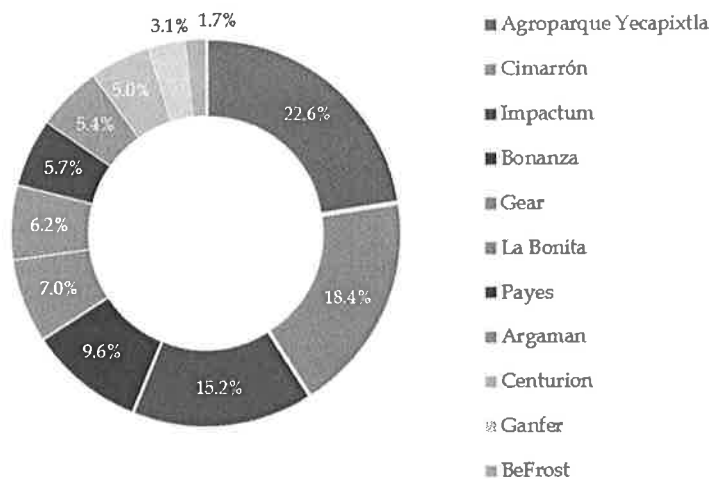
Una característica fundamental de las potenciales inversiones de Agrofibra es la diversificación de Activos. La Cartera tendrá Activos en el sector inmobiliario relacionado con actividades agrícolas y de acuacultura con enfoque en diferentes etapas del proceso industrial, más adelante pretendemos tener Activos en el sector inmobiliario relacionado con actividades pecuarias. En paralelo, se buscarán Activos en diversas regiones en México y con diferentes Arrendatarios.

Ingresos estimados de la Cartera Inicial (Portafolio A) y Cartera Inicial Subsecuente (Portafolio B) del Emisor por región en porcentaje (%):



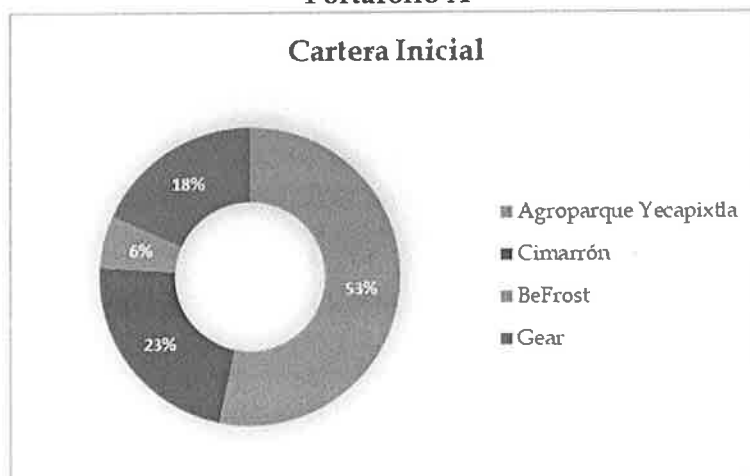
[Sección de página intencionalmente en blanco]

Ingresos estimados de la Cartera Inicial (Portafolio A) y Cartera Inicial Subsecuente (Portafolio B) del Emisor por Arrendatario en porcentaje (%):



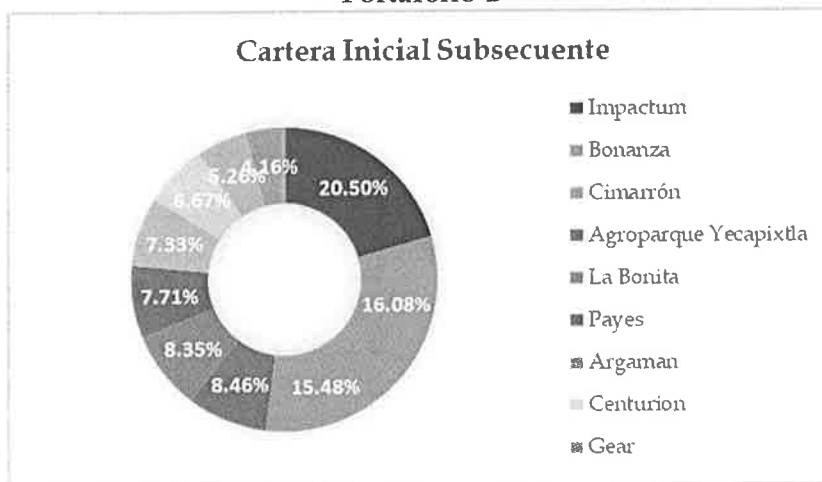
Portafolio A

Cartera Inicial



Portafolio B

Cartera Inicial Subsecuente



Descripción de la Cartera Inicial (Portafolio A) y Cartera Inicial Subsecuente (Portafolio B) por Estado:

Cartera Inicial (Portafolio A)

Estado	No. De Propiedades	ABR Total (m ²)	Tasa de Ocupación (%)	% Renta de la Cartera	Rentas anuales contractuales (Millones de Dólares)
San Luis Potosí	3	1,631,310	100%	28.28%	2.80
Morelos	2	988,870	100%	53.54%	5.30
Colima	1	459,835	100%	18.18%	1.80
Total	6	3,080,015	100%	100.0%	9.90

Cartera Inicial Subsecuente (Portafolio B)

Estado	No. De Propiedades	ABR Total (m ²)	Tasa de Ocupación (%)	% Renta de la Cartera	Rentas anuales contractuales (Millones de Dólares)
Guanajuato	3	1,985,740	100%	27.87%	6.80
Jalisco	3	1,591,679	100%	23.36%	5.70
San Luis Potosí	3	50,000	100%	22.13%	5.40
Morelos	1	158,000	100%	8.61%	2.10
Queretaro	2	207,424	100%	8.61%	2.10
Colima	1	N.A.	100%	5.33%	1.30
Sonora	1	N.A.	100%	4.10%	1.00
Total	14	3,992,843	100%	100.0%	24.4

[Sección de página intencionalmente en blanco]

Descripción de la Cartera Inicial (Portafolio A) y Cartera Inicial Subsecuente (Portafolio B) por Arrendatario:

Arrendatario	No. De Propiedades	Productos	Cientes (Nombre comercial)	Plazo de contrato años
Cartera Inicial (Portafolio A)				
Agroparque Yecapixtla	2	Tomate y pimiento	Village Farms	15
Hortícola Cimarrón	2	Tomate y pimiento	Del Campo	15
BeFrost	1	Aguacate y mango	Ardo VLM, Alasko Foods, Superior Foods	10
Gear	1	Tomate grape	Mastronardi	15
Cartera Inicial Subsecuente (Portafolio B)*				
Productora Agropecuaria Payes	2	Tomate y pimiento	Del Campo	10
Grupo Ganfer	1	Tomate, pimiento y pepino	NatureSweet Tomatoes	10
Bonanza	1	Tomate	Nature Sweet, Walmart, HEB, Saika	10
Argaman	1	Tomate, pimiento y pepino	Sunset	15
La Bonita	2	Pepino orgánico y pimiento morrón orgánico	Costco, Sunset, Sunfed	15
Impactum	1	Tomate y pimiento		15
Centurion	1	Tomate y pimiento	Mastronardi	15

* Excluye las 5 (cinco) ampliaciones de los Activos de la Cartera Inicial identificados como Ampliación Gear, Ampliación Hortícola Cimarrón (dos ampliaciones, una en cada propiedad de Hortícola Cimarrón) y Ampliación Agroparque Yecapixtla, y excluye la Ampliación Bonanza de la Cartera Inicial Subsecuente. Dichas ampliaciones son consideradas parte de la Cartera Inicial Subsecuente (Portafolio B).

- **Cartera de Activos con Arrendatarios tecnificados, reconocidos y verticalmente integrados**

Agrofibra se enfocará primordialmente en tener Activos que permitan a los Arrendatarios incorporar instalaciones tecnificadas que aseguren la consistencia y constancia en la producción para cumplir con volúmenes y calidad de sus socios comerciales. También, se buscarán Activos que faciliten la instalación por parte de los Arrendatarios del equipo de producción sustentable a través de uso eficiente del agua y controles de uso de fertilizantes y ambientes controlados.

Agrofibra se enfocará en tener Arrendatarios con: (i) una sólida posición financiera y probada experiencia en el sector agroalimentario, (ii) estrictos niveles de inocuidad en la producción, (iii) vocación exportadora y/o líderes en el sector y relaciones comerciales sólidas con grandes cadenas de supermercados y *brokers* internacionales, (iv) apego a altos estándares de mercado de

cuidado ambiental, uso de suelo y manejo de residuos, y (v) claros planes de crecimiento a corto y largo plazo.

Una de las principales características de Agrofibra es el enfoque a empresas que adopten recomendaciones de inclusión de los Principios ASG tanto en sus procesos de producción, como en su operación y estrategia. En el proceso de inversión, Agrofibra considerará los siguientes aspectos de acuerdo con cada factor de los Principios ASG:

- i. Factor ambiental: actividades y/o procesos de producción que impliquen potencial impacto en el medio ambiente. Dichas actividades deben tomar en cuenta el uso eficiente de los factores de producción para el desarrollo de sus actividades (suelo y agua) y los predios ubicados en zonas destinadas a la producción agropecuaria.
- ii. Factor social: tener un lugar de trabajo diverso, incluyente y limpio en el cual el personal cuente con condiciones óptimas para operar. Asimismo, contar con un vínculo estable tanto con la comunidad aledaña al Inmueble, los clientes y proveedores.

Factor de gobierno corporativo: contar con una administración que integre códigos de conducta empresarial, actividades de administración de riesgos (controles y auditorías internas), así como remuneraciones a ejecutivos y pago de dividendos conforme a mejores prácticas corporativas.

- **Gobierno corporativo de clase mundial basado en una estructura de administración interna que asegura alineación de intereses**

El formato de administración interna bajo el que está diseñada Agrofibra buscará tener un gobierno corporativo que cumpla con los altos estándares de mercado liderado por un Comité Técnico con las siguientes características:

- i. Hasta 21 miembros (inicialmente 7 (siete) miembros independientes y 2 (dos) miembros propietarios).
- ii. Conformado por una mayoría de Miembros Independientes.
- iii. Siempre y cuando el Fideicomitente Inicial o sus subsidiarias o personas relacionadas, conjunta o separadamente, sean titulares de al menos el equivalente al 2% (dos por ciento) de los CBFIs en circulación respecto al número de CBFIs emitidos y colocados en la oferta pública inicial de CBFIs, el Fideicomitente Inicial tiene el derecho a: (i) proponer para ratificación de la Asamblea de Tenedores, a 2 (dos) miembros propietarios del Comité Técnico y (ii) proponer para ratificación del Comité Técnico, de entre los miembros del Comité Técnico (ya sea un miembro propietario o un Miembro Independiente) a quien desempeñará el cargo de presidente del Comité Técnico. En caso de que en cualquier momento no se cumpla con la titularidad de CBFIs indicada anteriormente, este derecho del Fideicomitente Inicial de proponer a la Asamblea de Tenedores el nombramiento de miembros del Comité Técnico corresponderá a la Asamblea de Tenedores.

- iv. Los miembros del Comité Técnico durarán en su cargo mientras su nombramiento no sea revocado o en tanto no presenten su renuncia, y continuarán en el desempeño de sus funciones, aun cuando su nombramiento hubiere sido revocado e, incluso, aun cuando hubieren renunciado al cargo, hasta que las personas designadas para sustituirlos tomen posesión de sus cargos.
- v. Conformado por miembros con amplia experiencia en el sector agroalimentario, financiero e inmobiliario.

Asimismo, y con el objeto de contar con altos estándares corporativos, el Comité Técnico será apoyado por cuatro diferentes comités, los cuales, salvo por el Comité de Sostenibilidad, están conformados completamente por Miembros Independientes del Comité Técnico.

- i. Comité de Auditoría, a cargo de la revisión y aprobación de información operativa y financiera.
- ii. Comité de Practicas, a cargo de la resolución de conflictos de interés y la adopción de políticas de gestión.
- iii. Comité de Nominaciones y Compensaciones, a cargo de la recomendación sobre compensaciones, desarrollo y retención de ejecutivos.
- iv. Comité de Sostenibilidad, a cargo de las estrategias y políticas en materia de ASG.

La estructura de los subcomités tendrá estándares de prácticas corporativas internacionales, pero aún con esta estructura, Agrofibra implementará varios mecanismos para la prevención de conflicto de intereses, a saber:

- i. Cualquier operación con Personas Relacionadas o que represente un conflicto de interés deberá ser aprobada por la Asamblea de Tenedores.
- ii. La remuneración de los miembros del Comité Técnico deberá ser aprobada por la Asamblea de Tenedores, previa propuesta del Comité de Nominaciones y Compensaciones.
- iii. El 50% (cincuenta por ciento) de la remuneración de los miembros del Comité Técnico se pagará en CBFIs y tendrán un periodo de prohibición de venta (*lock-up*) de 12 (doce) meses.
- iv. Los miembros del Comité Técnico designados por el Fideicomitente Inicial tendrán carácter de miembros patrimoniales.

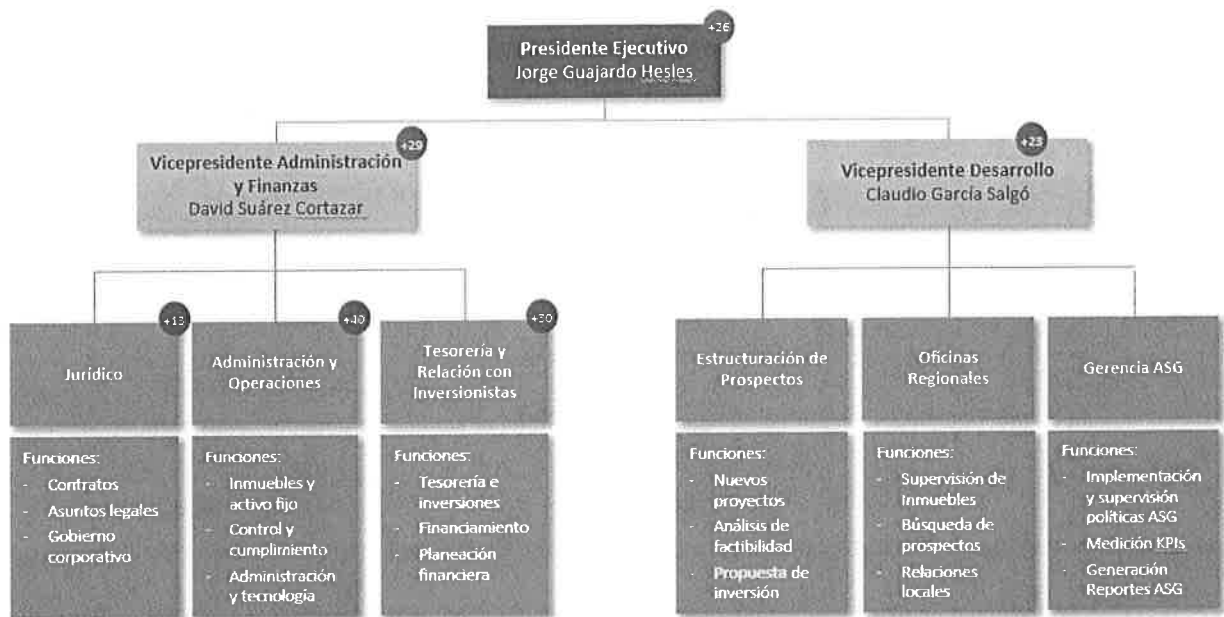
v. En caso que algún miembro del Comité Técnico tenga conflictos de interés en algún asunto, no participará ni estará presente en la deliberación y votación de dicho asunto.

- **Equipo de administración reconocido con amplia experiencia en los sectores agropecuarios, inmobiliario y financiero**

El equipo directivo de Agrofibra cuenta con amplia experiencia trabajando con empresas reconocidas en el mercado y trabajando juntos desde 2019 en la estrategia, estructura y conformación de la Cartera Inicial y la Cartera Inicial Subsecuente.

Cada una de las personas que integra el equipo directivo del Administrador, cuenta con las capacidades y experiencia desempeñando las responsabilidades que tendrán a su cargo en la Agrofibra, se buscará que la administración, así como la identificación de oportunidades sea exitosa y eficiente. Actualmente, en el mercado mexicano no existe un equipo dedicado a la administración de activos inmobiliarios destinados al arrendamiento con multiarrendatarios de distintos segmentos y actividades relacionadas con el sector agroalimentario, por lo que el Administrador contará con el primer equipo para una Fibra con el rigor técnico, experiencia y conocimiento especializado requerido para administrar dichas propiedades. El equipo es liderado por Jorge Guajardo Hesles como Presidente Ejecutivo, quien cuenta con más de 26 (veintiséis) años en el sector agroalimentario, con un amplio conocimiento del sector en México y una extensa red de contactos. Claudio García Salgó, quien cuenta con más de 23 (veintitrés) años de experiencia en el sector financiero, será el Vicepresidente de Desarrollo y será el responsable de la estructuración de prospectos y supervisión de la Cartera. David Suárez Cortazar, quien cuenta con más de 29 (veintinueve) años de experiencia en el sector privado y público, será el Vicepresidente de Administración y Finanzas y será el responsable de la administración y operación de los Activos y de la tesorería.

[Sección de página intencionalmente en blanco]



El equipo cuenta con amplia experiencia trabajando con empresas de primer nivel y trabajando juntos desde 2019 en la estrategia, estructura y conformación de la cartera inicial

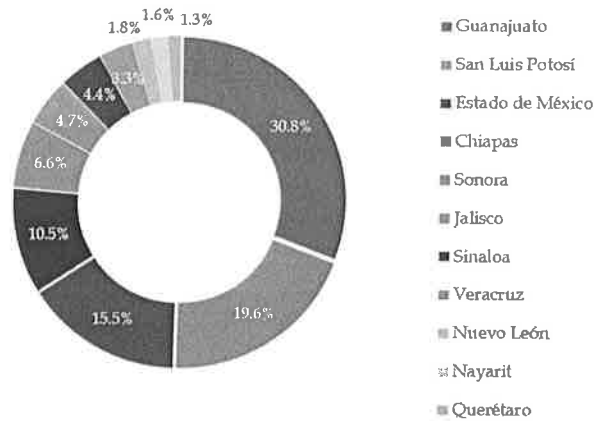
● Años relevantes de experiencia.

- **Estrategia de crecimiento y creación de valor exponencial partiendo de un pipeline de adquisiciones prioritarias**

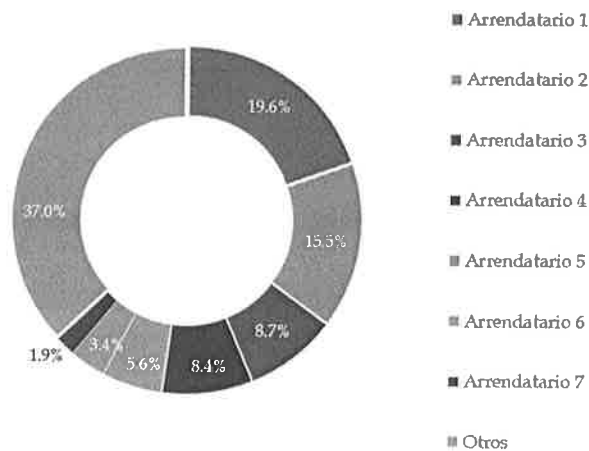
Agrofibra tiene una clara estrategia de crecimiento con una Cartera identificada de más de 41 (cuarenta y un) Inmuebles, incluyendo 6 (seis) Inmuebles de Cartera Inicial, 14 (catorce) de la Cartera Inicial Subsecuente y 21 (veintiuno) de la Cartera Adicional Adquirible. A partir de nuestra Oferta Pública inicial, tenemos la intención de llevar a cabo durante un periodo de 6 (seis) meses la adquisición de parte o toda la Cartera Inicial Subsecuente y de 12 (doce) a 24 (veinticuatro) meses respecto de la Cartera Adicional Adquirible con parte de los recursos que se obtengan de la Oferta Pública inicial, previa aprobación del Comité Técnico o la Asamblea de Tenedores, según corresponda.

[Sección de página intencionalmente en blanco]

Valor estimado de adquisición del *pipeline* por región en porcentaje (%):



Valor estimado de adquisición del *pipeline* por Arrendatario en porcentaje (%):



Después de la Oferta Pública inicial se continuará identificando oportunidades de inversión atractivas para los Tenedores y se utilizará el apalancamiento para adquirir otros Activos identificados y así optimizar la estructura de capital y maximizar el rendimiento.

[Sección de página intencionalmente en blanco]

Calendario de adquisición en millones de Pesos:



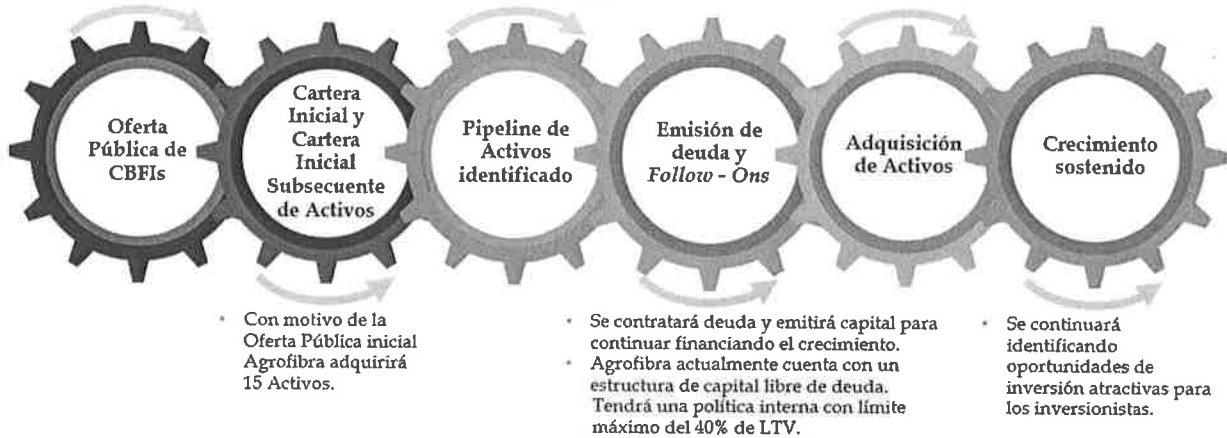
Nota: Las cifras correspondientes al pipeline son estimados para cada Inmueble por lo que pueden presentar variaciones.

Con el tamaño esperado para el mes 24 (veinticuatro) se estaría capturando únicamente el 9% (nueve por ciento) del mercado objetivo, por lo cual existen numerosos Activos adicionales para seguir creciendo.

[Sección de página intencionalmente en blanco]

Resumen de plan de inicio y crecimiento

- Recursos obtenidos de la OPI para adquisición de la Cartera Inicial, Cartera Inicial Subsecuente y el pipeline identificado.
- Estructura de capital inicial libre de deuda.
- Cartera identificada de más de 36 inmuebles, incluyendo 15 inmuebles de Cartera Inicial y Cartera Inicial Subsecuente y 21 de pipeline.
- Durante un periodo de 12 meses, con los recursos de la Oferta Pública inicial, se llevará a cabo la adquisición de parte del pipeline identificado.
- Se utilizará el apalancamiento después de destinar los recursos de la OPI para adquirir otros inmuebles identificados y así optimizar la estructura de capital y maximizar el rendimiento.



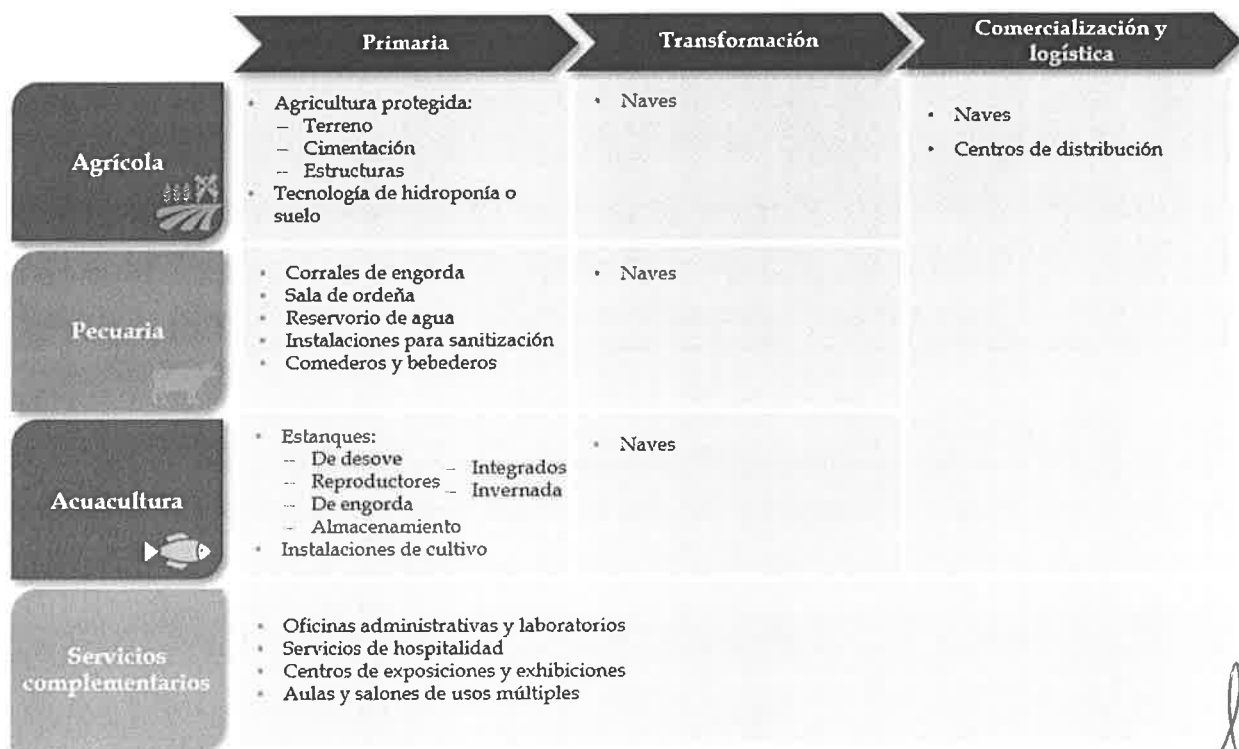
[Sección de página intencionalmente en blanco]

Modelo de Negocio

Agrofibra realizará la adquisición y/o construcción de Activos destinados al sector inmobiliario enfocado en la industria agroalimentaria en función del amplio entendimiento del equipo directivo en los sectores agroalimentario, inmobiliario y financiero. El objetivo es generar altos rendimientos para los Tenedores mediante Contratos de Arrendamiento de largo plazo con los Arrendatarios, manteniendo una baja concentración de la Cartera Inicial y la Cartera Inicial Subsecuente.

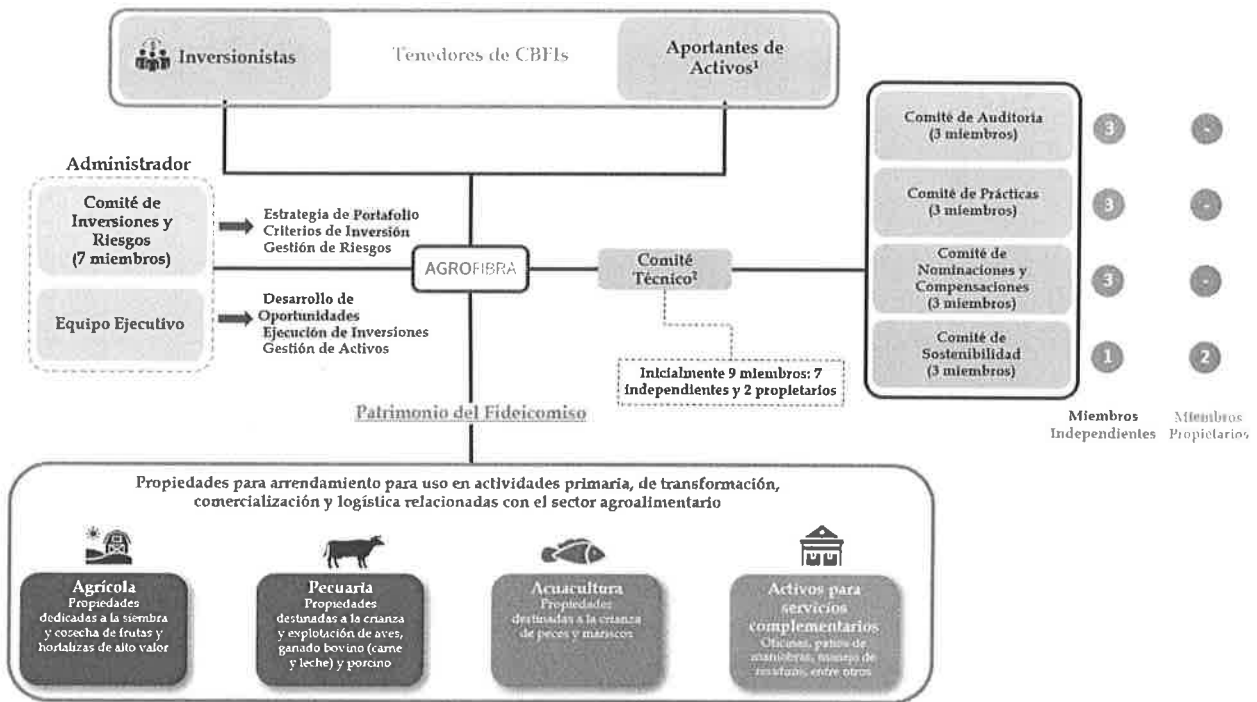
El Patrimonio del Fideicomiso inicialmente estará constituido por la Cartera Inicial integrada por 6 (seis) Activos y esperamos subsecuentemente por la Cartera Inicial Subsecuente integrada por 14 (catorce) Activos, en conjunto ubicados estratégicamente en 11 (once) estados de México principalmente en ubicaciones con condiciones favorables para mantener un alto potencial de crecimiento sobre la producción agroalimentaria destinada preponderantemente al mercado exportador que beneficie su negocio e indirectamente a la Fibra. Los Activos que integran la Cartera Inicial y la Cartera Inicial Subsecuente están relacionados con la actividad agrícola.

A continuación, se incluye una gráfica que describe las distintas actividades principales de los potenciales Arrendatarios de nuestros Activos:



[Sección de página intencionalmente en blanco]

A continuación, se presenta una gráfica con el resumen descriptivo de Agrofibra:



1 Personas que vendan o aporten Activos a cambio de Certificados Bursátiles Fiduciarios Inmobiliarios ("CBFIs") y/o efectivo.
 2 Integrado por hasta 21 miembros, con prácticas de gobierno corporativo alineadas a los mejores estándares del mercado. Inicialmente 77.8% de miembros independientes.

Nuestras Ventajas Competitivas

Amplias oportunidades de mercado en un sector y con crecimiento dinámico

Consideramos que Agrofibra cuenta con una posición favorable como vehículo de inversión capaz de tomar ventajas de las oportunidades en el mercado de propiedades destinadas al sector agroalimentario, que se espera aumente conforme la economía mexicana crezca.

El elemento principal del modelo de negocio es la especialización en propiedades del sector inmobiliario enfocado en la industria agroalimentario, cuyo fortalecimiento y posicionamiento son una de las fuentes de ingresos nacionales más relevantes, favoreciendo la inversión de capital internacional en el país.

La creciente demanda internacional ha permitido a México, posicionarse como uno de los mayores productores y exportadores agrícolas del mundo. Asimismo, la ubicación geográfica y conectividad logística con los Estados Unidos han permitido que el país se posicione como el principal exportador de hortalizas¹ lo que podría resultar en mejores rendimientos para los Arrendatarios, lo cual nos beneficiaría en nuestro negocio inmobiliario.

La naturaleza del sector inmobiliario enfocado en la industria agroalimentaria, permite la negociación e implementación de Contratos de Arrendamiento de largo plazo con una vigencia de entre 10 (diez) y 15 (quince) años (en las jurisdicciones que lo permiten), con posibilidad de renovaciones adicionales y por plazos similares a los originales, según sea negociado caso por caso.

En virtud de su régimen de Fibra en México, junto con las ventajas operativas y fiscales, consideramos que Agrofibra contará con flexibilidad para tener acceso oportuno y continuo a los mercados de deuda y capital en términos favorables, permitiéndole tener ventaja en adquisiciones y desarrollo de oportunidades conforme éstas vayan surgiendo. Consideramos que una Fibra es un vehículo apropiado para obtener capital y financiamiento a largo plazo para implementar Proyectos con alto potencial de crecimiento.

Intentaremos aprovechar que el sector inmobiliario relacionado con la industria agroalimentaria se encuentra fragmentado, para actuar como aliado estratégico de las empresas agroalimentarias mexicanas para impulsar el campo y fortalecer el posicionamiento del sector mexicano. Agrofibra buscará desarrollar y complementar estructuras financieras orientadas a promover el crecimiento del sector inmobiliario relacionado con la industria agroalimentaria verticalmente integrado. Nuestro Administrador, a través de su equipo directivo aprovechará los beneficios financieros derivados de ser una Fibra, para tomar una ventaja competitiva relevante para alcanzar nuestros objetivos de crecimiento futuro y obtener retornos favorables para los Tenedores.

Agrofibra cuenta con una estrategia en materia Ambiental, Social y de Gobierno Corporativo (ASG), la cual incluye temas que serán identificados en estudios de materialidad del negocio que realizará un experto durante el primer año de operación de Agrofibra, e iniciativas que generan mayores impactos positivos en el entorno social y ambiental, con políticas, procedimientos y compromisos detallados en cada aspecto de ASG. Asimismo, Agrofibra contempla en su estrategia de inversión recomendar a los Arrendatarios la inclusión de los Principios ASG en las actividades y/o procesos de producción y operación de los Arrendatarios tales como: el uso eficiente de los factores de producción, predios ubicados en zonas destinadas a la producción agroalimentaria, condiciones óptimas laborales, así como una administración conforme a mejores prácticas corporativas. Adicionalmente, Agrofibra se enfoca, en su mayoría, en arrendatarios que sean empresas agroalimentarias con vocación preponderantemente exportadora cuyos mercados destino requieren certificaciones que entre otras cosas aseguran el acceso al mercado.

En el proceso de inversión, Agrofibra considerará los siguientes aspectos de acuerdo con cada factor de los Principios ASG:

- i. Factor ambiental: actividades y/o procesos de producción que impliquen potencial impacto en el medio ambiente. Dichas actividades deben tomar en cuenta el uso eficiente de los factores de producción para el desarrollo de sus actividades (suelo y agua) y los predios ubicados en zonas destinadas a la producción agropecuaria.

- ii. Factor social: tener un lugar de trabajo diverso, incluyente y limpio en el cual el personal cuente con condiciones óptimas para operar. Asimismo, contar con un vínculo estable tanto con la comunidad aledaña al Inmueble, los clientes y proveedores.
- iii. Factor de gobierno corporativo: contar con una administración que integre códigos de conducta empresarial, actividades de administración de riesgos (controles y auditorías internas), así como remuneraciones a ejecutivos y pago de dividendos conforme a mejores prácticas corporativas.

Ventaja de primera oportunidad (first mover advantage) como el primer vehículo inmobiliario mexicano enfocado al sector inmobiliario relacionado con la industria agroalimentaria en México

Seremos el primer vehículo inmobiliario mexicano enfocado en el sector inmobiliario relacionado con la industria agroalimentaria, otorgando a los inversionistas exposición a un diverso sector con arrendatarios que son empresas líderes en México y a ventajas competitivas significativas en comparación con otras Fibras en el mercado. Las ventajas de este sector inmobiliario incluyen Contratos de Arrendamiento de largo plazo con una vigencia de entre 10 (diez) y 15 (quince) años (en las jurisdicciones que lo permiten) con la posibilidad de renovaciones por plazos similares a los originales según sea negociado caso por caso. Otra ventaja es que se espera contar con ingresos altos y predecibles y flujos de efectivo de tasas de ocupación al 100% (cien por ciento) de los Contratos de Arrendamiento a largo plazo de los Activos Iniciales. Se considera que la visión a futuro del equipo directivo del Administrador será beneficiosa para Agrofibra y generará una fuente de oportunidades de inversión que ayudará a crecer el negocio del Emisor e incrementar el valor para los Tenedores.

Cartera Inicial y Cartera Inicial Subsecuente de alta calidad y geográficamente diversificada en diferentes industrias del sector agroalimentario.

La Cartera Inicial y la Cartera Inicial Subsecuente cuentan conjuntamente con propiedades ubicadas en 7 (siete) estados de la República Mexicana, las cuales serán arrendadas a Arrendatarios de compañías líderes en el sector agroalimentario con un ABR de aproximadamente 7,896,029 m², de los cuales corresponden 3,080,015 m² a los Activos de la Cartera Inicial y 4,816,014 m² a la Cartera Inicial Subsecuente. Dichos Arrendatarios cuentan con experiencia probada produciendo y exportando durante más de 3 (tres) años en el mercado agroalimentario por lo que refuerza nuestra expectativa que serán arrendatarios de alta calidad en beneficio de nuestros Tenedores. Las propiedades incluidas en la Cartera Inicial (Portafolio A) y en la Cartera Inicial Subsecuente (Portafolio B) son indicativos de la calidad que Agrofibra buscará mantener conforme crezca el negocio.

Alto potencial de crecimiento orgánico y oportunidad de consolidación del sector inmobiliario relacionado con la industria agroalimentaria sin precedentes

Con los recursos que se obtengan de la Oferta Pública inicial pretendemos formalizar la adquisición de la Cartera Inicial en el corto plazo, adquirir parte o la totalidad de la Cartera Inicial Subsecuente dentro de los 6 (seis) meses posteriores a dicha Oferta Pública inicial y parte de los

Activos de la Cartera Adicional Adquirible dentro de los 12 (doce) a 24 (veinticuatro) meses posteriores a dicha Oferta Pública inicial. Consideramos que el *pipeline* identificado son Activos geográficamente diversificados y rentables, que comprenden más de 21 (veintiún) Activos diseñados para el sector inmobiliario relacionado con la industria agroalimentaria y ubicados en 11 (once) estados de México. La Cartera Adicional Adquirible consta de Inmuebles cuyos arrendatarios son empresas de la industria agroalimentaria verticalmente integradas, con probada experiencia y cumplimiento de estrictos niveles de inocuidad en la producción, con vocación exportadora y/o líderes en el sector y con relaciones comerciales sólidas en el mercado destino y quienes serán nuestros Arrendatarios lo que nos brinda confianza con respecto al cobro de las Rentas. Adicionalmente, la Cartera Adicional Adquirible se encuentra diversificada por tipo de inmueble dependiendo de la actividad y del cultivo dentro de la industria agroalimentaria, ya que incluye Inmuebles cuyos Arrendatarios son empresas relacionadas con la actividad agrícola, pecuaria y de acuacultura. Actualmente, cuenta con 21 (veintiún) propiedades enfocadas a la industria agroalimentaria con un valor estimado estimado de Ps \$12,889,626,334 (doce mil ochocientos ochenta y nueve millones seiscientos veintiséis mil trescientos treinta y cuatro Pesos). La adquisición de estos Activos está sujeta a la negociación y celebración de Convenios de Adquisición con los propietarios, previa aprobación del Comité Técnico o la Asamblea de Tenedores, según corresponda.

Con el fin de identificar y analizar las oportunidades de mercado, aprovecharemos la experiencia de nuestro equipo de administración familiarizado con procesos de negociación, amplia experiencia en transacciones de adquisición, toma de decisiones y dinámicas de mercado. Cada adquisición se realizará de acuerdo con nuestras políticas de inversión y deberá ser aprobada conforme a los procedimientos que se establecen en el Fideicomiso. Al analizar las decisiones de inversión, y evaluar las características específicas de los activos potenciales, también consideraremos la composición total de nuestra Cartera, su diversificación y los riesgos de mercado. Dado que invertiremos mucho en el crecimiento y éxito del sector inmobiliario relacionado con la industria agroalimentaria en México, mantendremos una comunicación constante con nuestros Arrendatarios para identificar sus necesidades de manera oportuna y mantener una percepción valiosa de las tendencias del mercado inmobiliario enfocado a ello. Dicha comunicación nos permitirá ser un aliado estratégico para ellos en el sentido que podríamos ser fundamentales dentro de sus planes de crecimiento futuro, a través del financiamiento de futuras expansiones y mejoras mediante un modelo *build-to-suit*. Creemos que este enfoque nos permitirá desarrollar y arrendar propiedades diseñadas para la industria agroalimentaria que satisfagan las necesidades operativas de nuestros Arrendatarios, lo que conducirá a una expansión sostenida, dirigida a proveer inmuebles de primera clase y posiblemente a la medida. También creemos que nuestra Cartera Adicional Adquirible, junto con nuestra metodología establecida para identificar futuras oportunidades atractivas de crecimiento, maximizará los beneficios para los Tenedores.

Estructura 100% desapalancada que ofrece oportunidades adicionales para expandir nuestro negocio sin dilución para los Tenedores

Comenzaremos nuestras operaciones sin deuda, lo cual consideramos nos permitirá capitalizar y aprovechar las múltiples oportunidades de crecimiento orgánico e inorgánico que hemos identificado. Agrofibra en el tiempo podrá contratar y utilizar deuda para fondar parte de sus operaciones y, buscará, que el nivel de endeudamiento cumpla con lo establecido en nuestro Fideicomiso y la Legislación Aplicable, para lo que se contará con una política de apalancamiento interna en la que se establece un límite máximo de apalancamiento de 40% (cuarenta por ciento) del valor de los Activos en un periodo de 12 (doce) meses. Asimismo, se buscará tener un apalancamiento promedio no mayor al 30% (treinta por ciento) del valor de los Activos.

Equipo de administración altamente experimentado y gobierno corporativo con estándares de clase mundial.

Nuestro equipo de Ejecutivos está compuesto por ejecutivos de alto nivel. Juntos, tienen una experiencia combinada de más de setenta años en los sectores de bienes raíces, financiero y agroalimentario. El equipo directivo de nuestro Administrador ha participado en complejos enfocados en la industria agroalimentaria y ha implementado estructuras de financiamiento para cadenas de suministro e inventarios de *commodities*. En conjunto han administrado activos con un valor aproximado de \$30,000 millones de Pesos en los sectores agroalimentario, inmobiliario y financiero. Esperamos beneficiarnos de la experiencia de nuestro equipo de Ejecutivos y del conocimiento profundo del sector agroalimentario mexicano a medida que identifiquemos, seleccionemos y adquiramos atractivas oportunidades de inversión inmobiliaria en este sector. Adicionalmente, hemos establecido los mejores estándares de gobierno corporativo y nuestro Comité Técnico está compuesto en su mayoría por miembros independientes que cuentan con amplia experiencia en los sectores agroalimentario, inmobiliario y financiero.

Contratos de Arrendamientos preponderantemente dolarizados

Agrofibra tendrá un enfoque preponderante en arrendatarios que sean compañías líderes en el mercado agroalimentario de exportación, lo cual permitirá que la operación cuente con Contratos de Arrendamiento denominados en Dólares sin que esto represente un riesgo para los Arrendatarios de las propiedades.

Consideramos que las operaciones en una moneda, como es el Dólar, representan una fuente de certidumbre y estabilidad a lo largo de los ciclos económicos, permitiendo que Agrofibra obtenga una posición favorable dentro de los vehículos de inversión existentes en el mercado mexicano.

Alta calidad de los Arrendatarios con experiencia probada en su operación y sólida generación de flujo en moneda extranjera para cubrir los pagos de renta

Los Arrendatarios de la Cartera Inicial y de la Cartera Inicial Subsecuente son compañías con vocación preponderantemente exportadora, la mayoría con sólida posición financiera y probada experiencia en el sector agroalimentario. Cuentan con instalaciones tecnificadas que aseguran la consistencia y constancia en la producción para cumplir con volúmenes y calidad de sus socios comerciales, que les han permitido tener relaciones comerciales sólidas con grandes cadenas de supermercados y *brokers* internacionales.

Modelo Operativo

El modelo operativo de Agrofibra considera la ejecución de funciones y procesos clave a través de dos vicepresidencias sustantivas del Administrador, reportando al Presidente Ejecutivo.

La vicepresidencia de desarrollo tendrá como función principal promover la adquisición de Inmuebles que formarán la Cartera, así como la supervisión del cumplimiento de las condiciones de operación y mantenimiento pactadas en los Contratos de Arrendamiento, entre otros documentos.

La vicepresidencia de administración y finanzas se encargará de implementar y operar procesos y sistemas de información y control para el manejo adecuado de los recursos y Patrimonio del Fideicomiso, así como asegurar el cumplimiento con las disposiciones regulatorias aplicables al Emisor, entre otras funciones.

Como parte del control interno de Agrofibra, la administración de los Activos se realizará con procesos documentados y automatizados en su mayoría, buscando contrapesos en la toma de decisiones entre las áreas de desarrollo y administración y finanzas. El vicepresidente de desarrollo realizará visitas de inspección a través de sus gerencias regionales para verificar el buen estado de los Inmuebles, la vigencia de permisos, adecuado funcionamiento de sistemas de producción, inspección de Principios ASG, oportunidades de expansión, entre otros. Por su parte, la vicepresidencia de administración y finanzas verificará la validez de los estudios de factibilidad como parte del proceso de inversión en Activos, vigilará el cumplimiento de los supuestos en los proyectos de inversión, elaborará y administrará todos los contratos para incorporar los Inmuebles al Patrimonio del Fideicomiso y administrará los Activos con sistemas especializados, entre otras cosas.

Procesos

Agrofibra contará con procesos y sistemas modernos para asegurar una operación eficiente y el adecuado uso de los recursos del Emisor. Los procesos clave sobre los cuales se soporta el modelo operativo de Agrofibra se detallan a continuación:



Los procesos de Agrofibra estarán documentados utilizando los estándares de *Business Process Model and Notation* (BPMN). BPMN alinea las funciones comerciales con las necesidades del cliente y ayuda a los Ejecutivos a determinar cómo implementar, monitorear y medir los recursos de la empresa. BPMN tiene la capacidad de mejorar la eficiencia y la productividad, reducir los costos y minimizar los errores y el riesgo, optimizando así los resultados.

A través de BPMN, Agrofibra contará paulatinamente con un mapa completo de macroprocesos, procesos, subprocesos, procedimiento y actividades. De esta forma se asegurará un control adecuado en las operaciones y un enfoque hacia cadenas de valor para el negocio, con énfasis en los procesos financieros, ventas, compras y materiales, soporte y operación. BPMN proporciona un lenguaje común para que las partes involucradas puedan comunicar todos los procesos de forma clara, completa y eficiente.

Sistemas

Considerando los procesos clave, la Cartera Inicial, la Cartera Inicial Subsecuente y las necesidades operativas, Agrofibra utilizará *SAP Business One* como el principal sistema para la planeación de los recursos empresariales (ERP) dado su adecuado nivel de funcionalidad, accesibilidad en costo, disponibilidad de soporte, seguridad, recuperación de información y facilidad para generar interfaces con otros sistemas.

SAP Business One facilitará la operación de Agrofibra a través de diferentes módulos de fácil uso con *hosteo* a través de la nube:

- Gestión y administración
- Finanzas y contabilidad
- Gestión de bancos
- Ventas
- CRM / SRM
- Recursos humanos
- Compras
- Servicios y arrendamientos
- Inventarios
- General y personalización

SAP Business One opera fácilmente a través de diversos dispositivos, incluyendo *desktops*, *laptops* y dispositivos móviles, entre otros. Cuenta con herramientas para realizar analítica y diseñar *dashboards* para seguimiento a indicadores clave. De esta forma, Agrofibra contará con información y análisis en tiempo real sobre el adecuado uso de sus recursos y el cumplimiento con sus objetivos y resultados clave.

Estrategia ASG

La estrategia de Agrofibra en materia de ASG parte de la adopción de las mejores prácticas internacionales en la materia. Buscamos mantener nuestro liderazgo en el sector agroalimentario

en todos los aspectos. Nuestra estrategia de sustentabilidad incluye los temas que serán identificados en estudios de materialidad del negocio que realizará un experto durante el primer año de operación de Agrofibra, y las iniciativas que generan mayores impactos positivos en el entorno social y ambiental.

El punto de partida de nuestra estrategia será un estudio de materialidad que realizará un consultor independiente durante el primer año de operación de Agrofibra para determinar las líneas de acción que ejecutaremos en las tres esferas de medio ambiente, responsabilidad social y de gobierno corporativo.

Para lograr una ejecución adecuada de las líneas de acción en materia de ASG, nuestra estrategia de sustentabilidad se conforma de los siguientes componentes:



Para alinear el cumplimiento de la estrategia de ASG con los intereses de los inversionistas, Agrofibra pretende tener, mediante la sugerencia que en su momento haga el Administrador a los órganos de gobierno de Agrofibra y sujeto a la aprobación de los mismos con posterioridad a la Oferta Pública inicial, un componente de compensación anual variable en sus políticas de remuneración. Esta compensación incluye la evaluación del desempeño de los indicadores ASG, dependiendo del puesto.

1. Visión

Buscamos convertirnos en la Fibra con los más altos estándares ASG de las empresas que cotizan en los mercados de valores de México.

2. Políticas, compromisos y adhesión a objetivos de la ONU

Las políticas en materia de sustentabilidad de Agrofibra parten de la adopción de varios objetivos de desarrollo sostenible de la ONU, entre ellos:

- a) Agua limpia y saneamiento
- b) Trabajo decente y crecimiento económico

- c) Industria, innovación e infraestructura
- d) Producción y consumo responsables

Agrofibra contará con políticas, procedimientos y compromisos detallados en cada aspecto de ASG. Esto se plasmará en documentos que serán elaborados con expertos en la materia, y que considerarán:

a) Gobierno corporativo

- Iniciar operaciones del Emisor con altos estándares de gobierno corporativo para este tipo de vehículos, asegurando una comunicación y reporte constante de nuestras partes interesadas sobre los avances en materia de ASG.
- Colaborar con grupos de interés en temas de ética, corrupción, desarrollo social, conservación del medio ambiente y control de riesgos.
- Monitorear, evaluar y auditar la mejora y los resultados en el desempeño social, ambiental y de seguridad y salud.
- Recomendar a los Arrendatarios, proveedores y contratistas en la integración de prácticas sostenibles, así como el cumplimiento de la normatividad vigente aplicable y en el compromiso para erradicar la corrupción y malas prácticas en los procesos de compras.
- Colaborar y promover iniciativas de sostenibilidad que se implementen en México y que beneficien a nuestras comunidades.

b) Ambiental

- Verificar que las operaciones de nuestros Arrendatarios cumplan en su totalidad con el marco legal y normativo aplicable.
- Confirmar que el impacto ambiental de las operaciones que nuestros Arrendatarios llevan a cabo en nuestros Activos, haya sido evaluado por la autoridad competente y fomentar que las estrategias de mitigación y acciones preventivas o correctivas propuestas por la autoridad se cumplan.
- Promover un uso eficiente de los recursos, manejo de residuos y descargas de agua.
- Promover el uso de eco-tecnologías y eco-eficiencia, así como la certificación de las operaciones de nuestros inquilinos en materia ambiental.
- Involucrar a nuestros Arrendatarios en las iniciativas de desarrollo sustentable dentro de las comunidades donde operan.

c) Social

- Promover una cultura de diversidad y respeto entre nuestros colaboradores.
- Respetar los derechos humanos de todos los ciudadanos.
- Ofrecer condiciones laborales dignas y contratos de trabajo justos.
- Adoptar prácticas de igualdad de género, no discriminación y respeto a la dignidad de las personas y asegurar que nuestros Arrendatarios mantengan prácticas similares.
- Trabajar con las comunidades en donde operamos para asegurar su desarrollo.

Los documentos más relevantes de la estrategia ASG de Agrofibra serán:

- a) Estudio de materialidad
- b) Política de sostenibilidad
- c) Código de ética
- d) Carta de adhesión al pacto mundial del Global Compact de las Naciones Unidas (ONU).
- e) Reportes anuales integrales
- f) Reporte de certificación como empresa B

3. Gestión

La gestión ASG en Agrofibra parte del involucramiento de todos sus colaboradores para cumplir con nuestros objetivos y compromisos. La instancia más importante en este sistema de gestión será el Comité de Sostenibilidad, el máximo responsable de la implementación de nuestra estrategia ASG.

Se pretende que el Comité de Sostenibilidad sesione cada 2 (dos) meses para revisar el progreso de nuestras metas, así como nuestros riesgos ASG actuales y futuros. Este comité reportará directamente al Comité Técnico.

El Comité de Sostenibilidad se integrará con 1 (un) Miembro Independiente y 2 (dos) Miembros del Comité Técnico, debiendo estar integrado con al menos 3 (tres) miembros, conforme lo determine el Comité Técnico y adoptará sus resoluciones por mayoría simple de sus miembros. El Comité Técnico designará al presidente del Comité de Sostenibilidad de entre los miembros que integren dicho comité. Asimismo, el Comité Técnico designará al secretario del Comité de Sostenibilidad quien no podrá ser miembro del Comité Técnico.

A sus sesiones podrán asistir invitados que sean relevantes para los temas a considerar en la agenda de la sesión de que se trate.

Nuestras iniciativas ASG serán auditadas cada seis meses, una vez por nuestros auditores internos, quienes reportan sus hallazgos y riesgos al Comité de Sostenibilidad, y una vez al año por auditores externos quienes revisan nuestro desempeño y resultados reportados en nuestro reporte anual integrado.

En caso de hallazgos relevantes, el Comité de Sostenibilidad informará al Comité Técnico, con el objeto de resolver y decidir sobre los mismos.

Nuestro Comité de Sostenibilidad recibirá capacitación en materia de prácticas de reportes de sostenibilidad corporativa incluyendo diversidad, mejores prácticas ambientales, cambios en las regulaciones de seguridad y salud, entre otros.

4. Certificación Sistema B

Como parte de la estrategia ASG de Agrofibra, el Administrador llevará a cabo un proceso de exploración (*discovery phase*) e implementará todos los sistemas, procesos y procedimientos necesarios del Sistema B para ser evaluados como Empresa B por el organismo internacional B Lab y de esta forma lograr la certificación como Empresa B.

Esta certificación reconoce a las empresas que utilizan la fortaleza de sus negocios para solucionar problemas sociales y ambientales, generando al mismo tiempo retornos financieros aceptables para sus inversionistas. Existen más de 3,700 empresas certificadas B en el mundo, más de 600 en América Latina y más de 62 en México.

Debido a que Agrofibra y el Administrador son de reciente creación, esta última será considerada como empresa B pendiente al iniciar el proceso de certificación como empresa B. Un aspecto relevante para iniciar el proceso de certificación es incluir en los estatutos de la empresa compromisos con estándares ambientales, sociales, y de transparencia, y también con la toma de decisiones considerando no sólo los intereses financieros, sino también, otros intereses de largo plazo como aquellos de sus empleados, proveedores, clientes, la comunidad a la que pertenecen y el medio ambiente. En este sentido, el Administrador tendrá que documentar su impacto positivo durante el último año sobre todos los aspectos evaluados por B Lab, y evidenciarlo en un cuestionario de evaluación para lograr un puntaje por cada aspecto evaluado.

Una vez que el Administrador de Agrofibra cumpla con los requisitos de la herramienta de Evaluación B, se lleve a cabo el proceso de evaluación independiente por parte de B Lab, y se cumplan con los criterios de selección para lograr una puntuación mínima de 80 sobre 200, será certificada como Empresa B. Se estima que esta certificación podría lograrse en los primeros 18 meses después de realizar la Oferta Pública inicial, aunque los tiempos definitivos dependerán del cumplimiento con todos los requisitos establecidos para lograr esta certificación.

El Administrador buscará mejorar de manera constante su puntuación como Empresa B mediante un proceso que permita profundizar sobre las diferencias respecto de los *benchmarks* o comparativos de otras empresas con mejores evaluaciones. Con base en estos comparables, se elaborarán planes para implementar mejoras en todos los aspectos evaluados. Se realizará un proceso de verificación cada 3 (tres) años para asegurar el cumplimiento con todos los criterios de evaluación y de esta forma mantener la certificación como Empresa B.

5. Reportes e indicadores de desempeño

Agrofibra instrumentará un sistema de indicadores de desempeño y reportes anuales de cumplimiento y avances con los objetivos, políticas y KPIs.

a) Principales indicadores de desempeño

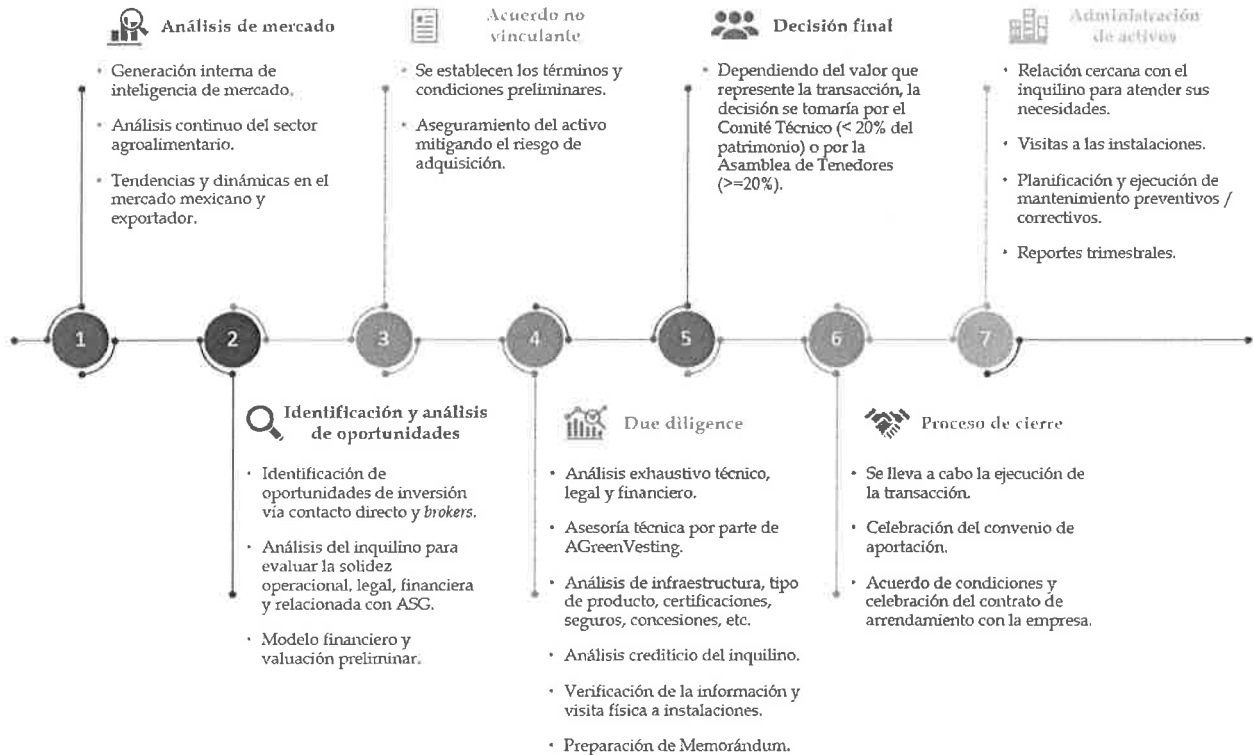
- Avance en cumplimiento con objetivos de la ONU

- Avance de cumplimiento con objetivos de Sistema B

b) Reportes de avance y cumplimiento

- Reporte anual integral de sostenibilidad
- Informe con calificación como empresa B.

Selectivas Inversiones en Activos

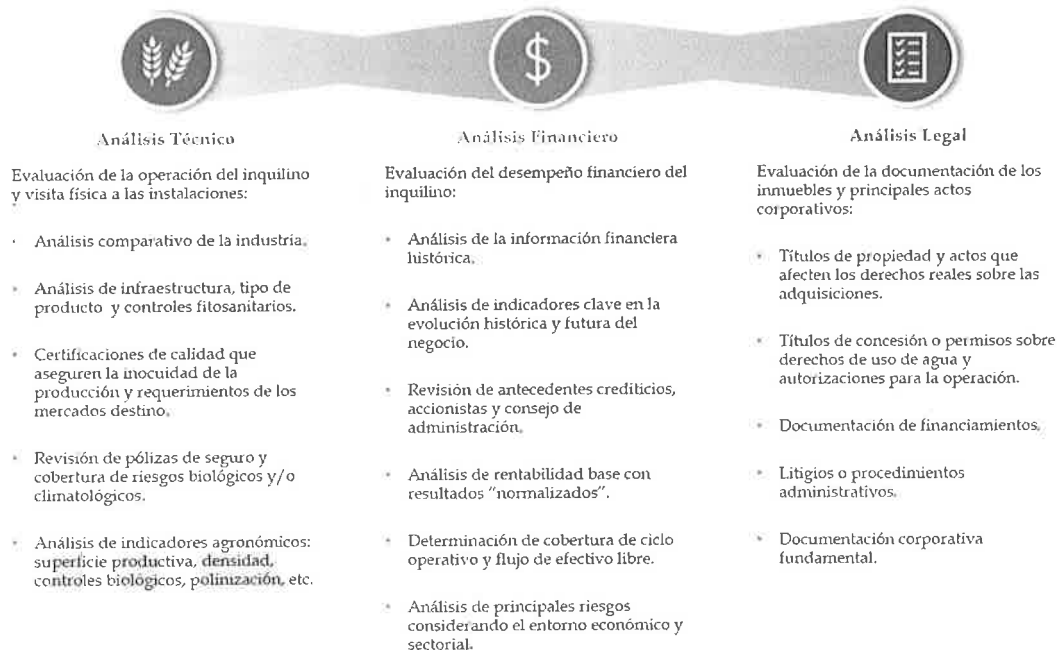


Para el proceso de análisis y *due diligence* de las propiedades el Administrador de Agrofibra se apoya en *AgreenVesting*. *AgreenVesting* es una empresa consultora especializada en el sector agroalimentario enfocada en promover la inversión mediante el diseño y promoción de soluciones financieras de acuerdo con las necesidades de las empresas, a través del mercado de deuda y/o capitales.

AgreenVesting está conformada por un equipo multidisciplinario de profesionales con amplia experiencia técnica, financiera y legal en el sector agroalimentario.

1. *Análisis de mercado*: El Administrador genera inteligencia de mercado a través de un proceso de análisis continuo de precios, rentas, costos de construcción, ubicaciones estratégicas, tecnología, tendencias, entre otros que permite fortalecer la calidad que Agrofibra busca mantener tanto para la Cartera Inicial y la Cartera Inicial Subsecuente como para el posterior crecimiento de las adquisiciones realizadas por el Emisor.

2. *Identificación y análisis de oportunidades:* A través de una red de *brokers* y el equipo de directivos del Administrador se realiza la identificación de oportunidades de inversión. El proceso de análisis consiste en una evaluación de la viabilidad operacional, legal y financiera de la oportunidad mediante un análisis de la ubicación, mercado, clientes y entendimiento de los procesos operativos, desde la producción hasta la comercialización específica de los potenciales Arrendatarios. Además, se evalúan los Principios ASG de los posibles Arrendatarios. El Administrador realiza una valuación preliminar financiera basada en los ingresos anuales (preponderantemente denominados en Dólares) de las compañías posibles a ser Arrendatarios.
3. *Acuerdo no vinculante:* Con base en el análisis anterior y la valuación preliminar, se establecen las características del Activo y futuras ampliaciones para el envío de un acuerdo no vinculante al potencial Arrendatario.
4. *Due diligence:* El equipo de administración realiza un exhaustivo proceso de *due diligence* (tanto legal como financiero y técnico) para dar seguimiento a la transparencia e inspección de la parte legal, financiera y fiscal de las oportunidades de inversión. Se realiza un análisis de la infraestructura, tecnología, tipo de producto, certificaciones, seguros, concesiones de agua, crediticio y la verificación de la información mediante una visita física a las instalaciones. Asimismo, el equipo de administración contempla en el análisis los Principios ASG en las actividades y/o procesos de producción y operación de las oportunidades. Una vez terminado el *due diligence* se prepara el memorándum.



5. *Decisión final:* Una vez realizado lo anterior, se determina la decisión de realizar o no la adquisición del Inmueble. En caso de que la transacción sea por un valor menor al 20% (veinte por ciento) del Patrimonio del Fideicomiso con cifras reportadas al último trimestre, deberá ser aprobada por el Comité Técnico. En caso que represente un valor del

20% (veinte por ciento) o más del Patrimonio del Fideicomiso con cifras reportadas al último trimestre, debe ser aprobada por la Asamblea de Tenedores.

6. *Proceso de cierre:* Una vez aprobada la adquisición, se celebra la documentación para formalizar la adquisición y el respectivo Contrato de Arrendamiento.
7. *Administración de Activos:* El Administrador mantendrá una relación directa y constante con el Arrendatario para identificar y atender sus necesidades de manera oportuna y mantener una percepción valiosa de las tendencias del mercado. El Administrador tendrá a un equipo de gerentes regionales responsables de monitorear y supervisar de manera periódica, mediante visitas físicas a los Inmuebles para que de esta manera el Administrador identifique el mantenimiento preventivo que deberá realizar el Arrendatario a los mismos. Asimismo, el equipo de gerentes regionales será responsable de verificar que las operaciones de nuestros Arrendatarios cumplan con los Principios ASG.

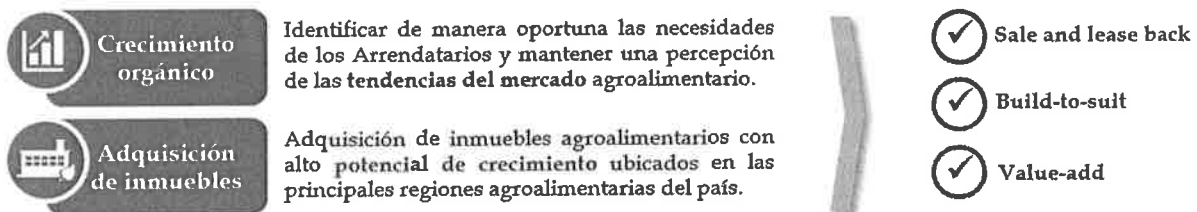
El Administrador mantiene una evaluación constante de las oportunidades y condiciones de mercado, a través de la inteligencia de mercado generada internamente, para desinversión de los Activos. Es intención de la Agrofibra respetar en todo momento las restricciones aplicables en términos de las disposiciones fiscales. Una vez que la Agrofibra identifique una oportunidad de mercado para la venta de un Activo, dicha transacción deberá ser aprobada por el Comité Técnico o, en su caso, por la Asamblea de Tenedores dependiendo el valor de la operación.

Agrofibra tiene un *pipeline* de adquisición plenamente identificado (la "Cartera Adicional Adquirible"), el cual se pretende adquirir con los recursos que se obtengan de la Oferta Pública inicial, dentro de los 12 (doce) a 24 (veinticuatro) meses subsecuentes a la Emisión, buscando maximizar los beneficios para los Tenedores. Para mayor información acerca de la Cartera Adicional Adquirible, ver sección "3. EL FIDEICOMISO - AGROFIBRA - 3.2.13 Cartera Adicional Adquirible (Pipeline)", del presente Prospecto.

Para la identificación y análisis de oportunidades, Agrofibra se apoya de un equipo altamente capacitado; el proceso de negociación y toma de decisiones se llevan a cabo exclusivamente por directivos clave de Agrofibra con amplia experiencia en transacciones de adquisición y dinámicas de mercado previo a ser propuesto al Comité Técnico o a la Asamblea de Tenedores, según corresponda, para su aprobación. Cada adquisición se realizará previendo mantener las políticas de inversión de Agrofibra, previa aprobación del Comité Técnico o de la Asamblea de Tenedores, según sea el caso, para lograr a su vez altos retornos a los Tenedores.

Estrategia de Crecimiento

Nuestra estrategia de crecimiento busca maximizar los rendimientos provenientes de los Activos que integren nuestra Cartera, así como identificar oportunidades de adquisición y desarrollo de nuevas propiedades que permitan ampliar la presencia en ubicaciones estratégicas de México y la diversificación de nuestros Arrendatarios. A continuación, se describen dichas estrategias de crecimiento:



- 1) Adquisición y desarrollo de Activos relacionados con la industria agroalimentaria con alto potencial de crecimiento ubicados en zonas estratégicas a lo largo y ancho del país, con especial énfasis en las principales regiones agroalimentarias en México.

Utilizando nuestro conocimiento en los sectores agroalimentario e inmobiliario y, apoyándonos en la experiencia de los directivos de nuestro Administrador, se llevarán a cabo inversiones selectivas para la adquisición de nuevos Activos en ubicaciones y sectores estratégicos.

El equipo directivo del Administrador cuenta con una red de relaciones en el sector inmobiliario y agroalimentario, que aunado a la ventaja de primera oportunidad favorecerán la identificación de oportunidades de adquisición de nuevos Activos agroalimentarios que permitan ampliar la presencia en ubicaciones estratégicas del país.

Como parte de nuestras políticas internas, tenemos la intención de establecer procedimientos y políticas para el caso de que decidamos desarrollar Activos para formar parte de nuestra Cartera.

- 2) Identificación de oportunidades de crecimiento orgánico de nuestra Cartera Inicial (Portafolio A) y Cartera Inicial Subsecuente (Portafolio B)

Manteniendo líneas de comunicación con nuestros Arrendatarios se pretende identificar de manera oportuna sus necesidades y mantener una percepción valiosa de las tendencias del mercado. Este enfoque permitirá desarrollar y arrendar inmuebles destinados al sector

agroalimentario que satisfagan las necesidades operativas de nuestros Arrendatarios, logrando una expansión sostenida, orientada a satisfacer la demanda de Activos que permitan la incorporación de instalaciones de calidad propicias para el negocio de nuestros Arrendatarios.

La estrategia de crecimiento se llevará a cabo mediante la implementación de 3 estrategias de modelo:

- i. *Sale and lease back*: transacción mediante la cual el propietario vende la propiedad a Agrofibra para obtener el derecho a usarlo a través de un contrato de arrendamiento de largo plazo.
- ii. *Build to suit*: transacción a través de la cual Agrofibra adquiere terrenos para el desarrollo futuro y/o expansión de propiedades agroalimentarias.
- iii. *Value-add*: compra de propiedades agroalimentarias con el fin de realizar mejoras y arrendarlas.

La estrategia está sustentada por cuatro pilares fundamentales, mismos que le permitirán a Agrofibra alcanzar los objetivos de crecimiento apegándose a sanas prácticas operativas y financieras:

3) Sólida estructura de capital

Agrofibra podrá contratar y utilizar deuda para fondar parte de sus operaciones y buscará que el nivel de endeudamiento cumpla con lo establecido en el Fideicomiso y las disposiciones legales aplicables. Agrofibra no estará apalancada de ninguna manera al momento de la Oferta Pública, potencializando la capacidad de futuras adquisiciones a través de una combinación de deuda y capital.

4) Diversificación

Consideramos que una Cartera diversificada en términos de geografía, actividad y tamaño de inmuebles, es fundamental para generar un crecimiento firme y sostenido. Consideramos que tanto la Cartera Inicial y la Cartera Inicial Subsecuente como la Cartera Adicional Adquirible cumplen con estos principios medulares.

Los Activos de la Cartera Inicial y de la Cartera Inicial Subsecuente están estratégicamente ubicados en 7 (siete) estados de la República Mexicana y la Cartera Adicional Adquirible incluye propiedades en 11 (once) estados de México, lo cual permite mitigar riesgos como desastres naturales y cambios en la regulación. Además, los Arrendatarios cuentan con distintas actividades agroalimentarias que permiten mitigar riesgos por tendencias de consumo y plagas. Actualmente, el sector agroalimentario muestra una fragmentación de mercado, lo que hace más eficiente y flexible la operación de los inmuebles, al permitir adaptar la oferta agroalimentaria a las necesidades y tendencias de consumo tanto nacional como internacional.

Este esquema permite capturar oportunidades de crecimiento mediante la adquisición de propiedades en condiciones favorables. En consecuencia, Agrofibra podrá continuar en una trayectoria de crecimiento manteniendo una Cartera diversificada.

Con los recursos provenientes de la Oferta se busca adquirir nuevas propiedades tomando en cuenta la composición de la Cartera Inicial y la Cartera Inicial Subsecuente, evaluando la diversificación y riesgos de mercado.

5) Identificación de oportunidades de inversión

Agrofibra ha desarrollado un proceso eficiente y continuo de búsqueda de Activos e identificación de oportunidades de adquisición. Se pretende ampliar la Cartera Inicial y la Cartera Inicial Subsecuente identificando Activos en los cuales las empresas del sector agroalimentario realicen actividades enfocadas preponderantemente a la exportación, con ubicaciones estratégicas.

6) Conocimiento del mercado

El equipo directivo del Administrador de Agrofibra cuenta con amplia experiencia en la administración y operación de activos inmobiliarios. Además, se integra por miembros de alto prestigio y reconocimiento en los sectores financiero, agroalimentario e inmobiliario, permitirá a Agrofibra llevar adecuadamente inversiones selectivas.

Para más información sobre nuestro Plan de Negocios ver sección "4.2 Descripción del Negocio" del presente Prospecto.

[Sección de página intencionalmente en blanco]

Agrofibra. Cartera Inicial (Portafolio A) y Cartera Inicial Subsecuente (Portafolio B)

Nuestra Cartera Inicial (Portafolio A) y Cartera Inicial Subsecuente (Portafolio B) se integran por 20 (veinte) Activos con un ABR conjunto de 7,896,029 m² que se describen en el presente Prospecto y que estimamos sean adquiridos por el Fiduciario para formar parte del Patrimonio del Fideicomiso a cambio de CBFIs y de efectivo, conforme se ha negociado a través de los acuerdos vinculantes que hemos celebrado respecto a la Cartera Inicial y los acuerdos de intención no vinculantes que hemos celebrado respecto a la Cartera Inicial Subsecuente.

Agrofibra ha celebrado acuerdos vinculantes para adquirir los 6 (seis) Activos Iniciales que integrarán la Cartera Inicial (Portafolio A) y acuerdos de intención no vinculantes respecto de los 14 (catorce) Activos que integrarían la Cartera Inicial Subsecuente (Portafolio B). A la fecha de la Oferta, el acuerdo vinculante relativo a Agroparque Yecapixtla I consta en escritura pública de compraventa sujeta a condiciones suspensivas, a través de las cuales, una vez cumplidas dichas condiciones suspensivas, se perfeccionará la adquisición de dicho Activo. El resto de los acuerdos vinculantes celebrados para la adquisición de la Cartera Inicial (Portafolio A), consisten en contratos privados y conforme a los mismos, se establece la obligación de las partes de formalizar la adquisición de dichos Activos Iniciales mediante la firma de la escritura pública definitiva de acuerdo a los tiempos establecidos en dichos acuerdos vinculantes (plazos que estimamos no excedan de los 6 (seis) meses contados a partir de la fecha de la Oferta).

Las condiciones suspensivas previstas en los acuerdos vinculantes de compraventa antes referidos consisten en, según sea aplicable, en las siguientes:

- i. que ocurra la Oferta Pública inicial y colocación de los CBFIs y que se lleve a cabo el cruce y liquidación de dichos CBFIs;
- ii. Que la auditoría llevada a cabo por nuestros asesores externos refleje un resultado favorable y la auditoría en materia ambiental del experto en materia ambiental refleje un resultado favorable a juicio de Agrofibra;
- iii. Que, en su caso, se dé por terminado cualquier arrendamiento existente sobre el Activo en cuestión;
- iv. Que, en su caso, se terminen las construcciones actualmente en desarrollo en cierto tiempo determinado;
- v. que, en los casos aplicables, las garantías hipotecarias sobre el Activo Inicial sean pagadas y liberadas de manera simultánea a la fecha en que el monto en efectivo del precio establecido sea pagado, es decir en la fecha de celebración del acta de cumplimiento de condiciones suspensivas;
- vi. que se liquiden los adeudos sobre ciertos créditos respecto de ciertos Activos Iniciales, con el objeto de que sean adquiridos libres de deuda y que el Activo se encuentre libre de gravámenes, afectaciones de dominio, reclamaciones, embargos y/o litigios;
- vii. que en algunos casos se obtenga la autorización del Comité Técnico y del consejo de administración del vendedor;
- viii. que el valuador que designe Agrofibra elabore el inventario de equipos y accesorios del Inmueble para que sean parte de los Documentos Definitivos y del inmueble.

(siempre que se trate de Bienes Inmuebles), sin que implique un incremento o decremento al precio de venta; y

ix. terminación del desarrollo de ciertos inmuebles sobre el Activo Inicial.

Asimismo, los acuerdos vinculantes establecen que se celebre, para el Activo Inicial en cuestión, un fideicomiso de garantía con el objeto de garantizar las obligaciones del Arrendatario bajo el Contrato de Arrendamiento; mismas que son comunes en este tipo de operaciones.

Los fideicomisos de garantía que se celebren para garantizar las obligaciones de cada Arrendatario bajo cada Contrato de Arrendamiento contemplarán, de manera general, los siguientes términos y condiciones:

- El Arrendatario será el fideicomitente y Agrofibra será el beneficiario.
- Se celebrarán ya sea en la fecha de firma del Contrato de Arrendamiento correspondiente o a más tardar en la fecha en que se celebre el acta de cumplimiento de condición suspensiva en términos del Contrato de Arrendamiento respectivo.
- El fin principal de los fideicomisos de garantía es garantizar todas y cada una de las obligaciones a cargo del Arrendatario respectivo bajo el Contrato de Arrendamiento correspondiente en relación con todas las cantidades adeudadas a Agrofibra como arrendador, incluyendo renta, intereses, penas convencionales, honorarios, indemnizaciones, costos, gastos y el cumplimiento total por parte del Arrendatario como fideicomitente de todos los términos, responsabilidades y obligaciones previstas en el Fideicomiso de Garantía (las "Obligaciones Garantizadas").
- Estará vigente hasta que se cumplan los fines del mismo y no podrá extinguirse mientras permanezcan insolutas las Obligaciones Garantizadas (bajo el Contrato de Arrendamiento respectivo) y pagadas en su totalidad a satisfacción del Agrofibra.
- Los bienes que serán aportados al patrimonio de los fideicomisos de garantía por los Arrendatarios consisten en: (i) efectivo exclusivamente, (ii) CBFIs (de los que sean titulares dichos Arrendatarios o terceros) exclusivamente o (iii) una combinación de efectivo y CBFIs; únicamente respecto de uno de los Arrendatarios, se aporta un inmueble de tercero como garantía.
- Si el patrimonio del fideicomiso de garantía se integra por CBFIs o por el referido bien inmueble, se contempla una cláusula de procedimiento extrajudicial de ejecución para que en caso de que ocurra y continúe una causa de incumplimiento bajo el respectivo Contrato de Arrendamiento, se proceda a la enajenación de los bienes y se entregue al Fideicomiso Agrofibra el producto de dicha ejecución.

Estimamos que a la fecha de entrada en vigor de los Contratos de Arrendamiento relacionados con los Activos que integran la Cartera Inicial (Portafolio A), es decir una vez que se lleven a cabo las Transacciones de Formación, los mismos se encontrarán ocupados al 100% (cien por ciento).

Con relación a los Activos de la Cartera Inicial Subsecuente (Portafolio B), hemos celebrado acuerdos de intención no vinculantes por medio de los cuales hemos establecido los términos y condiciones para que, una vez que se concluya el proceso de diligencia que se está llevando a cabo por nuestra parte, se acuerde la firma de documentos definitivos que formalicen la adquisición de

dichos Activos. Conforme se han llevado a cabo las negociaciones con los propietarios de los Activos de la Cartera Inicial Subsecuente hasta ahora, estimamos que estaremos en posibilidad de formalizar las adquisiciones de toda o parte de la Cartera Inicial Subsecuente dentro de los 6 (seis) meses siguientes a partir de la Oferta Pública. Asimismo, en todo caso para estar en posibilidades de llevar a cabo la adquisición de la Cartera Inicial Subsecuente, los términos y condiciones definitivas deberán ser previamente aprobados por el Comité Técnico o la Asamblea de Tenedores, según corresponda.

Los Activos de la Cartera Inicial (Portafolio A) y de la Cartera Inicial Subsecuente (Portafolio B) se encuentran conjuntamente ubicados de forma estratégica en 7 (siete) estados de México, principalmente en zonas del país con crecimiento tanto demográfico como económico y en donde existen condiciones climatológicas idóneas para la producción agroalimentaria.

Características generales de la Cartera Inicial (Portafolio A) y Cartera Inicial Subsecuente (Portafolio B):

- a. Compuesta por 20 (veinte) Activos, los cuales serán arrendados a Arrendatarios que están relacionados con la actividad agrícola, de los cuales 6 (seis) corresponden a la Cartera Inicial (Portafolio A) y 14 (catorce) a la Cartera Inicial Subsecuente (Portafolio B).
- b. El ABR total es de aproximadamente 7,896,029 m², de los cuales corresponden 3,080,015 m² a los Activos de la Cartera Inicial (Portafolio A) y 4,816,014 m² a la Cartera Inicial Subsecuente (Portafolio B).
- c. Las propiedades relacionadas con los Activos de nuestra Cartera Inicial (Portafolio A) y Cartera Inicial Subsecuente (Portafolio B) están ubicadas en 7 (siete) estados de México, predominantemente en el centro, centro-occidente y norte del territorio nacional.
- d. Los Arrendatarios de la Cartera Inicial (Portafolio A) y Cartera Inicial Subsecuente (Portafolio B) que forman parte del sector agroalimentario, representan empresas reconocidas en dicho sector a nivel nacional con vocación preponderantemente exportadora y relaciones comerciales sólidas con grandes cadenas de supermercados y *brokers* internacionales.
- e. Al momento en que se lleven a cabo las Transacciones de Formación, la Cartera Inicial (Portafolio A) contará con una ocupación del 100% (cien por ciento).

[Sección de página intencionalmente en blanco]

Distribución de la Cartera Inicial (Portafolio A) y Cartera Inicial Subsecuente (Portafolio B) por Estado

Cartera Inicial (Portafolio A)

Estado	No. De Propiedades	ABR Total (m ²)	Tasa de Ocupación (%)	% Renta de la Cartera	Rentas anuales contractuales (Millones de Dólares)
San Luis Potosí	3	1,631,310	100%	28.28%	2.80
Morelos	2	988,870	100%	53.54%	5.30
Colima	1	459,835	100%	18.18%	1.80
Total	6	3,080,015	100%	100.0%	9.90

Cartera Inicial Subsecuente (Portafolio B)

Estado	No. De Propiedades	ABR Total (m ²)	Tasa de Ocupación (%)	% Renta de la Cartera	Rentas anuales contractuales (Millones de Dólares)
Guanajuato	3	1,985,740	100%	27.87%	6.80
Jalisco	3	1,591,679	100%	23.36%	5.70
San Luis Potosí	3	50,000	100%	22.13%	5.40
Morelos	1	158,000	100%	8.61%	2.10
Queretaro	2	207,424	100%	8.61%	2.10
Colima	1	N.A.	100%	5.33%	1.30
Sonora	1	N.A.	100%	4.10%	1.00
Total	14	3,992,843	100%	100.0%	24.4

[Sección de página intencionalmente en blanco]

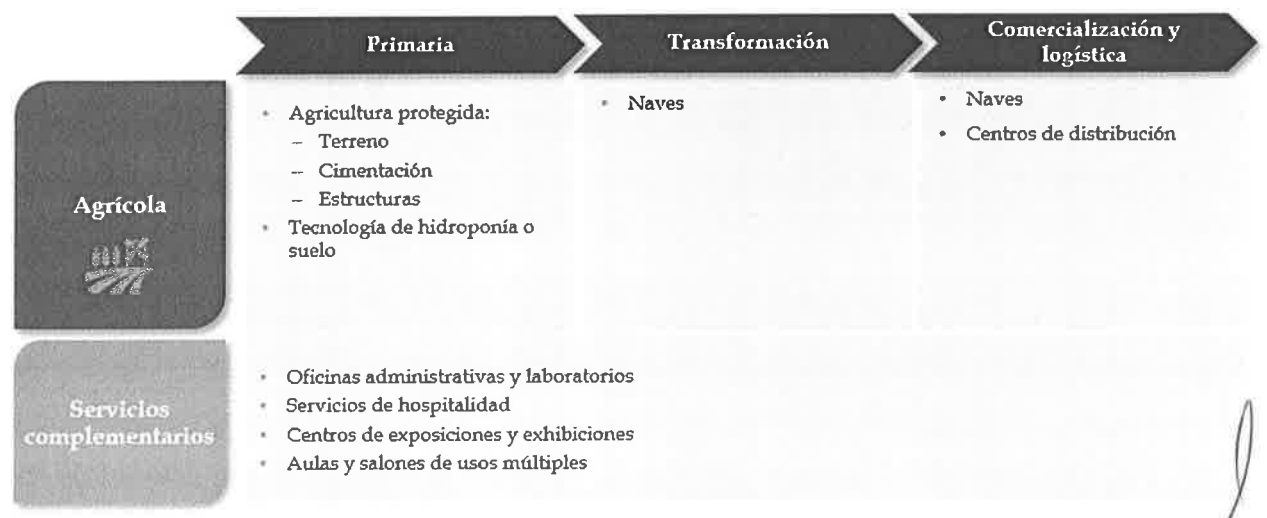
Composición de la Cartera Inicial (Portafolio A) y Cartera Inicial Subsecuente (Portafolio B) por Actividad

Actividad 1. Propiedades con Arrendatarios dedicados a la actividad agrícola

La totalidad de los potenciales Arrendatarios de la Cartera Inicial (Portafolio A) y la Cartera Inicial Subsecuente (Portafolio B) llevan a cabo operaciones relacionadas con la actividad agrícola. Los Inmuebles de dichas carteras están ubicados en el centro, centro-occidente y norte de la República Mexicana. Los Activos relacionados con esta actividad serán representativos del tipo de mercado en el cual Agrofibra ve una oportunidad de capturar valor en el sector agroalimentario a través de sus Arrendatarios.


La actividad agrícola de la Cartera Inicial (Portafolio A) y Cartera Inicial Subsecuente (Portafolio B) contempla Inmuebles dedicados a la siembra y cosecha, en el campo, de frutas y hortalizas. La producción agrícola contempla dos sistemas de producción: agricultura protegida y cielo abierto. La agricultura protegida permite controlar temperatura y presencia de plagas, al estar aislados los cultivos en instalaciones con cubiertas plásticas y/o de vidrio. En contraste, la agricultura a cielo abierto está mayormente expuesta a factores climáticos y biológicos, no obstante, cuenta con tecnificación que aseguran una producción uniforme y de alta calidad.


Los Arrendatarios de los Activos de la Cartera Inicial (Portafolio A) y Cartera Inicial Subsecuente (Portafolio B) son empresas integradas verticalmente desde la producción hasta la comercialización de sus productos por lo que actualmente cuentan con instalaciones que les permiten participar en toda la cadena de valor:




[Sección de página intencionalmente en blanco]

A continuación, se incluye información de las propiedades y Arrendatarios de la Cartera Inicial (Portafolio A) y Cartera Inicial Subsecuente (Portafolio B):

Descripción del arrendatario	Descripción del activo a adquirir
	<ul style="list-style-type: none"> • Cartera Inicial • Inmuebles a adquirir: 2 • Ubicación: Morelos • ABR (m²): 682,934 / 305,936 • Inversión estimada: Ps\$806.5mm / Ps\$391.7mm • Desglose inversión: 40% CBFIs - 60% efectivo / 40% CBFIs - 60% efectivo • Plazo de contrato: 15 años • Denominación rentas: dólares • Renta anual estimada: US\$3.6mm / US\$1.7mm <ul style="list-style-type: none"> • Cartera Inicial Subsecuente • Ampliación Agroparque Yecapixtla II • ABR (m²): 158,000 • Inversión estimada: Ps\$411.3mm • Desglose inversión: 0% CBFIs - 100% efectivo • Plazo de contrato: 15 años • Denominación rentas: dólares • Renta anual estimada: US\$2.1mm

Descripción del arrendatario	Descripción del activo a adquirir
	<ul style="list-style-type: none"> • Cartera Inicial • Inmuebles a adquirir: 2 • Ubicación: San Luis Potosí • ABR (m²): 1,000,000 / 601,310 • Inversión estimada: Ps\$357.6mm / Ps\$162.3mm • Desglose inversión: 40% CBFIs - 60% efectivo / 40% CBFIs - 60% efectivo • Plazo de contrato: 15 años • Denominación rentas: dólares • Renta anual estimada: US\$1.5mm / US\$743k <ul style="list-style-type: none"> • Cartera Inicial Subsecuente • Ampliación Cimarrón I y Cimarrón II • Inversión estimada: Ps\$250.8mm / Ps\$501.6mm • Desglose inversión: 0% CBFIs - 100% efectivo / 0% CBFIs - 100% efectivo • Plazo de contrato: 15 años • Denominación rentas: dólares • Renta anual estimada: US\$1.3mm / US\$2.5mm

	<ul style="list-style-type: none"> • Cartera Inicial • Inmuebles a adquirir: 1 • Ubicación: Jalisco • ABR (m²): 1,240,000 • Inversión estimada: Ps\$682.5mm • Desglose inversión: 0% CBFIs - 100% efectivo • Plazo de contrato: 10 años • Denominación rentas: dólares • Renta anual estimada: US\$3.1mm <ul style="list-style-type: none"> • Cartera Inicial Subsecuente • Ampliación • Inversión estimada: Ps\$154.0mm • Desglose inversión: 0% CBFIs - 100% efectivo • Plazo de contrato: 15 años • Denominación rentas: dólares • Renta anual estimada: US\$770k
---	---

**Descripción del arrendatario**

- Gear inició operaciones en 2010.
- Se dedica a la producción en invernaderos de hidroponía de alta tecnología.
- Productos: tomate grape.
 - La mayoría del producto se destina a la exportación en Estados Unidos y Canadá.
- Clientes comerciales:
 - Mastronardi

Descripción del activo a adquirir:**Cartera Inicial**

- Inmuebles a adquirir: 1
- Ubicación: Colima
- ABR (m²): 459,835
- Inversión estimada: Ps\$366.2mm
- Desglose inversión: 50% CBFIs - 50% efectivo
- Plazo de contrato: 15 años
- Denominación rentas: dólares
- Renta anual estimada: US\$1.8mm

Cartera Inicial Subsecuente

- Ampliación
- Inversión estimada: Ps\$255.9mm
- Desglose inversión: 0% CBFIs - 100% efectivo
- Plazo de contrato: 15 años
- Denominación rentas: dólares
- Renta anual estimada: US\$1.3mm



- Productora Agropecuaria Payes cuenta con más de 20 años de experiencia en producción pecuaria.
- Cuenta con experiencia en producción agrícola desde 2014.
- El Inmueble se dedica a la producción en invernaderos hidropónicos de alta tecnología.
- Productos: tomate y pimienta.
 - La mayoría del producto se destina a la exportación a Estados Unidos.
- Clientes comerciales:
 - Del Campo

Cartera Inicial

- Inmuebles a adquirir: 2
- Ubicación: Guanajuato
- ABR (m²): 985,740
- Inversión estimada: Ps\$246.0mm / Ps\$163.4mm
- Desglose inversión: 0% CBFIs - 100% efectivo / 0% CBFIs - 100% efectivo
- Plazo de contrato: 10 años
- Denominación rentas: dólares
- Renta anual estimada: US\$1.1mm / US\$748k

Descripción del arrendatario

- Grupo Ganfer inició operaciones en 1999.
- Se dedica a la producción en invernaderos de alta tecnología.
- Productos: tomates y pepinos orgánicos.
 - Todo el producto se destina a la exportación en Estados Unidos y Canadá.
- Clientes comerciales:
 - NatureSweet

Descripción del activo a adquirir:**Cartera Inicial**

- Inmuebles a adquirir: 1
- Ubicación: Sonora
- ABR (m²): 373,171
- Inversión estimada: Ps\$219.8mm
- Desglose inversión: 0% CBFIs - 100% efectivo
- Plazo de contrato: 10 años
- Denominación rentas: dólares
- Renta anual estimada: US\$1.0mm



- BeFrost inició operaciones en 2017 como planta de congelados.
- Se dedica a la industrialización y comercialización de productos agrícolas congelados.
- Productos: aguacate y mango.
 - La totalidad del producto se destina a exportación en Estados Unidos, Canadá y Japón.
- Clientes comerciales:
 - Ardo VLM
 - Alasko
 - Superior Foods

Cartera Inicial




- Inmuebles a adquirir: 1
- Ubicación: San Luis Potosí
- ABR (m²): 30,000
- Inversión estimada: Ps\$121.5mm
- Desglose inversión: 67% CBFIs - 33% efectivo
- Plazo de contrato: 10 años
- Denominación rentas: dólares
- Renta anual estimada: US\$559k



- Argaman inició operaciones en 2006.
- Se dedica a la producción en invernaderos de alta tecnología.
- Productos: tomate, pimienta y pepino.
 - La mayoría del producto se destina a exportación en Estados Unidos y Canadá.
- Clientes comerciales:
 - Sunset

Cartera Inicial Subsecuente

- Inmuebles a adquirir: 1
- Ubicación: Jalisco
- ABR (m²): 351,679
- Inversión estimada: Ps\$339.1mm
- Desglose inversión: 40% CBFIs - 60% efectivo
- Plazo de contrato: 15 años
- Denominación rentas: dólares
- Renta anual estimada: US\$1.8mm

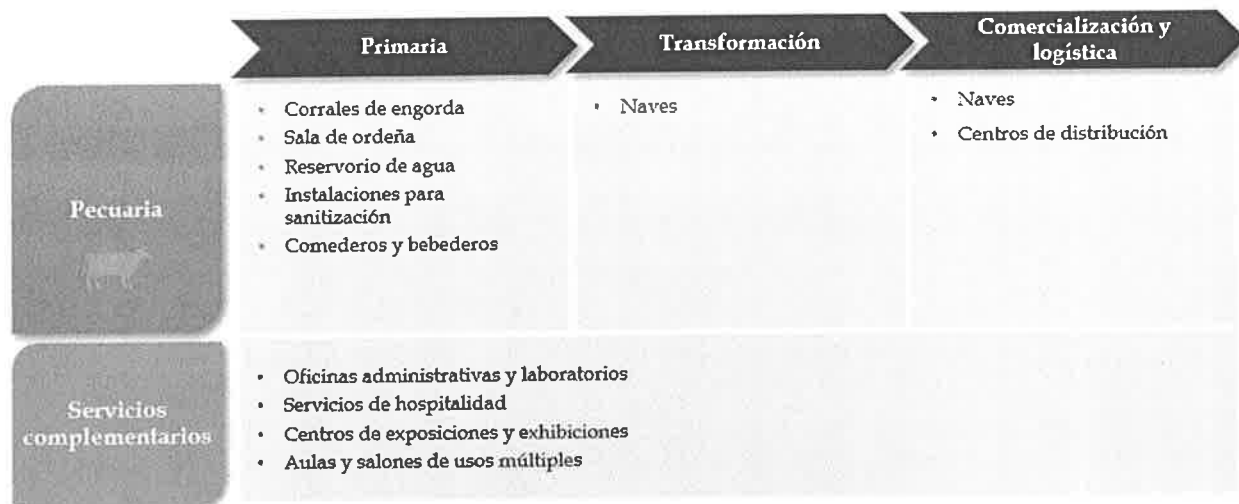
Descripción del arrendatario	Descripción del activo a adquirir
 <ul style="list-style-type: none"> • La Bonita inició operaciones en 2014 como empresa pionera en el desarrollo de productos orgánicos. • Se dedica a la producción de hortaliza en invernadero de alta tecnología. • Productos: pepino persa orgánico y pepino americano orgánico. <ul style="list-style-type: none"> - Todo el producto se destina a exportación en Estados Unidos, y Canadá. • Clientes comerciales: <ul style="list-style-type: none"> - Costco - Sunset - Sunfed 	Cartera Inicial Subsecuente <ul style="list-style-type: none"> • Inmuebles a adquirir: 2 • Ubicación: Querétaro • ABR (m²): 71,000 / 136,424 • Inversión estimada: Ps\$135.5mm / Ps\$270.5mm • Desglose inversión: 60% CBFIs - 40% efectivo • Plazo de contrato: 15 años • Denominación rentas: dólares • Renta anual estimada: US\$2.0mm
 <ul style="list-style-type: none"> • Impactum se dedica a la producción y comercialización de productos agropecuarios. • Productos: tomate y pimiento. <ul style="list-style-type: none"> - La mayoría de la producción se destina a la exportación. • Clientes comerciales: <ul style="list-style-type: none"> - Dagosa - Frudies - Ithracat - Paramount Exports - Turners Int. - Maya Premium Foods - Agromexpert 	Cartera Inicial Subsecuente <ul style="list-style-type: none"> • Inmuebles a adquirir: 1 • Ubicación: Guanajuato • ABR (m²): 1,000,000 • Inversión estimada: Ps\$996.4mm • Desglose inversión: 0% CBFIs - 100% efectivo • Plazo de contrato: 15 años • Denominación rentas: dólares • Renta anual estimada: US\$5.0mm
 <ul style="list-style-type: none"> • Centurion se dedica a la producción en invernaderos de alta tecnología. • Productos: tomates y pimiento. <ul style="list-style-type: none"> - La mayoría del producto se destina a la exportación en Estados Unidos. • Clientes comerciales: <ul style="list-style-type: none"> - Mastronardi 	Cartera Inicial Subsecuente <ul style="list-style-type: none"> • Inmuebles a adquirir: 1 • Ubicación: San Luis Potosí • ABR (m²): 500,000 • Inversión estimada: Ps\$324.4mm • Desglose inversión: 0% CBFIs - 100% efectivo • Plazo de contrato: 15 años • Denominación rentas: dólares • Renta anual estimada: US\$1.6mm

Actividad 2. Propiedades con Arrendatarios dedicados a la Actividad Pecuaria

La Cartera Inicial (Portafolio A) y la Cartera Inicial Subsecuente (Portafolio B) no cuentan con propiedades con Arrendatarios que operen dentro de la actividad pecuaria, sin embargo, la Cartera Adicional Adquirible contempla propiedades cuyos Arrendatarios tienen negocios relacionados con esta actividad. Los Inmuebles cuyos operadores estén relacionados con esta actividad serán representativos del tipo de mercado en el cual Agrofibra ve una oportunidad de capturar valor en el sector inmobiliario de la industria agroalimentaria.

Los inmuebles relacionados con la actividad pecuaria de la Cartera permitirá tener inmuebles destinados a la crianza y explotación de aves, ganado bovino (carne y leche) y porcino por parte de los potenciales Arrendatarios.

Buscaremos que los Arrendatarios sean empresas integradas verticalmente desde la producción hasta la comercialización de sus productos y que cuenten con instalaciones que les permitan participar en toda la cadena de valor. Las diferentes fases que componen la cadena de valor se pueden describir como a continuación se indica:



Consideramos que este perfil de Arrendatarios relacionados con la actividad pecuaria permitirá al Emisor continuar con su crecimiento en cuanto a diversificación de Activos dentro de la industria agroalimentaria, y proveerá oportunidades atractivas para crecer nuestra Cartera.

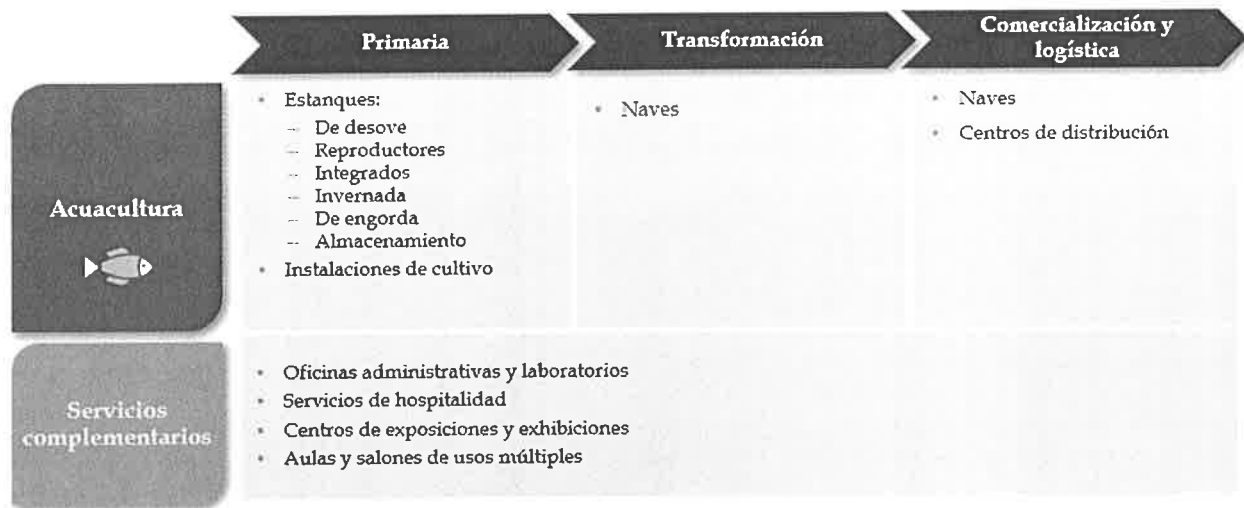
Actividad 3. Propiedades con Arrendatarios dedicados a la Actividad de Acuicultura

La Cartera Inicial (Portafolio A) y la Cartera Inicial Subsecuente (Portafolio B) no cuentan con propiedades con Arrendatarios que operen dentro de la actividad de acuicultura, sin embargo, pretendemos adquirir en el futuro propiedades cuyos Arrendatarios tienen negocios relacionados con esta actividad. Los Inmuebles relacionados con esta actividad serán representativos del tipo de mercado en el cual Agrofibra ve una oportunidad de capturar valor en el sector agroalimentario.

Los inmuebles relacionados con la actividad de acuicultura permitirá a Agrofibra contar con inmuebles destinados a la reproducción controlada, pre-engorda y engorda de organismos acuáticos de agua dulce por medio de técnicas de cría o cultivo por parte de los Arrendatarios respectivos.

Buscaremos que los Arrendatarios sean empresas integradas verticalmente desde la producción hasta la comercialización de sus productos que cuenten con instalaciones que les permitan participar en toda la cadena de valor. Las diferentes fases que componen la cadena de valor se pueden describir como a continuación se indica:

[Sección de página intencionalmente en blanco]



Consideramos que este perfil de Arrendatarios relacionados con la actividad de acuicultura permitirá al Emisor continuar con su crecimiento en cuanto a diversificación de Activos dentro de la industria agroalimentaria, y proveerá oportunidades atractivas para crecer nuestra Cartera.

Cartera Adicional Adquirible ya identificada y en proceso de ejecución.

Consideramos que es en el interés de los Tenedores que los recursos derivados de la Oferta Pública inicial se apliquen diligentemente y con prontitud a efectuar inversiones en Activos que ofrezcan una combinación de calidad, riesgo y rentabilidad similares a las de la Cartera Inicial (Portafolio A) y la Cartera Inicial Subsecuente (Portafolio B). Pretendemos llevar a cabo la adquisición de parte de los diversos Activos que integran la Cartera Adicional Adquirible en un periodo de aproximadamente 12 (doce) a 24 (veinticuatro) meses a partir de la Oferta Pública inicial.

Para tal fin hemos integrado un *pipeline* de oportunidades identificadas, también referido como Cartera Adicional Adquirible respecto de las cuales:

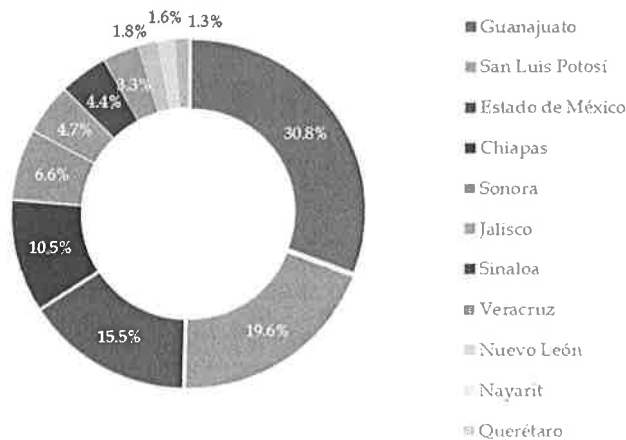
- Hemos llevado a cabo el análisis físico, legal y financiero de algunos de los activos de nuestra Cartera Adicional Adquirible a grado tal que las consideramos adecuadas al plan de negocios de Agrofibra en términos de precio, calidad y mezcla de rentabilidad y riesgo.
- Hemos llevado a cabo algunas de las negociaciones preliminares respecto de los precios y condiciones de las adquisiciones, de tal suerte que, de existir la capacidad económica para ejecutarlas, el proceso de cierre ocurra con rapidez y eficacia.
- Nuestro propósito es que, reconociendo que no existen documentos vinculantes entre las partes, podamos elevar la probabilidad de llevar a cabo adquisiciones que permitan invertir con prontitud los recursos derivados de la Oferta Pública inicial, al tiempo que contaríamos con una capacidad de negociación favorable a los intereses de nuestros Tenedores.

- La Cartera Adicional Adquirible está integrada por 21 (veintiún) Activos del sector agroalimentario, ubicados en 11 (once) estados de México, con características fundamentalmente similares a las que integran la Cartera Inicial (Portafolio A) y la Cartera Inicial Subsecuente (Portafolio B).
- La prioridad con la cual se realizarán las potenciales inversiones, así como las autorizaciones de las mismas, corresponderán a los órganos de gobierno del Fideicomiso en los términos descritos en la Sección "3. El Fideicomiso – Agrofibra – 3.4 Contratos y Acuerdos Relevantes – 3.4.1 Contrato de Fideicomiso – 3.4.1.6 Órganos de Gobierno Corporativo del Fideicomiso".

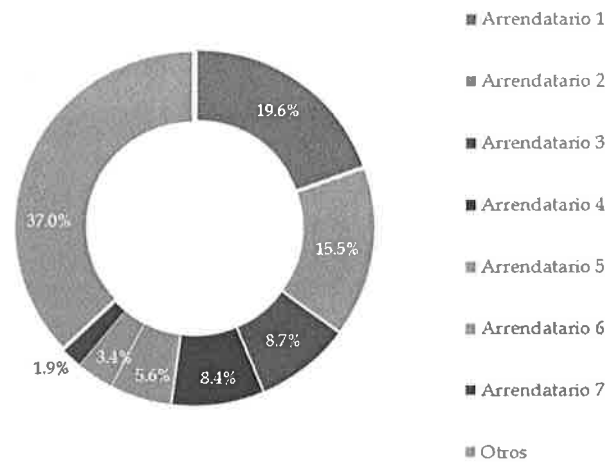
La Cartera Adicional Adquirible tiene las siguientes características generales:

- a. Son Activos del sector agroalimentario, geográficamente diversificados.
- b. Podrá contar con Activos considerados como "brownfield", es decir, terrenos para desarrollo futuro de propiedades agroalimentarias que no representarían más del 20% (veinte por ciento) de los Activos que integran la Cartera Adicional Adquirible. En caso de que la Asamblea de Tenedores o el Comité Técnico decidan llevar a cabo la adquisición de terrenos con estas características, tenemos la intención de que el desarrollo de los inmuebles lo lleve a cabo Agrofibra y que el rango de *Cap Rate* de los proyectos sea mayor al de las adquisiciones de Activos estabilizados.
- c. El rango de *Cap Rate* de adquisición de la Cartera Adicional Adquirible podría ser similar al de la Cartera Inicial.
- d. El ABR total es de hasta aproximadamente 32,781,029 m².
- e. Con base en la información proporcionada por los potenciales vendedores y sujeta a eventuales ajustes derivados de dicha información el valor preliminar de la Cartera Adicional Adquirible ascenderá a al menos Ps \$12,889,626,334 (doce mil ochocientos ochenta y nueve millones seiscientos veintiséis mil trescientos treinta y cuatro Pesos).

Valor estimado de adquisición del *pipeline* por región en porcentaje (%):



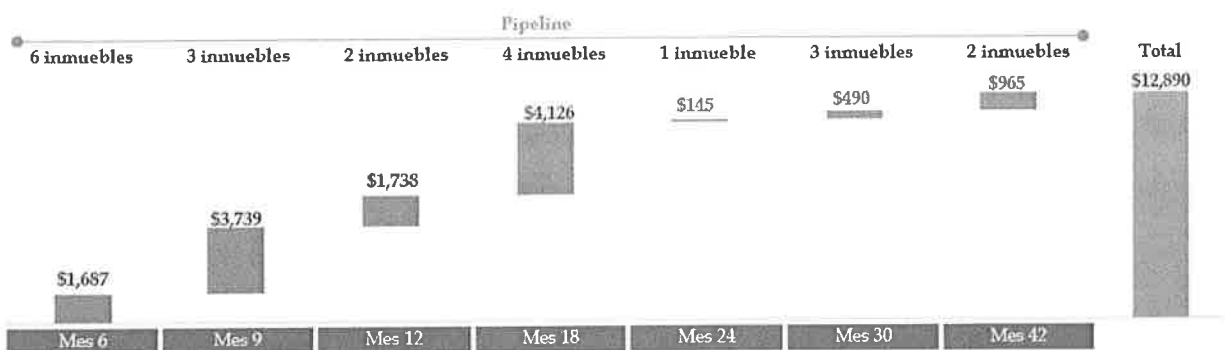
Valor estimado de adquisición del *pipeline* por Arrendatario en porcentaje (%):



La Cartera Adicional Adquirible contempla 5 (cinco) Activos que podrán ser adquiridos de entidades en las que Jorge Guajardo Hesles o en su caso alguna otra Persona que haya vendido Activos de la Cartera Inicial al Fideicomiso tienen participación, por lo que su aprobación estará sujeta a las políticas de operación con Personas Relacionadas descritas en el Fideicomiso. Adicionalmente, los actuales propietarios de dichos Activos han acordado por medio de una carta compromiso, que en caso de llevarse a cabo la adquisición de los mismos por el Fideicomiso: (i) la adquisición deberá realizarse a precio de mercado, debiendo contar con por lo menos 2 (dos) avalúos elaborados en un plazo no mayor a 60 (sesenta) Días posteriores a la Oferta Pública, por valuadores independientes de reconocido prestigio nacional, (ii) el monto de la contraprestación que corresponda a dicha Persona Relacionada deberá ser pagado en su totalidad con en CBFIs al precio de cierre del Día Hábil inmediato anterior a la fecha en que se lleve a cabo dicha adquisición, y (iii) en la determinación del precio de adquisición que deberá considerarse el valor de activo neto (NAV por sus siglas en inglés).

Con excepción de los Activos antes referidos, el precio, así como otros términos y condiciones de la adquisición del resto de los Activos que integran la Cartera Adicional Adquirible no han sido acordadas con los propietarios actuales de los Activos que conforman dicha cartera y no podemos asegurar que la totalidad de dichos Activos serán adquiridos por Agrofibra. No existen derechos del tanto, opciones o contratos de exclusividad celebrados a esta fecha y únicamente contamos con algunas negociaciones verbales no vinculantes entre las partes para llevar a cabo la adquisición de la Cartera Adicional Adquirible.

[Sección de página intencionalmente en blanco]



Nota: Las cifras son estimados para cada Inmueble por lo que pueden presentar variaciones.

El Administrador

Agrofibra tiene pleno control sobre el presupuesto, compensación al personal y políticas de operación del Administrador.

La relación de Agrofibra con el Administrador se regirá por las decisiones de los órganos de gobierno de la propia Agrofibra.

- El nombramiento y de los Ejecutivos (que no sean Ejecutivos Clave) del Administrador debe ser aprobado por el Comité Técnico, previa opinión del Comité de Nominaciones y Compensaciones.
- El nombramiento y de los Ejecutivos Clave del Administrador debe ser aprobado por la Asamblea de Tenedores, previa opinión del Comité de Nominaciones y Compensaciones.
- La destitución de los Ejecutivos (que no sean Ejecutivos Clave) podrá ser aprobada indistintamente por la Asamblea de Tenedores o el Comité Técnico.
- La destitución de los Ejecutivos Clave, deberá ser aprobada por Asamblea Extraordinaria de Tenedores, debiendo contar con el voto favorable de los Tenedores que representen más del 85% (ochenta y cinco por ciento) del número total de CBFIs en circulación.
- Las remuneraciones, incentivos y/o compensaciones de los Ejecutivos, funcionarios y empleados del Administrador pagaderas en efectivo, en CBFIs o de cualquier otra forma, formarán parte de presupuesto anual autorizado conforme al Fideicomiso (excluyendo los CBFIs correspondientes al Incentivo por Desempeño).
- En su caso, el Paquete de Beneficios por Desempeño a Ejecutivos, deberá ser aprobado por la Asamblea de Tenedores.
- El Fideicomiso contempla el pago del Incentivo por Desempeño, mismo que se describe más adelante en el presente apartado.

Esquema de Compensaciones

El Fiduciario reembolsará al Administrador por todos los gastos incurridos por el mismo en favor de Agrofibra y pondrá a disposición del Administrador, la cantidad mensual que sea suficiente para mantener cada mes, como fondo de gastos, el equivalente a 3 (tres) meses de gastos con base en el presupuesto anual de operación del Administrador autorizado conforme al Fideicomiso (el

“Fondo de Gastos”) que servirá para que el Administrador pueda efectuar los pagos de gastos bajo el Contrato de Administración.

Todos los gastos incurridos por el Administrador incluyendo, de manera enunciativa, gastos operativos, gastos generales, los impuestos que deriven de sus ingresos y aquellos gastos necesarios para efectos de cumplir, en su caso, con el estudio de precios de transferencia, serán pagaderos con los recursos disponibles en el Fondo de Gastos y facturados por el Administrador al Fideicomiso para ser pagados por el Fiduciario al Administrador más el impuesto al valor agregado que les corresponda, previa presentación de las facturas correspondientes. En caso de que los recursos disponibles en el Fondo de Gastos no sean suficientes para llevar a cabo cierto gasto, el Administrador podrá instruir al Fiduciario efectúe dicho gasto directamente de manera excepcional con cargo a la Cuenta de Operación, previa presentación de las facturas correspondientes.

Adicionalmente, Agrofibra pretende establecer un Paquete de Beneficios por Desempeño a Ejecutivos que permita la alineación de incentivos de Agrofibra y del Administrador con los de los Tenedores. Para lograr dicho objetivo, se contrató los servicios de un especialista en la materia con reconocimiento internacional que se encuentra trabajando en las recomendaciones de los parámetros, términos y características, incluyendo indicadores clave de desempeño (KPIs por sus siglas en inglés), periodo de prohibición de venta (*lock-up*), *vesting*, entre otros. Para el establecimiento del Paquete de Beneficios por Desempeño a Ejecutivos, es necesario, en términos del Fideicomiso, la autorización de la Asamblea de Tenedores, previa opinión del Comité de Nominaciones y Compensaciones.

El Paquete de Beneficios por Desempeño a Ejecutivos que se establezca en su momento, pretendemos que comprenda un bono por desempeño anual basado en el cumplimiento de resultados de hasta 12 (doce) meses de sueldo del Ejecutivo, funcionario o empleado del Administrador de que se trate, previa opinión el Comité de Nominaciones y Compensaciones, pagadero en CBFIs que sean adquiridos en el mercado secundario. En los asuntos a que se refiere este párrafo, deberán abstenerse de votar: (i) aquellas Personas Relacionadas según se trate, o bien, (ii) que representen un conflicto de interés; sin que ello afecte el quórum requerido para la instalación de la respectiva Asamblea de Tenedores.

Dicho Paquete de Beneficios por Desempeño a Ejecutivos que se establezca en su momento estará sujeto al cumplimiento de los resultados y métricas que autorice la Asamblea de Tenedores, previa opinión del Comité de Nominaciones y Compensaciones, las cuales podría considerar las siguientes:

- Bono por desempeño anual:
 - Métricas operativas
 - FFO / CBFI
 - Nivel de apalancamiento objetivo
 - KPIs individuales

Los CBFIs que se entreguen como parte del Paquete de Beneficios por Desempeño a Ejecutivos deberán ser adquiridos en el mercado secundario por el Fiduciario y no podrán ser enajenados, transferidos o de cualquier otra forma dispuestos por el periodo que autorice la Asamblea de Tenedores, previa opinión del Comité de Nominaciones y Compensaciones, contados a partir de la fecha en que sean entregados.

El Paquete de Beneficios por Desempeño a Ejecutivos de Agrofibra estará alineado con el de los Tenedores y se buscará que el mismo sea otorgado en términos de mercado comparado con otros emisores similares a Agrofibra. Lo anterior, en términos generales, considerará lo siguiente:

Los Tenedores recibirán retornos de acuerdo con el pago de Distribuciones, con base en los lineamientos que establezca el Comité Técnico una vez que se hubieran generado las Rentas esperadas, lo cual estimamos suceda a partir del trimestre inmediato posterior a la Oferta Pública inicial en virtud de que los Contratos de Arrendamiento relativos a los Activos Iniciales, entrarán en vigor al momento de consumir la adquisición del respectivo Activo Inicial, pudiendo hacerse efectivo el cobro de las Rentas respectivas.

Nuestro esquema de beneficios estará pensado para que el Tenedor obtenga un rendimiento objetivo. Una vez obtenido dicho rendimiento el excedente se repartiría de manera incremental con respecto al retorno entre los Tenedores y los Ejecutivos.

Se pretende que una parte considerable de la remuneración a los Ejecutivos sea otorgada en CBFIs a lo largo del tiempo para de esta manera alinear los incentivos a largo plazo y comprometerlos a tener altos rendimientos.

Creemos que nuestro esquema de beneficios estará diseñado de tal forma que se maximizará la inversión de la Oferta Pública inicial obteniendo los resultados óptimos en el corto, mediano y largo plazo. Esperamos que alineando los incentivos se lograrán las metas propuestas en temas de operación y captura de nuevas oportunidades.

Comité de Inversiones y Riesgos

En términos del Contrato de Administración, el Administrador contará con el Comité de Inversiones y Riesgos, quien asesorará al Administrador en la planeación estratégica del negocio del Fideicomiso conforme a sus fines.

Dicho comité auxiliará al Administrador en las siguientes áreas:

- (i) Guiar al Administrador en el adecuado diseño, priorización y la adecuada implementación de la estrategia de portafolio de inversiones del Fideicomiso, con el fin de optimizar su valor estratégico, diversificación y sostenibilidad, apalancando su amplio conocimiento, pericia, habilidades y experiencia en el sector agroalimentario, considerando lo siguiente:
 - o Informar, apoyar y asesorar al Administrador, en aquellos asuntos que tengan carácter estratégico o sean determinantes para la definición de la estrategia general

- del Fideicomiso, de acuerdo con los lineamientos y pautas establecidas por el Comité Técnico del Fideicomiso;
- Apoyar al Administrador en el desarrollo del plan estratégico del Fideicomiso, dar seguimiento a su ejecución y proponer acciones de mejora, en su caso;
 - Realizar el análisis y evaluación de alternativas estratégicas para el crecimiento del Fideicomiso;
 - Vigilar el adecuado mantenimiento y operación de los Activos adquiridos como negocios en marcha;
 - Supervisar la atención de todos los aspectos relacionados con el mantenimiento del listado de los CBFIs en el mercado de valores y los requisitos legales y regulatorios establecidos para el funcionamiento como un fideicomiso bursátil; y
 - Elaborar informes, recomendaciones y propuestas para la toma de decisiones de carácter estratégico, así como dar seguimiento de la ejecución de las acciones acordadas por el Comité Técnico al respecto;
- (ii) Asesorar al Administrador en el apropiado cumplimiento y óptima ejecución de las inversiones inmobiliarias con el fin de optimizar su rendimiento ajustado al riesgo, así como los capturar los aprendizajes para reforzar las capacidades del Fideicomiso y su fortalecimiento en capacidades organizacionales, considerando lo siguiente:
- Evaluar las políticas de inversión y financiamiento del Fideicomiso, los factores de riesgo y sus políticas administrativas;
 - Definir y proponer al Administrador las mejores condiciones para adquirir los Activos de la Cartera Inicial (Portafolio A), Cartera Inicial Subsecuente (Portafolio B) y su *pipeline*;
 - Preparar y presentar al Administrador para que éste a su vez presente para autorización del Comité Técnico los planes operativos anuales;
 - Proponer al Administrador la estructura de las diferentes áreas del Administrador y seleccionar a los integrantes de sus equipos de trabajo conforme a la especialización requerida;
 - Supervisar la oportuna ejecución de las propuestas de inversión o desinversión en Activos dentro de los parámetros y criterios aprobados por el Comité Técnico, así como de los acuerdos asociativos, operaciones societarias, desarrollo de líneas de negocio nuevas o existentes y operaciones financieras que puedan afectar a la estrategia del Fideicomiso; y
 - Recomendar al Administrador acerca de las medidas necesarias para el desarrollo constante y la mejora del desempeño de los Ejecutivos;
- (iii) Contribuir en el desarrollo y crecimiento del Patrimonio del Fideicomiso, al aportar su valor agregado estratégico y relaciones en la industria para ganar la credibilidad y confianza con aportantes de activos y sus estrategias de crecimiento y consolidación de industrias para servir los mercados estratégicos de exportación desde México, considerando lo siguiente:
- Buscar y proponer al Administrador las mejores condiciones para financiamientos futuros del Fideicomiso; y
 - Supervisar el correcto desempeño del Fideicomiso en materia de: sostenibilidad, factores medioambientales, sociales y de gobernanza (ASG);

- (iv) Dar seguimiento a la implementación de acciones preventivas y correctivas para mitigar o eliminar los factores de riesgo internos y/o externos relacionados con la administración, operación, control interno, contabilidad y auditoría interna del Fideicomiso; y
- (v) Apoyar al Administrador sobre cualquiera otra materia que le sea encomendada, siempre y cuando no sea de competencia de los demás comités de apoyo al Comité Técnico previstos en el Fideicomiso

El Comité de Inversiones y Riesgos estará integrado en todo momento por: (i) los Ejecutivos Clave, (ii) 3 (tres) miembros designados por el Fideicomitente Inicial, quienes serán personas físicas que representen reconocidas empresas institucionales líderes del sector agroalimentario; y (iii) 1 (un) Miembro Independiente del Comité Técnico que será designado por el Comité Técnico del Fideicomiso de acuerdo a la propuesta que al efecto realice el Comité de Nominaciones y Compensaciones del Fideicomiso. El derecho del Fideicomitente Inicial de nombrar a los 3 (tres) miembros a que se refiere el inciso (ii) anterior, estará en todo momento sujeto a que el Fideicomitente Inicial o sus subsidiarias o personas relacionadas, conjunta o separadamente, sean titulares de al menos el equivalente al 2% (dos por ciento) de los CBFIs en circulación respecto al número de CBFIs emitidos y colocados en la oferta pública inicial de CBFIs. En caso de que en cualquier momento no se cumpla con la titularidad de CBFIs indicada anteriormente, este derecho de nombramiento de miembros del Comité de Inversiones y Riesgos, corresponderá a la Asamblea de Tenedores. Respecto al derecho de nombramiento que tiene el Fideicomitente Inicial bajo el inciso (ii) anterior, las entidades que a través de dicho fideicomitente y conforme a la estructura corporativa del mismo tienen a su vez las facultades de nombramiento, son Citrofrut y Ecom, cada una a un miembro.

Este comité, designará para cada sesión un secretario que podrá o no ser miembro de dicho comité y a sus sesiones podrán asistir invitados que sean relevantes para los temas a considerar en la agenda de la sesión de que se trate.

Asimismo, este comité sesionará cuantas veces sea convocado por su presidente o el Presidente Ejecutivo, indistintamente, cuando así lo decidan la mayoría de sus miembros y, en todo caso, al menos una vez al mes. De cada sesión del Comité de Inversiones y Riesgos se levantará un acta por parte del secretario de la sesión de que se trate.

Los miembros del Comité de Inversiones y Riesgos que tengan conflicto de interés en algún asunto, deberán abstenerse de participar y estar presentes en la deliberación y votación de dicho asunto, sin que ello afecte el quórum requerido para la instalación del citado Comité de Inversiones y Riesgos.

Si un miembro del Comité de Inversiones y Riesgos considera que existe o puede existir un conflicto de interés respecto de cualquier otro miembro del Comité de Inversiones y Riesgos, el primero deberá declararlo ante los demás y solicitar que el miembro involucrado en el conflicto de interés se abstenga de participar en la discusión y votar en la resolución del asunto.

En caso de que el miembro del Comité de Inversiones y Riesgos respecto del cual se considere que existe o puede existir un conflicto de interés no esté de acuerdo con dicha consideración, el Comité

de Inversiones y Riesgos, por el voto favorable de la mayoría de los miembros con derecho a voto presentes en la sesión respectiva, excluyendo al miembro cuyo potencial conflicto se está discutiendo, deberán decidir si dicho conflicto de interés efectivamente existe o puede existir.

Asimismo, se entenderá que un miembro del Comité de Inversiones y Riesgos tiene un conflicto de interés cuando el mismo haya sido nombrado quien tenga un conflicto de interés con el Fideicomiso en la materia que será discutida en la sesión.

El Administrador tendrá la obligación de informar periódicamente al Comité Técnico del Fideicomiso respecto de las sesiones del Comité de Inversiones y Riesgos y pondrá a su disposición las actas levantadas con motivo de las sesiones de dicho comité.

Para el ejercicio del encargo de este comité, el Administrador, con cargo al presupuesto autorizado conforme al Fideicomiso, podrá facilitar al Comité de Inversiones y Riesgos: (i) con el asesoramiento interno y/o externo que dicho comité considere oportuno y (ii) con la información y documentación necesaria al efecto.

Cualquier empleado del Administrador deberá, cuando así se le requiera, colaborar con el Comité de Inversiones y Riesgos, facilitar al mismo la información que disponga y/o asistir, con voz, pero sin voto, a las reuniones de este comité.

Al momento de la Oferta Pública Inicial el Comité de Inversiones y Riesgos está integrado por los siguientes miembros: Teddy Esteve, Jorge Guajardo Hesles, David Ricardo Suárez Cortazar, Claudio García Salgó, Rodrigo de la Maza, Jacobo Payan Espinosa² y Xavier de Uriarte Berrón.

Incentivo por Desempeño

El Fideicomiso contempla un esquema de Incentivo por Desempeño que tiene como finalidad establecer un esquema de compensación al Administrador que estará ligado al nivel de Distribuciones y solamente pagable una vez que los Tenedores hayan recibido al menos el Rendimiento Objetivo para Cálculo, en Dólares, calculada en términos reales y cuyo monto se podrá incrementar con base en las Distribuciones acumuladas en cada Fecha de Cálculo de IDR.

Dicho incentivo contempla que en cada aniversario a partir del 1° primer aniversario de la fecha en que ocurra la primera Emisión de CBFIs, una vez alcanzado el monto equivalente al Rendimiento Objetivo para Cálculo, el Administrador tendrá derecho a recibir una parte proporcional de las Distribuciones que será calculada según el nivel de las Distribuciones acumuladas conforme se muestran a continuación:

Proporción de la Distribución Excedente	Total distribución acumulada
---	---------------------------------

	Rendimiento real en Dólares	Distribución Excedente	% Tenedores	% Administrador	% Tenedores	% Administrador
Rendimiento Objetivo para Cálculo	N	NA	100.0%	0.0%	100.0%	0.0%
Nivel 1	N+1%	1.0%	90.0%	10.0%	98.8%	1.2%
Nivel 2	N+2%	1.0%	80.0%	20.0%	96.7%	3.3%
Nivel 3	N+3%	1.0%	70.0%	30.0%	94.0%	6.0%
Nivel 4 (>10.0%)	N+4%	NA	50.0%	50.0%	90.0%	10.0%

N = Rendimiento Objetivo para Cálculo

El monto conjunto de los CBFIs objeto del Incentivo por Desempeño, en ningún momento podrá rebasar el 3% (tres por ciento) del valor de capitalización del Fideicomiso.

El Comité Técnico, a través del Comité de Nominaciones y Compensaciones estará a cargo del cálculo del monto y número de CBFIs a ser entregados conforme a lo anterior, considerando lo siguiente:

El Comité Técnico, previa propuesta del Comité de Nominaciones y Compensaciones, deberá aprobar el cálculo realizado por éste último, para determinar el número de CBFIs a entregar al Administrador bajo el Incentivo por Desempeño, en la sesión del Comité Técnico que corresponda en cada aniversario a partir de la primera Emisión; en el entendido que dicha sesión deberá llevarse a cabo dentro del primer trimestre de cada año calendario. Para tales efectos, el Comité Técnico habrá de considerar el precio de cierre de los CBFIs correspondiente a los últimos 15 (quince) Días Hábiles previos a la fecha en que el Comité Técnico haya realizado el cálculo para determinar el número de CBFIs, promediando dicho valor y considerando el resultado como monto de liberación por CBFIs. Asimismo, para la determinación del número de CBFIs a entregar al Administrador bajo el Incentivo por Desempeño, el Comité Técnico y el Comité de Nominaciones y Compensaciones considerarán el monto en efectivo que el Administrador requerirá para cumplir con la obligación de pago de impuesto sobre la renta correspondiente por la recepción de los CBFIs objeto del Incentivo por Desempeño, para lo cual, el Comité Técnico determinará dicho monto y lo restará del monto total del incentivo anual pagadero en CBFIS, debiendo instruir al Fiduciario, por un lado, la entrega del número de CBFIs que resulte de la resta antes referida y, por otro, el monto de efectivo necesario para que el Administrador cumpla su obligación de pago del impuesto sobre la renta por la recepción de los CBFIs objeto del Incentivo por Desempeño.

El pago de los CBFIs se realizará a más tardar 15 (quince) Días siguientes a la fecha en que los CBFIs correspondientes hayan sido adquiridos en el mercado secundario; en el entendido que el Fiduciario no será responsable de que dicho pago no se llegare a realizar en dicho plazo por causa de no contar con la autorización del Comité Técnico, cálculo, monto, disponibilidad de CBFIs en el mercado secundario e instrucciones correspondientes. Lo anterior, en el entendido que este incentivo será neto, libre del IVA, por lo que en caso de que se llegara a causar el citado impuesto

según las disposiciones legales aplicables al monto del incentivo, se le adicionará el monto correspondiente al IVA, en el entendido de que, en dicho caso, la instrucción que se le entregué al Fiduciario deberá considerarlo para su pago en efectivo y, en este acto, se libera el Fiduciario de cualquier responsabilidad en caso de que el mismo no haya sido considerado.

Los CBFIs que reciba el Administrador por concepto de Incentivo por Desempeño deberán ser entregados por el Administrador a los miembros del Comité de Inversiones y Riesgos (salvo por el Miembro Independiente del Comité Técnico que forme parte del Comité de Inversiones y Riesgos), de conformidad con los términos y condiciones que se establezcan con cada uno de dichos miembros en el respectivo convenio que celebren al efecto con el Administrador.

Los CBFIs que se entreguen al Administrador como parte del Incentivo por Desempeño, tendrán restricciones para ser enajenados, transferidos o de cualquier otra forma dispuestos por los miembros del Comité de Inversiones y Riesgos que los reciban del Administrador, por un periodo de 5 (cinco) años contados a partir de la fecha en que sean entregados, conforme lo siguiente:

1. los CBFIs objeto del Incentivo por Desempeño no podrán ser enajenados o de cualquier otra forma dispuestos por sus titulares durante los primeros 365 (trescientos sesenta y cinco) días siguientes a la fecha en que los mismos les hayan sido entregados;
2. durante el periodo comprendido entre los 365 (trescientos sesenta y cinco) días y previo a los 730 (setecientos treinta) días siguientes a cada fecha en que los CBFIs objeto del Incentivo por Desempeño les hayan sido entregados a sus titulares, éstos únicamente podrán enajenar, transferir o de cualquier otra forma disponer, hasta el 20% (veinte por ciento) de dichos CBFIs;
3. durante el periodo comprendido entre los 730 (setecientos treinta) días y previo a los 1,095 (mil noventa y cinco) días siguientes a cada fecha en que los CBFIs objeto del Incentivo por Desempeño les hayan sido entregados a sus titulares, éstos únicamente podrán enajenar, transferir o de cualquier otra forma disponer, hasta el 40% (cuarenta por ciento) de dichos CBFIs;
4. durante el periodo comprendido entre los 1,095 (mil noventa y cinco) días y previo a los 1,460 (mil cuatrocientos sesenta) días siguientes a cada fecha en que los CBFIs objeto del Incentivo por Desempeño les hayan sido entregados a sus titulares, éstos únicamente podrán enajenar, transferir o de cualquier otra forma disponer, hasta el 60% (sesenta por ciento) de dichos CBFIs;
5. durante el periodo comprendido entre los 1,460 (mil cuatrocientos sesenta) días y previo a los 1,825 (mil ochocientos veinticinco) días siguientes a cada fecha en que los CBFIs objeto del Incentivo por Desempeño les hayan sido entregados a sus titulares, éstos únicamente podrán enajenar, transferir o de cualquier otra forma disponer, hasta el 80% (ochenta por ciento) de dichos CBFIs;
6. con posterioridad a los 1,825 (mil ochocientos veinticinco) días siguientes a cada fecha en que los CBFIs objeto del Incentivo por Desempeño les hayan sido entregados a sus titulares, éstos únicamente podrán enajenar, transferir o de cualquier otra forma disponer, el 100% (cien por ciento) de dichos CBFIs.

La restricción anterior, no será aplicable tratándose de transferencias de dichos CBFIs al patrimonio de fideicomisos de administración en los cuales los titulares de los CBFIs sean fideicomitentes y/o fideicomisarios, en el entendido que en dichos fideicomisos se deberá establecer la restricción de enajenación anteriormente descrita.

Para efectos de claridad, no habrá pago alguno por concepto de Incentivo por Desempeño si no se cumple con el Rendimiento Objetivo para Cálculo.

[Sección de página intencionalmente en blanco]

El Administrador tiene un equipo de dirección experimentado y competente:

Los principales directivos de nuestro Administrador tienen conjuntamente más de setenta años de experiencia en el sector financiero, así como en la administración, operación y mantenimiento de propiedades como las que estarán relacionadas con nuestros Activos.

Las siguientes personas participarán en el equipo administrativo inicial del Administrador, sujeto a la ratificación del Comité Técnico:

	Nombre ⁽³⁾	Edad	Cargo	Género ⁽²⁾	Años de experiencia en el sector	Empresas donde colaboran como ejecutivos relevantes o miembros del consejo de administración
1.	Jorge Guajardo Hesles ⁽¹⁾	61	Presidente Ejecutivo	Masculino	26	Optimización Inmobiliaria, S.A. de C.V. ⁽⁵⁾ , Corporativo Arcos Norte, S.A. de C.V. ⁽⁶⁾
2.	David Ricardo Suárez Cortazar ⁽¹⁾	50	Vicepresidente de Administración y Finanzas	Masculino	29	Financiera Futura Mexicana, S.A.P.I. de C.V. SOFOM ENR ⁽⁴⁾ , Financiamos Tu Necesidad, S.A.P.I. de C.V. ⁽⁴⁾ , Grupo KC Agente de Seguros, S.A. de C.V. ⁽⁴⁾ , Nacional Monte de Piedad, I.A.P. ⁽⁴⁾
3.	Claudio García Salgó ⁽¹⁾	48	Vicepresidente de Desarrollo	Masculino	23	Fundación haciendas del Mundo Maya, A.C. ⁽⁴⁾ , Fundación Claudia y Roberto Hernández ⁽⁴⁾
4.	Manuel Alejandro Yohel Romero Socarrás ⁽¹⁾	65	Director Administración y Operaciones	Masculino	40	N/A
5.	Juan Carlos Martínez Flores ⁽¹⁾	56	Subdirector de Tesorería y Finanzas	Masculino	30	Groasis, BV (México) ⁽⁴⁾
6.	Eduardo Saúl Acosta Trejo ⁽¹⁾	30	Director Jurídico	Masculino	13	N/A
7.	Silvia Ximena Zapata Montoya	39	Gerente Regional	Femenino	12	Promociones Habi, S.A. de C.V. ⁽⁴⁾
8.	José Luis Sorcia Ramirez	53	Gerente Regional	Masculino	20	N/A

9.	Alfredo Jesús Villarreal Galicia	63	Director Ejecutivo de Enlace	Masculino	43	Optimización Inmobiliaria, S.A. de C.V. ⁽⁵⁾ , Agriprofin, S.A. de C.V. ⁽⁷⁾
10.	Juan Pablo Nava Palacios	48	Director de Nuevos Proyectos	Masculino	17	N/A
11.	Sebastián Jorge Hanhausen Vignon	29	Gerencia de Desarrollo	Masculino	10	N/A
12.	Felipe Urquiza Saldivar	31	Gerencia de ASG	Masculino	7	N/A

⁽¹⁾ Fueron designados como integrantes del consejo directivo del Administrador al momento de su constitución y podrán ser removidos y sustituidos en su cargo, por virtud de un acuerdo de la asamblea de socios del Administrador. Durarán en su cargo, en tanto no sean removidos del mismo por la asamblea de socios del Administrador. El consejo directivo, como órgano de administración del Administrador, lleva la firma social del Administrador y tiene el más amplio poder general para conducir su administración.

⁽²⁾ El 8% de los directivos del Administrador relevantes son mujeres y el 92% son hombres. No se cuenta a esta fecha con políticas o programas expresos que impulsen la inclusión laboral sin distinción de género en la composición del equipo directivo. Sin embargo, la selección y contratación del equipo directivo, se hace en base a las capacidades, habilidades y experiencia laboral de dichas personas, que contribuyan a agregar valor al Emisor.

⁽³⁾ En virtud de que el Administrador es una entidad de reciente creación, sus directivos no han cumplido el año en su cargo.

⁽⁴⁾ No tiene relación de índole alguna con el Emisor o el Administrador.

⁽⁵⁾ Constituyó Agriprofin, S.A. de C.V. que es el Fideicomitente Inicial del Fideicomiso Agrofibra.

⁽⁶⁾ Holding de Optimización Inmobiliaria, S.A. de C.V.

⁽⁷⁾ Fideicomitente Inicial del Fideicomiso Agrofibra.

Para mayor información sobre el perfil biográfico de los directivos, ver la sección "3.5.1.8 Directivos del Administrador", del presente Prospecto.

Para información sobre los órganos de gobierno corporativo, ver la sección "3.4.1.6 Órganos de gobierno corporativo del Fideicomiso" y "3.2.7 Estructura de administración", del presente Prospecto.

Agrofibra tiene una estructura de capital sencilla y procurará operar con niveles prudentes de endeudamiento:

- a. Agrofibra iniciará sus operaciones sin deuda.
- b. Agrofibra en el tiempo podrá contratar y utilizar deuda para fondar parte de sus operaciones. Siempre buscará que los niveles de endeudamiento cumplan con lo establecido en la Legislación Aplicable y el Fideicomiso. Se pretende establecer una política interna que establezca como límite máximo de apalancamiento el 40% (cuarenta por ciento) del valor de los Activos en un periodo de 12 meses. Asimismo, se buscará tener un apalancamiento promedio no mayor al 30% (treinta por ciento) del valor de los Activos. En caso de presentarse oportunidades de inversión en Inmuebles, dicha política interna podrá estar sujeta a cambios, siempre y cuando el nivel de apalancamiento se mantenga por debajo del límite del 50% (cincuenta por ciento) que establece la Legislación Aplicable.
- c. Agrofibra buscará invertir sus recursos en proyectos inmobiliarios que generen flujos estables a largo plazo.
- d. Agrofibra pretende acudir al mercado de capitales para captar recursos con frecuencia, una vez identificadas las oportunidades de adquisición o desarrollo, de manera que el

costo de acarreo de los recursos líquidos con que pueda contar sea tan bajo como sea posible.

Para más información sobre nuestras políticas de negocio ver sección "4. El Administrador - 4.2 Descripción del Negocio", del presente Prospecto.

Para más información sobre la Política de Endeudamiento ver sección "4. El Administrador - 4.2 Descripción del Negocio - 4.2.11 Política de Endeudamiento de Agrofibra", del presente Prospecto.

Agrofibra tiene como elemento central del modelo de negocio la integración vertical de la cadena de generación de valor, desde la identificación de la oportunidad hasta la estabilización y la posible captura de plusvalía de los Activos.

- a. Agrofibra tiene un modelo de negocio basado en la adquisición de Activos que generen retornos atractivos con riesgo ajustado a largo plazo para los Tenedores, mediante Distribuciones de Totales, la apreciación de los Activos y la posible captura de las plusvalías.
- b. Para alcanzar los objetivos, Agrofibra se apoya en la experiencia de sus Ejecutivos. El Patrimonio del Fideicomiso inicialmente estará constituido por diversos Activos estabilizados, en zonas del país con crecimiento tanto demográfico como económico y en donde existen condiciones climatológicas idóneas para la producción.
- c. Sin perjuicio de lo anterior, se pretende que las adquisiciones de Activos que se vayan haciendo sucesivamente se enfoquen en Activos que sean congruentes con el posicionamiento que Agrofibra busca en el sector de Fibras, ofreciendo retornos atractivos a los inversionistas.
- d. Las operaciones con bienes raíces tienen costos relacionados como impuestos, gastos notariales y registrales y comisiones pagaderas a corredurías de bienes raíces o terceros. Dichos costos son capitalizables y serán parte de las inversiones de Agrofibra. En todas las adquisiciones iguales o mayores al 5% (cinco por ciento) del Patrimonio del Fideicomiso se requerirá la aprobación del Comité Técnico y, se requerirá la aprobación de la Asamblea de Tenedores, cuando las adquisiciones equivalgan o superen el 20% (veinte por ciento) del Patrimonio del Fideicomiso, de tal suerte que dichos costos de transacción serán transparentes y conforme a los objetivos de negocio de Agrofibra o cuando dichas adquisiciones se realicen con Personas Relacionadas.

Para más información sobre nuestra estrategia de posicionamiento en el mercado de Fibras, ver sección "4. El Administrador - 4.2 Descripción del Negocio - 4.2.7.3 Estrategia de Posicionamiento de Agrofibra", del presente Prospecto.

Agrofibra cuenta con un plan de distribución que busca maximizar el reparto de efectivo a los Tenedores.

- a. Agrofibra considera que la sencillez y transparencia de los flujos de efectivo es un componente fundamental de la estrategia de operaciones e inversiones.

- b. Se pretende que los Activos generen ingresos por arrendamiento de los cuales se puedan deducir los gastos de operación en los que incurra el Administrador. No se contemplan otras deducciones adicionales excepto las asociadas con el pago de seguros e impuesto predial y otras contribuciones inherentes a la tenencia y operación de Inmuebles. El remanente será el monto que Agrofibra espera distribuir a los Tenedores.

Para más información sobre la política de distribución, ver la sección "2. La Oferta - 2.3 Plan de Distribución", del presente Prospecto.

Presupuesto de Operación y Planeación

Previamente a que se lleve la Oferta Pública inicial, el Comité Técnico Inicial aprobará el presupuesto de operaciones para los días restantes del año en el que se lleva a cabo la Oferta.

Para mayor información respecto del presupuesto, ver la sección "3. El Fideicomiso - Agrofibra - 3.5 Administrador - 3.5.2 Presupuesto", del presente Prospecto.

Consecuencias de la Oferta Pública y de las Transacciones de Formación

Los elementos significativos para las Transacciones de Formación incluyen:

- La modificación del Fideicomiso para adoptar la modalidad de Fibra;
- Aprobación del presupuesto inicial del Administrador, el cual cubrirá los días restantes del año en que se lleva a cabo la Oferta y a partir del ejercicio inmediato siguiente a la Oferta se determinará conforme se describe en la sección "3.5.2 Presupuesto" del presente Prospecto;
- La adquisición de los Activos Iniciales; y
- La calificación de independencia de los Miembros Independientes del Comité Técnico y su ratificación por parte de la Asamblea de Tenedores.

Posteriormente a las Transacciones de Formación:

- i. El Administrador será responsable de la administración de todos los Activos; y
- ii. El Administrador será responsable de brindar la asesoría, administración, operación y mantenimiento a Agrofibra, conforme al Contrato de Administración.

Para mayor información sobre el Administrador ver la sección "3. El Fideicomiso - Agrofibra - 3.5 Administrador - 3.5.1 Administradora Agrofibra, S.C.", del presente Prospecto.

Una vez que se lleven a cabo la Oferta Pública inicial y las Transacciones de Formación se generarán, entre otras, las siguientes consecuencias:

- Agrofibra será la única propietaria de los Activos Iniciales; y
- Las Personas que adquieran CBFIs en la Oferta Pública inicial (Tenedores) y aquellas que reciban CBFIs como contraprestación por la adquisición de los Activos Iniciales

(considerados Tenedores), serán titulares del 100% (cien por ciento) de los CBFIs en circulación.

Con relación a las Transacciones de Formación, entregaremos como contraprestación por la adquisición de los Activos de la Cartera Inicial (Portafolio A), hasta 22,880,529 (veintidós millones ochocientos ochenta mil quinientos veintinueve) CBFIs, los cuales representan el 48.37% (cuarenta y ocho punto treinta y siete por ciento) de los CBFIs en circulación al momento de la Oferta Pública inicial, asumiendo que la Opción de Sobreasignación sea ejercida en su totalidad.

A continuación, se muestra el número de CBFIs y el efectivo que serán entregados como contraprestación de la Cartera Inicial (Portafolio A), así como el efectivo:

Activos de la Cartera Inicial (Portafolio A)	Número de CBFIs ⁽¹⁾	Efectivo (Pesos)
Agroparque Yecapixtla I	8,064,943	\$483,896,544
Agroparque Yecapixtla II	3,917,420	\$235,045,158
Cimarrón I	3,575,986	\$214,559,104
Cimarrón II	1,623,452	\$97,407,107
Gear	3,661,938	\$219,716,264
BeFrost	2,036,790	\$39,988,400
Total	22,880,529	\$1,290,612,576

El número de CBFIs y el efectivo que serán entregados como contraprestación por la adquisición de la Cartera Inicial (Portafolio A) fue determinado previo a la Oferta Pública inicial por los miembros del Comité Técnico Inicial, con base en los avalúos elaborados por CBRE, S.A. de C.V. y Avison Young, S. de R.L. de C.V., como terceros independientes, cuyos resúmenes se adjuntan al presente Prospecto como **Anexo 8.8**.

Gobierno Corporativo

Hemos estructurado nuestro gobierno corporativo de manera que creemos alinea fuertemente nuestros intereses con los de los Tenedores. Se implementaron diversas mejoras en el gobierno corporativo de Agrofibra con prácticas de mercado, comparables a los mejores *real estate investment trusts* (vehículos equivalentes a una Fibra en los Estados Unidos de América) a nivel mundial. Las características notables de nuestro gobierno corporativo incluyen las siguientes:

- Es una Fibra internamente administrada por un equipo de administración independiente, enfocado y alineado desde la Oferta Pública inicial.
- Nuestro Comité Técnico está integrado por miembros que 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 encargos.
- En términos del Fideicomiso se establece que el Comité Técnico deberá estar conformado en todo momento con por lo menos una mayoría de Miembros Independientes, lo que nos distinguirá frente a otras Fibras en México y reducirá, en beneficio de los Tenedores, cualquier posible conflicto de interés que pudiera generarse en el futuro. El Comité

Técnico que entrará en funciones a partir de la Oferta Pública inicial estará conformado por 7 Miembros Independientes y 2 miembros no independientes.

- Sujeto a la aprobación de la Asamblea de Tenedores, se pretende que la remuneración, en caso de existir, a los miembros del Comité Técnico podrá ser efectuada en efectivo y/o en especie.
- Al momento en que ocurra la Oferta Pública inicial de CBFIs, no contaremos con un esquema de beneficios para Ejecutivos o empleados, salvo por el Incentivo por Desempeño que prevé el pago de CBFIs a Ejecutivos que formen parte del Comité de Inversiones y Riesgos. En caso de que se decida acordar o establecer un esquema de beneficios en el futuro, se requiere de la aprobación de la Asamblea de Tenedores. Tenemos la intención de establecer dicho esquema de beneficios en el futuro el cual permita la alineación de intereses de nuestros ejecutivos y empleados con el de los Tenedores. Para lograr dicho objetivo, se contrató los servicios de un especialista en la materia con reconocimiento internacional que se encuentra trabajando en las recomendaciones de los indicadores clave de desempeño (KPIs por sus siglas en inglés), parámetros, términos y características, incluyendo periodo de prohibición de venta (*lock-up*), *vesting*, entre otros, al Comité de Nominaciones y Compensaciones y a la Asamblea de Tenedores a efecto de que dichos órganos de gobierno puedan autorizar el esquema de beneficios que mejor cumpla con el objetivo mencionado. Asimismo, pretendemos que el Paquete de Beneficios por Desempeño a Ejecutivos que se establezca en su momento, comprenda un bono por desempeño anual basado en el cumplimiento de resultados de hasta 12 (doce) meses de sueldo del Ejecutivo, funcionario o empleado del Administrador de que se trate, previa opinión el Comité de Nominaciones y Compensaciones, pagadero en CBFIS que sean adquiridos en el mercado secundario.
- Tendremos representación de Miembros Independientes en nuestros comités de prácticas, auditoría y compensaciones y nominaciones desde la Oferta Pública inicial.
- La restricción para transferencia de CBFIs de más del 50% (cincuenta por ciento) que se establece en el Fideicomiso, no será aplicable a: (i) la transmisión hereditaria de CBFIs; (ii) a las adquisiciones de CBFIs, cuando el comprador o adquirente sea una sociedad de inversión especializada en fondos para el retiro regulada; y (iii) las adquisiciones de CBFIs que se realicen a través de ofertas públicas y ofertas públicas forzosas de adquisición en términos de la LMV.

[Sección de página intencionalmente en blanco]

Conflictos de Interés

De conformidad con el Fideicomiso, el Comité Técnico tiene la facultad de aprobar, previa opinión del Comité de Prácticas, las políticas de operación con Personas Relacionadas; sin embargo, la Asamblea de Tenedores es la facultada para autorizar las inversiones o adquisiciones cuando dichas operaciones se pretendan realizar con personas que se ubiquen en al menos uno de los dos supuestos siguientes: (i) Personas Relacionadas, o bien, (ii) que representen un conflicto de interés; debiendo abstenerse de votar en la Asamblea de Tenedores respectiva, los Tenedores que se ubiquen en alguno de los supuestos señalados en los incisos (i) y (ii) anteriores o que actúen por cualquier causa como administrador del Patrimonio del Fideicomiso o a quien se encomienden las funciones de administración del Patrimonio del Fideicomiso, sin que ello afecte el quórum requerido para la instalación de la citada Asamblea de Tenedores. En todo caso, las operaciones con Personas Relacionadas: (i) deberán realizarse a precio de mercado y (ii) tratándose de la adquisición de Activos, deberá contarse con por lo menos 2 (dos) avalúos realizados por valuadores de reconocido prestigio nacional y llevarse a cabo considerando el valor de activo neto (NAV por sus siglas en inglés).

Adicionalmente, el Comité Técnico deberá estar integrado con mayoría de Miembros Independientes, lo que, en nuestra opinión, reduce la posibilidad de posibles conflictos de interés.

Siempre y cuando el Fideicomitente Inicial o sus subsidiarias o personas relacionadas, conjunta o separadamente, sean titulares de al menos el equivalente al 2% (dos por ciento) de los CBFIs en circulación respecto al número de CBFIs emitidos y colocados en la oferta pública inicial de CBFIs, el presidente del Comité Técnico será aquel miembro del Comité Técnico que designe el propio Comité Técnico a propuesta del Fideicomitente Inicial y tendrá voto de calidad en caso de empate. Asimismo, el secretario del Comité Técnico, quien no podrá ser miembro del Comité Técnico, será designado por el propio Comité Técnico. Este derecho de proponer al presidente del Comité Técnico, corresponderá al propio Comité Técnico en caso de que no se cumpla con la titularidad de CBFIs por parte del Fideicomitente Inicial, indicada anteriormente.

Política de Distribución

Agrofibra es un Fideicomiso de reciente creación que no ha iniciado operaciones y que, por lo tanto, no ha realizado Distribución alguna a la fecha de este Prospecto. Conforme a lo previsto en el Fideicomiso y la Legislación Aplicable, Agrofibra está obligada a distribuir, a más tardar el 15 de marzo de cada año, al menos el 95% (noventa y cinco por ciento) del Resultado Fiscal inmediato anterior del Fideicomiso a los Tenedores, por lo que una vez que se apruebe la Distribución Totales correspondiente por parte del Comité Técnico, éste deberá instruir por escrito al Fiduciario la entrega de las Distribuciones Totales a los Tenedores. Será necesario que el Comité Técnico cuente con el voto favorable de la mayoría de los Miembros Independientes del Comité Técnico para acordar que las Distribuciones Totales sean mayores al 95% (noventa y cinco por ciento) del Resultado Fiscal del ejercicio que corresponda.

Las Distribuciones Totales se efectuarán por lo menos de manera anual, siempre y cuando existan recursos disponibles al efecto conforme a la operación y manejo de las cuentas del Fideicomiso

ingresos, inversiones y egresos. La política de distribución será revisada y determinada por el Comité Técnico. Sin embargo, Agrofibra no puede garantizar que su política de distribución no sea modificada en un futuro.

Información Corporativa

Las oficinas principales de Agrofibra se ubican en Montes Urales 620, Piso 1, Lomas de Chapultepec, IV Sección, Miguel Hidalgo, Ciudad de México, C.P. 11000.

Asimismo, Agrofibra tiene la siguiente página de Internet www.agrofibra.com (la información contenida en la página de Internet antes mencionada no es parte de la información descrita en el presente Prospecto).

Características de la Oferta

Para información relativa a la Oferta, favor de ver sección "2. La Oferta, 2.1 Características de los CBFIs", del presente Prospecto.

Cumplimiento del Plan de Negocios

Calendario de Inversiones

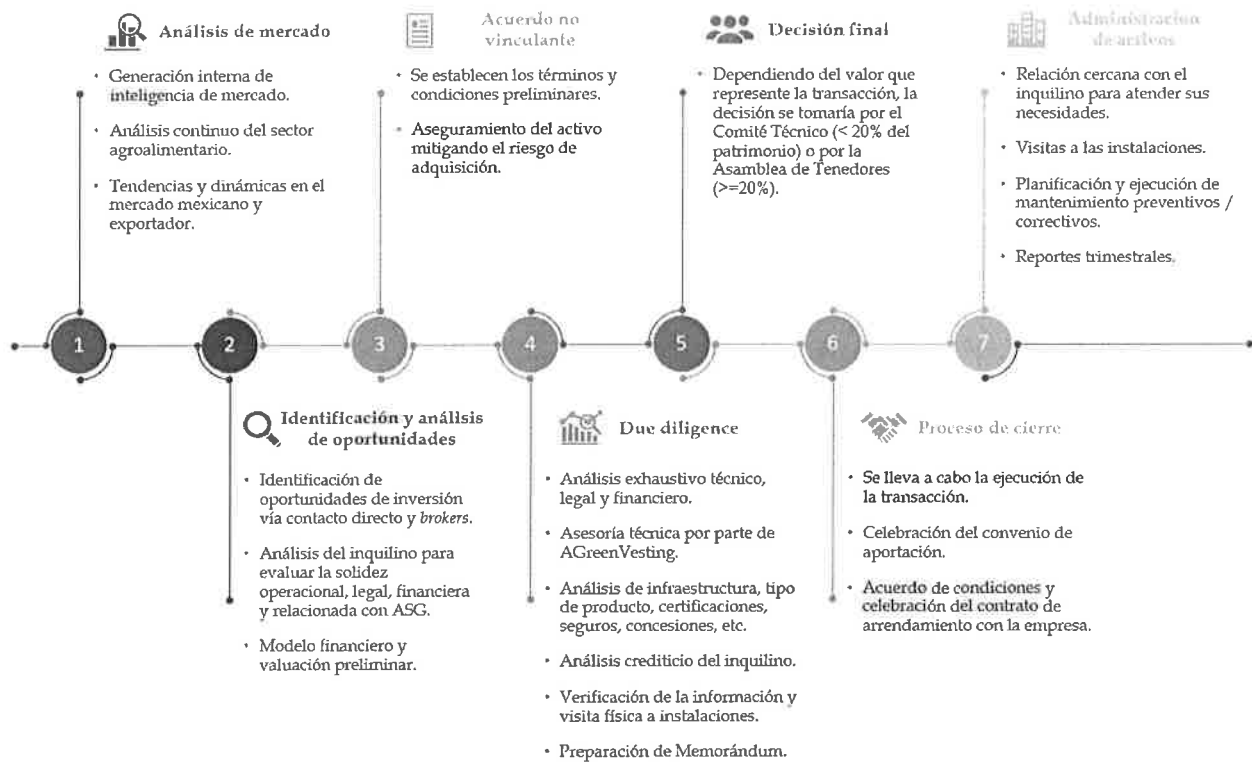
Agrofibra tiene como objetivo destinar los recursos provenientes de la Oferta Pública inicial a la adquisición de parte de los Activos que integran la Cartera Adicional Adquirible y que se mencionan en este Prospecto. Tenemos la intención de adquirir parte de dicha cartera en un plazo de 12 (doce) a 24 (veinticuatro) meses a partir de la Oferta Pública inicial; sin embargo, no se puede garantizar que ello ocurrirá ya que podrían encontrarse mejores oportunidades de inversión que, a juicio del Administrador y una vez aprobada por los órganos de gobierno que correspondan, pudieran tener mejores rendimientos para los Tenedores.

No es posible comprometer con total exactitud el periodo de adquisición, dados los imponderables inherentes a la adquisición de inmuebles en México ya que podría demorarse algún tema tal como la liberación de algún gravamen sobre el Inmueble o el cumplimiento de alguna condición suspensiva a la que esté sujeta la adquisición en cuestión. Sin perjuicio de ello, nuestros Convenios de Adquisición contemplarán un plazo máximo a partir del cual la contraparte incurriría en penalidades por retrasos no justificados en dichos cumplimientos de condiciones u obligaciones.

Inversiones y Desinversiones

Durante la vida de Agrofibra se pretende tener un crecimiento por medio de Adquisiciones e Inversiones en Activos Inmobiliarios destinados al arrendamiento. De acuerdo con su tesis de inversión, Agrofibra invertirá en oportunidades inmobiliarias principalmente del sector agroalimentario que le permita ofrecer a sus inversionistas altos rendimientos.

El proceso de Inversión de Agrofibra consiste en el siguiente:



Para el proceso de análisis y *due diligence* de las propiedades el Administrador de Agrofibra se apoya en AGreenVesting. AGreenVesting es una empresa consultora especializada en el sector agroalimentario enfocada en promover la inversión mediante el diseño y promoción de soluciones financieras de acuerdo con las necesidades de las empresas, a través del mercado de deuda y/o capitales.

AGreenVesting está conformada por un equipo multidisciplinario de profesionales con amplia experiencia técnica, financiera y legal en el sector agroalimentario.

- 1. Análisis de mercado:** El Administrador genera inteligencia de mercado a través de un proceso de análisis continuo de precios, rentas, costos de construcción, ubicaciones estratégicas, tecnología, tendencias, entre otros que permite fortalecer la calidad que Agrofibra busca mantener tanto para la Cartera Inicial y la Cartera Inicial Subsecuente como para el posterior crecimiento de las adquisiciones realizadas por el Emisor.
- 2. Identificación y análisis de oportunidades:** A través de una red de *brokers* y el equipo de directivos del Administrador se realiza la identificación de oportunidades de inversión. El proceso de análisis consiste en una evaluación de la viabilidad operacional, legal y financiera de la oportunidad mediante un análisis de la ubicación, mercado, clientes y entendimiento de los procesos operativos, desde la producción hasta la comercialización específica de los potenciales Arrendatarios. Además, se evalúan los Principios ASG de los

posibles Arrendatarios. El Administrador realiza una valuación preliminar financiera basada en los ingresos anuales (preponderantemente denominados en Dólares) de las compañías posibles a ser Arrendatarios.

3. *Acuerdo no vinculante*: Con base en el análisis anterior y la valuación preliminar, se establecen las características del Activo y futuras ampliaciones para el envío de un acuerdo no vinculante al potencial Arrendatario.
4. *Due diligence*: El equipo de administración realiza un exhaustivo proceso de *due diligence* (tanto legal como financiero y técnico) para dar seguimiento a la transparencia e inspección de la parte legal, financiera y fiscal de las oportunidades de inversión. Se realiza un análisis de la infraestructura, tecnología, tipo de producto, certificaciones, seguros, concesiones de agua, crediticio y la verificación de la información mediante una visita física a los Inmuebles. Asimismo, el equipo de administración contempla en el análisis los Principios ASG en las actividades y/o procesos de producción y operación de las oportunidades. Una vez terminado el *due diligence* se prepara el memorándum.

[Sección de página intencionalmente en blanco]



Análisis Técnico

Evaluación de la operación del inquilino y visita física a las instalaciones:

- Análisis comparativo de la industria.
- Análisis de infraestructura, tipo de producto y controles fitosanitarios.
- Certificaciones de calidad que aseguren la inocuidad de la producción y requerimientos de los mercados destino.
- Revisión de pólizas de seguro y cobertura de riesgos biológicos y/o climatológicos.
- Análisis de indicadores agronómicos: superficie productiva, densidad, controles biológicos, polinización, etc.



Análisis Financiero

Evaluación del desempeño financiero del inquilino:

- Análisis de la información financiera histórica.
- Análisis de indicadores clave en la evolución histórica y futura del negocio.
- Revisión de antecedentes crediticios, accionistas y consejo de administración.
- Análisis de rentabilidad base con resultados "normalizados".
- Determinación de cobertura de ciclo operativo y flujo de efectivo libre.
- Análisis de principales riesgos considerando el entorno económico y sectorial.



Análisis Legal

Evaluación de la documentación de los inmuebles y principales actos corporativos:

- Títulos de propiedad y actos que afecten los derechos reales sobre las adquisiciones.
- Títulos de concesión o permisos sobre derechos de uso de agua y autorizaciones para la operación.
- Documentación de financiamientos.
- Litigios o procedimientos administrativos.
- Documentación corporativa fundamental.

5. *Decisión final:* Una vez realizado lo anterior, se determina la decisión de realizar o no la adquisición del inmueble. En caso de que la transacción sea por un valor menor al 20% (veinte por ciento) del Patrimonio del Fideicomiso con cifras reportadas al último trimestre, deberá ser aprobada por el Comité Técnico. En caso que represente un valor del 20% (veinte por ciento) o más del Patrimonio del Fideicomiso con cifras reportadas al último trimestre, debe ser aprobada por la Asamblea de Tenedores.
6. *Proceso de cierre:* Una vez aprobada la adquisición, se celebra la documentación para formalizar la adquisición y el respectivo Contrato de Arrendamiento.
7. *Administración de Activos:* El Administrador mantendrá una relación directa y constante con el Arrendatario para identificar y atender sus necesidades de manera oportuna y mantener una percepción valiosa de las tendencias del mercado. El Administrador tendrá a un equipo de gerentes regionales responsables de monitorear y supervisar de manera periódica, mediante visitas físicas a los Inmuebles para que de esta manera el Administrador identifique el mantenimiento preventivo que deberá realizar el Arrendatario a los Inmuebles. Asimismo, el equipo de gerentes regionales será responsable de verificar que las operaciones de nuestros Arrendatarios cumplan con los Principios ASG.

El Administrador mantiene una evaluación constante de las oportunidades y condiciones de mercado, a través de la inteligencia de mercado generada internamente, para desinversión de los Activos. Es intención de la Agrofibra respetar en todo momento las restricciones aplicables en términos de las disposiciones fiscales. Una vez que la Agrofibra identifique una oportunidad de

mercado para la venta de un Activo, dicha transacción deberá ser aprobada por el Comité Técnico o, en su caso, por la Asamblea de Tenedores dependiendo el valor de la operación.

En cuanto a las Desinversiones, conforme se presenten oportunidades de Desinversión, Agrofibra determinará el momento y condiciones propicias para realizar y capturar la plusvalía de nuestras Inversiones.

Es importante destacar que, si bien la Desinversión y captura de la plusvalía de un Activo será analizada y presentada al Comité Técnico, o en su caso a la Asamblea de Tenedores, es nuestra intención respetar en todo momento las restricciones aplicables en cuanto a la enajenación o disposición de Activos de las Fibras, en los términos de las disposiciones fiscales aplicables.

- (a) Cuando las Desinversiones que se pretendan efectuar cuyo valor sea menor al 20% (veinte por ciento) del Patrimonio del Fideicomiso con base en la información financiera del Fideicomiso revelada el trimestre anterior, con independencia de que dichas Desinversiones se ejecuten de manera simultánea o sucesiva en un período de 12 (doce) meses contados a partir de que se concrete la primera Desinversión, pero que por sus características pudieran considerarse como una sola, el Fiduciario previo acuerdo del Comité Técnico, que cuente adicionalmente con el voto favorable de la mayoría de los Miembros Independientes, deberá efectuar la Desinversión que se le instruya.
- (b) Cuando las Desinversiones que se pretendan efectuar cuyo valor sea igual a o superior al 20% (veinte por ciento) del Patrimonio del Fideicomiso con base en la información financiera del Fideicomiso revelada el trimestre anterior, con independencia de que dichas Desinversiones se ejecuten de manera simultánea o sucesiva en un período de 12 (doce) meses contados a partir de que se concrete la primera Desinversión, pero que por sus características pudieran considerarse como una sola, se requerirá del acuerdo aprobatorio de la Asamblea de Tenedores.

[Sección de página intencionalmente en blanco]

Resumen de Información Financiera Auditada

Estados de posición financiera

Al 31 de diciembre de 2021 y 2020

(En Pesos)

Activo	2021	2020
Efectivo	\$ <u>1</u>	\$ <u>1</u>
Total de activo	\$ <u>1</u>	\$ <u>1</u>
Pasivo y Patrimonio de los fideicomitentes		
Pasivo circulante:		
Agriprofin, S.A. de C.V. (parte relacionada)	\$ <u>271,607</u>	\$ <u>-</u>
Total de pasivo	<u>271,607</u>	
Patrimonio:		
Aportaciones	\$ <u>1</u>	\$ <u>1</u>
Resultados acumulados	<u>(271,607)</u>	<u>-</u>
Total de patrimonio	<u>(271,606)</u>	<u>1</u>
Total de pasivo y patrimonio	\$ <u>1</u>	\$ <u>1</u>

Estado de resultados

Por el año terminado el 31 de diciembre de 2021

(En Pesos)

	2021
Honorarios del fiduciario	\$ <u>271,607</u>
Pérdida neta del año	\$ <u>(271,607)</u>

[Sección de página intencionalmente en blanco]

Estado de cambios en el patrimonio

Por el año terminado el 31 de diciembre de 2021
(En Pesos)

	Aportaciones	Resultados acumulados	Total del patrimonio
Saldos al 1 de enero de 2021	\$ 1	\$ -	\$ 1
Pérdida neta del año	<u>-</u>	<u>(271,607)</u>	<u>(271,607)</u>
Saldos al 31 de diciembre de 2021	<u>\$ 1</u>	<u>\$ (271,607)</u>	<u>\$ (271,606)</u>

Estado de flujos de efectivo

Por el año terminado el 31 de diciembre de 2021
(En Pesos)

	2021
Pérdida neta del año	\$ (271,607)
Cuenta por pagar a parte relacionada	<u>271,607</u>
Aumento neto de efectivo	-
Efectivo al inicio del año	<u>1</u>
Efectivo al final del año	<u>\$ 1</u>

[Sección de página intencionalmente en blanco]

Estados intermedios y anuales condensados de posición financiera

Al 30 de junio de 2022 (no auditado) y al 1 de diciembre de 2021, respectivamente
(En Pesos)

Activo	2022 (no auditado)	2021
Efectivo	\$ <u>1</u>	\$ <u>1</u>
Total de activo	\$ <u>1</u>	\$ <u>1</u>
Pasivo y Patrimonio de los fideicomitentes		
Pasivo circulante:		
Agriprofin, S.A. de C.V. (parte relacionada)	\$ 334,821	\$ 271,607
Otras cuentas por pagar y pasivos acumulados	<u>39,523</u>	<u>-</u>
Total de pasivo	374,344	271,607
Patrimonio:		
Aportaciones	\$ 1	\$ 1
Resultados acumulados	<u>(374,344)</u>	<u>(271,607)</u>
Total de patrimonio	<u>(374,343)</u>	<u>(271,606)</u>
Total de pasivo y patrimonio	\$ <u>1</u>	\$ <u>1</u>

[Sección de página intencionalmente en blanco]

Estados intermedios condensados de resultados

Por los períodos de seis meses terminados el 30 de junio de 2022 y 2021 (no auditados)
(En Pesos)

	2022 (no auditado)	2021 (no auditado)
Honorarios del fiduciario	\$ 63,214	\$ 60,000
Otros gastos notariales	<u>39,523</u>	<u>-</u>
Pérdida neta del período	<u>\$ (102,737)</u>	<u>\$ (60,000)</u>

Las notas adjuntas son parte de los estados financieros.

Estados intermedios condensados de cambios en el patrimonio

Por los períodos terminados el 30 de junio de 2022 y 2021 (no auditados)
(En Pesos)

	Aportaciones	Resultados acumulados	Total del patrimonio
Saldos al 1 de enero de 2021 (no auditado)	\$ 1	\$ -	\$ 1
Pérdida neta del período (no auditado)	-	(60,000)	(60,000)
Saldos al 30 de junio de 2021 (no auditado)	<u>\$ 1</u>	<u>\$ (60,000)</u>	<u>\$ (59,999)</u>
Saldos al 1 de enero de 2022 (no auditado)	\$ 1	\$ (271,607)	\$ (271,606)
Pérdida neta del período (no auditado)	<u>-</u>	<u>(102,737)</u>	<u>(102,737)</u>
Saldos al 30 de junio de 2022 (no auditado)	<u>\$ 1</u>	<u>\$ (374,344)</u>	<u>\$ (374,343)</u>

[Sección de página intencionalmente en blanco]

Estados intermedios condensados de flujos de efectivo

Por los períodos terminados el 30 de junio de 2022 y 2021 (no auditados)
(En Pesos)

	2022 (no auditado)	2021 (no auditado)
Pérdida neta del período	\$ (102,737)	\$ (60,000)
Cuentas por pagar a parte relacionada y otros pasivos	<u>102,737</u>	<u>60,000</u>
Aumento neto de efectivo	<u>-</u>	<u>-</u>
Efectivo al inicio del año	<u>1</u>	<u>1</u>
Efectivo al final del año	<u>\$ 1</u>	<u>\$ 1</u>

[Sección de página intencionalmente en blanco]

Resumen de Información Financiera Proforma

Estado Proforma Condensado de Posición Financiera No Auditado

Al 30 de junio de 2022
(En miles de Pesos)

Activo	AGROFIBRA ⁽¹⁾	Cartera Inicial ⁽²⁾	Oferta Pública de CBFIs ⁽³⁾	Proforma Agrofibra (no auditadas)
Efectivo	\$ -	\$ -	\$ 3,344,179	\$ 3,344,179
Impuesto al valor agregado por recuperar	-	30,538	63,207	93,745
Total del activo circulante	-	30,538	3,407,386	3,437,924
Propiedades de inversión	-	2,271,034	-	2,271,034
	-	2,271,034	-	2,271,034
Total del activo	\$ -	\$ 2,301,572	\$ 3,407,386	\$ 5,708,958
Pasivo y patrimonio				
Pasivo:				
Otras cuentas por pagar y pasivos acumulados	\$ 374	\$ 1,386,786	\$ (1,387,160)	\$ -
Total del pasivo	374	1,386,786	(1,387,160)	-
Patrimonio	(374)	914,786	4,794,546	5,708,958
Total del pasivo y patrimonio	\$ -	\$ 2,301,572	\$ 3,407,386	\$ 5,708,958

⁽¹⁾ Los importes incluidos reflejan la posición y desempeño financiero del Fideicomiso al 30 de junio de 2022 y 2021 y al 31 de diciembre de 2021.

⁽²⁾ La administración del Fideicomiso utiliza su juicio para determinar si la adquisición de una propiedad de inversión o de un portafolio de propiedades de inversión constituye una combinación de negocios o la adquisición de un activo. Particularmente, los siguientes criterios son utilizados: (i) El número de propiedades adquiridas, (ii) La medida en la cual procesos relevantes han sido adquiridos (por ejemplo, administración estratégica de procesos, procesos operativos y procesos de administración de recursos, incluyendo, administración financiera en relación con la propiedad, manejo del tipo de contratos celebrados y la composición de los inquilinos, obtención de nuevos arrendamientos), también considerando servicios complementarios (por ejemplo, mantenimiento, seguridad y contabilidad) y, (iii) El grado en que el portafolio de propiedades o la compañía adquirida haya incorporado su propio personal para administrar las propiedades y/o para implementar procesos (incluyendo cualquier sistema administrativo como en el caso de generación de información). El Fideicomiso ha concluido que la aportación de las propiedades representará la adquisición de activos.

Las propiedades que comprenden la Cartera Inicial, es decir, los Activos Iniciales, se presentan a su costo inicial (representado por un valor de \$45,774,326 Dólares pagadero con CBFIs y un valor de \$64,549,348 Dólares pagadero en efectivo que serían entregados como contraprestación por su adquisición), el cual se asemeja al valor razonable de los inmuebles. Dichos importes fueron convertidos al

tipo de cambio al 30 de junio de 2022 y al 31 de diciembre de 2021 de \$19.9847 y \$20.5835 Pesos por Dólar, respectivamente, para efectos de la información financiera proforma. El impuesto al valor agregado estimado por la adquisición de la Cartera Inicial se estima en \$1,445,449 Dólares.

Las propiedades serán clasificadas como propiedades de inversión conforme a la IAS 40, Propiedades de Inversión. Las propiedades de inversión son aquellas que se mantienen para obtener rentas y/o el incremento en su valor (incluyendo las propiedades de inversión en construcción para dichos propósitos) y se valúan inicialmente a su costo de adquisición, incluyendo los costos de la adquisición. Después del reconocimiento inicial, las propiedades de inversión se valúan a su valor razonable con base en la política contable seleccionada por parte de la administración. Las variaciones (ganancia o pérdida) en el valor razonable de las propiedades de inversión, se reconocen dentro de los resultados en el periodo que se originan.

Como parte de la adquisición de la Cartera Inicial, Agrofibra pagará una cantidad estimada en \$66,248 Pesos (más \$1,651 Pesos de impuesto al valor agregado) por gastos notariales, impuestos sobre adquisición de inmuebles y otros gastos asociados, relacionados con la adquisición de los Activos Iniciales. Estos montos son reflejados en el estado proforma condensado de posición financiera no auditado como parte del costo inicial de las propiedades de inversión y un pasivo asociado. A pesar de que los estados financieros proforma consolidados condensados no auditados incluyen los impactos del pago del impuesto sobre adquisición de inmuebles de los activos adquiridos, podría haber algunos casos donde dichos impuestos podría ser no aplicable si se reúnen ciertas condiciones.

⁽³⁾ Este ajuste incluye la emisión de 131,250,000 CBFIs a inversionistas en la Oferta Base a un precio de colocación de \$40 Pesos por CBFI, para llegar a un total de recursos brutos de \$5,250,000 Pesos, menos costos de emisión por \$455,454 sin considerar el impuesto al valor agregado estimado de \$63,207 Pesos, que serán pagados como parte de la Oferta, presentados netos de los recursos recibidos y sin considerar una posible sobreasignación.

Adicionalmente, el impuesto al valor agregado estimado que se generaría en relación con (i) los costos de la Oferta y (ii) la adquisición de los Activos Iniciales por el Fideicomiso, se muestra en los estados financieros proforma como parte del pasivo circulante, con su correspondiente efecto en el activo circulante, pues se espera recuperar a través de las autoridades fiscales.

[Sección de página intencionalmente en blanco]

Estado Proforma Condensado de Resultados no Auditado

Por el periodo de seis meses que terminó el 30 de junio de 2022
(En miles de Pesos)

	AGROFIBRA (1)	Ajustes Proforma (2)	Proforma
Ingresos por:			
Arrendamiento	\$ -	\$ 101,279	\$ 101,279
Total de ingresos	<u>-</u>	<u>101,279</u>	<u>101,279</u>
Gastos:			
Gastos de operación y administración (no incluye compensaciones variables ver nota 3)	<u>103</u>	<u>20,894</u>	<u>20,997</u>
Total de gastos	<u>103</u>	<u>20,894</u>	<u>20,997</u>
Total del resultado	<u>\$ (103)</u>	<u>\$ 80,385</u>	<u>\$ 80,282</u>

⁽¹⁾ Los importes incluidos reflejan la posición y desempeño financiero del Fideicomiso al 30 de junio de 2022 y 2021 y al 31 de diciembre de 2021.

⁽²⁾ No existe información histórica de los arrendamientos en los inmuebles que formarán parte de la Cartera Inicial (Activos Iniciales). Consecuentemente, los ingresos por arrendamiento sobre las propiedades de inversión que se presentan en el estado financiero proforma condensado de resultados, se han determinado tomando con base los importes que constan en los borradores de los contratos de arrendamiento que surtirían efectos al momento de llevarse a cabo la Oferta y que ascienden a \$9,987,251 Dólares anuales, convertidos a Pesos tomando como base el tipo de cambio promedio del año 2021 y de los periodos de seis meses terminados el 30 de junio de 2022 y 2021 de \$20.277, \$20.282 y \$20.171 Pesos por Dólar, respectivamente.

Asimismo, las rentas de 2021 fueron determinadas disminuyendo el hipotético efecto de la inflación americana de dicho año, puesto que ese es el factor de ajuste establecido en los contratos de arrendamiento que se estarían celebrando.

Los gastos de operación y administración que se muestran dentro de los ajustes proforma, corresponden al monto estimado por el Administrador, de gastos que incurriría en el desempeño de sus funciones, de conformidad con el Contrato de Administración y que serían reembolsados por el Fideicomiso. Dichos gastos fueron integrados con base en el presupuesto desarrollado por el propio Administrador y se estiman en \$41,993 Pesos más el impuesto al valor agregado, anualizados (\$20,997 Pesos por un periodo de seis meses).

Este importe no considera esquemas de incentivos por desempeño que pudiera recibir el Administrador del Fideicomiso, que, en su caso, autorice el Comité Técnico, previa opinión del Comité de Nominaciones y Compensaciones, mismos que no pueden ser estimados por el momento y por ende no se incluyen en la información financiera proforma. El Incentivo por Desempeño tiene como finalidad establecer un esquema de compensación al Administrador que estará ligado al nivel de Distribuciones y solamente pagable una vez que Tenedores hayan recibido al menos el Rendimiento Objetivo para Cálculo, en Dólares, calculada en términos reales y cuyo monto se podrá incrementar con base en las Distribuciones acumuladas en cada Fecha de Cálculo. El Incentivo por Desempeño en ningún momento podrá rebasar el 3% (tres por ciento) del valor de capitalización del Fideicomiso y será pagadero en CBFIs que tendrían restricciones para ser enajenados.

Podría entregarse también un paquete de beneficios por desempeño a Ejecutivos, para su aprobación por la Asamblea de Tenedores, en su caso, pagadero en CBFIs o de otra manera, en el entendido que dicho Paquete de Beneficios por Desempeño a Ejecutivos podrá comprender un bono por desempeño anual basado en el cumplimiento de resultados de hasta 12 (doce) meses de sueldo del Ejecutivo, funcionario o empleado del Administrador de que se trate; y (B) los CBFIs que se entreguen como parte del Paquete de Beneficios por Desempeño a Ejecutivos deberán ser adquiridos en el mercado secundario y no podrán ser enajenados, transferidos o de cualquier otra forma dispuestos por el periodo que autorice la Asamblea de Tenedores, previa opinión del Comité de Nominaciones y Compensaciones, contados a partir de la fecha en que sean entregados. Dicho comité propondrá al Comité Técnico, el monto y composición de las remuneraciones, incentivos y/o compensaciones que, en su caso, deban ser pagadas en efectivo, en CBFIs o de cualquier otra forma a los Ejecutivos, funcionarios y empleados del Administrador, en el entendido que el Comité Técnico evaluará las propuestas y decidirá al respecto. Lo anterior en el entendido que, los respectivos montos formarán parte del presupuesto anual de operación del Administrador (excluyendo los CBFIs correspondientes al Incentivo por Desempeño).

Los gastos de operación y administración, pueden diferir una vez consumada la constitución de Agrofibra, y su puesta en operaciones. Estas estimaciones fueron realizadas por la administración de Agrofibra.

[Sección de página intencionalmente en blanco]

Estado Proforma Consolidado Condensado de Posición Financiera No Auditado

Al 31 de diciembre de 2021

(En miles de Pesos)

Activo	AGROFIBRA ⁽¹⁾	Cartera Inicial ⁽²⁾	Oferta Pública de CBFIs ⁽³⁾	Proforma Agrofibra (no auditadas)
Efectivo	\$ -	\$ -	\$ 3,305,630	\$ 3,305,630
Impuesto al valor agregado por recuperar	-	30,538	63,207	93,745
Total del activo circulante	-	30,538	3,368,837	3,399,375
Propiedades de inversión	-	2,337,095	-	2,337,095
	-	2,337,095	-	2,337,095
Total del activo	\$ -	\$ 2,367,633	\$ 3,368,837	\$ 5,736,470
Pasivo y patrimonio				
Pasivo:				
Otras cuentas por pagar y pasivos acumulados	\$ 272	\$ 1,425,437	\$ (1,425,709)	\$ -
Total del pasivo	272	1,425,437	(1,425,709)	-
Patrimonio	(272)	942,196	4,794,546	5,736,470
Total del pasivo y patrimonio	\$ -	\$ 2,367,633	\$ 3,368,837	\$ 5,736,470

⁽¹⁾ Los importes incluidos reflejan la posición y desempeño financiero del Fideicomiso al 30 de junio de 2022 y 2021 y al 31 de diciembre de 2021.

⁽²⁾ La administración del Fideicomiso utiliza su juicio para determinar si la adquisición de una propiedad de inversión o de un portafolio de propiedades de inversión constituye una combinación de negocios o la adquisición de un activo. Particularmente, los siguientes criterios son utilizados: (i) El número de propiedades adquiridas, (ii) La medida en la cual procesos relevantes han sido adquiridos (por ejemplo, administración estratégica de procesos, procesos operativos y procesos de administración de recursos, incluyendo, administración financiera en relación con la propiedad, manejo del tipo de contratos celebrados y la composición de los inquilinos, obtención de nuevos arrendamientos), también considerando servicios complementarios (por ejemplo, mantenimiento, seguridad y contabilidad) y, (iii) El grado en que el portafolio de propiedades o la compañía adquirida haya incorporado su propio personal para administrar las propiedades y/o para implementar procesos (incluyendo cualquier sistema administrativo como en el caso de generación de información). El Fideicomiso ha concluido que la aportación de las propiedades representará la adquisición de activos.

Las propiedades que comprenden la Cartera Inicial, es decir, los Activos Iniciales, se presentan a su costo inicial (representado por un valor de \$45,774,326 Dólares pagadero con CBFIs y un valor de \$64,549,348 Dólares pagadero en efectivo que serían entregados como contraprestación por su adquisición), el cual se asemeja al valor razonable de los inmuebles. Dichos importes fueron convertidos al tipo de cambio al 30 de junio de 2022 y al 31 de diciembre de 2021 de \$19.9847 y \$20.5835 Pesos por Dólar, respectivamente, para

efectos de la información financiera proforma. El impuesto al valor agregado estimado por la adquisición de la Cartera Inicial se estima en \$1,445,449 Dólares.

Las propiedades serán clasificadas como propiedades de inversión conforme a la IAS 40, Propiedades de Inversión. Las propiedades de inversión son aquellas que se mantienen para obtener rentas y/o el incremento en su valor (incluyendo las propiedades de inversión en construcción para dichos propósitos) y se valúan inicialmente a su costo de adquisición, incluyendo los costos de la adquisición. Después del reconocimiento inicial, las propiedades de inversión se valúan a su valor razonable con base en la política contable seleccionada por parte de la administración. Las variaciones (ganancia o pérdida) en el valor razonable de las propiedades de inversión, se reconocen dentro de los resultados en el periodo que se originan.

Como parte de la adquisición de la Cartera Inicial, Agrofibra pagará una cantidad estimada en \$66,248 Pesos (más \$1,651 Pesos de impuesto al valor agregado) por gastos notariales, impuestos sobre adquisición de inmuebles y otros gastos asociados, relacionados con la adquisición de los Activos Iniciales. Estos montos son reflejados en el estado proforma condensado de posición financiera no auditado como parte del costo inicial de las propiedades de inversión y un pasivo asociado. A pesar de que los estados financieros proforma consolidados condensados no auditados incluyen los impactos del pago del impuesto sobre adquisición de inmuebles de los activos adquiridos, podría haber algunos casos donde dichos impuestos podría ser no aplicable si se reúnen ciertas condiciones.

⁽³⁾ Este ajuste incluye la emisión de 131,250,000 CBFIs a inversionistas en la Oferta Base a un precio de colocación de \$40 Pesos por CBFi, para llegar a un total de recursos brutos de \$5,250,000 Pesos, menos costos de emisión por \$455,454 sin considerar el impuesto al valor agregado estimado de \$63,207 Pesos, que serán pagados como parte de la Oferta, presentados netos de los recursos recibidos y sin considerar una posible sobreasignación.

Adicionalmente, el impuesto al valor agregado estimado que se generaría en relación con (i) los costos de la Oferta y (ii) la adquisición de los Activos Iniciales por el Fideicomiso, se muestra en los estados financieros proforma como parte del pasivo circulante, con su correspondiente efecto en el activo circulante, pues se espera recuperar a través de las autoridades fiscales.

[Sección de página intencionalmente en blanco]

Estado Proforma Condensado de Resultados no Auditado

Por el año que terminó el 31 de diciembre de 2021
(En miles de Pesos)

	AGROFIBRA (1)	Ajustes Proforma (2)	Proforma
Ingresos por:			
Arrendamiento	\$ -	\$ 185,627	\$ 185,627
Total de ingresos	<u>-</u>	<u>185,627</u>	<u>185,627</u>
Gastos:			
Gastos de operación y administración (no incluye compensaciones variables ver Nota 3)	<u>272</u>	<u>38,614</u>	<u>38,886</u>
Total de gastos	<u>272</u>	<u>38,614</u>	<u>38,886</u>
Total del resultado	<u>\$ (272)</u>	<u>\$ 147,013</u>	<u>\$ 146,741</u>

(1) Los importes incluidos reflejan la posición y desempeño financiero del Fideicomiso al 30 de junio de 2022 y 2021 y al 31 de diciembre de 2021.

(2) No existe información histórica de los arrendamientos en los inmuebles que formarán parte de la Cartera Inicial (Activos Iniciales). Consecuentemente, los ingresos por arrendamiento sobre las propiedades de inversión que se presentan en el estado financiero proforma condensado de resultados, se han determinado tomando con base los importes que constan en los borradores de los contratos de arrendamiento que surtirían efectos al momento de llevarse a cabo la Oferta y que ascienden a \$9,987,251 Dólares anuales, convertidos a Pesos tomando como base el tipo de cambio promedio del año 2021 y de los períodos de seis meses terminados el 30 de junio de 2022 y 2021 de \$20.277, \$20.282 y \$20.171 Pesos por Dólar, respectivamente.

Asimismo, las rentas de 2021 fueron determinadas disminuyendo el hipotético efecto de la inflación americana de dicho año, puesto que ese es el factor de ajuste establecido en los contratos de arrendamiento que se estarían celebrando.

Los gastos de operación y administración que se muestran dentro de los ajustes proforma, corresponden al monto estimado por el Administrador, de gastos que incurriría en el desempeño de sus funciones, de conformidad con el Contrato de Administración y que serían reembolsados por el Fideicomiso. Dichos gastos fueron integrados con base en el presupuesto desarrollado por el propio Administrador y se estiman en \$41,993 Pesos más el impuesto al valor agregado, anualizados (\$20,997 Pesos por un período de seis meses).

Este importe no considera esquemas de incentivos por desempeño que pudiera recibir el Administrador del Fideicomiso, que, en su caso, autorice el Comité Técnico, previa opinión del Comité de Nominaciones y Compensaciones, mismos que no pueden ser estimados por el momento y por ende no se incluyen en la información financiera proforma. El Incentivo por Desempeño tiene como finalidad establecer un esquema de compensación al Administrador que estará ligado al nivel de Distribuciones y solamente pagable una vez que Tenedores hayan recibido al menos el Rendimiento Objetivo para Cálculo, en Dólares, calculada en términos reales y cuyo monto se podrá incrementar con base en las Distribuciones acumuladas en cada Fecha de Cálculo. El Incentivo por Desempeño en ningún momento podrá rebasar el 3% (tres por ciento) del valor de capitalización del Fideicomiso y será pagadero en CBFIs que tendrían restricciones para ser enajenados.

Podría entregarse también un paquete de beneficios por desempeño a Ejecutivos, para su aprobación por la Asamblea de Tenedores, en su caso, pagadero en CBFIs o de otra manera, en el entendido que dicho Paquete de Beneficios por Desempeño a Ejecutivos podrá comprender un bono por desempeño anual basado en el cumplimiento de resultados de hasta 12 (doce) meses de sueldo del Ejecutivo, funcionario o empleado del Administrador de que se trate; y (B) los CBFIs que se entreguen como parte del Paquete de Beneficios por Desempeño a Ejecutivos deberán ser adquiridos en el mercado secundario y no podrán ser enajenados, transferidos o de cualquier otra forma dispuestos por el periodo que autorice la Asamblea de Tenedores, previa opinión del Comité de Nominaciones y Compensaciones, contados a partir de la fecha en que sean entregados. Dicho comité propondrá al Comité Técnico, el monto y composición de las remuneraciones, incentivos y/o compensaciones que, en su caso, deban ser pagadas en efectivo, en CBFIs o de cualquier otra forma a los Ejecutivos, funcionarios y empleados del Administrador, en el entendido que el Comité Técnico evaluará

las propuestas y decidirá al respecto. Lo anterior en el entendido que, los respectivos montos formarán parte del presupuesto anual de operación del Administrador (excluyendo los CBFIs correspondientes al Incentivo por Desempeño). Los gastos de operación y administración, pueden diferir una vez consumada la constitución de Agrofibra, y su puesta en operaciones. Estas estimaciones fueron realizadas por la administración de Agrofibra.

[Sección de página intencionalmente en blanco]

Estado Proforma Condensado de Resultados no Auditado

Por el período de seis meses que terminó el 30 de junio de 2021
(En miles de Pesos)

	AGROFIBRA (1)	Ajustes Proforma (2)	Proforma
Ingresos por:			
Arrendamiento	\$ -	\$ 92,326	\$ 92,326
Total de ingresos			
Gastos:			
Gastos de operación y administración (no incluye compensaciones variables ver nota 3)	<u>60</u>	<u>19,383</u>	<u>19,443</u>
Total de gastos	<u>60</u>	<u>19,383</u>	<u>19,443</u>
Total del resultado	<u>\$ (60)</u>	<u>\$ 72,943</u>	<u>\$ 72,883</u>

(1) Los importes incluidos reflejan la posición y desempeño financiero del Fideicomiso al 30 de junio de 2022 y 2021 y al 31 de diciembre de 2021.

(2) No existe información histórica de los arrendamientos en los inmuebles que formarán parte de la Cartera Inicial (Activos Iniciales). Consecuentemente, los ingresos por arrendamiento sobre las propiedades de inversión que se presentan en el estado financiero proforma condensado de resultados, se han determinado tomando con base los importes que constan en los borradores de los contratos de arrendamiento que surtirían efectos al momento de llevarse a cabo la Oferta y que ascienden a \$9,987,251 Dólares anuales, convertidos a Pesos tomando como base el tipo de cambio promedio del año 2021 y de los períodos de seis meses terminados el 30 de junio de 2022 y 2021 de \$20.277, \$20.282 y \$20.171 Pesos por Dólar, respectivamente.

Asimismo, las rentas de 2021 fueron determinadas disminuyendo el hipotético efecto de la inflación americana de dicho año, puesto que ese es el factor de ajuste establecido en los contratos de arrendamiento que se estarían celebrando.

Los gastos de operación y administración que se muestran dentro de los ajustes proforma, corresponden al monto estimado por el Administrador, de gastos que incurriría en el desempeño de sus funciones, de conformidad con el Contrato de Administración y que serían reembolsados por el Fideicomiso. Dichos gastos fueron integrados con base en el presupuesto desarrollado por el propio Administrador y se estiman en \$41,993 Pesos más el impuesto al valor agregado, anualizados (\$20,997 Pesos por un período de seis meses).

Este importe no considera esquemas de incentivos por desempeño que pudiera recibir el Administrador del Fideicomiso, que, en su caso, autorice el Comité Técnico, previa opinión del Comité de Nominaciones y Compensaciones, mismos que no pueden ser estimados por el momento y por ende no se incluyen en la información financiera proforma. El Incentivo por Desempeño tiene como finalidad establecer un esquema de compensación al Administrador que estará ligado al nivel de Distribuciones y solamente pagable una vez que Tenedores hayan recibido al menos el Rendimiento Objetivo para Cálculo, en Dólares, calculada en términos reales y cuyo monto se podrá incrementar con base en las Distribuciones acumuladas en cada Fecha de Cálculo. El Incentivo por Desempeño en ningún momento podrá rebasar el 3% (tres por ciento) del valor de capitalización del Fideicomiso y será pagadero en CBFIs que tendrían restricciones para ser enajenados.

Podría entregarse también un paquete de beneficios por desempeño a Ejecutivos, para su aprobación por la Asamblea de Tenedores, en su caso, pagadero en CBFIs o de otra manera, en el entendido que dicho Paquete de Beneficios por Desempeño a Ejecutivos podrá comprender un bono por desempeño anual basado en el cumplimiento de resultados de hasta 12 (doce) meses de sueldo del Ejecutivo, funcionario o empleado del Administrador de que se trate; y (B) los CBFIs que se entreguen como parte del Paquete de Beneficios por Desempeño a Ejecutivos deberán ser adquiridos en el mercado secundario y no podrán ser enajenados, transferidos o de cualquier otra forma dispuestos por el periodo que autorice la Asamblea de Tenedores, previa opinión del Comité de Nominaciones y Compensaciones, contados a partir de la fecha en que sean entregados. Dicho comité propondrá al Comité Técnico, el monto y composición de las remuneraciones, incentivos y/o compensaciones que, en su caso, deban ser pagadas en efectivo, en CBFIs o de cualquier otra forma a los Ejecutivos, funcionarios y empleados del Administrador, en el entendido que el Comité Técnico evaluará las propuestas y decidirá al respecto. Lo anterior en el entendido que, los respectivos montos formarán parte del presupuesto anual de operación del Administrador (excluyendo los CBFIs correspondientes al Incentivo por Desempeño).

Los gastos de operación y administración, pueden diferir una vez consumada la constitución de Agrofibra, y su puesta en operaciones. Estas estimaciones fueron realizadas por la administración de Agrofibra.

Resumen de Información Financiera Interna

Estado Proforma Consolidado Condensado de Posición Financiera Interna No Auditado Al 30 de septiembre de 2022

(En miles de Pesos)

	Ajustes Proforma			Proforma Agrofibra Internos (no auditadas)
	AGROFIBRA Histórico al 30 de septiembre del 2022	Cartera Inicial	Oferta Pública de CBFIs	
Activo				
Efectivo	-	-	3,323,421	3,323,421
Impuesto al valor agregado por recuperar	=	<u>30,538</u>	<u>63,207</u>	<u>93,745</u>
Total del activo circulante	=	30,538	3,386,628	3,417,166
Propiedades de inversión	=	<u>2,306,459</u>	-	<u>2,306,459</u>
	=	<u>2,306,459</u>	-	<u>2,306,459</u>
Total del activo	=	<u>2,336,996</u>	<u>3,386,628</u>	<u>5,723,624</u>
Pasivo y patrimonio				
Pasivo:				
Otras cuentas por pagar y pasivos acumulados	406	1,407,512	(1,407,918)	(0)
Total del pasivo	<u>406</u>	<u>1,407,512</u>	<u>(1,407,918)</u>	<u>(0)</u>
Patrimonio	<u>(406)</u>	<u>929,484</u>	<u>4,794,546</u>	<u>5,723,624</u>
Total del pasivo y patrimonio	=	<u>2,336,996</u>	<u>3,386,628</u>	<u>5,723,624</u>

Para reflejar la Oferta. Este ajuste incluye la emisión de 131,250,000 CBFIs a inversionistas en la Oferta Base a un precio de colocación de \$40 pesos por CBFI, para llegar a un total de recursos brutos de \$5,250,000, menos costos de emisión por \$455,454 sin considerar el impuesto al valor agregado estimado de \$63,207, que serán pagados como parte de la Oferta, presentados netos de los recursos recibidos y sin considerar una posible sobreasignación. Adicionalmente, el impuesto al valor agregado estimado que se generaría en relación con (i) los costos de la Oferta y (ii) la adquisición de los Activos Iniciales por el Fideicomiso, se muestra en los estados financieros proforma como parte del pasivo circulante, con su correspondiente efecto en el activo circulante, pues se espera recuperar a través de las autoridades fiscales.

Estado Proforma Consolidado Condensado de Posición Financiera Interna No Auditado Al 30 de septiembre de 2021

(En miles de Pesos)

	Ajustes Proforma			Proforma Agrofibra Internos (no auditadas)
	AGROFIBRA Histórico al 30 de septiembre del 2021	Cartera Inicial	Oferta Pública de CBFIs	
Activo				
Efectivo	-	-	3,328,675	3,328,675
Impuesto al valor agregado por recuperar	=	30,538	63,207	93,745
Total del activo circulante	=	30,538	3,391,882	3,422,420
Propiedades de inversión	=	2,298,018	-	2,298,018
	=	2,298,018	-	2,298,018
Total del activo	=	2,328,556	3,391,882	5,720,438
Pasivo y patrimonio				
Pasivo:				
Otras cuentas por pagar y pasivos acumulados	90	1,402,574	(1,402,664)	(0)
Total del pasivo	90	1,402,574	(1,402,664)	(0)
Patrimonio	(90)	925,982	4,794,546	5,720,438
Total del pasivo y patrimonio	=	2,328,556	3,391,882	5,720,438

Para reflejar la Oferta. Este ajuste incluye la emisión de 131,250,000 CBFIs a inversionistas en la Oferta Base a un precio de colocación de \$40 pesos por CBFI, para llegar a un total de recursos brutos de \$5,250,000, menos costos de emisión por \$455,454 sin considerar el impuesto al valor agregado estimado de \$63,207, que serán pagados como parte de la Oferta, presentados netos de los recursos recibidos y sin considerar una posible sobreasignación. Adicionalmente, el impuesto al valor agregado estimado que se generaría en relación con (i) los costos de la Oferta y (ii) la adquisición de los Activos Iniciales por el Fideicomiso, se muestra en los estados financieros proforma como parte del pasivo circulante, con su correspondiente efecto en el activo circulante, pues se espera recuperar a través de las autoridades fiscales.

Estado Proforma Consolidado Condensado de Resultados Internos No Auditado Por el período de nueve meses que terminó el 30 de septiembre de 2022

(En miles de Pesos)

	AGROFIBRA Histórico al 30 de septiembre del 2021	AGROFIBRA Histórico al 30 de septiembre del 2022	Ajustes Proforma	Proforma Interno
Ingresos por:				
Arrendamiento	-	-	151,820	151,820
Total de ingresos	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>151,820</u>	<u>151,820</u>
Gastos:				
Gastos de operación y administración (no incluye compensaciones variables ver nota 3)	<u>90</u>	<u>134</u>	<u>31,360</u>	<u>31,495</u>
Total de gastos	<u>90</u>	<u>134</u>	<u>31,360</u>	<u>31,495</u>
Total del resultado	<u>(90)</u>	<u>(134)</u>	<u>120,460</u>	<u>120,325</u>

Estado Proforma Consolidado Condensado de Resultados Internos No Auditado Por el período de nueve meses que terminó el 30 de septiembre de 2021

(En miles de Pesos)

	AGROFIBRA Histórico al 30 de septiembre del 2021	Ajustes Proforma	Proforma Interno
Ingresos por:			
Arrendamiento	-	138,375	138,375
Total de ingresos	<u>-</u>	<u>138,375</u>	<u>138,375</u>
Gastos:			
Gastos de operación y administración (no incluye compensaciones variables ver nota 3)	<u>90</u>	<u>29,074</u>	<u>29,164</u>
Total de gastos	<u>90</u>	<u>29,074</u>	<u>29,164</u>
Total del resultado	<u>(90)</u>	<u>109,301</u>	<u>109,211</u>

[Sección de página intencionalmente en blanco]

1.3 Factores de Riesgo

El público inversionista deberá leer detalladamente y entender toda la información contenida en el presente Prospecto, especialmente la que se incluye en esta sección. Asimismo, es importante que el público inversionista considere que los factores de riesgo descritos en la presente sección no forman un listado exhaustivo, pues pudieran existir otros: (i) que actualmente no se consideran relevantes y que con posterioridad pudieran llegar a serlo; (ii) no conocidos o que no pueden ser conocidos a la fecha de la presente Emisión; o (iii) que surjan en el futuro y que en su momento pudieran ser relevantes. Cualquiera de los riesgos que se describen a continuación, de materializarse, podría afectar de forma adversa y significativa la liquidez, operaciones o condición financiera del Fideicomiso o del Administrador y, en consecuencia, el Patrimonio del Fideicomiso disponible para ser distribuido a los Tenedores.

La inversión en los CBFIs implica riesgos. Se deben considerar cuidadosamente los siguientes factores de riesgo además de la información contenida en otras secciones de este Prospecto previo la adquisición de los CBFIs materia de la Oferta. Cualquiera de las circunstancias o acontecimientos descritos como un factor de riesgo podría ocasionar que los Tenedores pierdan la totalidad o una parte de su inversión.

Los posibles inversionistas deberán hacer un análisis particular sobre las consecuencias legales, fiscales, financieras y de otras índoles implícitas en la adquisición de los CBFIs, tomando en cuenta las ventajas de invertir en ellos, los riesgos involucrados y sus propios objetivos de inversión. Los posibles inversionistas no deben considerar o utilizar el contenido de este Prospecto como una recomendación legal, fiscal, de inversión o de ningún tipo por parte de las Personas que lo suscriben. En todo caso, se aconseja a los futuros inversionistas consultar con sus propios asesores respecto de la adquisición, participación o disposición de su inversión en los CBFIs.

Se recomienda a los posibles inversionistas, no basarse en el desempeño histórico que se establece en este Prospecto para tomar decisiones de hacer o no hacer inversiones en los CBFIs. La información relativa al desempeño de Agrofibra que se establece en este Prospecto ha sido auditada y verificada en forma limitada por un tercero independiente.

Factores de riesgo relacionados con la estructura y gobierno corporativo de Agrofibra y conflictos de interés.

El Contrato de Administración no fue negociado en términos de mercado y sus términos podrían no ser tan favorables para nosotros como si se hubiera negociado en términos de mercado con terceros no relacionados

El Contrato de Administración fue negociado entre Personas Relacionadas y sus términos podrían no ser tan favorables para nosotros como si hubiera sido negociado con terceras Personas no relacionadas.

Miembros del equipo directivo de nuestro Administrador podrían tener otros intereses de negocios e inversiones, lo que potencialmente podría distraer su tiempo y atención de nosotros.

Miembros del equipo directivo de nuestro Administrador podrían tener otros intereses de negocios externos, incluyendo participaciones y en algunos casos, responsabilidades administrativas, relacionados con ciertos inmuebles y sociedades que no forman parte de nuestras Transacciones de Formación. La presencia de intereses en negocios externos podría presentar un conflicto de interés, ya que éstos podrían interferir con la capacidad de los miembros del equipo directivo de nuestro Administrador de dedicar tiempo y atención a nuestros negocios y asuntos y, como resultado de lo anterior, nuestro negocio podría verse perjudicado.

Miembros del Comité de Inversiones y Riesgos podrían tener negocios relacionados con los nuestros.

Agrofibra no puede asegurar que los miembros del Comité de Inversiones y Riesgos no tengan intereses y negocios semejantes o vinculados con los nuestros, asimismo podrían ser empleados o administradores o estar estrechamente relacionados con empresas cuyo negocio se desarrolla en el mismo sector en el cual nuestro negocio se desarrolla. La presencia de intereses en negocios externos podría presentar un conflicto de interés, ya que ello podría interferir con la capacidad e independencia de los miembros en su labor encomendada para el desarrollo de nuestro negocio.

El éxito de Agrofibra dependerá en gran medida del Administrador en la administración y asesoría de Agrofibra e implementación de la estrategia de crecimiento; y de su capacidad para administrar y asesorar a Agrofibra y conservar los Activos.

Agrofibra no cuenta con empleados directos. El personal y los servicios que requiere Agrofibra serán proporcionados por el Administrador. La capacidad de Agrofibra para lograr los objetivos depende en gran parte del Administrador para la administración de las operaciones de Agrofibra, su capacidad de identificar nuevos Activos, y la realización de la estrategia de financiamiento para ello. También depende de la capacidad del Administrador de administrar y mantener los Activos y administrar los Contratos de Arrendamiento con los Arrendatarios, entre otras actividades de administración diarias relacionadas con los Activos. Por consiguiente, el negocio de Agrofibra depende de los contactos de negocio del Administrador, su habilidad de contratar, capacitar y supervisar a su personal y de implementar las estrategias de negocio de Agrofibra. En caso de perder los servicios proporcionados por el Administrador y su respectivo personal, el negocio y el desempeño financiero de Agrofibra podrían verse afectados adversamente.

En el caso de que el Administrador o su personal clave no estén dispuestos en continuar proporcionando sus servicios a Agrofibra o sean removidos en términos del Fideicomiso, el costo de obtener servicios sustitutos podría ser más alto en el caso que tuviéramos que pagar contraprestaciones al nuevo administrador. Tampoco podemos garantizar que Agrofibra podrá encontrar un administrador sustituto con capacidades similares o mejores que el Administrador.

Al ser una entidad recientemente creada, los operadores del Fideicomiso no cuentan con experiencia previa en el manejo de una Fibra y por lo tanto podrían tener dificultades para llevar el negocio exitosamente y de manera rentable o para cumplir con los requisitos

reglamentarios, incluyendo los requisitos para una Fibra establecidos en la LISR, lo que puede dificultar la capacidad de Agrofibra para lograr objetivos o puede dar como resultado la pérdida de su calificación como una Fibra en términos de la LISR.

Agrofibra y el Administrador fueron constituidos recientemente, e iniciarán sus operaciones una vez concluida la Oferta Pública inicial. Por consiguiente, Agrofibra y el Administrador no han tenido experiencia en la operación de una Fibra y están sujetos a todos los riesgos asociados con cualquier nuevo negocio, incluyendo el riesgo que no se logren satisfactoriamente los objetivos y que el valor de la inversión disminuya.

Como parte de la Oferta Pública inicial y las Transacciones de Formación, Agrofibra ha iniciado la implementación de la estrategia de operaciones, la cual permanece sujeta a posibles cambios en el futuro. La estrategia puede llegar a no ser exitosa, en dicho caso, Agrofibra no podrá llevar a cabo los cambios en el momento oportuno. Aún permanecen incertidumbres respecto a los mercados inmobiliarios en los cuales Agrofibra podrá invertir en el futuro, así como en el momento en que se realicen y el precio que se pagará por dichas inversiones. Agrofibra no puede garantizar que implementará la estrategia satisfactoriamente y, por consiguiente, la inversión en los CBFIs está sujeta a un alto grado de riesgo.

No obstante que cada uno de los Ejecutivos tiene suficiente experiencia en la industria inmobiliaria y de inversión, no es indicativo necesariamente de los futuros resultados. Además, los Ejecutivos no han tenido experiencia en la operación de una Fibra, ni en el cumplimiento de requisitos regulatorios para una Fibra establecidos en la LISR, entre otros ordenamientos. La regulación para una Fibra es altamente técnica y compleja, y el incumplimiento de las limitaciones impuestas por dicha regulación podría obligar a pagar impuestos y multas. La inexperiencia de los Ejecutivos en la administración de una Fibra puede entorpecer la capacidad de Agrofibra para alcanzar sus objetivos o puede dar como resultado la pérdida de su calidad de Fibra, perdiendo el tratamiento fiscal a que se refiere la LISR, o generar la obligación de pago de impuestos y multas. Como resultado, no es factible garantizar que los operadores de Agrofibra sean capaces de conducir sus negocios con éxito, ejecutar sus estrategias de inversión como una emisora de valores, o cumplir con requisitos reglamentarios aplicables a las Fibras con valores inscritos en el RNV.

El Comité Técnico puede cambiar algunas de las políticas de manera unilateral, sin ser necesaria la aprobación de los Tenedores.

En términos del Fideicomiso, las políticas de inversión y distribución y las políticas con respecto a otras actividades incluyendo crecimiento y operaciones serán determinadas por el Comité Técnico sin requerir la aprobación de la Asamblea de Tenedores. En ciertas circunstancias, estas políticas pueden ser modificadas o revisadas, en cualquier momento a elección del Comité Técnico sin la aprobación de los Tenedores, pero mediante resolución y mayoría calificada de los Miembros del Comité Técnico, incluyendo el voto mayoritario de los Miembros Independientes. El cambio en estas políticas podría tener un efecto adverso en el negocio, condición financiera, resultados de operaciones y flujo de caja, en el precio de los CBFIs y la capacidad de Agrofibra para hacer Distribuciones Totales.

Conforme lo establece el Fideicomiso tenemos la intención de emitir CBFIs de Tesorería para: (i) llevar a cabo su suscripción preferente por los Tenedores; y/o (ii) ser entregados como contraprestación de los Activos que adquiramos en el futuro; con lo cual se podría diluir la participación de los Tenedores existentes en el momento en que se actualice cualquiera de los supuestos señalados, así como depreciar el precio de nuestros CBFIs.

Dependiendo de las condiciones existentes en su momento, previo acuerdo del Comité Técnico, utilizaremos los CBFIs de Tesorería que serán emitidos de manera simultánea a los CBFIs objeto de la Oferta, exclusivamente para: (i) llevar a cabo la suscripción de CBFIs por la vía del ejercicio de Derechos de Suscripción Preferente por parte de los Tenedores; y/o (ii) ser entregados como contraprestación por la adquisición de Activos que se destinen al arrendamiento o del derecho a percibir ingresos provenientes del arrendamiento de dichos Activos, en los términos y bajo las condiciones que en su momento determine el Comité Técnico o la Asamblea de Tenedores, según sea el caso. El resultado final es una posible dilución de la participación de los Tenedores existentes que no participen en su caso en los procesos de suscripción preferente u oferta, en el número total de CBFIs en circulación, así como una posible depreciación en el precio de nuestros CBFIs debido a las colocaciones de CBFIs adicionales. Ver sección "2.1 Características de los CBFIs".

No es posible garantizar la capacidad de Agrofibra para hacer Distribuciones Totales en el futuro.

Las Distribuciones Totales se harán conforme a lo previsto en la LISR, la cual establece que una Fibra debe distribuir anualmente, a más tardar el 15 de marzo, al menos el 95% (noventa y cinco por ciento) del Resultado Fiscal del ejercicio inmediato anterior. Todas las Distribuciones Totales dependerán de los ingresos de Agrofibra, de su condición financiera, de necesidades de efectivo, de acuerdos financieros, del mantenimiento de su calidad como Fibra y de otros factores que pueden considerarse relevantes de tiempo en tiempo. La disponibilidad del efectivo para llevar a cabo Distribuciones Totales dependerá de los ingresos por las Rentas, mientras que los ingresos por las Rentas están sujetos a los riesgos e incertidumbres fuera de control. Dependiendo de dichos factores, Agrofibra podría no ser capaz de hacer Distribuciones Totales en el futuro.

A efecto de mantener el cumplimiento de las disposiciones aplicables a la LISR, Agrofibra podría estar forzada a renunciar a oportunidades de inversión atractivas, lo cual podría retrasar o dificultar la capacidad de Agrofibra para lograr los objetivos del negocio.

Para mantener el cumplimiento de las disposiciones aplicables a las Fibras conforme a la LISR, Agrofibra debe observar ciertos requisitos de forma continua relativos a, entre otros, las fuentes de ingresos, la naturaleza de los Activos y cantidades distribuidas a los Tenedores. Agrofibra podría estar obligada a mantener activos en momentos en que podría ser más ventajoso venderlos, con el fin de evitar consecuencias fiscales adversas. Agrofibra también podría estar obligada a realizar Distribuciones a los Tenedores de CBFIs en momentos en que sería más ventajoso reinvertir el efectivo en el negocio de Agrofibra. El cumplimiento de los requisitos para una Fibra podría dificultar la capacidad de Agrofibra para operar únicamente sobre la base de maximizar las utilidades y el valor de la inversión de los Tenedores.

El Representante Común pudiera no realizar las visitas al Emisor y al Administrador para verificar el cumplimiento de las obligaciones en relación con la emisión de CBFIs.

Conforme al artículo 68 la Circular Única de Emisoras, el Representante Común tiene el deber de verificar el cumplimiento en tiempo y forma, por parte del Fideicomiso, del Fiduciario, del Administrador, del Fideicomitente Inicial y demás personas que suscriban el Contrato de Administración y/o los Documentos de Emisión o que presten servicios al Emisor en relación con los CBFIs o, en su caso, el Patrimonio del Fideicomiso, de las obligaciones establecidas en los Documentos de Emisión, a través de la información que se le hubiere proporcionado para tales fines.

Asimismo, podrá, pero no tiene la obligación, realizar visitas o inspecciones a las personas referidas con el objeto de verificar el cumplimiento de las obligaciones establecidas en los Documentos de Emisión. Sin embargo, es posible que el Representante Común no realice dichas visitas con la periodicidad anual o no efectúe las revisiones referidas anteriormente, conforme a los términos establecidos en el Fideicomiso y el título que ampare los CBFIs y en consecuencia, pudiera no contar con todos los elementos que le permitan verificar el cumplimiento de las obligaciones del Emisor al amparo de los documentos relacionados con la presente Emisión y o los Documentos de Emisión correspondientes a futuras Emisiones de CBFIs.

El plan de negocios descrito en la sección "3.2 Descripción del Negocio" y la sección "4.2.7.3 Estrategia de Posicionamiento de Agrofibra" del presente Prospecto, podrían estar sujetas a juicios de valor por parte del Fideicomitente Inicial.

Tanto el plan de negocios descrito en la sección "3.2 Descripción del Negocio" y la sección "4.2.7.3 Estrategia de Posicionamiento de Agrofibra", podrían estar basadas en diversas opiniones sobre el estado que guarda actualmente la industria de Fibras, y a partir de ellas se plantean ciertos diferenciadores que constituyen el eje de la estrategia en el plan de negocios del Emisor.

Conviene advertir que los juicios de valor que se presentan en dichas secciones, corresponden a la percepción del Fideicomitente Inicial y podrían no corresponder a los del lector de este Prospecto o a los de los analistas u otros participantes en el sector.

Asimismo, dichas secciones podrían adolecer inevitablemente de la subjetividad del Fideicomitente Inicial, razón por la cual los inversionistas deberían tener eso en cuenta al momento de leer este Prospecto.

El Paquete de Beneficios por Desempeño a Ejecutivos que autorice la Asamblea de Tenedores podría no seguir las recomendaciones proporcionadas el 28 de septiembre de 2021 por Brava Management, LLC respecto de los planes de compensación correspondientes a grupos comparables con Agrofibra.

El Paquete de Beneficios por Desempeño a Ejecutivos que en su momento autorice la Asamblea de Tenedores pudiera no ser consistente con la transparencia y orientación hacia los resultados en comparación con empresas públicas (REITs agroalimentarios) listados en los Estados Unidos, los cuales dan mayor discrecionalidad y poder de decisión a su órgano de administración, en relación

con la compensación del equipo de administración. Asimismo, se debe considerar que en México no existen empresas públicas comparables a Agrofibra y que fuera de México existe un número limitado de empresas comparables en el sector agroalimentario, por lo cual, es complejo definir e identificar un indicador adecuado que mida el retorno total para un periodo reducido y en México, como lo es el presente caso. Aunque Brava Management, LLC ha analizado dichas circunstancias y propuesto diversas recomendaciones para ser consideradas en la determinación de la estructura de compensación para los Ejecutivos del Administrador, la Asamblea de Tenedores podría no tomarlas en cuenta en el establecimiento del Paquete de Beneficios por Desempeño a Ejecutivos, lo cual, podría ocasionar la pérdida de los incentivos y alineación de intereses necesarios de los Ejecutivos para cumplir con los objetivos de nuestro negocio.

Factores de Riesgo relacionados con los Activos y Operaciones.

Imposibilidad o retrasos en la adquisición de los Activos integrantes de nuestra Cartera Inicial.

En virtud de que a la fecha de celebración de la Oferta Pública no habremos adquirido los Activos que integran la Cartera Inicial ni la Cartera Inicial Subsecuente, podremos enfrentar problemas en cuanto a la ejecución de las Transacciones de Formación o para lograr acuerdos vinculantes, según corresponda. Ello puede implicar el que tengamos retrasos en el tiempo que inicialmente hemos considerado para la adquisición de los Activos Iniciales e inclusive podríamos no adquirir alguno o todos los Activos que forman parte de nuestra Cartera Inicial o Cartera Inicial Subsecuente. Asimismo, podríamos no contar con los recursos suficientes para adquirir la totalidad de la Cartera Inicial o Cartera Inicial Subsecuente como consecuencia de que decidamos realizar nuestra Oferta Pública por un monto menor al necesario para adquirirlos. Ante ello, podríamos elegir adquirir Activos diferentes a las mismas, lo cual podría impactar de manera directa los ingresos y el desempeño de nuestro negocio y en consecuencia las Distribuciones. Adicionalmente, no podemos garantizar que los acuerdos vinculantes de algunos de los Activos que conforman nuestra Cartera Inicial se formalizarán en Contratos de Compra-venta definitivos.

Una vez llevada a cabo la Oferta Pública inicial y la formalización de la adquisición de Activos de la Cartera, dependeremos de nuestros Arrendatarios para la obtención de sustancialmente todos nuestros ingresos, y en caso de que los Arrendatarios no cumplan sus obligaciones de conformidad con los Contratos de Arrendamiento, podrá tener un efecto adverso en nuestro negocio, condición financiera y resultado de operaciones.

Una vez llevada a cabo la Oferta Pública inicial y la formalización de la adquisición de los Activos de la Cartera, generaremos sustancialmente todos nuestros ingresos de Contratos de Arrendamiento. Consecuentemente, nuestro desempeño depende de los desempeños de dichos Arrendatarios y de nuestra capacidad de cobrarles la Renta. No podemos asegurar que los Arrendatarios tendrán suficientes ingresos, bienes y liquidez para satisfacer sus obligaciones de pago a nuestro favor de conformidad con los Contratos de Arrendamiento. Si los Arrendatarios no pudieran cumplir con sus obligaciones de pago a nuestro favor bajo uno o más de los Contratos de Arrendamiento, podríamos experimentar retrasos para ejercer nuestros derechos como arrendador y podríamos incurrir en costos sustanciales, incluyendo litigios y gastos relacionados, en proteger nuestra inversión y re-arrendar nuestras propiedades, y no podemos asegurar que podremos celebrar con un nuevo arrendatario un contrato de arrendamiento en términos

similares a los de los Contratos de Arrendamiento o del todo. El incumplimiento al pago de la Renta por parte de los Arrendatarios bajo uno o más de los Contratos de Arrendamiento podría afectar material y adversamente nuestro negocio, condición financiera y resultado de operaciones, incluyendo nuestra capacidad de hacer Distribuciones Totales a los Tenedores y, en ciertas circunstancias, nuestra capacidad de hacer las Distribuciones Totales suficientes para mantener nuestra calidad de Fibra. Por estas razones, si los Arrendatarios llegasen a experimentar un efecto material adverso en su negocio, condición financiera o resultado de operaciones, nuestro negocio, condición financiera o resultado de operaciones podría también ser afectado de manera materialmente adversa.

Agrofibra puede ser incapaz de completar las adquisiciones de Activos que podrían hacer crecer su negocio e inclusive, si se celebran las adquisiciones, Agrofibra podría ser incapaz de integrar y operar exitosamente los Activos respectivos.

La estrategia de crecimiento de Agrofibra incluye la adquisición de propiedades estabilizadas para integrarlas al Patrimonio del Fideicomiso a medida que aparezcan las oportunidades favorables para ello. Las oportunidades atractivas de inversión existen actualmente en ciertos mercados y se están evaluando dichas oportunidades. Algunas de estas operaciones, en caso de llevarse a cabo, pueden ser significativas para los resultados y condición financiera de Agrofibra. La capacidad de Agrofibra para desarrollar y obtener Activos en términos satisfactorios e integrarlos y operarlos exitosamente está sujeta a los siguientes riesgos:

- i. Agrofibra podría adquirir Activos que no aporten valor a sus resultados, y el Administrador puede no gestionar y arrendar exitosamente los Inmuebles relacionados con nuestros Activos para cumplir con sus expectativas;
- ii. la competencia de otros compradores potenciales puede aumentar significativamente el precio de compra de un Activo deseado;
- iii. Agrofibra puede ser incapaz de generar suficiente efectivo derivado de sus operaciones, o de obtener el financiamiento necesario a través de deuda o mercado de valores para concretar una adquisición, o si se obtiene, el financiamiento puede no ser en términos satisfactorios;
- iv. Agrofibra podría gastar cantidades mayores a las presupuestadas para hacer mejoras o renovaciones necesarias a los Inmuebles que formen parte de la Cartera;
- v. los acuerdos para la adquisición de Activos comúnmente se encuentran sujetos a condiciones particulares previas a su transmisión, incluyendo la finalización satisfactoria de procedimientos de auditoría legal, lo cual suele implicar retrasos y la erogación de cantidades significativas en adquisiciones potenciales que no lleguen a consumarse;

- vi. el proceso de adquirir o de buscar la adquisición de un nuevo Activo puede desviar la atención de los miembros del Comité Técnico y directivos del Administrador, en las operaciones de negocio existentes;
- vii. Agrofibra podría adquirir Activos que el Administrador no administre adecuadamente o no dé en arrendamiento dichos Inmuebles exitosamente para cumplir las expectativas;
- viii. Agrofibra podría adquirir Activos incurriendo o incurriendo sólo de forma limitada, en pasivos o contingencias, previsibles o imprevisibles debidos a condiciones previas a la transmisión del Activo tales como limpieza de los mismos por causa de contaminación ambiental, reclamos de los arrendatarios existentes, vendedores u otras personas por acciones u omisiones de los dueños anteriores de los Activos; y
- ix. los acuerdos sobre adquisiciones podrán estar sujetos a litigios y procedimientos tendientes a alegar su invalidez o inexistencia y en última instancia sujetos a evicción.

Aunque los Ejecutivos cuentan con experiencia en identificar oportunidades de inversión, no se puede garantizar que Agrofibra podrá identificar, con base en la asesoría del Administrador, un número suficiente de inversiones apropiadas para Agrofibra. Si Agrofibra no puede completar las adquisiciones de Activos en términos favorables, o no logra operar los Activos adquiridos para cumplir con sus metas o expectativas, la condición financiera podría resultar afectada relevantemente y de forma adversa.

Las valuaciones de los Activos realizadas por los valuadores utilizan estimaciones y juicios diferentes, por lo cual pueden diferir una con respecto de las otras sobre los Activos.

Las valuaciones de los Activos realizadas por los valuadores utilizan estimaciones y juicios diferentes, por lo cual pueden diferir una con respecto de las otras sobre los Activos. Al efecto, los inversionistas, deberán considerar que el valor establecido por los valuadores pudiera diferir, en su caso, del valor comercial o de reposición de los Activos, por lo que podríamos estar adquiriendo Activos considerando exclusivamente dichas valuaciones.

La legislación federal establece ciertas limitaciones y prohibiciones para la adquisición de la pequeña propiedad, y de propiedades ubicadas en terrenos rústicos o tierras dedicadas a actividades agrícolas.

La Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos ("Constitución") establece limitaciones y prohibiciones a las sociedades mercantiles, instituciones de banca múltiple y personas físicas para la adquisición de terrenos rústicos, así como de propiedades de tierras dedicadas a actividades agrícolas, ganaderas o forestales, conocidas como "pequeña propiedad", encaminadas a evitar latifundios y la concentración de grandes extensiones de tierras agrícolas. Al respecto, la fracción IV del artículo 27 de la Constitución establece que las sociedades mercantiles por acciones podrán ser propietarias de terrenos rústicos, pero únicamente en la extensión que sea necesaria para el cumplimiento de su objeto. Adicionalmente, dicho artículo establece que en ningún caso las sociedades de esta clase podrán tener en propiedad tierras

dedicadas a actividades agrícolas, ganaderas o forestales en mayor extensión que la respectiva equivalente a veinticinco veces los siguientes límites:

- la superficie que no exceda por individuo de 100 (cien) hectáreas de riego o humedad de primera o sus equivalentes en otras clases de tierras;
- la superficie que no exceda por individuo de 150 (ciento cincuenta) hectáreas cuando las tierras se dediquen al cultivo de algodón, si reciben riego; y de 300 (trescientas) cuando se destinen al cultivo del plátano, caña de azúcar, café, henequén, hule, palma, vid, olivo, quina, vainilla, cacao, agave, nopal o árboles frutales; y
- la superficie que no exceda por individuo la superficie necesaria para mantener hasta 500 (quinientas) cabezas de ganado mayor o su equivalente en ganado menor, en los términos que fije la ley, de acuerdo con la capacidad forrajera de los terrenos.

De la misma manera, la fracción V del artículo 27 de la Constitución establece que los bancos debidamente autorizados, conforme a las leyes de instituciones de crédito, podrán tener capitales impuestos, sobre propiedades urbanas y rústicas de acuerdo con las prescripciones de dichas leyes, pero no podrán tener en propiedad o en administración más bienes raíces que los enteramente necesarios para su objeto directo.

Adicionalmente, la ley reglamentaria de la materia, es decir, la Ley Agraria establece en su artículo 126 que se considerará como pequeña propiedad agrícola la superficie de tierras agrícolas de riego o humedad de primera que no exceda los siguientes límites o sus equivalentes en otras clases de tierras:

- 100 (cien) hectáreas si se destina a cultivos distintos a los señalados en las fracciones II y III de dicho artículo;
- 150 (ciento cincuenta) hectáreas si se destina al cultivo de algodón; y
- 300 (trescientas) hectáreas si se destina al cultivo de plátano, caña de azúcar, café, henequén, hule, palma, vid, olivo, quina, vainilla, cacao, agave, nopal o árboles frutales.

Al respecto, consideramos que la aportación de Bienes Inmuebles al Patrimonio del Fideicomiso que sean considerados como "pequeña propiedad agrícola" no contravendría lo dispuesto por la Constitución y la Ley Agraria, toda vez que: (i) la naturaleza jurídica del Emisor no es la de una sociedad civil o mercantil, por lo que no se actualizará el supuesto contemplado en la fracción IV del artículo 27 de la Constitución; y (ii) el practicar operaciones mediante fideicomisos es una actividad autorizada para las instituciones de crédito de conformidad con la fracción XV del artículo 46 de la LIC, y el fin primordial del Fideicomiso es la adquisición y/o construcción de Inmuebles que se destinen al arrendamiento o a la adquisición del derecho a percibir ingresos provenientes del arrendamiento de dichos Inmuebles, de esta manera el Fideicomiso cumple con los requisitos establecidos por la fracción V del artículo 27 de la Constitución. Para mayor

información, favor de consultar la sección "3. El Fideicomiso Agrofibra – 3.2.4 Legislación aplicable y régimen fiscal", de este Prospecto.

No es posible asegurar que en el futuro no se realicen reformas constitucionales o reformas a la legislación federal de la materia que tengan como finalidad modificar el régimen aplicable para la adquisición de terrenos rústicos o la pequeña propiedad. Lo anterior podría afectar, de manera general, la situación financiera y resultados de operación.

Podríamos ser incapaces de adquirir los Inmuebles de la Cartera Adicional Adquirible o podría existir una demora en su adquisición.

Nuestro éxito futuro depende de la capacidad que tengamos para mantener el crecimiento del negocio a través de la adquisición y, en su caso, desarrollo de nuevas propiedades y la expansión y diversificación de nuestra Cartera. La ejecución exitosa de nuestra estrategia de expansión podría requerir gastos e inversiones sustanciales antes de que se generen ingresos significativos y esto dependerá, a su vez, de diversos factores tales como la capacidad para localizar y asegurar ubicaciones de calidad dentro del presupuesto, la contratación y capacitación de personal calificado, el nivel de competencia actual y futuro, la disponibilidad de capital adicional, nuestra capacidad para ejecutar la estrategia de inversión en nuevos mercados y condiciones favorables en el mercado financiero y macroeconómico de México y el extranjero. El principal plan, a corto y mediano plazo, es adquirir parte de la Cartera Adicional Adquirible ya que tenemos la intención de llevar a cabo su adquisición en un plazo de 12 (doce) a 24 (veinticuatro) meses a partir de la Oferta Pública inicial. No podemos garantizar que seremos capaces de identificar Activos que cumplan con nuestros objetivos de inversión o que seremos capaces de concretar todas las oportunidades de inversión que identifiquemos o se nos presenten en el futuro, o que una o más de las inversiones que hagamos generarán el ingreso o flujo de efectivo esperado. Aun si logramos lo anterior, no podemos garantizar que tendremos éxito en administrar adecuadamente las nuevas actividades de operación o satisfacer el incremento en la demanda de nuestros Inmuebles. Los ingresos obtenidos de nuestras inversiones podrían ser menores a los esperados o resultar en pérdidas que pudieran afectar adversamente el negocio, condición financiera y resultados de operación.

Tenemos como objetivo, utilizar una porción significativa de los recursos netos de la Oferta Pública inicial para la adquisición de la Cartera Adicional Adquirible, dependiendo de las condiciones de mercado y del negocio. Sin embargo, no podemos garantizar que el uso de dichos recursos tendrá como resultado beneficios para nosotros. La información relacionada con los activos de la Cartera Adicional Adquirible que se incluye en el presente Prospecto se basa en planes y estimaciones actuales; esta información tiene la intención de brindar una idea general de los activos de la Cartera Adicional Adquirible y podría estar sujeta a cambios y modificaciones futuras con base en la retroalimentación que tengamos de nuestros Arrendatarios, clientes y del mercado en su conjunto. La capacidad para adquirir los activos de la Cartera Adicional Adquirible podría verse afectada por diversos factores, incluyendo factores fuera de nuestro control. Adicionalmente, las adquisiciones de los activos de la Cartera Adicional Adquirible serán negociadas caso por caso al tratarse de vendedores distintos en su mayoría y las mismas podrían variar en cada caso. La información que se presente en este Prospecto respecto a los activos de la

Cartera Adicional Adquirible podría variar significativamente. Los inversionistas no deben basar su decisión de invertir en nuestros CBFIs en los planes y estimaciones relativas a los activos relacionados con la Cartera Adicional Adquirible debido a que existe incertidumbre respecto a su adquisición. No podemos asegurar que dichos activos, mismos que se describen en este Prospecto, serán adquiridos en su totalidad o que serán adquiridos en los términos que se describen en este Prospecto. Salvo por lo que hace a 5 (cinco) de los Activos que integran la Cartera Adicional Adquirible, mismos que se describen en la Sección "3.2.13 Cartera Adicional Adquirible (Pipeline)", el precio, así como otros términos y condiciones de la adquisición del resto de los Activos que integran la Cartera Adicional Adquirible no han sido acordadas con los propietarios actuales de los Inmuebles que conforman dicha cartera y no podemos asegurar que la totalidad de dichos Inmuebles serán adquiridos por Agrofibra. No existen derechos del tanto, opciones o exclusivas celebradas a esta fecha y únicamente contamos con algunas negociaciones verbales no vinculantes entre las partes para llevar a cabo la adquisición de la Cartera Adicional Adquirible.

La formalización de la adquisición de las propiedades que se adicionarán a la Cartera a partir de la Oferta Pública inicial podría no llevarse a cabo en el tiempo estimado.

La formalización de la adquisición de los Activos que se adicionarán a la Cartera a partir de la Oferta Pública inicial, incluyendo sin limitar, la celebración de todos los convenios y demás documentación necesaria para ello, así como la obtención de autorizaciones, licencias, concesiones y permisos, en su caso, podría no llevarse a cabo en el tiempo estimado o no obtenerse. Una demora significativa en llevar a cabo dichas formalizaciones podría afectar nuestra capacidad para arrendar los Inmuebles relacionados con los Activos, lo que podría tener como consecuencia una demora en la recepción de Rentas y por lo tanto afectar adversamente los ingresos y por ende las Distribuciones Totales a nuestros Tenedores.

En el curso normal de nuestro negocio, podríamos ser sujetos de litigios de tiempo en tiempo.

En el curso normal de nuestro negocio, podríamos ser sujetos de litigios. También podríamos estar expuestos a litigios resultantes de las actividades llevadas a cabo en nuestros Activos por nuestros Arrendatarios o sus clientes. El resultado de dichos procesos podría afectarnos materialmente y podría seguir inconcluso durante largos períodos de tiempo. Algún proceso litigioso podría consumir tiempo significativo de nuestros administradores y directivos y dicho tiempo y atención podría, ser desproporcional a los montos del litigio. La adquisición, propiedad y enajenación de Activos podría exponernos a ciertos riesgos de litigio que podrían resultar en pérdidas, algunas de las cuales podrían ser materiales. El litigio podría derivarse respecto a actividades sucedidas con anterioridad a la fecha en que efectivamente adquiramos el Activo correspondiente. El inicio de dicho litigio o un resultado adverso en cualquier litigio pendiente, podría tener un efecto material adverso en nuestro negocio, resultados de operación o condición financiera.

Los empleados que prestan sus servicios en los Inmuebles de la Cartera podrían entablar procedimientos legales contra nosotros si sus patrones no cumplen con sus obligaciones laborales.

Un número importante de empleados que prestan sus servicios en los Bienes Inmuebles de la Cartera serán contratados por proveedores de servicios que son terceras partes. Si los proveedores

de servicios no cumplen con sus obligaciones patronales, los empleados podrían entablar procedimientos legales contra los Arrendatarios y nosotros podríamos ser declarados responsables por salarios caídos, beneficios, o cualquier otro derecho de un empleado de conformidad con la Ley Federal del Trabajo que deba ser pagado por el proveedor de servicios a los empleados. Los Arrendatarios o nosotros podríamos incurrir en gastos considerables en relación con dichos potenciales procesos legales, lo cual podría disminuir el efectivo disponible para Distribuciones Totales a los Tenedores.

Los Activos que adquiramos en el futuro podrían estar sujetos a obligaciones y riesgos que podrían material y adversamente afectar el valor y desempeño de los mismos, así como nuestra condición financiera.

En relación con los Activos Iniciales y los Activos que adquiramos en el futuro, podrían estar sujetos a pasivos desconocidos o contingentes para los cuales no podamos tener ningún recurso o sólo un recurso limitado contra los vendedores. Como resultado, no hay garantía de que recuperaremos cualquier cantidad con respecto a pérdidas consecuencia de incumplimientos por parte de los vendedores de sus declaraciones y/o garantías. El monto total de los costos y gastos que podemos incurrir en relación con los pasivos asociados con los inmuebles adquiridos puede superar nuestras expectativas. También podemos experimentar otros efectos adversos imprevistos, todos los cuales pueden afectar adversamente nuestros ingresos, gastos, resultados operativos y situación financiera

Dichos pasivos o contingencias desconocidas podrían incluir el costo de cumplir con la normatividad aplicable, incluyendo leyes sobre zonificación, ambientales y fiscales, reclamos o demandas de arrendatarios, vendedores u otras Personas previas a la adquisición, riesgos en materia impositiva, asuntos laborales, entre otros, ya sea que se hayan generado en el curso normal del negocio o de otra forma. Si la magnitud de dichas obligaciones y riesgos es alta, ya sea de manera individual o conjunta, dichos riesgos y obligaciones podrían afectar nuestro negocio, condición financiera, resultados de operación y flujo de efectivo, el precio de los CBFIs y nuestra capacidad de efectuar Distribuciones Totales a los Tenedores.

Las inversiones conjuntas con terceros que podremos realizar podrían resultar afectadas adversamente por nuestra falta de autoridad para tomar decisiones independientes, por nuestra confianza en la situación financiera de nuestros socios y por disputas entre nosotros y nuestros socios.

Podremos invertir en Inmuebles conjuntamente con terceros a través de asociaciones, co-inversiones o de otras figuras, adquirir una participación no mayoritaria en o compartir responsabilidad en la administración de los asuntos de un Inmueble, asociación, co-inversión u otra persona moral. En dicho supuesto podríamos no estar en condiciones de ejercer el control para tomar decisiones respecto del Inmueble, asociación, co-inversión u otra persona moral. Las inversiones a través de asociaciones, co-inversiones, u otras personas morales, en ciertas circunstancias, pueden implicar riesgos que no existirían si no hubiese un tercero involucrado, incluyendo la posibilidad de que nuestros socios puedan entrar en quiebra, no puedan financiar su parte de las aportaciones de capital necesarias, tomen malas decisiones de negocios o bloqueen o demoren las decisiones necesarias. Los socios pueden tener intereses o metas económicas o de

negocios que sean incompatibles con nuestros intereses o metas de negocios, y podrían estar en condiciones de tomar acciones en contra de nuestros objetivos o políticas. Estas inversiones también podrían tener el riesgo potencial de llegar a puntos muertos en las decisiones, por ejemplo, de una enajenación, porque ni nosotros ni nuestros socios tendríamos el control total sobre la asociación, co-inversión o copropiedad. Las disputas entre nosotros y nuestros socios podrían dar lugar a un arbitraje o litigio que aumentaría nuestros gastos e impediría que los Ejecutivos concentraran su esfuerzo y tiempo en nuestros negocios. En consecuencia, los actos de o las disputas con nuestros socios en la co-inversión podrían causar que las propiedades de la co-inversión estuviesen sujetas a un riesgo adicional. Además, en determinadas circunstancias, podríamos ser responsables de los actos de nuestros socios en co-inversiones o copropiedades.

Podrían existir incumplimientos no previsibles por parte de los Fideicomitentes Adherentes que afecten adversamente nuestro negocio.

No obstante que los Fideicomitentes Adherentes declaren en los Convenios de Aportación y Adhesión respectivos el cumplimiento de todas sus obligaciones como titulares de, en su caso, los derechos fideicomisarios que les corresponden bajo los fideicomisos de los que se derivan los derechos fideicomisarios que se aporten en el futuro al Patrimonio del Fideicomiso, existe el riesgo de que ocurran incumplimientos a la Legislación Aplicable o contratos por parte de dichos Fideicomitentes Adherentes que no sea posible prever y por ello seamos afectados adversamente.

Ataques Cibernéticos a las redes o tecnologías de información del Emisor.

Los ataques cibernéticos y otras violaciones a la seguridad de sus redes o tecnología de información podrían tener un efecto adverso en el negocio del Emisor y/o del Fideicomitente Inicial y/o del Administrador y, en consecuencia, podrían afectar el cumplimiento de las obligaciones relacionadas con la presente Emisión.

Exposición de los Ejecutivos y miembros de comités.

Dado que los Ejecutivos y miembros de comités son o podrán ser prominentes personas de negocios y destacados en diferentes sectores de su profesión, generalmente con puestos claves en la toma de decisiones y miembros propietarios o suplentes de distintos consejos de administración, constantemente están expuestos a potenciales procedimientos administrativos y judiciales de diferente índole. Algunas situaciones podrían ocasionar limitar el tiempo dedicado a nuestro negocio, sin embargo, consideramos que los procedimientos aludidos (al ser de carácter meramente personal tanto de nuestros Ejecutivos como de los miembros de nuestros comités), consideramos no generarían una responsabilidad directa al Fideicomiso o a nuestro Administrador. En su caso, de creerlo necesario, someteremos, en tiempo y forma, a nuestras instancias de gobierno corporativo la toma de decisiones necesarias a efectos de evitar una afectación en el curso normal de nuestros negocios que pudiera en el futuro afectar a su vez nuestro desempeño y por ende la entrega de Distribuciones a nuestros Tenedores.

En un futuro, Agrofibra podría enfocarse en otros sectores inmobiliarios distintos del sector agroalimentario.

El principal sector inmobiliario en el que Agrofibra pretende invertir es el sector relacionado con la industria agroalimentaria, sin embargo, en el futuro, Agrofibra podría enfocarse en otros sectores inmobiliarios conforme la administración y dirección de Agrofibra considere conveniente en beneficio de los Tenedores, como podrán ser los sectores comercial, industrial y de oficinas, los cuales pudieran no tener resultados tan favorables conforme los que Agrofibra estima tendrá la industria agroalimentaria.

A la fecha no contamos con métricas o indicadores de desempeño operativo y financiero histórico de los Inmuebles en lo individual y/o como parte de una cartera de Activos destinados al arrendamiento.

Los Inmuebles que componen la Cartera Inicial no han sido arrendados previo a la Oferta Pública inicial, por lo que no cuentan con un historial como activos generadores de ingresos por arrendamiento. En virtud de lo anterior, no contamos con métricas o indicadores de desempeño operativo y financiero histórico de los Inmuebles en lo individual y/o como parte de una cartera de Activos destinados al arrendamiento (tales como ingresos, gastos, cuotas, otros costos, NOI, incumplimiento, entre otros).

Por lo anterior, no podemos tener estimaciones basadas en datos históricos acerca del desempeño futuro de nuestros Activos en la modalidad de negocio que implementaremos a partir de nuestra colocación de CBFIS.

Evolución y desempeño de los Activos Iniciales que formarán parte del Patrimonio del Fideicomiso.

Toda vez que los Activos Iniciales que formarán parte del Patrimonio del Fideicomiso no han sido arrendados previamente, no es posible predecir la evolución y desempeño de los mismos.

Factores de riesgo relacionados con los CBFIS.

Tenemos Activos limitados y no podemos asegurar que tendremos la capacidad de efectuar Distribuciones Totales.

Nuestros Activos estarán limitados a aquellos que se describen en el presente Prospecto y el Patrimonio del Fideicomiso no tendrá activos o recursos distintos a los que constituyen su patrimonio en términos de la Cláusula Cuarta del Fideicomiso. Actualmente, no tenemos ni podemos asegurar que en el futuro tendremos acceso a Activos adicionales u otras formas de capital para efectuar Distribuciones Totales, por lo que el retorno sobre la inversión de los Tenedores está limitado únicamente a los recursos y activos que sean adquiridos o aportados al Patrimonio del Fideicomiso, su desempeño en el futuro para obtener Rentas y de los recursos líquidos disponibles en el Patrimonio del Fideicomiso.

La disponibilidad de fondos para efectuar Distribuciones Totales depende de nuestros ingresos los cuales están sujetos a riesgos e incertidumbres fuera de nuestro control tales como condiciones financieras macroeconómicas que afecten la condición financiera de nuestros Arrendatarios, e

exceso de oferta de Activos similares a los nuestros, los ciclos y riesgos específicos del sector agroalimentario, entre otros. Como resultado, podríamos ser incapaces de efectuar Distribuciones Totales en el futuro.

No podemos garantizar nuestra capacidad para efectuar Distribuciones en el futuro. Podemos vernos obligados a utilizar créditos o fondos provenientes de otras fuentes para hacer Distribuciones, lo que puede tener un impacto adverso en nuestras operaciones.

El Comité Técnico podrá instruir al Fiduciario para que éste último realice las Distribuciones Totales, mismas que se entregarán en cada Fecha de Distribución Total. El Comité Técnico determinará la política de distribución para la entrega de las Distribuciones Totales, cumpliendo siempre con los requisitos establecidos en el artículo 187 de la LISR.

Podemos vernos obligados a financiar las Distribuciones con capital de trabajo, el producto neto de la presente Oferta Pública inicial o una venta de activos en la medida que las Distribuciones superen los ingresos o flujos de efectivo de las operaciones. Financiar las Distribuciones con el capital de trabajo limitaría nuestras operaciones. Finalmente, vender activos puede obligarnos a deshacernos de activos en un momento o de una manera que no se ajuste a nuestra estrategia de disposición. Si obtenemos créditos para financiar las Distribuciones, nuestros índices de apalancamiento y costos de intereses a futuro aumentarían, lo cual reduciría nuestros ingresos y el efectivo disponible para distribución que de otra manera hubieran existido. Podríamos ser incapaces de hacer Distribuciones en el futuro y no podemos asegurar que nuestra política de distribución no cambiará en el futuro.

El Fideicomiso es emisor y no de garantía.

El Fideicomiso es un contrato mediante el cual los Tenedores, en calidad de Fideicomisarios, adquieren el derecho a recibir la entrega de Distribuciones Totales con los recursos líquidos que, de tiempo en tiempo, formen parte del Patrimonio del Fideicomiso. Al tratarse de un fideicomiso de emisión y no de garantía, la recuperación de la inversión en los CBFIs está sujeta a que el Fiduciario reciba fondos suficientes derivados de las Inversiones en Activos.

Los CBFIs no son instrumentos adecuados para cualquier inversionista.

Invertir en los CBFIs implica la compra de instrumentos con características diferentes a los de deuda y capital, ambos habitualmente ofertados en la Bolsa; lo anterior implica riesgos asociados con la estrategia de inversión descrita en este Prospecto. Por ejemplo, no hay garantía alguna de que los Tenedores recibirán Distribución Total alguna al amparo de los CBFIs.

La entrega de Distribuciones Totales depende exclusivamente de la existencia de fondos en el Patrimonio del Fideicomiso.

En términos del Fideicomiso, no existe obligación de hacer Distribuciones Totales a los Tenedores a menos que existan recursos suficientes en el Patrimonio del Fideicomiso. El Fideicomiso no prevé ningún mecanismo para garantizar la entrega de Distribuciones Totales derivadas de los CBFIs. Ni el Administrador, ni el Fiduciario, ni los Fideicomitentes, ni el Representante Común

ni cualesquiera de sus afiliadas o subsidiarias, ni los Intermediarios Colocadores serán responsables de realizar las Distribuciones Totales al amparo de los CBFIs en términos distintos a los establecidos en el Fideicomiso.

Modificaciones al régimen fiscal del Fideicomiso.

Aun cuando el Fideicomiso actuará sólo como un vehículo de pago a través del cual los Tenedores recibirán, en su caso, las Distribuciones Totales, las autoridades mexicanas podrían emitir disposiciones que afecten la naturaleza y el tratamiento fiscal del Fideicomiso. Dichas autoridades podrían considerar, por ejemplo, que los actos que realiza lo definen como fideicomiso empresarial y no como una Fibra para efectos fiscales.

El Servicio de Administración Tributaria, a través del Oficio SAT confirmó el régimen fiscal aplicable al Fideicomiso de conformidad con lo previsto por los artículos 187 y 188 de la LISR. Con posterioridad a la emisión de dicho oficio, el Emisor llevó a cabo diversas modificaciones a ciertos Documentos de Emisión y al Fideicomiso, lo anterior con el objeto de adecuarlos a las continuas negociaciones con los vendedores de los Activos de la Cartera Inicial y los potenciales vendedores de la Cartera Inicial Subsecuente, que continuaron en el plazo transcurrido desde entonces y la fecha de este Prospecto, así como adecuarlos a las diferentes solicitudes de algunos de los potenciales inversionistas. Dichas adecuaciones consisten principalmente en que se lograron acordar modificaciones a algunos de los acuerdos vinculantes vigentes a la fecha de emisión del oficio en cuestión; asimismo la obtención de nuevos acuerdos vinculantes para la adquisición de los Activos de la Cartera Inicial, lo cual tuvo como resultado la recomposición de la Cartera Inicial actual en comparación con la pretendida en el momento de emisión del oficio en cuestión (en el entendido que algunos de los acuerdos vinculantes celebrados respecto de los Activos que a la fecha de emisión indicado se pretendían adquirir terminaron su vigencia y no serán adquiridos, o bien se trata de los mismos Inmuebles respecto a los cuales se tenían celebrados acuerdos vinculantes en la fecha indicada, pero sobre los cuales se lograron nuevos acuerdos para adquirirlos bajo condiciones similares y adicionalmente incluyendo en algunos casos lo que denominamos ampliaciones, modificándose en consecuencia la composición de la Cartera Inicial). Adicionalmente, en este periodo, el Fideicomiso fue modificado y ajustado con el objeto de adecuarlo a las diferentes solicitudes de algunos de los potenciales inversionistas, como son, principalmente: (i) la eliminación del concepto de "fideicomiso de fundadores" y los derechos que el Fideicomiso Emisor contemplaba para el mismo, (ii) se estableció el Incentivo por Desempeño como única compensación de largo plazo, eliminando cualquier otra adicional, (iii) se estableció que las operaciones con Personas Relacionadas deben ser aprobadas por la Asamblea de Tenedores, (iv) se estableció un presupuesto anual fijo para la operación del Administrador, (v) se estableció que los derechos del Fideicomitente Inicial se mantendrán siempre y cuando el Fideicomitente Inicial o sus subsidiarias o personas relacionadas, conjunta o separadamente, sean titulares de al menos el equivalente al 2% (dos por ciento) de los CBFIs en circulación respecto al número de CBFIs emitidos y colocados en la oferta pública inicial de CBFIs, (vi) se estableció como facultad de la Asamblea de Tenedores llevar a cabo el nombramiento o ratificación de los Ejecutivos Clave, así como la destitución de los Ejecutivos, inclusive cuando se actualice alguna Conducta de Destitución y (vii) se estableció como Criterio de Elegibilidad en las Inversiones en Activos, que tratándose de una operación bajo la modalidad de compraventa y arrendamiento al

propio vendedor o aportante, podrá ser adquirido el Activo en cuestión conforme lo siguiente (tratándose un Activo con más de 3 (tres) meses de haber concluido su construcción): (i) podrá ser adquirido si la contraprestación pagadera por el Fiduciario incluye el pago de la contraprestación total de por lo menos 30% (treinta por ciento) en CBFIs y se pacte en la documentación correspondiente a la Inversión que dichos CBFIs que sean entregados como parte de la contraprestación por el Activo, sólo podrán ser enajenados por el vendedor o aportante de la siguiente forma: únicamente podrán enajenarse por el titular de dichos CBFIs hasta un máximo de 20% (veinte por ciento) de los CBFIs recibidos como parte de la contraprestación que sean susceptibles de ser enajenados, en cada año a partir de su recepción o (ii) podrá adquirirse hasta el 70% de la propiedad del Activo de que se trate considerando una contraprestación pagadera 100% en efectivo.

En este sentido, aún y cuando se tiene la intención de cumplir con lo establecido por los artículos 187 y 188 de la LISR para conservar el carácter de Fibra se tendrá que cumplir con ciertos requisitos relacionados, entre otras cosas, con las Distribuciones, la naturaleza de los Inmuebles, inversión del Patrimonio del Fideicomiso y las fuentes de ingresos. Asimismo, derivado de las modificaciones al Fideicomiso y a ciertos Documentos de Emisión como se describe en el párrafo anterior, el régimen fiscal aplicable al Fideicomiso conforme a los artículos 187 y 188 de la LISR y el Oficio SAT, podría ser materia de revisión por parte de la autoridad fiscal en el futuro y mediante la aplicación de sus facultades de comprobación y en cumplimiento del debido proceso, concluir que el Fideicomiso no cumple con los requisitos necesarios para tener o conservar su carácter de Fibra y, en consecuencia, el régimen fiscal respectivo, pudiera ya no ser aplicable al Fideicomiso.

El régimen fiscal aplicable a las Fibras ha estado evolucionando y ha sido modificado previamente; en consecuencia, no se puede garantizar que las leyes y reglamentos referentes a las Fibras y cualquier interpretación relacionada con las mismas sufran cambios que afecten a Agrofibra de un modo adverso.

El régimen fiscal aplicable a las Fibras ha estado evolucionando. Los artículos 187 y 188 de la LISR entraron en vigor el 1° de enero de 2004 y otras normas legales fueron modificadas en años posteriores. No hay ninguna garantía de que la Legislación Aplicable a las Fibras no será modificada en el futuro, o de que las autoridades fiscales competentes no emitan normas más específicas o diferentes con respecto a los requisitos para calificar como Fibra, o que no cambiarán en una forma adversa para las operaciones del Fideicomiso. En la medida en que las autoridades fiscales competentes proporcionen normas más específicas o cambien los requisitos para calificar como Fibra, se podría exigir al Fideicomiso ajustar su estrategia de operaciones para cumplir con dichas modificaciones. Cualquier ley o regulación nueva o cambio a la legislación existente podría proporcionar flexibilidad adicional, pero también podría inhibir la capacidad de Agrofibra para perseguir las estrategias que ha escogido. Si Agrofibra fuera incapaz de mantener su calificación como una Fibra, entre otras cosas, se podría requerir un cambio en la manera en la que realiza sus operaciones, lo que podría afectar adversamente su condición financiera, los resultados de operaciones y su flujo de caja, el precio de los CBFIs y su capacidad para hacer Distribuciones Totales.

Modificaciones al Régimen Fiscal para Tenedores.

Ni Agrofibra, ni los Fideicomitentes, ni el Administrador, ni los Intermediarios Colocadores, ni el Representante Común o cualesquiera de sus afiliadas o subsidiarias de los mismos pueden garantizar que el régimen fiscal actualmente aplicable a los Tenedores no sufra modificaciones en el futuro.

Por otro lado, al no existir certeza sobre las reformas que eventualmente pudiera sufrir el régimen fiscal aplicable a los Tenedores, ni el Fideicomiso, ni el Fiduciario, ni los Fideicomitentes, ni el Administrador, ni los Intermediarios Colocadores ni el Representante Común o cualesquiera de sus afiliadas o subsidiarias pueden asegurar que, de ser aprobadas dichas posibles reformas, estas no tendrán un efecto adverso sobre el rendimiento neto que generen los CBFIs a sus Tenedores.

Nuestros CBFIs no requieren una calificación crediticia.

Por no tratarse de un instrumento de deuda, los CBFIs no requieren de un dictamen sobre la calidad crediticia de la Emisión expedido por una institución calificadora de valores, por lo que los inversionistas deberán efectuar un análisis particular de la información proporcionada en el presente Prospecto, así como de los riesgos respectivos de la Oferta Pública inicial. Por lo anterior, se recomienda que los posibles inversionistas consulten con su asesor calificado en inversiones acerca de la inversión en los CBFIs.

CBFIs de Tesorería.

Simultáneamente a la emisión de los CBFIs objeto de la Oferta, adicionalmente emitimos 45,281,250 (cuarenta y cinco millones doscientos ochenta y un mil doscientos cincuenta) de CBFIs de Tesorería los cuales serán ser utilizados conforme se establece en el Fideicomiso en el futuro. Los CBFIs de Tesorería emitidos en exceso al monto equivalente al 30% (treinta por ciento) del número de CBFIs objeto de la Oferta deberán ser cancelados. Los CBFIs de Tesorería no tendrán derechos económicos ni corporativos alguno hasta en tanto sean puestos en circulación. Cada vez que dichos CBFIs de Tesorería sean puestos en circulación, implicará una dilución en cuanto a su participación y/o derechos para los Tenedores que al momento sean titulares de CBFIs ya sea porque no participen de la suscripción de que se trate o con motivo del pago de adquisiciones de Activos con CBFIs.

Factores de Riesgo Relacionados con el sector agroalimentario en México

La volatilidad en el precio de venta de los productos que venden los Arrendatarios.

El precio de venta de los productos de los Arrendatarios podrá estar sujeto a la volatilidad resultante del clima o plagas entre otros factores que afecten el volumen de producción, por lo que la variación en el precio de venta de los productos agroalimentarios puede impactar significativamente los ingresos percibidos por venta de los Arrendatarios.

Aunque la mayoría de nuestros Arrendatarios cuentan con producción contratada con compradores identificados en la cual se determinan el precio, volúmenes de compra, calidades y entregas, no se puede asegurar que el contrato con el comprador sea revocado, suspendido o renovado una vez terminado. Dichos acontecimientos pueden afectar los ingresos, la situación financiera, resultados operativos y flujo de efectivo de los Arrendatarios y en consecuencia derivar en un posible incumplimiento de pago de las Rentas a Agrofibra.

Posible sobredemanda o sobreoferta en el mercado.

Los cambios en las preferencias o hábitos del consumidor podrían reducir o incrementar la demanda para ciertos productos de nuestros Arrendatarios, resultando en un incremento o decremento en sus ventas, impactando su capacidad de pago en las Rentas.

Imposición de tarifas arancelarias o medidas no arancelarias podrían impactar en el desplazamiento de los productos de los Arrendatarios.

Nuestros Arrendatarios cuentan con vocación preponderantemente exportadora a países con los que México cuenta con un acuerdo comercial, como Estados Unidos y Canadá. Sin embargo, la imposición de las tarifas de importación u otros impuestos especiales podrían provocar aumentos de precio y afectar los niveles de exportación de los productos agroalimentarios mexicanos, lo cual podría impactar en forma adversa las ventas, situación financiera y capacidad de pago de las Rentas de los Arrendatarios.

Cambios en la normatividad en materia sanitaria y ambiental podría impactar negativamente el negocio de los Arrendatarios.

La operación de nuestros Arrendatarios está sujeta a diversas leyes, reglas, reglamentos, normas oficiales de higiene, normatividad de calidad y regulación ambiental, así como la supervisión de diversas autoridades, tales como Secretaría de Salud, la Secretaría de Agricultura, y Desarrollo Rural, la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales, la Comisión Federal para la Protección contra Riesgos Sanitarios y la Secretaría de Economía, en relación con la producción, empaque, almacenamiento y distribución de los productos.

Aunque nuestros Arrendatarios cuentan con certificaciones que aseguran la inocuidad de la producción y el cumplimiento de las normativas de países internacionales, no se puede asegurar que en el futuro se realicen cambios significativos en las políticas y legislaciones gubernamentales. Dichos cambios podrían impactar negativamente en la producción, demanda y precios de los productos de los Arrendatarios, limitar su capacidad para llevar a cabo sus operaciones y podría afectar su situación financiera, liquidez y resultados de la operación derivando un posible incumplimiento en el pago de las Rentas a Agrofibra.

El acontecimiento de desastres naturales podría impactar en forma adversa las actividades de los Arrendatarios.

Varias regiones de la República Mexicana son susceptibles a lluvias torrenciales y huracanes, así como temblores. Este tipo de desastres naturales podrían impedir la realización de las operaciones de nuestros Arrendatarios, dañar sus instalaciones y producción y afectar en forma adversa los niveles de demanda por parte de los compradores. Además, cualquiera de estos sucesos podría forzar a los Arrendatarios a efectuar mayores inversiones de capital para restablecer las condiciones de operación de sus instalaciones. Por lo tanto, el acontecimiento de desastres naturales en los lugares donde se ubican nuestros Inmuebles podría tener un efecto adverso en las actividades, resultados de operación y situación financiera de los Arrendatarios, así como en la capacidad de pago de las Rentas a Agrofibra.

Aunque la mayoría de los Inmuebles cuentan con pólizas de seguro que amparan los Inmuebles contra los riesgos relacionados con los desastres naturales y otros tipos de riesgos, no se puede garantizar que las pérdidas derivadas de los daños sufridos por la infraestructura no superarán los límites asegurados y no afectarán en forma significativa las actividades, resultados de operación y situación financiera de los Arrendatarios. Además, aun recibiendo el pago de los seguros correspondientes, es probable que la reparación de los daños ocasionados por un desastre natural involucre un periodo de tiempo considerable, lo que podría afectar en forma adversa y significativa las actividades, la situación financiera, los resultados de operación, flujos de efectivo y las perspectivas de los Arrendatarios. Para mayor información relacionada con los seguros de los Activos Iniciales, favor de consultar la sección "2.1 Características de los CBFIs - Seguros", del presente Prospecto.

La revocación o suspensión de las certificaciones de calidad de nuestros Arrendatarios podrían impactar su capacidad de venta a los mercados.

Estimamos que la mayoría de nuestros Arrendatarios cuentan con certificaciones, tanto nacionales como internacionales, con procesos definidos en la producción que aseguran el ingreso del producto al mercado destino. El acontecimiento de una revocación o suspensión de estas certificaciones puede afectar su capacidad de venta en los mercados destino y derivar un incumplimiento en el pago de las Rentas que percibe Agrofibra.

Además, la mayoría de nuestros Arrendatarios exportan sus productos, por lo que una revocación o suspensión de las certificaciones podrían afectar la venta de sus productos en mercados internacionales y de esta manera quedar expuestos a un riesgo cambiario en el pago de las Rentas previstas en sus respectivos Contratos de Arrendamiento.

Escasez en el suministro del agua

El agua es un insumo fundamental en la operación y producción del sector agroalimentario. Nuestros Arrendatarios obtienen el agua de diversas fuentes, incluyendo pozos, concesiones otorgadas por el gobierno y contratos de suministro por los municipios en los que se encuentran los Inmuebles. La disponibilidad de agua es un factor determinante para la producción de nuestros Arrendatarios por lo que la falta de abastecimiento de este insumo puede ser determinante en el futuro para el curso normal de sus operaciones.

Aunque durante nuestro proceso de inversión se verifica que las concesiones y los reservorios de agua cuenten con suficiencia para mantener la continuidad del negocio de nuestros Arrendatarios en el corto plazo, no se puede asegurar que el abastecimiento de agua será suficiente para satisfacer sus necesidades de largo plazo de producción. Una situación de escasez de este insumo podría afectar de manera significativa y adversa las actividades, situación financiera, resultados de operación y flujos de efectivo y en consecuencia derivar un incumplimiento en el pago de las Rentas a Agrofibra.

Los Activos que integran nuestra Cartera Inicial (Portafolio A) y Cartera Inicial Subsecuente (Portafolio B) están concentrados en el sector agroalimentario de México y nuestro negocio podría verse afectado adversamente como consecuencia de un deterioro económico en dicho sector.

Nuestra Cartera Inicial (Portafolio A) y Cartera Inicial Subsecuente (Portafolio B) comprenden 20 (veinte) Activos que estarán arrendados a empresas del sector agroalimentario. Esta situación podría exponernos a afectaciones adversas y materiales si el sector agroalimentario presenta en el futuro algún problema económico o de otra índole.

El incumplimiento de las leyes, reglamentos y convenios que son aplicables a nuestros Activos, incluyendo permisos, licencias, zonificación y requisitos ambientales, podría resultar en la clausura de algún Inmueble de nuestra Cartera por parte de las autoridades gubernamentales.

Las operaciones que los Arrendatarios llevan a cabo en nuestros Activos están sujetas a diversos convenios, leyes federales y locales, así como a requisitos reglamentarios, incluyendo requisitos de permisos, concesiones y licencias. Los reglamentos locales, incluyendo normas municipales o estatales, restricciones de zonificación y convenios restrictivos podrían restringir las operaciones que se llevan a cabo en nuestros Activos o resultar en la clausura de alguna de éstas y podrían exigir a nuestros Arrendatarios que obtengan aprobación de las autoridades locales o de organizaciones comunitarias privadas o ejidales en cualquier momento con respecto a las actividades que se llevan a cabo en nuestros Activos, inclusive antes de adquirir una propiedad o cuando se llevan a cabo renovaciones o mejoras en cualquiera de nuestros Activos. Nuestra estrategia de crecimiento podría verse afectada materialmente y de forma adversa la incapacidad de nuestros Arrendatarios para obtener o retener licencias, concesiones, aprobaciones de zonificación y/o permisos expedidos por las autoridades gubernamentales, lo que podría tener un efecto material adverso en nuestro negocio, condición financiera y resultados de operación.

Algunos de los Arrendatarios de los Activos que integran la Cartera Inicial no cuentan con todas las autorizaciones y permisos que pueden ser requeridos por las autoridades ambientales para llevar a cabo las actividades que se realizan en los mismos.

Algunos de los Arrendatarios de los Activos que integran la Cartera Inicial no cuentan con todas las autorizaciones, permisos, opiniones, registros, mediciones trimestrales que pueden ser requeridos o emitidos por las autoridades ambientales para llevar a cabo las actividades que se realizan en los mismos. Asimismo, algunos Activos cuentan con ciertas irregularidades de conformidad con las regulaciones ambientales aplicables, por lo que los Arrendatarios respectivos podrían ser clausurados temporalmente, ser acreedores a sanciones o a medidas de seguridad

previstas en la Legislación Aplicable en materia ambiental, previo procedimiento administrativo iniciado por la autoridad ambiental competente en el que se confirme, en su caso, la irregularidad específica, lo que, en su caso, podría tener un efecto material adverso en nuestro negocio, condición financiera y resultados de operación.

Para mayor información, referirse al Anexo Único del “Anexo 8.9 - Opinión en Materia Ambiental” del presente Prospecto.

Los seguros sobre los Inmuebles relacionados con los Activos pueden no llegar a cubrir todas las pérdidas aseguradas y las pérdidas no aseguradas podrían afectar adversamente la condición financiera y el flujo de caja de Agrofibra.

En términos de los Contratos de Arrendamiento, Agrofibra o el Arrendatario, según corresponda, serán responsables por los costos de cobertura de los seguros sobre los Inmuebles relacionados con los Activos, incluyendo sin limitar a las que se causen por daños, accidentes, responsabilidad civil, incendio, inundaciones, terremotos. Los Activos podrán no contar con seguro para ciertos tipos de pérdidas ya sea porque no es posible asegurarlas o que los costos son tan elevados que no pueden ser económicamente asegurables, como puede ser, sin limitar, pérdidas causadas por guerra, disturbios, conflictos armados o que debido a la ubicación de los inmuebles, se encuentren con amenazas de distintos orígenes, y que la comunidad y sus instituciones no estén en capacidad de manejar o gestionar adecuadamente los riesgos existentes para evitar que se conviertan en desastres. Además, los cambios en el costo o disponibilidad del seguro podrían poner a Agrofibra en riesgo por pérdidas no aseguradas. Bajo ciertas circunstancias los beneficios del seguro pueden no ser suficientes para restaurar la posición económica con respecto a un Inmueble afectado y podría verse afectada Agrofibra. Si incurriéramos en pérdidas no aseguradas o no asegurables, o en pérdidas por encima de nuestra cobertura actual, nuestro negocio, condición financiera, resultados de operaciones, flujo de caja y nuestra habilidad para efectuar Distribuciones Totales, así como el precio de nuestros CBFIs podrían verse afectados material y adversamente.

Algunos Inmuebles podrían estar ubicados en zonas dónde se generen conflictos sociales imposibles de prever que afecten la estructura de la edificación, así como la seguridad de los integrantes de dicho Inmueble.

Algunos de los Inmuebles relacionados con nuestros Activos podrían verse afectados por fallas en la estructura de la edificación al no ser diseñada y construida teniendo en cuenta el tipo de dinámicas de origen natural, socio-natural o antrópico a que va a estar sometida de manera permanente o esporádica. En caso de estar ubicados en una zona en donde se genere un conflicto armado y que resulte imposible “aislar” al Inmueble de los efectos del mismo, la estructura de la edificación (muros, techos) debe ofrecer la máxima seguridad posible a los integrantes de dicho inmueble. No podemos asegurar los costos no contemplados en los que Agrofibra tendría que incurrir en caso de presentarse uno de los eventos referidos.

La incapacidad para percibir las Rentas de los Arrendatarios a tiempo o de no cobrarlas en lo absoluto podría afectar negativamente el desempeño financiero de Agrofibra.

Los ingresos de Agrofibra provienen de las Rentas. Como resultado de lo anterior, el desempeño de Agrofibra depende de su capacidad de arrendar los espacios en términos económicamente favorables, lo cual depende de la estabilidad financiera de los Arrendatarios, quienes podrían sufrir en cualquier momento un cambio negativo en su negocio. Los Arrendatarios podrían incumplir en el pago de sus Rentas o retrasar el inicio del arrendamiento. Pretendemos hacer frente a los incumplimientos de los Arrendatarios en una base de caso por caso. Sin embargo, si un número importante de Arrendatarios o un Arrendatario relevante en términos de porcentaje de la Renta que paga frente a nuestros ingresos totales incumple en el pago de las Rentas o lo hace fuera de tiempo, el desempeño financiero de Agrofibra podría verse afectado negativamente.

Adicionalmente, la solicitud de concurso mercantil o insolvencia de los Arrendatarios puede afectar adversamente las Rentas que generen los Activos. La solicitud de concurso mercantil o insolvencia de los Arrendatarios podría dar lugar a la terminación de los respectivos Contratos de Arrendamiento, lo que podría afectar negativamente la condición financiera de Agrofibra y los resultados de sus operaciones. Cualquier declaración de quiebra o solicitud de concurso mercantil por parte de los Arrendatarios también podría impedir o eliminar la capacidad de Agrofibra para cobrar los saldos adeudados y pagos de Rentas futuras.

Es posible que no podamos arrendar nuestros Bienes Inmuebles al terminar los Contratos de Arrendamiento.

Los Bienes Inmuebles que comprenden la Cartera Inicial serán arrendados a los Arrendatarios de conformidad con los Contratos de Arrendamiento, mismos que son de largo plazo y prevén disposiciones de renovación automática. Sin embargo, uno o más de los Contratos de Arrendamiento podrían darse por terminados por nosotros o por algún Arrendatario en caso de ocurrir ciertos eventos específicos, como pudieran ser: (i) el incumplimiento reiterado y no subsanado del pago de las Rentas, (ii) un incumplimiento grave de las obligaciones bajo los Contratos de Arrendamiento, o (iii) causas de incumplimiento que no sean subsanadas en los periodos de cura establecidos a dicho efecto. Si uno o más de nuestros Contratos de Arrendamiento es terminado por estas o por otras razones, el perder al Arrendatario o a cualquier futuro arrendador de nuestros Bienes Inmuebles, puede requerir que incurramos en gastos adicionales (además de cualquier otro gasto relacionado con re-arrendar) cantidades significativas de capital para renovar la propiedad correspondiente para adecuarla al nuevo arrendatario. Además, es probable que experimentemos una pérdida de ingresos durante el periodo de tiempo previo al que re-arrendemos la propiedad o completemos su remodelación, y no podemos asegurar que podemos celebrar un nuevo Contrato de Arrendamiento con el Arrendatario o un nuevo contrato de arrendamiento con un nuevo arrendatario en un periodo de tiempo corto, en términos económicamente favorables o del todo.

Nuestros ingresos por Rentas pueden verse afectados por disminuciones en los ingresos de nuestros Arrendatarios.

Si los Arrendatarios presentan problemas en sus negocios, su condición financiera podría debilitarse, lo que podría resultar en que no paguen la Renta en tiempo o que incumplan sus obligaciones bajo los Contratos de Arrendamiento, lo que a su vez podría afectar seriamente

nuestro desempeño. Los Contratos de Arrendamiento podrán incluir una porción variable, adicional a una porción fija de Renta. La parte variable se calcula comúnmente con base en los ingresos del Arrendatario por el periodo que corresponda. En el supuesto de que los Arrendatarios sujetos a Contratos de Arrendamiento que contemplen pagos variables sufran una disminución en sus ingresos, consecuentemente nuestros ingresos por dichas Rentas disminuirán. Esta disminución podría tener un efecto material adverso en nuestros negocios, resultado de operaciones, condición financiera, las Distribuciones Totales a los Tenedores o afectar adversamente el precio de mercado de nuestros CBFIs.

Podríamos incurrir en pérdidas debido a los Contratos de Arrendamiento denominados en Dólares.

Si bien un porcentaje considerable de nuestros Contratos de Arrendamiento se encuentran denominados en Dólares, no tenemos la seguridad de recibir el pago de las Rentas de dichos Contratos de Arrendamiento en Dólares, toda vez que de conformidad con la Ley Monetaria de los Estados Unidos Mexicanos, las obligaciones de pago en moneda extranjera contraídas dentro de la República Mexicana para ser cumplidas en esta, podrán ser solventadas mediante el pago en Pesos al tipo de cambio vigente al momento y en el lugar del pago, determinado por el Banco de México y publicado en la Diario Oficial de la Federación en el día de pago. En consecuencia, conforme a la Ley Monetaria de los Estados Unidos Mexicanos, podemos estar obligados a aceptar pagos por obligaciones denominadas en Dólares, en Pesos.

La concentración geográfica de nuestras propiedades podría dejarnos vulnerables frente a una baja económica en dichas regiones u otros cambios en las condiciones de mercado o desastres naturales en dichas áreas, dejando como resultado una disminución de nuestros ingresos o de otra manera afectarnos adversa y materialmente en los resultados de operación de Agrofibra.

Además de las condiciones económicas regionales, nacionales e internacionales, el desempeño operativo de Agrofibra depende de las condiciones económicas de los mercados específicos en los cuales los Bienes Inmuebles relacionados con los Activos están ubicados, otros cambios en las condiciones de mercado inmobiliario y desastres naturales que ocurran en dichas áreas (tales como huracanes, inundaciones, terremotos u otros). En caso de que ocurran cambios económicos adversos o de otro tipo en los estados de México donde se ubiquen los Bienes Inmuebles, nuestro negocio, condición financiera, resultados de operación y flujo de efectivo, el precio de los CBFIs y nuestra capacidad para efectuar Distribuciones Totales a los Tenedores, podría verse material y adversamente afectada.

El desempeño operativo y el valor de los Activos están sujetos a las condiciones de la economía y a riesgos asociados con la industria inmobiliaria en general.

Las inversiones inmobiliarias están sujetas a diversos riesgos y fluctuaciones y a ciclos de valor y demanda, muchos de los cuales están más allá de nuestro control. Si los Activos no generan suficientes ingresos para cubrir los gastos operativos, incluyendo deudas, los reembolsos a la Administración y gastos de capital, entonces nuestro desempeño se podría ver afectado negativamente. Además, existen gastos asociados con una inversión en activos inmobiliarios (tales como pagos de deudas, impuestos prediales, gastos notariales y costos de mantenimiento)

que generalmente no disminuyen cuando existen circunstancias negativas del negocio, la economía u otras que reducen el ingreso por Rentas. Los ingresos y el valor de los Activos pueden verse afectados, entre otros por:

- i. cambios adversos en condiciones económicas y demográficas locales, nacionales o internacionales tales como la reciente desaceleración económica global ocasionada por la pandemia COVID-19;
- ii. desocupación o incapacidad de rentar espacio en términos favorables;
- iii. cambios adversos en las condiciones financieras de los Arrendatarios y los posibles compradores de los Activos;
- iv. incapacidad para cobrar la Renta o falta de pago de los Derechos de Arrendamiento, en su caso;
- v. una reducción significativa en la demanda por productos agroalimentarios que pudieran afectar en negocio de los Arrendatarios que estén ubicados en dicho sector;
- vi. cambios en la Legislación Aplicable y políticas gubernamentales, incluyendo, sin limitación, leyes impositivas, de zonificación, ambientales y de seguridad, y políticas fiscales gubernamentales y cambios en su vigencia;
- vii. competencia de otros inversionistas en Inmuebles similares a los nuestros con capital significativo, incluyendo otros fondos de inversión en Inmuebles, desarrolladores inmobiliarios, Fibras y/o fondos de inversión institucionales;
- viii. reducciones en el nivel de demanda de espacios arrendables en los sectores en los que operamos, y cambios en la estimación relativa de los Inmuebles;
- ix. aumentos en la oferta de espacios para arrendamiento;
- x. fluctuaciones en tasas de interés, las cuales podrían afectar adversamente la capacidad de Agrofibra, o la capacidad de los posibles Arrendatarios para obtener financiamiento en condiciones favorables;
- xi. aumentos en gastos, incluyendo sin limitar, costos de seguros, costos laborales, precios de tarifas de energía, valuaciones inmobiliarias y otros impuestos y costos de cumplimiento de la Legislación Aplicable y políticas gubernamentales, y restricciones o dificultades de Agrofibra o del Administrador de trasladar gastos a los Arrendatarios;
- xii. mayor rotación de Arrendatarios que la esperada;

- xiii. incapacidad en proporcionar un mantenimiento adecuado a los Inmuebles relacionados con los Activos;
- xiv. aumento de la delincuencia en las áreas en donde se ubican los Inmuebles relacionados con los Activos;
- xv. percepción negativa sobre la conveniencia y atractivo de las regiones donde se ubican los Inmuebles relacionados con los Activos;
- xvi. aumentos no anticipados en los costos relacionados con condiciones adversas conocidas o no; e
- xvii. incapacidad de obtener acuerdos favorables para Agrofibra con Arrendatarios de importancia, es decir, aquellos que representen ingresos significativos a nuestro patrimonio.

Además, los periodos de desaceleración económica, recesión o crisis tales como las que sufren las economías desarrolladas, aumentos en las tasas de interés, aumentos en los costos de materiales, aumentos en los tipos de cambio, disminución de la demanda de Inmuebles, o la percepción del público de que cualquiera de estos eventos puede ocurrir, podría dar como resultado una disminución general de las Rentas o un aumento en la incidencia de moras bajo los Contratos de Arrendamientos existentes y por celebrarse. Si Agrofibra o el Administrador no logran operar sus Activos para cumplir con sus expectativas financieras, el negocio, condición financiera, resultados de operaciones y flujo de caja, el precio de mercado de los CBFIs y la capacidad para hacer Distribuciones Totales, podrían afectarse de un modo importante y de forma adversa.

Si somos incapaces de renovar nuestros Contratos de Arrendamiento o arrendar espacios disponibles, o si somos incapaces de arrendar nuestras propiedades cobrando las mismas Rentas o superiores, nuestro ingreso por Renta se verá afectado adversamente.

No podemos asegurar que nuestros Contratos de Arrendamiento serán renovados, que nuestras propiedades serán arrendadas nuevamente cobrando una Renta igual o superior a las existentes o que no será necesario ofrecer reducciones sustanciales de Renta, derechos de terminación anticipada u otros términos y condiciones menos favorables a Agrofibra comparados con los actualmente establecidos en los Contratos de Arrendamiento, a fin de atraer nuevos inquilinos o retener a los inquilinos existentes. No se puede garantizar que podamos arrendar espacios desocupados en diferentes etapas de desarrollo en términos favorables, o en absoluto. Además, podríamos adquirir propiedades en desarrollo, y adquirir terrenos no desarrollados en el futuro como parte de nuestra estrategia de crecimiento. En la medida en que nuestras propiedades, o parte de nuestras propiedades, permanezcan vacantes por períodos prolongados, es posible que recibamos ingresos reducidos o no recibamos ingresos de dichas propiedades, lo que resultaría en menor cantidad de efectivo disponible para realizar Distribuciones Totales. Además, el valor de venta de un Activo podría disminuir por diversos factores, entre ellos, los términos y condiciones del arrendamiento del Activo de que se trate. Además, no obstante que los Contratos de Arrendamiento de nuestra Cartera Inicial son de largo plazo y prevén renovaciones

adicionales, nosotros o un Arrendatario podríamos rescindir uno o más de nuestros Contratos de Arrendamiento antes de la expiración del plazo del mismo en ciertos supuestos, tales como: (i) incumplimiento reiterado y no resuelto de la obligación de uno o varios arrendatarios de pagar la Renta, (ii) incumplimiento sustancial de obligaciones bajo un Contrato de Arrendamiento, o (iii) incumplimiento de obligaciones conforme a los Contratos de Arrendamiento que no sean subsanados dentro de los períodos establecidos para ello. Si uno o más de nuestros Contratos de Arrendamiento se rescinde por estos u otros motivos, la pérdida de un Arrendatario puede requerir que incurramos en gastos adicionales para volver a arrendar el Activo y puede causar una pérdida de ingresos durante el período de tiempo que la propiedad no se encuentre arrendada.

Cualquiera de estos factores podría tener un efecto material adverso en nuestra capacidad de cumplir con nuestras expectativas financieras, nuestro negocio, condición financiera, resultados de operaciones, flujo de efectivo, el precio de mercado de nuestros CBFIs y nuestra capacidad de realizar Distribuciones Totales a los Tenedores de nuestros CBFIs.

Las acciones de los competidores de Agrofibra pueden disminuir, prevenir aumentos en el nivel de ocupación y tasas de renta de los Activos o pudieran afectar la capacidad de Agrofibra para hacer crecer su patrimonio.

Agrofibra competirá con otros propietarios, desarrolladores, administradores y operadores de Inmuebles en México, algunos de los cuales tienen Inmuebles con características similares y en el mismo mercado en el que se encuentran los de Agrofibra. Consideramos que el sector inmobiliario en México se ha vuelto más institucionalizado y, como resultado, la competencia con instituciones de gran tamaño y recursos superiores a los de Agrofibra pueden incrementarse. Adicionalmente, nuevos fondos y desarrolladores pueden incursionar en el mercado a través de Fibras o vehículos similares, lo cual puede incrementar significativamente las presiones competitivas en relación con las actividades inmobiliarias en México. Algunos de nuestros potenciales competidores directos pueden contar con mayores recursos financieros y ser capaces o estar dispuestos a aceptar mayores riesgos que nosotros. En un futuro, dichos competidores podrían reducir el número de posibles oportunidades de inversión para Agrofibra. Asimismo, si los competidores de Agrofibra ofrecieran espacios a tasas de renta inferiores a las tasas actuales de mercado o las tasas que se pretenden cobrar en los Inmuebles relacionados con nuestros Activos, Agrofibra correría el riesgo de perder Arrendatarios, y se vería presionada a reducir sus tasas de Renta con el objeto de retener a sus Arrendatarios. Además, los Inmuebles de la competencia podrían ser más nuevos, contar con mejor ubicación o ser más atractivos que los de Agrofibra en cualquier otro sentido. Como consecuencia de lo anterior, el rendimiento financiero de Agrofibra podría verse afectado adversamente.

El crecimiento de Agrofibra depende de fuentes externas de capital, las cuales pueden no siempre estar en términos favorables.

Agrofibra pretende crecer a través de la adquisición de Activos, para lo cual se contempla recurrir a financiamientos a través de deuda y capital. Agrofibra podría no estar en posición de aprovechar

las ventajas de oportunidades de inversión atractivas para el crecimiento si no le es posible acceder a los mercados de capital y deuda oportunamente y en términos favorables.

El acceso al capital y deuda dependerá de una cantidad de factores sobre los cuales se tiene muy poco control o ninguno, incluyendo las condiciones generales de mercado, la percepción en el mercado de los ingresos una vez estabilizados los Activos y aquellos potenciales de Agrofibra en el futuro. La disponibilidad de financiamiento es limitada en México y las tasas de interés y los términos y condiciones generales de financiamiento, consideramos que con frecuencia son menos competitivas respecto de países más desarrollados. Además, la reciente desaceleración económica global ha dado lugar a un entorno de capital caracterizado por disponibilidad limitada, aumento de costos y volatilidad significativa desde hace algunos años. Si la inestabilidad económica y desaceleraciones derivan en la incapacidad de Agrofibra para obtener el capital necesario en condiciones satisfactorias, o de obtenerlo, podría no estar en posición de realizar las Inversiones en Activos necesarias para expandir su negocio, o cumplir con sus obligaciones y compromisos en las fechas de vencimiento de los mismos. Además, los compromisos financieros futuros bajo líneas de crédito u otros endeudamientos podrían restringir la flexibilidad operativa y la capacidad de crecimiento del negocio de Agrofibra a través de adquisiciones con la obtención de financiamientos.

Si Agrofibra no es capaz de obtener capital o deuda en términos y condiciones favorables y que se consideren aceptables, es probable que se tenga que reducir el número de Activos que Agrofibra puede adquirir, y el retorno apalancado de los Activos que se adquieran puede llegar a ser menor. Además, la capacidad de Agrofibra de refinanciar deuda futura, en términos aceptables, está sujeto a los factores antes mencionados, y también dependerá de la posición financiera, los resultados de operaciones y flujo de efectivo de Agrofibra, los cuales son factores también sujetos a incertidumbres, y por lo tanto Agrofibra puede que no sea capaz de refinanciar deuda futura en términos favorables. Dichos eventos pueden tener un efecto adverso en el desempeño financiero de Agrofibra.

Agrofibra podría adquirir Activos que cuenten con algún gravamen, tal como alguna hipoteca o que presenten adeudos y podría incurrir en nuevos adeudos o refinanciar los adeudos al momento de adquirir dichos Activos.

Agrofibra podría adquirir Activos con gravámenes que limiten su capacidad para efectuar Distribuciones Totales; inclusive Agrofibra podría efectuar la adquisición de esos Activos asumiendo la obligación de pagar obligaciones a cargo de las Personas que enajenen los mismos. Asimismo, Agrofibra podría incurrir en nuevos financiamientos o refinanciar los adeudos mencionados al momento de adquirir Activos. Agrofibra podría no contar con los recursos necesarios para cumplir con las obligaciones derivadas de dichos adeudos e inclusive pudiera no contar con la capacidad de liberar los gravámenes existentes sobre dichos Activos, en perjuicio de Agrofibra.

No obstante lo anterior, los Activos que integran la Cartera Inicial serán aportados al Patrimonio del Fideicomiso libres de cualquier gravamen o limitación en su dominio.

La capacidad de Agrofibra para vender valores de renta variable y aumentar el capital con el fin de expandir sus negocios dependerá, en parte, del precio de mercado de los CBFIs y el incumplimiento de las expectativas del mercado con respecto al negocio podría afectar negativamente el precio de mercado de los CBFIs y limitar la capacidad de vender valores de renta variable.

La disponibilidad de financiamiento a través del mercado de valores dependerá, en parte, del precio de mercado de los CBFIs, el cual a su vez estará supeditado a diversas condiciones del mercado y otros factores que pueden cambiar de tiempo en tiempo, incluyendo:

- i. el grado de interés del inversionista;
- ii. la capacidad de satisfacer los requisitos de distribución aplicables a las Fibras;
- iii. la reputación general de las Fibras y el atractivo de sus valores en comparación con otros valores, incluyendo los valores emitidos por otras compañías inmobiliarias;
- iv. el desempeño financiero de Agrofibra y los Arrendatarios;
- v. informes de analistas sobre Agrofibra y sobre la industria inmobiliaria en México;
- vi. condiciones generales del mercado de acciones y bonos, incluyendo cambios en las tasas de interés de los valores de renta fija, los cuales pueden llevar a compradores futuros de CBFIs a exigir un rendimiento anual más alto en las futuras Distribuciones;
- vii. incumplimiento con las políticas de distribución, las cuales dependen en gran parte del flujo de caja de las operaciones de Agrofibra, lo que a su vez está subordinado al aumento en la ganancia de adquisiciones adicionales y de aumentos en los montos de las Rentas; y
- viii. otros factores tales como acciones gubernamentales de carácter regulatorio y cambios en las leyes fiscales aplicables a las Fibras.

El fracaso en cumplir las expectativas de mercado con respecto a ingresos futuros y a Distribuciones Totales también podría afectar adversamente el precio de mercado de los CBFIs y, como resultado, la disponibilidad de capital proveniente del mercado de valores.

Es probable que los futuros arreglos financieros contengan convenios que restrinjan a las operaciones de Agrofibra, lo que podría afectar sus políticas de distribución y de operación, así como su habilidad para obtener financiamiento adicional.

Es probable que, en el futuro, Agrofibra esté sujeta a algunas restricciones conforme a posibles obligaciones derivadas de los contratos por los cuales se obtenga financiamiento, lo que podría afectar su política de distribución y de operación y su capacidad de obtener financiamientos adicionales. Los financiamientos podrían incluir créditos quirografarios, hipotecas, créditos para construcción, entre otros, cualquiera de los cuales podría contener obligaciones restrictivas para

Agrofibra o el Administrador. Entre las restricciones o cargas que podrían existir en el futuro, se encuentran, sin limitar: (i) la prohibición de adquirir activos o negocios o disponer de ellos, (ii) no incurrir en mayor endeudamiento, (iii) otorgar una prelación de pago de deuda sobre las Distribuciones Totales, (iv) la reducción o el evitar gastos de capital, (v) crear garantías reales sobre activos propiedad de Agrofibra para garantizar el pago de sus obligaciones, (vi) celebrar arrendamientos, inversiones o adquisiciones, (vii) participar en fusiones o adquisiciones, o (viii) abstenerse de realizar las actividades a que se refiere el Fideicomiso sin el consentimiento de los acreedores. Además, dicho financiamiento probablemente requerirá que Agrofibra mantenga índices financieros específicos y el cumplimiento de ciertas obligaciones, incluyendo índices de cobertura de interés mínimos, índices de apalancamiento máximos, patrimonio neto mínimo y requisitos de capitalización con valores de renta variable mínimos. La falta de cumplimiento de cualquiera de estos convenios, incluyendo los índices de cobertura financiera, podría producir una morosidad o acelerar parte o todos los financiamientos, ocasionando un efecto material adverso sobre Agrofibra.

Las futuras obligaciones de pago en los financiamientos podrían afectar adversamente los resultados operativos generales de Agrofibra, haciendo necesario la venta de Activos. Lo anterior podría poner en peligro el tratamiento legal del Fideicomiso como Fibra y afectar adversamente su capacidad para hacer Distribuciones Totales y el precio de mercado de los CBFIs.

Existe la posibilidad de que Agrofibra obtenga deuda en el futuro, incluyendo deuda que deba ser garantizada con los Activos. Esto podría someter a Agrofibra a ciertos riesgos, incluyendo los siguientes:

- i. El flujo de caja en operación puede ser insuficiente para realizar los pagos requeridos de capital e interés;
- ii. el endeudamiento puede aumentar la vulnerabilidad de Agrofibra frente a condiciones económicas e industriales adversas;
- iii. se podría exigir que Agrofibra destine una parte sustancial de su flujo de caja al pago de deuda; lo anterior reduciría el efectivo disponible para efectuar Distribuciones Totales, así como los fondos utilizables para operaciones y gastos de capital y oportunidades de negocios futuras u otros propósitos;
- iv. los términos de cualquier refinanciamiento podrían no ser tan favorables como los términos de la deuda refinanciada; y
- v. los términos de la deuda pueden limitar la capacidad de Agrofibra para hacer Distribuciones Totales, pudiendo afectar así el precio de mercado de los CBFIs.

En caso de incumplir con los financiamientos futuros, podría exigirse a Agrofibra el pago de la totalidad o una parte de las obligaciones monetarias a su cargo antes de su vencimiento, en un

momento en que Agrofibra podría ser incapaz de lograr financiamientos para soportar dicho pago.

[Sección de página intencionalmente en blanco]

Estaremos sujetos al límite máximo de apalancamiento y al índice de cobertura de servicio de la deuda que autorice la Asamblea de Tenedores, lo que podría limitar nuestra capacidad para obtener financiamientos.

Estaremos sujetos al límite máximo de los pasivos que se pretendan asumir en relación con los activos totales del Fideicomiso y al índice de cobertura de servicio de la deuda que en su momento autorice por la Asamblea de Tenedores, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 7, fracción VII, inciso a), numerales 1.2 y 5 de la Circular Única de Emisoras. En todo caso, el nivel de endeudamiento y el índice de cobertura de servicio de la deuda autorizados por la Asamblea de Tenedores, deberán ser calculados de conformidad con lo previsto en el anexo AA de la Circular Única de Emisoras y revelado en términos del artículo 35 Bis 1 de dicha circular.

Si excedemos el límite máximo de apalancamiento, no podremos asumir pasivos adicionales con cargo al Patrimonio del Fideicomiso hasta en tanto nos ajustemos al límite establecido por la Asamblea de Tenedores, salvo que se trate de operaciones de refinanciamiento para extender el vencimiento del endeudamiento y nuestro Comité Técnico documente las evidencias de tal situación. En todo caso, el resultado de dicho refinanciamiento no podrá implicar un aumento en el nivel de endeudamiento registrado antes de la citada operación de refinanciamiento.

Si excedemos el índice de cobertura de servicio de la deuda autorizado por la Asamblea de Tenedores no podremos asumir pasivos adicionales con cargo al Patrimonio del Fideicomiso hasta en tanto nos ajustemos al límite establecido por la Asamblea de Tenedores, salvo que se trate de operaciones de refinanciamiento para extender el vencimiento del endeudamiento y nuestro Comité Técnico documente las evidencias de tal situación. En todo caso, el resultado de dicho refinanciamiento no podrá implicar una disminución en el cálculo del índice de cobertura de servicio de la deuda registrado antes de la citada operación de refinanciamiento.

En caso de que excedamos el límite máximo de apalancamiento o bien, el índice de cobertura de servicio de la deuda, sea menor a lo autorizado por la Asamblea de Tenedores, el Administrador estará obligado a presentar a la Asamblea de Tenedores un informe de tal situación, así como un plan correctivo en el que se establezca la forma, términos y, en su caso, plazo para cumplir con el límite. Asimismo, en caso de materializarse este factor de riesgo, podrían desencadenarse otros factores de riesgo tales como la imposibilidad de continuar con nuestro desarrollo y crecimiento por falta de recursos, lo que podría afectar negativamente el desempeño y la entrega de Distribuciones a nuestros Tenedores.

Con motivo de lo anterior, el Emisor declara que se cumplirá con el nivel de apalancamiento, así como con el índice de cobertura de servicio de la deuda que autorice la Asamblea de Tenedores.

Agrofibra podría no ser capaz de controlar sus costos de operación o sus gastos podrían permanecer constantes o aumentar, aún si sus ingresos no aumentan, haciendo que los resultados de operaciones se vean afectados adversamente.

Los factores que pueden afectar adversamente la capacidad de Agrofibra para controlar los costos de operación, implican la necesidad de pagar seguros y erogar otros costos de operación, incluyendo, sin limitar: (i) impuestos (los cuales podrían aumentar con el tiempo), (ii) la necesidad

de reparar espacios para arrendamiento y renovar los Inmuebles relacionados con nuestros Activos periódicamente, (iii) asociado con que nuestros Arrendatarios cumplan con la Legislación Aplicable, incluyendo los reglamentos de zonificación y uso de suelo, las leyes ambientales y fiscales, (iv) el potencial de responsabilidad conforme a la Legislación Aplicable, (v) los niveles de las tasas de interés, (vi) la disponibilidad de financiamiento, y (vii) la necesidad de contratar personal adicional.

El gasto de poseer y operar un Activo no necesariamente se reduce cuando circunstancias tales como factores de mercado y competencia producen una reducción en ingresos de los Activos. Como resultado de ello, si los ingresos disminuyen, Agrofibra podría ser incapaz de reducir gastos de forma proporcional. Los costos asociados con inversiones en Activos tales como impuestos, seguros, pagos de préstamos y mantenimiento, generalmente no serán reducidos aún si una propiedad no está totalmente ocupada o si otras circunstancias hacen que los ingresos de Agrofibra disminuyan. Si los costos de operación aumentan o los ingresos son insuficientes para cubrir dichos costos, como resultado de cualquiera de los factores precedentes, la condición financiera y resultados de operación podrían verse afectados de forma material y adversa, afectando, asimismo, nuestra capacidad para efectuar Distribuciones.

Se podría exigir a Agrofibra la erogación de gastos significativos de capital para mejorar los Inmuebles relacionados con los Activos con el fin de retener y atraer Arrendatarios, produciendo una disminución en los ingresos de operación y reduciendo el efectivo disponible para efectuar Distribuciones Totales.

Al vencimiento de los Contratos de Arrendamiento, es posible que los Arrendatarios soliciten concesiones relacionadas con el pago de la Renta o de otro tipo, tales como renovaciones, remodelaciones hechas a la medida y otras mejoras o proporcionar servicios adicionales a los Arrendatarios. Como resultado, se tendrían que efectuar gastos de capital u otros gastos significativos con el fin de retener a los Arrendatarios y atraer a nuevos Arrendatarios. Adicionalmente, Agrofibra se vería en la necesidad de aumentar sus recursos de capital para hacer frente a estos gastos. Si Agrofibra es incapaz de hacerlo o el capital no está disponible, podría ocurrir que los Arrendatarios no renueven sus Contratos de Arrendamiento al vencimiento de los mismos o que Agrofibra no esté en posición de atraer a nuevos Arrendatarios; lo anterior daría lugar a disminuciones en los ingresos de operación y reduciría el efectivo disponible para efectuar las Distribuciones Totales.

Agrofibra podría ser incapaz de desalojar oportunamente a un Arrendatario a la terminación del Contrato de Arrendamiento respectivo.

En México, en términos generales, la Legislación Aplicable en materia de arrendamientos suele favorecer al arrendatario. Se podría dar el caso que, aunque se haya terminado el Contrato de Arrendamiento, el Arrendatario permanezca en posesión de la propiedad arrendada y el arrendador (Agrofibra) tendría que iniciar un procedimiento legal ante un tribunal mexicano en la jurisdicción donde se encuentre el Inmueble respectivo. Un procedimiento legal en México, así como la ejecución de una sentencia definitiva para la terminación de un Contrato de Arrendamiento, el desalojo de la propiedad y el cobro de rentas puede ser un proceso tardado y

muy costoso. La incapacidad de Agrofibra para desalojar a sus Arrendatarios de manera oportuna y sustituirlos por nuevos Arrendatarios podría afectar negativamente su desempeño financiero.

Las inversiones inmobiliarias representan poca liquidez, lo cual podría reducir el efectivo disponible para realizar Distribuciones Totales.

Las inversiones inmobiliarias representan poca liquidez, y dicha falta de liquidez podría limitar la capacidad de Agrofibra de reaccionar ante cambios en las condiciones económicas y de mercado. Por lo tanto, la capacidad de Agrofibra de vender los Activos en cualquier momento podría verse restringida y podría limitar la capacidad de llevar a cabo cambios a la Cartera oportunamente, lo cual podría afectar el desempeño financiero de Agrofibra. Además, con el fin de mantener la condición fiscal de Fibra, no se podrán vender Activos en momentos convenientes debido a las condiciones del mercado o cambios en el plan estratégico.

La capacidad de Agrofibra de disponer de los Activos (concluido el Período Mínimo de Inversión) en términos favorables depende de factores fuera del control de Agrofibra, incluyendo la competencia de otros vendedores, demanda de compradores potenciales y la disponibilidad de financiamientos atractivos para los posibles compradores. No se puede predecir las diversas condiciones del mercado que afecten las inversiones inmobiliarias las cuales existirán en cualquier momento. Debido a la incertidumbre de las condiciones de mercado que puedan afectar la disposición futura de los Activos, no se puede garantizar que Agrofibra podrá vender los Activos con las ganancias esperadas en un futuro. Por consiguiente, en la medida en que se realice una apreciación potencial sobre las inversiones inmobiliarias se dependerá de las fluctuaciones en las condiciones del mercado inmobiliario. Por otra parte, Agrofibra puede llegar a estar obligada a realizar gastos para corregir los defectos o para realizar mejoras antes de que un Activo pueda ser vendido, y no se puede garantizar que se tendrán fondos suficientes para corregir dichos defectos o para realizar dichas mejoras.

Los Inmuebles relacionados con nuestros Activos podrían sufrir deterioros, los cuales tendrían un efecto adverso en nuestros resultados de operación.

Los Inmuebles relacionados con nuestros Activos y otros activos se evaluarán periódicamente para detectar un posible deterioro de los mismos. Algunos factores que representarían indicios de deterioro de dichos activos son, entre otros, las condiciones de mercado, el desempeño del Arrendatario o la terminación anticipada de un Contrato de Arrendamiento. Si en el curso normal de las operaciones del negocio de Agrofibra se determina que ha ocurrido un deterioro de alguno de los Inmuebles relacionados con nuestros Activos, se necesitaría un ajuste en la valuación de los mismos, ocasionando un efecto material adverso sobre los resultados de operaciones de Agrofibra en el período en el cual se registra la valuación.

[Sección de página intencionalmente en blanco]

Los Inmuebles relacionados con nuestros Activos podrían contener o desarrollar moho nocivo o sufrir de otros problemas relacionados con la calidad del aire interior, los cuales podrían llevar a incurrir en responsabilidad por efectos adversos en la salud o daños en la propiedad o en costo por reparación y podrán tener consecuencias adversas en la condición financiera y los resultados de operación de Agrofibra.

En caso de que se llegare a acumular humedad excesiva en edificios o en materiales de construcción, el crecimiento de moho podría ocurrir, particularmente si el problema de humedad no es descubierto o atendido tras cierto periodo de tiempo. Algunos tipos de moho podrían producir toxinas o irritantes transmitidos a través del aire. Los problemas relacionados con la calidad del aire interior también podrán provenir de ventilación inadecuada, contaminación química de agentes interiores o exteriores y otros contaminantes biológicos, tales como el polen, virus y bacteria. Se cree que la exposición interior a toxinas o irritantes transmitidos a través del aire podrá causar una variedad de efectos y síntomas adversos a la salud, incluyendo reacciones alérgicas y de otros tipos, así como el deterioro de los acabados de los inmuebles o de la maquinaria. Además de las consecuencias en la salud señaladas, la NOM-001-STPS-1999 establece las condiciones de seguridad en el funcionamiento de los sistemas de ventilación artificial de los edificios, locales, instalaciones y áreas en los centros de trabajo para su adecuado funcionamiento y conservación, con la finalidad de prevenir riesgos a los trabajadores, dicha Norma Oficial Mexicana es de cumplimiento obligatorio y establece obligaciones a cumplir por parte de las empresas.

Como resultado de lo anterior, la inadecuada ventilación artificial y la presencia de una cantidad significativa de moho y otros contaminantes transmitidos a través del aire en cualquiera de los Inmuebles relacionados con nuestros Activos podrá requerir que Agrofibra aplique un costoso programa de reparación para remover el moho u otros contaminantes transmitidos por el aire o aumentar la ventilación, así como las sanciones que pudiera emitir la Secretaría del Trabajo y Previsión Social por el incumplimiento a las disposiciones establecidas en la citada NOM-001-STPS-1999.

Las operaciones que los Arrendatarios llevan a cabo en los Activos de Agrofibra están sujetas a la Legislación Aplicable en materia ambiental y Agrofibra podría incumplir dichas normas.

Las operaciones que los Arrendatarios llevan a cabo en los Activos de Agrofibra están sujetas a la Legislación Aplicable, incluyendo las disposiciones federales, estatales y municipales referentes a la protección del medio ambiente. Conforme a la Legislación Aplicable en materia ambiental, el gobierno mexicano ha implementado un programa para proteger el medio ambiente promulgando normas de planificación ecológica, evaluación de riesgo e impacto ambiental, cambio de uso de suelo forestal, contaminación del aire, áreas naturales protegidas, protección de la flora y la fauna, conservación y uso racional de los recursos naturales, contaminación del suelo, agua, administración del agua, manejo integral de los residuos (peligrosos, de manejo especial y sólidos urbanos) entre otros. Las autoridades federales y locales mexicanas, tales como la SEMARNAT, la PROFEPA, la Comisión Nacional del Agua ("CONAGUA") y los gobiernos estatales y municipales mexicanos, tienen la autoridad para iniciar juicios civiles, administrativos y penales contra las Personas que infrinjan la Legislación Aplicable en materia ambiental. Dichas leyes suelen imponer responsabilidades ya sea al dueño o al operador que tengan conocimiento

de la presencia de sustancias tóxicas o dañinas y de actividades u obras que causen daños ambientales.

Procuraremos que los Contratos de Arrendamiento obliguen a los Arrendatarios a operar en cumplimiento con la Legislación Aplicable, sin embargo, Agrofibra puede llegar a estar sujeta a una responsabilidad solidaria como propietaria de los Activos. No se tiene la certeza de que los Arrendatarios cumplirán sus obligaciones de indemnización, en su caso, conforme a los Contratos de Arrendamiento. Por otra parte, el descubrimiento de violaciones a la Legislación Aplicable en materia ambiental en cualquier Inmueble relacionado con nuestros Activos podría resultar en costos de remediación o multas, clausuras, penalidades, la reparación o compensación del daño u otras responsabilidades atribuibles al Arrendatario del Inmueble relacionado con nuestro Activo. Dichas responsabilidades pueden llegar a afectar la capacidad del Arrendatario para realizar los pagos a Agrofibra, incluyendo pagos de la Renta y, en su caso, pagos por indemnización.

Por otra parte, se espera que la regulación de las operaciones que los Arrendatarios llevan a cabo en los Activos de Agrofibra conforme a la Legislación Aplicable en materia ambiental sea cada vez más estricta. Dichas disposiciones pueden llegar a imponer obligaciones ambientales adicionales sobre los Arrendatarios, lo cual podría impactar su desempeño financiero y afectar su capacidad de pago conforme a los Contratos de Arrendamiento. Además, México ha promulgado ciertas disposiciones que permiten acciones colectivas en relación con responsabilidades por daño al medio ambiente. Conforme a dichas leyes, Agrofibra puede llegar a estar sujeta a demandas colectivas que puedan impactar su condición financiera, o que pueda tener un efecto adverso sobre los Inmuebles relacionados con nuestros Activos.

Conforme a lo anterior, Agrofibra no puede predecir el impacto que tendrá la adopción de Legislación Aplicable en materia ambiental adicional y/o más estricta para la condición financiera de Agrofibra.

Si no mantenemos información relacionada con las actividades de arrendamiento podría resultar en penas derivadas de leyes relativas a actividades de lavado de dinero en México.

De conformidad con la legislación relativa a lavado de dinero en México, podríamos ser requeridos a mantener cierta información relacionada con las actividades de arrendamiento que llevemos a cabo, incluyendo la celebración de contratos de arrendamiento e ingresar dicha información ante las autoridades fiscales al grado tal que dicha actividad se caracterice como de alto riesgo bajo la legislación aplicable. Si fuéramos incapaces de cumplir con estos requerimientos, podríamos estar sujetos a penalizaciones que podrían afectar nuestro flujo de efectivo y operaciones.

Nuestras operaciones están sujetas a disposiciones en materia de prevención de delitos.

Las operaciones de Agrofibra están sujetas a la Legislación Aplicable en materia de prevención de delitos. De conformidad con el sistema de responsabilidad penal de las personas jurídicas, podríamos ser requeridos para demostrar que existen controles organizacionales para prevenir delitos asociados con los Inmuebles relacionados con nuestros Activos. Particularmente los delitos

relacionados con afectaciones ambientales, el lavado de dinero, los delitos contra la salud y los delitos que atentan en contra de la propiedad.

El incumplimiento de las leyes, reglamentos y convenios que son aplicables a los Inmuebles relacionados con nuestros Activos, incluyendo autorizaciones, licencias, permisos de zonificación y uso de suelo y requisitos ambientales puede afectar adversamente la capacidad de Agrofibra, lo que llevará a costos o demoras significativos y afectará adversamente la estrategia de crecimiento.

Las operaciones que los Arrendatarios llevan a cabo en los Inmuebles relacionados con nuestros Activos están sujetos a diversos convenios, leyes locales y al cumplimiento de distintos reglamentos que implican la obtención de permisos y licencias. Los reglamentos locales, incluyendo normas municipales o locales, restricciones de zonificación y convenios restrictivos pueden limitar las actividades que se pueden llevar a cabo en los Inmuebles relacionados con nuestros Activos y pueden exigir la aprobación de las autoridades locales o de organizaciones comunitarias privadas o ejidales para adquirir, construir, renovar y operar los Inmuebles relacionados con nuestros Activos. Entre otras cosas, estas limitaciones pueden referirse a requisitos normativos de prevención de riesgos contra incendios y de seguridad, sísmicos, de eliminación de asbestos o de disminución de material peligroso, usos de suelo o zonificación y seguridad en la construcción. No es posible garantizar que las políticas reglamentarias existentes o futuras no afectarán adversamente a Agrofibra en temas de oportunidad o costo de adquisición o renovación futura de los Inmuebles relacionados con nuestros Activos, o que no se adoptarán reglamentos adicionales que pudieran aumentar estas demoras o que ocasionarán costos adicionales. La estrategia de crecimiento de Agrofibra puede ser afectada materialmente y de forma adversa por la habilidad de los Arrendatarios de los Activos de Agrofibra para obtener permisos, licencias y aprobaciones de zonificación. La incapacidad de los Arrendatarios de los Activos de Agrofibra para obtener dichos permisos, licencias y aprobaciones de zonificación derivado de los Planes de Desarrollo Urbano, lo que podría tener un efecto material adverso en su negocio, condición financiera y resultados de operación.

Existe legislación federal y local en materia de impacto ambiental para cuya adecuada interpretación y aplicación intervienen diversos factores y circunstancias.

Las operaciones que los Arrendatarios llevan a cabo en los Activos de Agrofibra están sujetas a leyes, reglamentos y disposiciones normativas administrativas federales, estatales y municipales de diferentes materias, incluyendo en materia de protección del medio ambiente, mismas que, con el transcurso del tiempo, se han vuelto cada vez más estrictas.

Que los Arrendatarios no cuenten con las autorizaciones correspondientes en materia ambiental, no cumplan con las obligaciones establecidas en las autorizaciones ambientales y no proporcionen avisos o notificaciones previstos en la Legislación Aplicable ante las autoridades correspondientes podría exponer a Agrofibra, como propietaria de los Activos, a riesgos consistentes en sanciones gubernamentales, clausuras, multas, revocación de las autorizaciones, pérdidas de ingresos y reclamaciones de terceros, lo cual podría tener un efecto sustancial adverso en sus resultados de operación, flujos de efectivo y condición financiera.

Algunos de los Activos de la Cartera Inicial están, e Inmuebles que adquiramos un futuro podrían estar expuestos a potenciales desastres, incluyendo desastres naturales, lo que causaría un daño significativo a dichos Inmuebles y afectar significativamente los ingresos de Agrofibra.

Algunos de los Bienes Inmuebles de la Cartera Inicial están e, Inmuebles que adquiramos en un futuro podrían estar ubicados en áreas susceptibles a verse afectadas por desastres naturales tales como sismos, actividad volcánica, ciclones, incendios, inundaciones, deslaves, hundimientos, contaminación ambiental, entre otros, que pudieran causar daños significativos a dichos Inmuebles así como desastres naturales que puedan presentarse dentro de las instalaciones de los Inmuebles tales como explosiones, fugas de gas, presencia de químicos tóxicos, fallas en las instalaciones eléctricas, derrames de sustancias o residuos peligrosos, entre otros. Si Agrofibra sufriera una pérdida debido a desastres naturales o a otros factores relevantes que no se encuentren cubiertos o que exceda los límites de cobertura, se podría incurrir en costos significativos y en pérdidas de capital invertido en los Inmuebles dañados, así como los ingresos futuros anticipados derivados de los mismos, lo cual afectaría adversamente el desempeño financiero de Agrofibra.

Algunos de los Inmuebles que adquiramos en un futuro podrían estar organizados bajo el régimen de propiedad en condominio. En caso de contingencias, el propietario respectivo será responsable por el pago de dichas contingencias. Si cualquiera de dichos condominios no tiene recursos suficientes para cubrir sus pasivos, Agrofibra podría llegar a ser responsable por el monto total de dichas obligaciones.

Algunos de los Bienes Inmuebles que, de tiempo en tiempo, formen parte de nuestra Cartera, podrán estar organizados bajo el régimen de propiedad en condominio. Dichos condominios serán responsables de resolver las contingencias de cualquier naturaleza relacionadas con los respectivos Inmuebles. Agrofibra no puede garantizar que dichos condóminos tendrán los suficientes recursos para pagar cualesquier contingencias. En caso de que cualquiera de dichos condóminos no tenga suficientes recursos para cubrir sus pasivos, Agrofibra, como participante en el condominio, podría ser requerida para cubrir dichos pasivos, lo cual podría afectar adversamente a Agrofibra.

Agrofibra, al ser un fideicomiso con valores inscritos en el RNV, está sujeta a la presentación de informes financieros y otros requisitos para los cuales sus sistemas, procedimientos y controles financieros y contables pueden no estar preparados adecuadamente.

Como un fideicomiso con valores inscritos en el RNV, Agrofibra incurrirá en significativos gastos legales, contables y otros, incluyendo costos asociados con requisitos de presentación de reportes de una entidad pública y requisitos de gobierno corporativo establecidos en la LMV, el Reglamento Interior de la Bolsa y la Circular Única de Emisoras y demás disposiciones aplicables. Agrofibra es una entidad de creación reciente y por ello pretende desarrollar una plataforma contable integrada para los Activos. Si Agrofibra o el Administrador no tienen éxito en implementar los controles operativos de negocio apropiados, los resultados de operación podrían verse afectados y Agrofibra podría incumplir con sus obligaciones de presentación de información al mercado. Además, si se identifican deficiencias o debilidades materiales en el control interno

sobre la presentación de informes financieros que no se puedan remediar en una forma oportuna, Agrofibra podría estar sujeta a ser deslistada de la BIVA, a una investigación por la CNBV y a sanciones civiles o inclusive penales. Podría ser exigible para la administración que dedique tiempo significativo para remediar cualquier deficiencia o debilidad material que surja y si Agrofibra no es capaz de remediar dicha deficiencia o debilidad material en una forma oportuna y, adicionalmente, podría incurrir en gastos adicionales significativos con motivo de lo anterior. Las deficiencias o debilidades, incluyendo cualquier deficiencia o debilidad material en el control interno de Agrofibra en materia de presentación de informes financieros, podría dar como resultado errores en sus estados financieros, incumpliendo así con las obligaciones de presentación de informes; asimismo ello podría ocasionar que los Tenedores pierdan confianza en la información financiera reportada, todo lo cual podría llevar a una disminución en el precio de los CBFIs, o podría afectar significativamente y de forma adversa el negocio, reputación, resultados de operación, condición financiera o liquidez de Agrofibra.

La capacidad de Agrofibra para disponer de sus Activos se encuentra restringida por requisitos legales, derechos de preferencia y derechos de reversión, en su caso, y estas restricciones podrían reducir el valor de cualquier Activo vendido, dificultar la liquidez y flexibilidad operativa si las ventas de estos Activos fueran necesarias para generar capital u otro fin.

Con el fin de calificar como una Fibra y mantener los beneficios fiscales, el Fideicomiso está sujeto a diversos requisitos previstos en la LISR, incluyendo el de no poder enajenar ningún Activo hasta haber transcurrido el Período Mínimo de Inversión. Si Agrofibra vende un Activo durante ese período, no tendrá el tratamiento fiscal establecido en el artículo 188 de la LISR, lo que haría dicha venta menos deseable. Para mantener los beneficios fiscales aplicables a las Fibras, se pretende conservar los Activos desarrollados o adquiridos por Agrofibra durante por lo menos 4 (cuatro) años a partir de la terminación de su construcción o de su adquisición. Al momento de vender un Activo, Agrofibra tendrá que cumplir todos los requisitos legales, así como ciertos requisitos conforme a los Contratos de Arrendamiento relevantes incluyendo, en su caso, derechos de preferencia. Dichas restricciones y derechos podrían impedir la capacidad de Agrofibra para vender Activos y para obtener recursos rápidamente, o en momentos oportunos.

Antes de concluir la Oferta Pública inicial, los Activos que componen la Cartera Inicial no serán parte de nuestros Activos.

Antes de concluir la Oferta Pública inicial, ningún Inmueble será parte de nuestros Activos. Los Inmuebles que componen la Cartera Inicial serán adquiridos con posterioridad a la conclusión de la Oferta Pública inicial, una vez cumplidas las condiciones suspensivas establecidas en los acuerdos vinculantes consistentes en cartas de intención y/o en los Contratos de Compraventa, según sea el caso, que hayan sido celebrados a la fecha de la Oferta Pública. No recibiremos ningún ingreso de los Inmuebles de la Cartera Inicial hasta la fecha en que adquiramos los derechos sobre dichos Inmuebles mediante la compraventa de los mismos, y cualquier demora en la adquisición de dichos Inmuebles podría afectar adversamente los resultados de nuestras operaciones, los flujos de efectivo y la capacidad de efectuar Distribuciones a los Tenedores de nuestros CBFIs.

El Fideicomiso no habrá sido inscrito en ningún registro público de la propiedad en la fecha de la conclusión de la Oferta Pública inicial de los CBFIs.

Hemos celebrado el Fideicomiso, pero no somos propietarios de Inmueble alguno y aún no hemos registrado el Fideicomiso en ningún registro público de la propiedad. En la fecha de adquisición de algún Inmueble registraremos el Fideicomiso de conformidad con el artículo 388 de la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito, en el registro público de la propiedad del Estado donde se ubique el Inmueble en cuestión a menos que nuestro Fideicomiso ya hubiese sido registrado en dicho estado. A partir de la fecha en que se lleve a cabo dicho registro la titularidad de la propiedad de los Inmuebles de nuestra Cartera Inicial surtirá efectos contra terceros. No podemos garantizar que el Fideicomiso será debidamente registrado por el registro público de la propiedad del Estado correspondiente en la fecha de adquisición de los Inmuebles.

Los Activos Iniciales que adquiera Agrofibra en relación con las Transacciones de Formación pueden estar sujetos a obligaciones desconocidas que podrían afectar la condición financiera de Agrofibra.

Como parte de las Transacciones de Formación, Agrofibra puede asumir obligaciones existentes en relación con la Cartera Inicial, pero que podrían ser desconocidas o no cuantificables al momento en que se lleve a cabo la Emisión y/o el momento en que las Transacciones de Formación se consumen. Las obligaciones desconocidas podrían incluir responsabilidades por limpieza o remediación de condiciones ambientales no divulgadas, reclamaciones de vendedores o terceros que trataron con las entidades antes de la Emisión, obligaciones fiscales, asuntos relacionados con empleo y obligaciones acumuladas, pero no pagadas si se hubiera incurrido en ellas en el curso ordinario del negocio o de otra forma.

No obstante de que se llevó a cabo una auditoría legal en relación con las adquisiciones de los Activos Iniciales, Agrofibra está sujeta al riesgo, el cual Agrofibra asume como parte de las Transacciones de Formación, de existir obligaciones desconocidas con respecto a dichos Activos, las cuales no fueron detectadas durante los procedimientos de auditoría legal.

Además, Agrofibra puede adquirir Activos en un futuro, sujeto a responsabilidades y sin recursos o con recursos limitados con respecto a obligaciones desconocidas. Como consecuencia, si se impone una responsabilidad en contra de Agrofibra con base en la propiedad de cualquiera de los Activos, Agrofibra tendría que pagar un monto significativo para la defensa o para llegar a un acuerdo. Si la magnitud de estas obligaciones desconocidas fuera importante, ya sea individualmente o en conjunto, podría afectar adversamente la condición financiera.

El impuesto predial y/o posibles contribuciones de mejoras podrían aumentar debido a cambios en la tasa de impuesto predial y/o a revaluación, lo que podría tener impacto adverso en los flujos de caja del Fideicomiso.

Sin importar que el Fideicomiso reciba el tratamiento de Fibra para efectos fiscales, Agrofibra estará obligada al pago de impuesto predial y/o posibles contribuciones por mejoras sobre los Inmuebles relacionados con nuestros Activos. Los impuestos sobre los Activos pueden aumentar a medida que cambien las tasas de los impuestos respectivos o a medida que los Inmuebles

relacionados con nuestros Activos sean valorados o revaluados por las autoridades competentes. Por lo tanto, el monto de impuesto predial a pagarse en el futuro puede diferir sustancialmente del impuesto predial que fue pagado sobre los Inmuebles relacionados con nuestros Activos en el pasado. Si los impuestos prediales que se pagan aumentan, la capacidad de Agrofibra de efectuar las Distribuciones podría verse afectada materialmente y de forma adversa.

Las autoridades competentes podrían ejercer la acción de extinción de dominio sobre los Inmuebles relacionados con nuestros Activos que se encuentren relacionados o vinculados con los hechos ilícitos a que hace referencia la Ley Federal de Extinción de Dominio.

Conforme a lo previsto en la Ley Federal de Extinción de Dominio, existe la posibilidad de que la autoridad competente ejerza la acción de extinción de dominio en caso de que los Inmuebles relacionados con nuestros Activos se encuentren relacionados o vinculados con los casos de delincuencia organizada, delitos contra la salud, secuestro, robo de vehículos y trata de personas. En caso de ser declarada la extinción de dominio conforme a lo anteriormente descrito, Agrofibra perdería todos los derechos inherentes a dichos Inmuebles relacionados con nuestros Activos, sin posibilidad de recibir contraprestación o compensación alguna por parte de la autoridad gubernamental competente, afectando considerablemente los ingresos de Agrofibra, la condición financiera y por consiguiente los ingresos para realizar Distribuciones Totales a los Tenedores.

Nuestras adquisiciones podrían estar sujetas a leyes en materia de concentración bajo la Ley Federal de Competencia Económica.

Si bien consideramos que la adquisición de los Activos que conforman la Cartera Inicial no se encuentran ubicados dentro de los supuestos que establece la Ley Federal de Competencia Económica, en el futuro podríamos estar ubicados en los supuestos que marca dicha ley por lo que tendríamos que cumplir con la normativa aplicable. En caso que estemos ubicados en los umbrales que establece la Legislación Aplicable en materia de competencia económica, podría existir el riesgo de ser multados o incluso de estar imposibilitados para adquirir algún Activo.

Inversión en Activos ubicadas en zona restringida.

En caso de que Agrofibra decidiera adquirir Inmuebles y/o derechos sobre dichos Inmuebles ubicados en zonas restringidas, es decir, la franja del territorio nacional de cien kilómetros a lo largo de las fronteras y de cincuenta a lo largo de las playas, se requerirá de la autorización previa de las autoridades gubernamentales competentes, conforme a lo previsto en el artículo 11 de la Ley de Inversión Extranjera, lo que podría retrasar la adquisición y/o inversión en dichos Inmuebles. Asimismo, Agrofibra no puede garantizar que dicha Ley de Inversión Extranjera no sea modificada en un futuro, y que dicha modificación resulte en mayores o menores restricciones para la adquisición de Inmuebles en zonas restringidas. En caso de que se impusieran mayores restricciones, Agrofibra podría no ser capaz de adquirir/invertir en Inmuebles en zonas restringidas, aún y cuando los mismos cumplan con los Criterios de Elegibilidad.

[Sección de página intencionalmente en blanco]

Agrofibra podría ser incapaz de expandirse exitosamente a nuevos mercados, lo que podría afectar adversamente sus ingresos derivados de inversiones inmobiliarias en dichos mercados.

Si surge la oportunidad, Agrofibra podría explorar adquisiciones de Activos en otros mercados en México. Cada uno de los riesgos aplicables a la capacidad de Agrofibra de adquirir e integrar y operar exitosamente Activos en sus mercados actuales también se puede aplicar a su capacidad de adquirir e integrar y operar exitosamente Activos en nuevos mercados. Adicionalmente a lo descrito anteriormente, Agrofibra podría no poseer el mismo nivel de conocimiento de la dinámica y de las condiciones de mercado de cualquier nuevo mercado al que pudiera incursionar, lo que afectaría su capacidad de expansión hacia otros mercados y operar en los mismos. Agrofibra podría ser incapaz de obtener retornos sobre sus inversiones en los nuevos mercados. Si Agrofibra no tuviere éxito en la expansión a nuevos mercados, podría afectar adversamente su negocio, condición financiera, resultados de operación y por consiguiente los ingresos para realizar Distribuciones a los Tenedores.

No tenemos estados financieros históricos para incluir en el presente Prospecto y los Estados Financieros Proforma no son representativos de los futuros resultados de Agrofibra.

No tenemos estados financieros históricos para incluir en el presente Prospecto derivado de que Agrofibra es una Fibra de reciente creación y nuestra operación iniciará a partir de la Oferta Pública inicial y los ingresos por Renta se generarán a partir de la entrada en vigor de los Contratos de Arrendamiento (con posterioridad a la Oferta Pública, una vez consumadas las Transacciones de Formación). Los Estados Financieros Proforma de Agrofibra que se incluyen en el presente Prospecto no pretenden representar la condición financiera o los resultados de Agrofibra si se mantuvieren dichos Activos bajo una cartera durante los periodos presentados. Por otra parte, esta información financiera no pretende ser representativa de cómo será la condición financiera o los resultados de Agrofibra en el futuro. No es posible estimar acertadamente todos los ajustes que pudieren reflejar los cambios significativos que ocurrirán en los resultados de Agrofibra al iniciar las operaciones, incluyendo probables aumentos de costos asociados con la propiedad y administración de los activos inmobiliarios y costos asociados al ser un fideicomiso que cotiza en el mercado de valores de México.

Agrofibra podría sufrir una disminución en el valor razonable de los Activos y ser forzados a reconocer cargos por deterioro, lo que podría impactar material y adversamente el rendimiento financiero de Agrofibra.

El valor de los Activos será registrado a valor razonable en los estados financieros, inicialmente basados en la contraprestación total pagada por dichos Activos y, subsecuentemente, según una valuación sobre el valor razonable. Cada valuación sobre el valor razonable podría determinar que ha habido una disminución en el valor razonable de los Activos.

Una disminución en el valor razonable de los Activos podría ser el resultado de diversos factores que están fuera del control de Agrofibra, incluyendo las condiciones del mercado, la incapacidad de los Arrendatarios para pagar la Renta o la terminación anticipada de los Contratos de Arrendamiento.

Si el valor razonable resulta en una disminución en el valor razonable de los Activos, registraríamos dichos activos a un nuevo costo, reflejando pérdidas no líquidas. Las disposiciones subsecuentes o la venta de dichos Activos podrían afectar las pérdidas o ganancias futuras, ya que estas están basadas en la diferencia entre el valor de la contraprestación recibida y el valor razonable de dichos Activos al momento de su disposición o venta. Cualquier reconocimiento de una disminución en el valor razonable podría impactar adversamente el desempeño financiero y el precio de los CBFIs.

Factores de riesgo relacionados con los mercados de valores y la tenencia de CBFIs.

El desempeño histórico del equipo de administración del Administrador puede no ser indicativo de los resultados futuros o del éxito de una inversión en CBFIs.

El desempeño histórico del equipo de administración del Administrador no es indicativo de los retornos que Agrofibra puede obtener en el futuro, ni una garantía o predicción de que podrán realizarse las Distribuciones Totales. Debido a que los requerimientos para las Fibras referidos en la LISR son altamente técnicos y complejos es posible que el equipo del Administrador no pueda prestar sus servicios con el éxito deseado. En consecuencia, no es posible ofrecer ninguna garantía de que el equipo directivo del Administrador reproducirá su desempeño en actividades previas.

Las ofertas futuras de deuda o valores preferentes a los CBFIs pueden limitar su flexibilidad operativa y financiera y afectar adversamente el precio de los CBFIs y diluir su valor.

Si el Fideicomiso toma la resolución de emitir deuda o valores preferentes a los CBFIs o este incurre en endeudamiento, es posible que esos valores o financiamientos se estructuren mediante convenios que restrinjan la flexibilidad operativa y limiten la capacidad de Agrofibra para hacer Distribuciones Totales. Adicionalmente, cualquier valor convertible o intercambiable que se emita en el futuro puede tener derechos, preferencias y privilegios, inclusive con respecto a Distribuciones Totales, más favorables que los de los CBFIs y pueden dar lugar a la dilución de los Tenedores. Debido a que la decisión de emitir deuda o valores en cualquier oferta futura o de incurrir en endeudamiento dependerá de las condiciones del mercado y de otros factores que no es posible controlar, no es posible predecir o estimar la cantidad, oportunidad o naturaleza de las ofertas de valores o financiamientos futuros, cualquiera de los cuales podría reducir el precio de los CBFIs y diluir el valor de los mismos.

Los aumentos en tasas de interés pueden dar lugar a una disminución en el valor de los CBFIs.

Uno de los factores que influirá en el precio de los CBFIs será el dividendo producido sobre los CBFIs (como porcentaje del precio de los CBFIs) con relación a las tasas de interés. Un aumento en las tasas de interés puede llevar a compradores potenciales de los CBFIs a esperar una Distribución Total mayor, y si Agrofibra fuera incapaz de pagar la misma, el precio de los CBFIs podría verse afectado adversamente.

[Sección de página intencionalmente en blanco]

El precio de los CBFIs podría ser afectado adversamente por el nivel de Distribuciones Totales.

La percepción de mercado del potencial de crecimiento de Agrofibra y la entrega de Distribuciones Totales como consecuencia de operaciones, ventas o refinanciamientos, así como el valor en el mercado inmobiliario de los Activos, puede ocasionar que los CBFIs se negocien a precios que difieran del valor de activo neto por CBFI. Si se retiene el flujo de caja de operación para fines de inversión, reservas de capital de trabajo u otros propósitos, estos fondos retenidos, si bien aumentan el valor del Patrimonio del Fideicomiso, pueden no aumentar de forma correspondiente el precio de los CBFIs. El fracaso en el cumplimiento de las expectativas de mercado con respecto a ingresos y Distribuciones Totales futuros podría afectar adversamente el precio de los CBFIs.

Existe un mercado menos desarrollado para los CBFIs y su precio puede ser volátil o disminuir sin importar el desempeño en operación. Adicionalmente, podría no mantenerse un mercado activo de CBFIs en la BIVA, la cual es única bolsa de valores en la que se colocarán los CBFIs.

El Precio de Colocación en la Oferta Pública inicial será determinado por acuerdo entre el Emisor y los Intermediarios Colocadores, pero no es posible garantizar que los CBFIs no serán negociados por debajo de dicho Precio de Colocación con posterioridad a la Oferta Pública inicial y las Transacciones de Formación. El valor de los CBFIs en el mercado secundario podría verse afectado de manera material y adversa por las condiciones generales del mercado, incluyendo el grado de desarrollo de un mercado secundario para los CBFIs después de la Oferta Pública inicial y las Transacciones de Formación, el grado de interés de los inversionistas en Agrofibra, la reputación general de las Fibras y el atractivo de sus valores en comparación con otros valores (incluyendo aquellos emitidos por compañías inmobiliarias), el desempeño financiero de Agrofibra y las condiciones generales del mercado de valores. Algunos otros factores que podrían afectar negativamente, o podrían producir fluctuaciones en el precio de los CBFIs incluyen:

- i. variaciones reales o previstas en los resultados operativos trimestrales;
- ii. cambios en los ingresos estimados o publicación de informes de investigación acerca de Agrofibra o de la industria inmobiliaria;
- iii. aumentos en tasas de interés, lo que podría llevar a los compradores de los CBFIs a pretender una Distribución Total mayor;
- iv. reacción adversa del mercado a cualquier endeudamiento futuro;
- v. contratación o renuncia de personal clave del Administrador;
- vi. especulación en la prensa o en la comunidad de inversionistas y la publicación de Eventos Relevantes;
- vii. cambios en los principios contables;

- viii. aprobación de legislación u otras disposiciones reglamentarias que afecten adversamente al Fideicomiso, a la industria inmobiliaria o a las Fibras; y
- ix. cambios en las valuaciones del mercado para entidades similares.

Falta de liquidez de los CBFIs.

No puede asegurarse que se desarrollará un mercado secundario para nuestros CBFIs o que si éste se desarrolla otorgará liquidez a los Tenedores, o de ser el caso, que continúe existiendo tal mercado secundario.

La inscripción de los CBFIs en el RNV y su listado en la BIVA no garantiza el surgimiento de un mercado de negociación activa para los CBFIs y tampoco implica que los mismos serán negociados en el futuro a un precio igual o superior al que tengan en la fecha de Oferta. Lo anterior, podría limitar la capacidad de los Tenedores para venderlos al precio y en el momento que ellos deseen. Los posibles inversionistas deberán asumir el riesgo de su inversión en los CBFIs.

Si los analistas de valores no publican reportes o informes acerca del negocio de Agrofibra o si ellos emiten una recomendación negativa respecto de los CBFIs o de su sector, el precio de los CBFIs podría disminuir.

El mercado de valores para los CBFIs se apoyará, en parte, sobre la investigación e información que publican los analistas financieros o de la industria acerca del Fideicomiso o de su negocio. El Emisor no controla a dichos analistas. Además, si uno o más de los analistas disminuyen su recomendación sobre la calidad de los CBFIs o del mercado al cual están dirigidos, o de los valores de cualquiera de los competidores de Agrofibra, el precio de los CBFIs podría disminuir. Si uno o más de esos analistas dejan de emitir comentarios favorables, se corre el riesgo de perder atención en el mercado, lo que a su vez podría hacer que el precio de los CBFIs disminuya.

Las estrategias de cobertura pueden llegar a no ser exitosas en mitigar los riesgos asociados con las tasas de interés y pueden limitar el efectivo disponible para su distribución entre los Tenedores.

Es posible que en el futuro Agrofibra utilice instrumentos financieros derivados para proporcionar un nivel de protección contra los riesgos de las fluctuaciones de tasas de interés, sin embargo, ninguna estrategia de cobertura puede proteger a Agrofibra completamente. Los instrumentos de cobertura involucran riesgos, tales como el riesgo que las contrapartes incumplan sus obligaciones conforme a dichos convenios y que dichos convenios no sean lo suficientemente efectivos para reducir la exposición a los cambios de las tasas de interés. Además, la naturaleza y oportunidad de las operaciones de cobertura pueden llegar a influir en la efectividad de las estrategias de cobertura. Estrategias mal diseñadas u operaciones ejecutadas incorrectamente podrían tener un efecto de aumentar el riesgo y las pérdidas. Asimismo, las estrategias de cobertura involucran diversos costos. Agrofibra no puede garantizar que la estrategia de cobertura y los instrumentos financieros derivados que utilice compensarán el riesgo de la volatilidad de las tasas de interés o que las operaciones de cobertura no resultarán en pérdidas que puedan reducir el rendimiento de la inversión.

Las condiciones económicas recientes y futuras, incluyendo incertidumbre en los mercados financieros y crediticios, pueden afectar adversamente nuestro negocio y el precio de intercambio de nuestros CBFIs.

La incertidumbre en el ambiente económico y crediticio ha tenido y podría continuar teniendo un impacto negativo en el negocio en México y alrededor del mundo y podría afectar adversamente nuestro negocio, el negocio de nuestros Arrendatarios, nuestras finanzas y otros acuerdos contractuales. Adicionalmente, las condiciones podrían mantenerse pesimistas en un futuro o podrían ser sujetas a deterioros posteriores. Más incertidumbre en el mercado financiero y crediticio puede hacernos más difícil el obtener financiamiento o refinanciar deudas existentes cuando surja la necesidad o en los términos que serían aceptable para nosotros. Las condiciones económicas presentes y futuras, incluyendo incertidumbre en los mercados financieros y crediticios, puede afectar adversamente nuestro negocio y el precio de negociación de nuestros CBFIs.

Factores de riesgo relacionados con el régimen fiscal.

Régimen de Inversión.

Conforme a las disposiciones fiscales aplicables si a partir del mismo día del año inmediato posterior a aquél en que se realice la colocación de los CBFIs a que se refiere el presente Prospecto no se ha invertido al menos el 70% (setenta por ciento) del Patrimonio del Fideicomiso en la adquisición o construcción de bienes inmuebles que se destinen al arrendamiento o la adquisición del derecho a percibir ingresos provenientes del arrendamiento de dichos bienes, podría existir el riesgo de que el fideicomiso dejase de tener el tratamiento fiscal a que se refieren los artículos 187 y 188 de la LISR. Para mayor información favor de consultar la sección "3.2.4 Legislación aplicable y Régimen fiscal", del presente Prospecto.

Reformas fiscales y legales inesperadas.

No es posible garantizar que el régimen aplicable al Fideicomiso y los valores que el mismo emita en el futuro permanezcan sin cambios durante la vigencia de los mismos. Es preciso tener en mente que es posible que en el futuro se aprueben reformas a las disposiciones legales aplicables y, de manera particular, a las fiscales relacionadas con la actividad económica en general y, específicamente, a aquellas normas que rigen al Fideicomiso. Lo anterior podría afectar los ingresos, gastos de operación y, de manera general, el valor del Patrimonio del Fideicomiso en una fecha determinada y tener un impacto adverso en la entrega de Distribuciones Totales.

Devolución del IVA.

Como resultado de la adquisición de Bienes Inmuebles al Patrimonio del Fideicomiso, podría generarse la obligación de pago del IVA, el cual es enterado a las autoridades fiscales competentes por parte de los vendedores.

De acuerdo con la legislación fiscal aplicable, el Fiduciario podrá expedir por cuenta de los Fideicomisarios los comprobantes respectivos, trasladando en forma expresa y por separado el

IVA, siempre que los Fideicomisarios manifiesten por escrito dicha opción y el Fiduciario manifieste su voluntad de asumir responsabilidad solidaria exclusivamente con cargo al Patrimonio del Fideicomiso y hasta donde este base y alcance, por el impuesto que se deba de pagar con motivo de las actividades realizadas a través del fideicomiso y se cumpla con los demás requisitos del artículo 74 del Reglamento de la Ley del IVA. Derivado de lo anterior, el Fiduciario tiene derecho de solicitar a las autoridades fiscales la devolución del IVA causado con motivo de la adquisición del Fideicomiso de los Inmuebles relacionados con nuestros Activos. Al respecto, aunque remoto, existe el riesgo de que se niegue dicha devolución, lo que impactaría el flujo de efectivo lo que podría afectarnos adversa y materialmente. Asimismo, es importante mencionar que el proceso de devolución del IVA por parte de las autoridades fiscales podría tomar más tiempo que el previsto en las disposiciones fiscales (Ver siguiente factor de riesgo).

Demoras en la recepción del reembolso del IVA relacionado con la adquisición de Activos podría tener un efecto material adverso en nuestro flujo de efectivo, resultados de operación y nuestra capacidad para efectuar Distribuciones Totales.

Tenemos la obligación de pagar IVA derivado de la adquisición de propiedades. De conformidad con el artículo 6 de la LIVA y del artículo 22 del Código Fiscal de la Federación, dichos montos deben ser reembolsados a nosotros por las autoridades fiscales dentro de los cuarenta Días Hábilés siguientes a que dicha devolución sea requerida formalmente a dichas autoridades. En tanto existan demoras en la recepción de las devoluciones mencionadas, nuestro flujo de efectivo, resultados de operación y nuestra capacidad para efectuar Distribuciones Totales podría verse afectada material y adversamente.

La incapacidad de Agrofibra para mantener el cumplimiento de las disposiciones aplicables de la LISR podría tener consecuencias adversas.

Agrofibra pretende cumplir con la regulación aplicable a las Fibras y los requisitos para efectos de la LISR. El cumplimiento de las disposiciones aplicables de la LISR depende de requisitos legales complejos, para los cuales solo existen interpretaciones administrativas y judiciales limitadas. De conformidad con las disposiciones aplicables a las Fibras, se requiere distribuir anualmente una cantidad equivalente a por lo menos el 95% (noventa y cinco por ciento) del resultado fiscal neto de Agrofibra para seguir calificando como una Fibra. Incluso si el Emisor cumple con dichas disposiciones, para mantener el estatus de Fibra será necesario continuar cumpliendo ciertos requisitos relativos a, entre otras, las distribuciones, la naturaleza de los Activos y los orígenes de los ingresos de Agrofibra. Todas las Distribuciones serán realizadas conforme a la política de distribución de Agrofibra (a menos que se apruebe lo contrario por el Comité Técnico) y dependerá de los ingresos, la condición financiera, necesidades de efectivo, acuerdos de financiamientos, mantenimiento del estatus de Fibra y otros factores que sean considerados relevantes de tiempo en tiempo. En caso de que Agrofibra no cumpla con dichos requisitos, podrá, entre otras cosas, ser necesario cambiar la forma en que se conducen las operaciones, lo cual podría afectar el desempeño financiero de Agrofibra, el valor de los CBFIs y la capacidad para realizar Distribuciones Totales a los Tenedores de los CBFIs.

[Sección de página intencionalmente en blanco]

Factores de riesgo relacionados con México

El reciente brote mundial de la pandemia de COVID-19 podría afectar negativamente el negocio de Agrofibra.

En diciembre de 2019, se registró la aparición del virus COVID-19 en Wuhan, China, y el 20 de marzo de 2020, la Organización Mundial de la Salud, declaró al COVID-19 como pandemia. El brote ha llegado a más de 160 países y ha llevado a gobiernos y otras autoridades de todo el mundo, incluidas las autoridades federales, estatales y locales en México, a imponer medidas destinadas a controlar su propagación, incluidas restricciones a la movilidad y operaciones comerciales, tales como: prohibición de viajes, cierres fronterizos, cierres comerciales, cuarentenas y confinamiento forzoso. A la fecha de este Prospecto, ha iniciado la campaña de vacunación por parte del gobierno federal, sin embargo, es imposible predecir durante cuánto tiempo continuará la pandemia del COVID-19 o las medidas implementadas para prevenir su propagación.

El gobierno mexicano, de conformidad con las recomendaciones emitidas por la Organización Mundial de la Salud a ser adoptadas por todos los países afectados por la pandemia COVID-19, el Consejo de Salubridad General, mediante decretos de fechas 23 y 30 de marzo de 2020, declaró (entre otras cosas) la epidemia por la enfermedad generada por el virus COVID-19 como una "emergencia sanitaria por causas de fuerza mayor", y estableció como parte de las medidas para mitigar la dispersión y transmisión del virus, la suspensión inmediata de actividades no esenciales en los sectores público, privado y social del 30 de marzo al 30 de abril de 2020. De la misma manera, el gobierno de la Ciudad de México y los demás gobiernos de los diferentes estados de la República Mexicana, han emitido decretos similares ordenando la suspensión de ciertas actividades consideradas no esenciales durante la emergencia.

A la fecha del presente, el brote del COVID-19 ha causado significativos trastornos sociales y comerciales. Los efectos a largo plazo que la crisis de salud pública ocasionada por el COVID-19 tendrá en la economía mundial, son difíciles de determinar, sin embargo, las medidas restrictivas implementadas por las autoridades gubernamentales para controlar el brote del virus COVID-19 podría continuar teniendo efectos materiales y adversos en la economía.

Adicionalmente, una recesión económica real o sus estimaciones podrían afectar negativamente las actividades, la situación financiera, los resultados de operación, flujos de efectivo y las perspectivas de los Arrendatarios. No hay claridad respecto de si estos desafíos e incertidumbres serán contenidos o resueltos, ni qué efectos a largo plazo puedan tener en las condiciones políticas y económicas globales.

En la medida que la emergencia sanitaria continúe, las autoridades gubernamentales mexicanas federales, locales y municipales, podrían continuar emitiendo decretos, órdenes y disposiciones que restrinjan y limiten las actividades que las empresas, negocios e individuos pudieran llevar a cabo durante dicha emergencia sanitaria, así como implementando otras medidas financieras y económicas para enfrentar el impacto financiero y económico derivado de esta situación.

Los efectos de largo plazo de las pandemias y otras crisis sanitarias como el actual COVID-19 son difíciles de evaluar y predecir respecto las actividades, la situación financiera, los resultados de operación, flujos de efectivo y las perspectivas de los Arrendatarios, así como cualquier medida restrictiva prolongada que se aplique para controlar la crisis sanitaria y el rebote de la enfermedad contagiosa o cualquier otra evolución adversa de la salud pública a nivel mundial podría tener un efecto material y adverso en las operaciones de esta, o en su posibilidad de llevar a cabo la adquisición de la Cartera Adicional Adquirible. Actualmente, no son claros los efectos de largo plazo que la pandemia acarreará para la población mundial en sus diversas esferas sociales, políticas, económicas, entre otras.

Cualquier medida restrictiva prolongada que se aplique para controlar un brote de enfermedad contagiosa u otra evolución adversa de la salud pública podría tener un efecto material y adverso en las operaciones de Agrofibra como consecuencia de la probable desaceleración económica, misma que afectaría negativamente a la demanda y los precios de manera general. La pandemia del COVID-19 ha causado, y es probable que continúe causando, graves problemas en la economía mundial.

El plan de apoyo del COVID-19, anunciado en 2020 por el gobierno mexicano podría dar lugar a un período prolongado de debilidad económica en México, y continuaría existiendo una incertidumbre significativa sobre cómo y en qué medida se implementará.

El 6 de abril de 2020, el presidente de México dio a conocer un plan destinado a aliviar la crisis relacionada con el COVID-19. Este plan consiste principalmente en lo siguiente: aumentos en la inversión pública y el gasto social, otorgando préstamos a personas físicas y a pequeñas empresas, y adoptando medidas adicionales de austeridad. Sin embargo, sigue habiendo una incertidumbre significativa sobre la mecánica y los procesos necesarios para implementar este plan. Adicionalmente, el plan actualmente no incluye rescates, disminución de impuestos o incrementos de la deuda pública, aunque tales medidas podrían adoptarse en el futuro.

El 1 de junio de 2020, el gobierno mexicano implementó un sistema de monitoreo para reducir la propagación del COVID-19 al regular el uso de espacios públicos y privados. La aplicación de este sistema de monitoreo se aplica estatalmente y se basa en datos actualizados de las tasas de infección por COVID-19 de cada estado. El sistema se basa en un enfoque de color en cuatro fases. La fase roja permite la apertura de actividades económicas esenciales y limita las actividades recreativas a caminatas cortas durante el día. La fase naranja proporciona flexibilidad adicional, permitiendo a los negocios no esenciales operar con el 30% de su personal y, al mismo tiempo, requerir la implementación de precauciones y protocolos de seguridad, como prácticas de higiene adecuadas y distanciamiento físico, para proteger a las personas vulnerables o de alto riesgo. La fase amarilla permite a los negocios reanudar operaciones con la totalidad de su personal sin restricciones en los lugares de trabajo, sin dejar de exigir la implementación de precauciones y protocolos de seguridad para proteger a las personas vulnerables o de alto riesgo. Durante la fase amarilla, se permite que los espacios abiertos operen, mientras que los espacios cerrados pueden operar con aforo limitado. Finalmente, la fase verde permite reabrir todas las actividades, incluidas las escuelas y las actividades sociales organizadas.

Es posible que estas estrategias no sean suficientes para reducir el impacto económico negativo que la pandemia tendrá en nuestros Arrendatarios y en nuestro negocio, propiedades, resultados de operaciones, flujos de efectivo y condición financiera.

El brote del COVID 19 podría tener un efecto adverso en la situación financiera, operativa o legal de la Agrofibra y/o del Administrador.

Actualmente, México y gran parte del mundo se encuentra sufriendo un fuerte impacto en su actividad económica, política y social derivado del brote del COVID-19, a la fecha de este Prospecto, sus efectos y alcance total, continúa siendo incierto. No se puede prever el momento en el cual, la actual situación sanitaria en México provocada por el COVID-19 estará controlada, ni tampoco se puede asegurar que no existirán más brotes de otros virus o enfermedades pandémicas en México o en el resto del mundo en un futuro.

A pesar de las medidas que puedan tomar México u otros países, la falta de control y erradicación del COVID-19 o el surgimiento de nuevos brotes de otras enfermedades pandémicas podrían tener un impacto desfavorable en la situación financiera de México o de otras economías. Dichas enfermedades podrían generar desaceleración económica, recesión e inclusive inestabilidad, así como el cierre de establecimientos comerciales y de empresas, lo cual podría resultar en una situación desfavorable y ello afectar los resultados operativos y financieros de la Agrofibra.

Para evitar su propagación, y así promover y salvaguardar los intereses de sus ciudadanos, muchos países han adoptado medidas preventivas extraordinarias tales como declaratorias de emergencia, cierres fronterizos, suspensión de actividades laborales, suspensión de operaciones, restricciones al tránsito de personas, prohibiciones de viajes órdenes de cuarentena obligatoria e incluso, en algunos casos, implementación de toques de queda. En cuanto a la industria agroalimentaria, hasta la fecha de este Prospecto, éstas actividades no han sido limitadas o en su caso, restringidas.

Por tratarse de una emergencia sanitaria de alcance nacional e internacional, cuyos efectos y alcance total continúan siendo inciertos e imprevisibles, el COVID-19 podría tener afectaciones adicionales en los Estados de la República Mexicana en los que la Agrofibra tendría operaciones, lo que podría generar un impacto adverso en la situación financiera, operativa o legal de la Agrofibra o del Administrador.

La Agrofibra a través de su Comité Técnico, así como sus comités auxiliares conjuntamente con el Administrador, trabajarán continuamente para minimizar el impacto negativo que el COVID-19 pudiera tener en su situación financiera, operativa y/o legal, mediante la planificación de crisis, la comunicación y cooperación efectiva. Asimismo, se asegurará de que se implementen protocolos para la prevención y contención necesarios, en caso que se agrave la situación referente al COVID-19, alguna de sus variantes y/o brotes de cualesquiera otros virus o enfermedades pandémicas en México o en el resto del mundo en un futuro.

Las condiciones económicas, políticas y sociales pueden afectar adversamente el negocio de Agrofibra.

El Fideicomiso está organizado conforme a las leyes de México y todos sus activos y operaciones están localizados en esa jurisdicción. Como resultado, el Fideicomiso está sujeto a riesgos políticos, económicos, legales y reglamentarios específicos para México, incluyendo las condiciones generales de la economía mexicana, la devaluación del Peso en comparación con el Dólar, inflación, variaciones en las tasas de interés, reglamentos, impuestos, expropiación, inestabilidad social y política, falta de desarrollo social y económico. Muchos países de Latinoamérica, incluyendo a México, han sufrido significativas crisis económicas, políticas y sociales en el pasado, y estos eventos pueden ocurrir de nuevo. La inestabilidad en la región ha sido producida por muchos factores diferentes, incluyendo:

- i. influencia gubernamental significativa sobre la economía;
- ii. fluctuaciones y contracciones sustanciales en el crecimiento económico;
- iii. altos niveles de inflación;
- iv. cambios en los valores de la moneda y tipos de cambio;
- v. reducción del flujo de capital internacional;
- vi. reducción de liquidez en el sector bancario;
- vii. altas tasas de desempleo;
- viii. confianza reducida de los inversionistas;
- ix. control de cambio o restricciones en la expatriación de ganancias;
- x. altas tasas de interés domésticas;
- xi. control de salarios y de precios;
- xii. cambios en políticas económicas o fiscales gubernamentales;
- xiii. imposición de barreras comerciales;
- xiv. cambios inesperados en la regulación; e
- xv. inestabilidad política, social y económica general.

Las disminuciones en la tasa de crecimiento de las economías locales en donde están ubicados los Inmuebles relacionados con nuestros Activos, periodos de crecimiento negativo y/o aumentos en inflación o tasas de interés pueden dar lugar a una disminución en la demanda por parte de los Arrendatarios respecto de los Inmuebles relacionados con nuestros Activos. Debido a que un gran

porcentaje de los costos y gastos de Agrofibra son fijos, existe la posibilidad que Agrofibra sea incapaz de reducir costos y gastos al ocurrir cualquiera de estos eventos, y sus márgenes de ganancia pueden reducirse como resultado de ello.

No es posible garantizar que el desarrollo futuro del entorno económico, político o social mexicano – sobre el cual no puede ejercerse control alguno – no tendrá un efecto material adverso en el negocio de Agrofibra, en los resultados de sus operaciones, en su condición financiera o de que no afectarán negativamente el precio de los CBFIs.

El gobierno mexicano ha ejercido, y continúa ejerciendo influencia significativa sobre la economía mexicana. Los cambios en las políticas gubernamentales mexicanas podrían afectar negativamente los resultados de las operaciones y condición financiera de Agrofibra.

El gobierno federal mexicano ha ejercido, y continúa ejerciendo, influencia significativa sobre la economía mexicana. En consecuencia, las acciones y políticas gubernamentales federales mexicanas en empresas estatales, financiadas o con influencia gubernamental podrían tener un impacto significativo sobre entidades del sector privado en general y sobre Agrofibra en particular, así como sobre las condiciones del mercado, precios y retornos en valores mexicanos. En el pasado, el gobierno mexicano ha intervenido en la economía nacional y ocasionalmente ha efectuado cambios significativos en las políticas y reglamentos, lo cual podría suceder en el futuro. Estas acciones para controlar la inflación y otras regulaciones y políticas han involucrado, entre otras medidas, aumentos en tasas de interés, cambios en políticas fiscales, controles de precios, devaluaciones de la moneda, controles de capital, límites a importaciones y otras acciones. El negocio, condición financiera, resultados de operación y Distribuciones Totales de Agrofibra se pueden ver afectados negativamente por los cambios en las políticas o regulaciones gubernamentales que involucren o afecten el Patrimonio del Fideicomiso, su administración, operaciones y régimen impositivo. No es posible garantizar que los cambios en las políticas gubernamentales federales no afectarán negativamente el negocio, condición financiera y resultados de operación de Agrofibra. La Legislación Aplicable en materia fiscal en México está sujeta a cambios constantes y no se puede garantizar que el gobierno mexicano no realice cambios a ésta o a cualquiera de sus políticas existentes en el ámbito político, social, económico u otro, mismos que pudieran tener un efecto material adverso sobre el negocio, resultados de operación, condición financiera o el precio de los CBFIs.

Agrofibra es un fideicomiso constituido conforme a la Legislación Aplicable y todos sus Activos y operaciones están ubicados en México. Por lo anterior, se encuentra sujeta a riesgos políticos, económicos, legales y reglamentarios específicos en México y para la industria inmobiliaria en este país.

El Fideicomiso está constituido y le son aplicables las leyes de México y todos sus Activos y operaciones están ubicadas en México. Como resultado, Agrofibra está sujeta a riesgos políticos, económicos, legales y reglamentarios específicos para México, incluyendo la condición general de la industria inmobiliaria en México, y de la economía mexicana, la devaluación del Peso frente al Dólar, la inflación, las tasas de interés, reglamentación, impuestos y reglamentos confiscatorios, expropiación, inestabilidad social y política, desarrollo social y económico en México.

La inflación en México, junto con medidas gubernamentales para el control de la inflación, puede tener un efecto adverso en las inversiones de Agrofibra.

Históricamente México ha experimentado altos niveles de inflación, aunque los índices han sido reducidos en años recientes. Los altos índices de inflación pueden afectar adversamente la condición financiera y resultados de operación de Agrofibra. Si México experimenta nuevamente un alto nivel de inflación en el futuro, es posible que Agrofibra sea incapaz de ajustar los precios que cobra a sus Arrendatarios para compensar sus efectos negativos.

Los aumentos en los niveles de las Rentas comúnmente están vinculados a la inflación. Para los Contratos de Arrendamiento denominados en Pesos, el aumento usualmente se basa en los aumentos reflejados en el INPC, el cual a su vez se basa en el aumento de ciertos elementos predeterminados incluidos en el índice —limitados y principalmente referidos a artículos para cubrir necesidades básicas de una familia, muchos de los cuales están subsidiados o controlados por el gobierno—. Como resultado, este índice pudiera no reflejar con exactitud la inflación real. Adicionalmente, los aumentos en los niveles de Renta para los Inmuebles de Agrofibra son anualizados y por lo tanto los ajustes de Renta por inflación pueden no tener efecto sino hasta el año siguiente. En consecuencia, los ajustes en la Renta basados en la inflación mexicana pueden ser diferidos y pueden no coincidir con la inflación real.

Las fluctuaciones en el valor del Peso frente al Dólar podrían afectar negativamente el desempeño financiero de Agrofibra.

Históricamente, el valor del Peso en comparación con el Dólar ha fluctuado significativamente. El Banco de México podrá de tiempo en tiempo intervenir en el mercado de divisas con el fin de minimizar la volatilidad y apoyar un mercado ordenado. El Banco de México y el gobierno mexicano han promovido mecanismos de mercado para estabilizar los tipos de cambio y proporcionar liquidez al mercado cambiario, por ejemplo, utilizando contratos de derivados *over-the-counter* y contratos de futuro que circulen entre el gran público inversionista. Agrofibra no puede asegurar que dichas medidas podrán lograr los efectos deseados, y aún si lo hacen, se espera que el Peso permanezca sujeto a las fluctuaciones significativas frente al Dólar.

Las devaluaciones o depreciaciones del Peso también podrían dar lugar a una perturbación en el mercado cambiario internacional. Lo anterior podría limitar la capacidad de Agrofibra de convertir Pesos a Dólares y a otras divisas, por ejemplo, poder realizar pagos oportunos de principal e intereses de deuda denominada en moneda extranjera, asimismo podrían tener un efecto adverso en el desempeño financiero de Agrofibra para periodos futuros al incrementar las cantidades en Peso respecto a las obligaciones denominadas en moneda extranjera y los niveles de incumplimiento entre los Arrendatarios de Agrofibra. Aunque el gobierno mexicano no ha restringido, y por muchos años no lo ha hecho, el derecho o capacidad de personas físicas o morales mexicanas o extranjeras para convertir Pesos a Dólares o para transferir otras divisas fuera de México, el gobierno mexicano podría implementar políticas restrictivas de control cambiario en el futuro. El efecto de cualesquier medidas de control cambiario adoptadas por el gobierno mexicano sobre la economía mexicana no puede ser previsto.

Movimientos de mercado en el tipo de cambio podrían afectar adversamente el Patrimonio del Fideicomiso.

El riesgo de mercado a la exposición de pérdida derivada de cambios en tasas de interés y tipo de cambio podría afectar nuestros ingresos y los resultados de operación. El principal riesgo de mercado al que consideramos podríamos estar expuestos son tasas de interés y tipo de cambio de divisas. Muchos factores, incluyendo políticas fiscales y monetarias gubernamentales, consideraciones económicas y políticas tanto locales como internacionales y otros factores fuera de nuestro control contribuyen al riesgo de tasas de interés y tipo de cambio.

Las condiciones políticas de México pueden tener un efecto adverso en las operaciones de Agrofibra.

Los eventos políticos en México pueden afectar significativamente la política económica mexicana y las condiciones de mercado, y, en consecuencia, las operaciones de Agrofibra. El presidente mexicano tiene fuerte influencia en nuevas políticas y acciones respecto a la economía mexicana, y la nueva administración podría implementar cambios sustanciales en leyes, políticas y regulaciones en México, lo que podría afectar negativamente nuestro negocio, condición financiera, resultado de operación y prospectos. Los desacuerdos políticos entre los poderes ejecutivo y legislativo podrían impedir la implementación oportuna de reformas políticas y económicas, lo que a su vez podría tener un efecto material adverso en la política económica mexicana y en el negocio de Agrofibra. No podemos asegurar que estos eventos, sobre los cuales no tenemos control, no tendrán un efecto adverso sobre nuestro negocio, condición financiera y resultados de operación.

[Sección de página intencionalmente en blanco]

México ha experimentado un periodo de aumento en la actividad delictiva y ello podría afectar las operaciones de Agrofibra.

Recientemente, México ha experimentado un período de aumento en la actividad delictiva, primordialmente debido al crimen organizado. Estas actividades, su posible aumento y la violencia asociada con ellas pueden tener un impacto negativo en el ambiente de negocios en algunas localidades en las que opera Agrofibra, y por lo tanto sobre su condición financiera y resultados de operación.

La economía mexicana puede verse afectada por las condiciones económicas y de mercado en otros países, lo que podría afectar los resultados de operación de Agrofibra.

La economía mexicana y el valor de mercado de las compañías mexicanas en grados variables pueden verse afectados por las condiciones económicas y de mercado en otros países, incluyendo Estados Unidos. Si bien las condiciones económicas en otros países, en mercados emergentes y en Estados Unidos pueden diferir significativamente de las condiciones económicas de México, las reacciones de los inversionistas respecto del desarrollo en otros países pueden tener un efecto adverso en el valor de mercado de títulos de emisores mexicanos o de activos mexicanos. En años recientes, por ejemplo, los precios de los títulos de deuda mexicanos, así como de otros valores mexicanos, disminuyeron sustancialmente como resultado de eventos en Rusia, Asia y Brasil. Recientemente, la crisis financiera mundial ha dado lugar a fluctuaciones significativas en los mercados financieros y en la economía en México.

Además, las condiciones económicas en México están altamente correlacionadas con las condiciones económicas en Estados Unidos como resultado del anterior Tratado de Libre Comercio de América del Norte, o NAFTA, y la implementación del nuevo Tratado entre México, Estados Unidos, y Canadá o T-MEC, el cual, a diferencia del NAFTA, incluye una cláusula de terminación (*sunset clause*) que prevé la renovación y renegociación del mismo, cada 16 años, con la finalidad de disuadir alteraciones artificiales a los tipos de cambio para obtener ventajas comerciales y protecciones adicionales en materia de propiedad intelectual, entre otras. El T-MEC entró en vigor el 1 de julio de 2020, reemplazando al NAFTA. Asimismo, la actual administración de los Estados Unidos de América ha implementado cambios respecto a las políticas migratorias respecto de personas provenientes de México y otros países de Latinoamérica.

Las condiciones económicas adversas en Estados Unidos, la entrada en vigor del T-MEC u otros eventos relacionados podrían tener un efecto adverso en la economía mexicana, lo que a su vez podría afectar el negocio, posición financiera y resultados de operación de Agrofibra. El impacto negativo de cualesquier o una combinación de dichos eventos en la economía mexicana podría afectar de forma adversa los negocios de Agrofibra y, en consecuencia, reducir las cantidades disponibles para pagar Distribuciones Totales bajo los CBFIs.

No es posible garantizar que los eventos en otros mercados emergentes, en Estados Unidos o en otra parte, dejarán de afectar adversamente el negocio, posición financiera y resultados de operación de Agrofibra.

Asimismo, existe el riesgo que el desempeño de las inversiones de Agrofibra pudiera verse afectado de manera directa o indirecta derivado de imposiciones de aranceles, tarifas y/o impuestos especiales para los productos mexicanos de exportación los cuales deriven de tratados internacionales diferentes a lo que se contemple en el T-MEC.

Cambios a las políticas gubernamentales de los Estados Unidos.

Las condiciones económicas en México están altamente correlacionadas con las condiciones económicas de los Estados Unidos como resultado, entre otros factores, la reciente entrada en vigor del Tratado entre México, Estados Unidos y Canadá (T-MEC) y la creciente actividad económica entre ambos países.

Actualmente, existe poca certeza respecto futuras políticas de los Estados Unidos con respecto a asuntos importantes para México y su economía, particularmente en cuanto a comercio y migración. No puede asegurarse ni es predecible cuál será el resultado de la entrada en vigor del T-MEC el impacto que tendrá sobre la economía mexicana. Adicionalmente, el presidente de los Estados Unidos ha anunciado planes para imponer tarifas arancelarias y para controlar la inmigración desde México, lo que podría crear fricción entre ambos países y reducir la actividad económica. Avances en estas áreas y otros eventos relacionados podrían tener un efecto material adverso sobre la economía mexicana y en nuestro negocio y resultados de operación, así como en el precio de mercado de nuestros CBFIs.

Las posibles alzas en las tasas de interés en México podrían aumentar los costos financieros de Agrofibra.

Históricamente, México ha experimentado altas tasas de interés real y nominal. años anteriores el Banco de México ha disminuido su Tasa de Interés Interbancaria de Equilibrio a un día (tasa objetiva) en un esfuerzo para alentar préstamos y estimular la economía. En el corto y mediano plazo, es posible que el Banco de México incremente su Tasa de Interés Interbancaria de Equilibrio. Consecuentemente, si en el futuro incurrimos en deuda denominada en Pesos, podría ser a elevadas tasas de interés, lo cual podría tener un efecto adverso en el desempeño financiero de Agrofibra.

Restricción a la capacidad de los Tenedores extranjeros de nuestros CBFIs para invocar la protección de sus gobiernos con respecto a sus derechos como Tenedores.

Los Tenedores extranjeros deberán ser tratados como Tenedores mexicanos con respecto a su tenencia y se considera que han acordado no invocar la protección de sus gobiernos. Nuestro Fideicomiso y CBFIs disponen que cualquier acción legal relacionada con la ejecución, interpretación o desempeño de nuestro Fideicomiso estarán regidos por la legislación mexicana y sólo serán competentes, los tribunales mexicanos. Como resultado, no es posible para los Tenedores extranjeros de nuestros CBFIs hacer cumplir sus derechos como Tenedores bajo nuestro Fideicomiso ante tribunales distintos de los tribunales mexicanos.

[Sección de página intencionalmente en blanco]

Estamos sujetos a diferentes principios contables y revelación de información en comparación con empresas de otros países.

Uno de los objetivos principales de las leyes del mercado de valores en México, Estados Unidos y otros países es el promover la revelación de información de manera completa y justa de toda la información corporativa, incluyendo la información contable. No obstante lo anterior, podría haber menor o diferente información pública disponible respecto a emisores de valores extranjeros en comparación con la información que regularmente es publicada por emisores de valores listados en los Estados Unidos de América. Estamos sujetos a obligaciones relacionadas con entrega de reportes respecto a nuestros CBFIs a ser emitidos en México. Los principios de revelación de información impuestos por la CNBV y BIVA podrían ser diferentes de aquellos principios impuestos por las bolsas de valores de otros países o regiones tales como las de los Estados Unidos. Como resultado de lo anterior, el nivel de información disponible podría no corresponder con aquel que acostumbran recibir los inversionistas extranjeros. Adicionalmente, los principios contables y los requerimientos de información en México difieren de aquellos en los Estados Unidos. Particularmente, a partir del primer trimestre del 2012, las empresas mexicanas comenzaron a reportar sus estados financieros combinados de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (*International Financial Reporting Standards*) o IFRS, los cuales difieren de U.S. GAAP en diversos aspectos. Ciertos puntos en los estados financieros de una compañía, preparados de conformidad con los IFRS podrían no reflejar su posición financiera o resultado de operación de la misma manera si se hubieran preparado conforme al U.S. GAAP.

Puede ser difícil para nosotros ejecutar demandas en México y hacer cumplir nuestros derechos bajo ciertas decisiones y/o laudos arbitrales.

Puede ser difícil ejecutar sentencias en México. Además, en el grado en el que obtengamos una sentencia, pero se requiera ejercer su cumplimiento en los tribunales, no podemos asegurar que dichos tribunales harán valer tal decisión ya que no depende de nosotros. Hay numerosos y detallados requisitos para hacer cumplir en México sentencias definitivas contra entidades mexicanas o extranjeras o contra individuos obtenidas por nosotros fuera de México, lo que dificulta hacer cumplir estas sentencias. Adicionalmente, podemos tener dificultad en hacer valer laudos arbitrales en México porque ellos deben ser validados en los tribunales mexicanos, deben cumplir con algunos requisitos mínimos y algunas veces están sujetos a impugnaciones. Adicionalmente, los litigios en los tribunales de México con frecuencia son procesos largos y pueden ser costosos debido a diversas defensas y mociones particulares del sistema judicial mexicano.

EL EMISOR DECLARA: (I) QUE EL FIDUCIARIO, EL FIDEICOMITENTE INICIAL Y EL ADMINISTRADOR O A QUIEN SE LE ENCOMIENDEN TALES FUNCIONES DEBERÁN AJUSTARSE AL NIVEL DE APALANCAMIENTO AUTORIZADO POR LA ASAMBLEA DE TENEDORES Y CALCULADO DE CONFORMIDAD CON LO ESTABLECIDO EN EL ARTÍCULO 7º, FRACCIÓN VII, INCISO A), NUMERAL 5 DE LA CIRCULAR ÚNICA DE EMISORAS Y EL ANEXO AA DE LA CIRCULAR ÚNICA DE EMISORAS; ASÍ COMO (II) QUE CUMPLIRÁ CON EL ÍNDICE DE COBERTURA DE SERVICIO DE LA DEUDA CALCULADO DE CONFORMIDAD CON LO AUTORIZADO POR LA ASAMBLEA DE, EN TÉRMINOS DEL

ARTÍCULO 7º, FRACCIÓN VII, INCISO A), NUMERALES 1.2 Y 5, DE LA CIRCULAR ÚNICA DE EMISORAS.

1.4 Otros Valores emitidos por el Fideicomiso

Con relación al Fideicomiso, no se cuenta con otros valores inscritos en el RNV. Asimismo, el Fideicomitente Inicial no cuenta con valores inscritos en el RNV, ni es fideicomitente en fideicomiso alguno emisor de valores inscritos en el RNV.

1.5 Cambios significativos a los derechos de los valores inscritos en el RNV

La presente sección no es aplicable a la presente Oferta Pública inicial.

1.6 Documentos de Carácter Público

Conforme a los términos del Fideicomiso, el Fiduciario deberá entregar al Representante Común, cualesquiera notificaciones respecto de Asambleas de Tenedores, reportes y comunicaciones que generalmente se ponen a disposición de los Tenedores.

La oficina principal del Emisor se ubica en Montes Urales 620, Piso 1, Lomas de Chapultepec, IV Sección, Miguel Hidalgo, Ciudad de México, C.P. 11000. Tel. +52 (55) 8000 8000.

En el caso del Fiduciario las personas responsables son Mauricio Rangel Laisequilla, Sheyla García Guerra, Nalleli García Rubio y Jorge Luis Muro Sosa y podrán ser localizadas en los correos mrangell@actinver.com.mx; sgarciag@actinver.com.mx; ngarciar@actinver.com.mx y/o jmuro@actinver.com.mx o en los teléfonos (55) 1103 6600.

En el caso del Representante Común la persona responsable es Patricia Flores Milchorena y/o Alfredo Basurto Dorantes, y podrá ser localizada en el correo pflores@cibanco.com y/o abasurto@cibanco.com o en el teléfono Tel. (55) 5063 3900.

Manuel Alejandro Yohel Romero Socarrás es la persona encargada de relación con inversionistas y podrá ser localizada en las oficinas ubicadas en Montes Urales 620, Piso 1, Lomas de Chapultepec, IV Sección, Miguel Hidalgo, Ciudad de México, C.P. 11000, con número de teléfono +52 (55) 8647 0109 o al correo electrónico manuel.romero@agrofibra.com.

Los inversionistas que así lo deseen podrán consultar los documentos de carácter público que han sido entregados a la CNBV y a la BIVA como parte de la solicitud de inscripción de los CBFIs en el RNV y de su listado ante la BIVA. Dicha información se encuentra a disposición del público en el Centro de Información de la BIVA, el cual se encuentra ubicado en el Blvd. Manuel Ávila Camacho, número 36, piso 22, Lomas de Chapultepec, alcaldía Miguel Hidalgo, C.P. 11000, Ciudad de México, México, así como en la página de Internet de la BIVA: www.biva.mx o en la página de Internet de la CNBV: www.gob.mx/cnbv.

A solicitud del inversionista, Casa de Bolsa Credit Suisse (México), S.A. de C.V., Grupo Financiero Credit Suisse (México), y/o Casa de Bolsa Finamex, S.A.B. de C.V., y/o BTG Pactual Casa de Bolsa, S.A. de C.V., y/o Citibanamex Casa de Bolsa, S.A. de C.V. Casa de Bolsa, Integrante del Grupo Financiero Citibanamex, y/o Actinver Casa de Bolsa, S.A. de C.V., Grupo Financiero

Actinver, indistintamente, entregarán copias de dichos documentos, contactando a Javier Luna Luna (javier.luna@credit-suisse.com) al teléfono +52 (55) 5283 8923, a Alejandro Altamirano Sen (aaltamirano@finamex.com.mx) al teléfono +52 (55) 5209 2107, a Lucía Valadez Landgrave (lucia.valadez@btgpactual.com) al teléfono +52 (55) 3692 2228, o a Alejandro Vázquez Bettinger (alejandro.vazquez@citi.com) al teléfono +52 (55) 2226 7778 o a Tania Santoyo Greene (tsantoyo@actinver.com.mx) al teléfono +52 (55) 5263-10-36 y/o Domingo Díaz Noriega (ddiaz@actinver.com.mx) al teléfono +52 55 11036600 ext 6696, respectivamente. El Administrador podrá, a solicitud del inversionista, entregar copias de dichos documentos contactando a Manuel Alejandro Yohel Romero Socarrás (manuel.romero@agrofibra.com) al teléfono +52 (55) 8647 0109.

Asimismo, una vez que concluya la Oferta Pública inicial, de conformidad con la LMV y disposiciones legales aplicables, el Fideicomiso estará obligado a divulgar información periódica respecto de la situación financiera y de los resultados del Patrimonio del Fideicomiso, así como de cualesquiera Eventos Relevantes. Cualquier Tenedor que compruebe dicho carácter, con un estado de cuenta con antigüedad no mayor a 60 (sesenta) Días, emitido por una institución financiera, podrá solicitar al Representante Común copia de cualquier información que éste haya recibido en relación con el Fideicomiso, para lo cual deberá dirigirse a las oficinas corporativas del Representante Común ubicadas en Avenida Cordillera de los Andes, No. 265, Piso 2, Col Lomas de Chapultepec, C.P. 11000, Ciudad de México, a la atención de Patricia Flores Milchorena y/o Alfredo Basurto Dorantes, Tel. (55) 5063 3900.

[Sección de página intencionalmente en blanco]

2. La Oferta

2.1 Características de los CBFIs

Descripción de la Oferta

Los CBFIs materia de la Oferta Pública primaria nacional serán emitidos por el Fiduciario y colocados por los Intermediarios Colocadores en los términos que establece el Título IV, Capítulo II, Sección I de la Ley del Mercado de Valores. Los recursos que el Emisor obtenga de dicha Oferta Pública inicial, serán mantenidos en la Cuenta Concentradora para realizar Inversiones en Activos, mismas que serán la fuente de pago de los CBFIs y de las Distribuciones Totales que se realicen al amparo de los mismos, así como para el pago de deuda, en su caso.

El Fideicomiso podrá, sujeto a lo previsto en la Circular Única de Emisoras, previa aprobación de la Asamblea de Tenedores, emitir CBFIs y consecuentemente, aumentar el número de CBFIs emitidos.

Emisor	Banco Actinver, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver, División Fiduciaria, actuando única y exclusivamente como Fiduciario del Fideicomiso 4755.
Clave de Pizarra	AGRO 22.
Tipo de Valor	Certificados bursátiles fiduciarios inmobiliarios.
Tipo de Oferta	Oferta pública primaria nacional.
Listado	Nuestros CBFIs se encuentran listados para su cotización en la Bolsa Institucional de Valores, S.A. de C.V.
Monto de la Oferta	Ps. \$849,407,440.00 (ochocientos cuarenta y nueve millones cuatrocientos siete mil cuatrocientos cuarenta Pesos 00/100 M.N.), sin considerar los CBFIs materia de la Opción de Sobreasignación y Ps. \$976,818,520.00 (novecientos setenta y seis millones ochocientos dieciocho mil quinientos veinte Pesos 00/100 M.N.) considerando los CBFIs materia de la Opción de Sobreasignación.
Número de CBFIs materia de la Oferta	21,235,186 (veintiún millones doscientos treinta y cinco mil ciento ochenta y seis) de CBFIs sin considerar los CBFIs materia de la Opción de Sobreasignación y 24,420,463 (veinticuatro millones cuatrocientos veinte mil cuatrocientos

sesenta y tres) CBFIs considerando los CBFIs materia del ejercicio total de la Opción de Sobreasignación.

Opción de Sobreasignación

Para cubrir asignaciones en exceso, si las hubiere, el Emisor ha otorgado a Casa de Bolsa Credit Suisse (México), S.A. de C.V., Grupo Financiero Credit Suisse (México), una opción de sobreasignación para colocar hasta el 15% (quince por ciento) adicional de CBFIs respecto del Total de CBFIs Ofertados. Casa de Bolsa Credit Suisse (México), S.A. de C.V., Grupo Financiero Credit Suisse (México) podrá, respectivamente, ejercer por una sola vez la Opción de Sobreasignación, en forma independiente pero coordinada, y a un precio igual al Precio de Colocación.

Reasignaciones

La cantidad de CBFIs que se ofrecerá de acuerdo con cada Oferta, está sujeta a reasignación por los Intermediarios Colocadores.

Precio de Colocación

El Precio de Colocación es de Ps. \$40.00 (cuarenta Pesos 00/100 M.N.) por CBFI.

El Precio de Colocación se determinó, entre otras cosas, con base en: (i) la situación financiera y operativa del Fideicomiso; (ii) el potencial de generación futura de flujos y utilidades de la Cartera Inicial y de los Activos que puedan ser adquiridos en el futuro; (iii) los avalúos de la Cartera Inicial; y (iv) las condiciones generales del mercado al momento de la Emisión.

Posibles Adquirentes de los CBFIs

Personas físicas o morales de nacionalidad mexicana o extranjera cuando, en su caso, su régimen de inversión lo prevea expresamente. Los inversionistas a los que se dirige la Oferta participarán en igualdad de condiciones.

Régimen fiscal aplicable

El Fideicomiso se regulará por lo establecido en los artículos 187 y 188 de la LISR y se estima que recibirá el tratamiento fiscal previsto en dichos artículos.

Para revisar la información relativa al régimen fiscal, ver sección "3. El Fideicomiso - Agrofibra - 3.2 Descripción del Negocio - 3.2.4 Legislación aplicable y régimen fiscal", del presente Prospecto.

Mecanismo de la Oferta	La Oferta de los CBFIs se [realizará] a través de la construcción de libro mediante asignación discrecional.
Periodo por el que se mantuvo vigente la oferta	La Oferta estuvo vigente desde la Fecha de Oferta y hasta la Fecha de Cierre de Libro.
Fecha de Publicación del Aviso de Oferta Pública	7 de diciembre de 2022.
Fecha de Oferta	7 de diciembre de 2022.
Fecha de Cierre de Libro	8 de diciembre de 2022.
Fecha de Publicación del Aviso de Colocación con fines informativos	9 de diciembre de 2022.
Fecha de Emisión	9 de diciembre de 2022
Fecha de Registro en BIVA	9 de diciembre de 2022.
Fecha de Liquidación	14 de diciembre de 2022.
Forma y plazo para liquidar los CBFIs	La liquidación se llevará a cabo bajo la modalidad de entrega contra pago a través de Indeval. Los CBFIs se liquidarán en un plazo de 2 (dos) Días Hábiles contados a partir de la Fecha de Registro en BIVA.
Recursos Netos de la Oferta	Ps. \$702,827,856.38 (setecientos dos millones ochocientos veintisiete mil ochocientos cincuenta y seis Pesos 38/100 M.N.) sin considerar los CBFIs materia de la Opción de Sobreasignación o Ps. \$825,000,641.59 (ochocientos veinticinco millones seiscientos cuarenta y un Pesos 59/100 M.N.) considerando los CBFIs materia del ejercicio total de la Opción de Sobreasignación. Para un desglose detallado de los gastos relacionados con la Oferta Pública inicial, incluyendo comisión por intermediación, ver la sección "2. La Oferta - 2.4 Gastos Relacionados con la Oferta", del presente Prospecto.
CBFIs en circulación luego de la Oferta (y una vez que se lleven a cabo las Transacciones de Formación)	44,115,715 (cuarenta y cuatro millones ciento quince mil setecientos quince) CBFIs sin considerar los CBFIs materia de la Opción de Sobreasignación o 47,300,992 (cuarenta y siete millones trescientos mil novecientos

noventa y dos) CBFIs considerando los CBFIs materia del ejercicio total de la Opción de Sobreasignación.

Destino de los Recursos

El Emisor recibirá por la Oferta recursos netos por la cantidad de \$702,827,856.38 (setecientos dos millones ochocientos veintisiete mil ochocientos cincuenta y seis Pesos 38/100 M.N.) derivados de la colocación de 21,235,186 (veintiún millones doscientos treinta y cinco mil ciento ochenta y seis) CBFIs en la Oferta sin considerar los CBFIs materia de la Opción de Sobreasignación o de \$825,000,641.59 (ochocientos veinticinco millones seiscientos cuarenta y un Pesos 59/100 M.N.) considerando los CBFIs materia del ejercicio total de la Opción de Sobreasignación por la colocación de 24,420,463 (veinticuatro millones cuatrocientos veinte mil cuatrocientos sesenta y tres) CBFIs, a un Precio de Colocación de \$40.00 (cuarenta Pesos 00/100 M.N.) por CBFi. El Fiduciario pretende utilizar los recursos netos de la Emisión para, entre otros: la adquisición de la Cartera Inicial y de los Activos de la Cartera Adicional Adquirible, incluyendo IVA.

Para mayor información, ver sección "2. La Oferta - 2.2 Destino de los Recursos", del presente Prospecto.

Derechos de los Tenedores de los CBFIs

Los CBFIs conferirán a los Tenedores, de conformidad con los artículos 63, fracción II, 64 Bis 1 y demás aplicables de la LMV, el derecho a una parte de los frutos, rendimientos y en su caso, al valor residual de los Bienes o derechos afectos con ese propósito al Fideicomiso, por lo que conferirán el derecho a recibir Distribuciones Totales del Patrimonio del Fideicomiso, en la medida en que éste sea suficiente para realizar dichas Distribuciones Totales. Lo anterior en el entendido que: (i) los CBFIs no otorgarán derecho alguno a sus Tenedores sobre una parte o la totalidad del derecho de propiedad o titularidad de los Activos y (ii) no generan a cargo del Fideicomiso la obligación de pago de principal ni de intereses.

Derechos de Preferente de Suscripción

Nuestros Tenedores tendrán el Derecho de Suscripción Preferente respecto de las emisiones de CBFIs que conforme al acuerdo del Comité Técnico o la Asamblea de Tenedores, según sea el caso, deban ser suscritas de manera preferente por los Tenedores.

CBFIs de Tesorería

Simultáneamente a la emisión de los CBFIs objeto de la Oferta, adicionalmente emitimos 45,281,250 (cuarenta y cinco millones doscientos ochenta y un mil doscientos cincuenta) de CBFIs de Tesorería. Los CBFIs de Tesorería emitidos en exceso al monto equivalente al 30% (treinta por ciento) del número de CBFIs objeto de la Oferta deberán ser cancelados. Los CBFIs de Tesorería serán utilizados en el futuro para: (i) llevar a cabo la suscripción de CBFIs por la vía del ejercicio de Derechos de Suscripción Preferente por parte de los Tenedores; y/o (ii) ser entregados como contraprestación por la adquisición de bienes inmuebles que se destinen al arrendamiento o del derecho a percibir ingresos provenientes del arrendamiento de dichos bienes, en los términos y bajo las condiciones que en su momento determine el Comité Técnico o la Asamblea de Tenedores, según sea el caso.

Derechos de Voto

Todos los Tenedores tendrán los mismos derechos de voto. No obstante lo anterior, de acuerdo con el Fideicomiso y la legislación aplicable, cualquier Tenedor o grupo de Tenedores que represente al menos el 10% (diez por ciento) del número de CBFIs en circulación tendrá el derecho de designar a un miembro del Comité Técnico del Fideicomiso.

Restricciones para transferencia de CBFIs

Con posterioridad a la presente Emisión, toda transmisión, directa o indirecta, de CBFIs a favor de Persona alguna o conjunto de Personas actuando en forma concertada que llegue a acumular en una o varias transacciones más del 50% (cincuenta por ciento) o más del total del número de CBFIs en circulación, estará sujeto a la autorización previa del Comité Técnico y deberá contar con el voto favorable de la mayoría de los Miembros Independientes, lo anterior, en el entendido que la autorización previa del Comité Técnico, solo será requerida cuando la celebración de cualquier contrato, convenio o acto jurídico implique rebasar el límite de tenencia anteriormente establecido.

Lo previsto anteriormente no será aplicable a: (i) la transmisión hereditaria de CBFIs; (ii) a las adquisiciones de CBFIs, cuando el comprador o adquirente sea una sociedad de inversión especializada en fondos para el retiro regulada; y (iii) las adquisiciones de CBFIs que se

realicen a través de ofertas públicas y ofertas públicas forzosas de adquisición en términos de la LMV.

Patrimonio del Fideicomiso

El Patrimonio del Fideicomiso estará integrado, de conformidad con lo previsto en la Cláusula Cuarta del Fideicomiso.

Inversiones en Activos

El Fiduciario, con cargo al Patrimonio del Fideicomiso, llevará a cabo las Inversiones en Activos. Los Activos en los cuales se vaya a invertir deberán cumplir con los Criterios de Elegibilidad de conformidad con lo previsto en el Fideicomiso.

Valor nominal

Los CBFIs no tendrán valor nominal.

Amortización

Los CBFIs serán no amortizables.

Denominación

Los CBFIs de la Oferta estarán denominados en Pesos.

Distribuciones

Las Distribuciones Totales se efectuarán por lo menos de manera anual, siempre y cuando existan recursos disponibles al efecto conforme a la operación y manejo de las Cuentas, ingresos, inversiones y egresos. Lo anterior en el entendido que la política de distribución será determinada por el Comité Técnico de tiempo en tiempo conforme se establece en el Fideicomiso.

Dicha política de distribución tendrá como propósito cumplir en todo momento con lo establecido con los artículos 187 y 188 de la LISR, en caso de que dicha política no cumpliera con dichas disposiciones, el Fiduciario deberá informar dicha situación al público inversionista.

Fuente de Distribuciones y Pagos

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

Conforme a lo establecido en la LISR, Agrofibra deberá distribuir anualmente, a más tardar el 15 de marzo, al menos el 95% (noventa y cinco por ciento) del Resultado Fiscal.

Garantías	Los CBFIs serán quirografarios por lo que no contarán con garantía real o personal alguna.
Procedimiento de Pago	Todos los pagos en efectivo que deban realizarse a los Tenedores de los CBFIs se harán mediante transferencia electrónica a través del Indeval, ubicado en Paseo de la Reforma No. 255, Piso 3, Col. Cuauhtémoc, 06500, Ciudad de México, México.
Forma de Liquidación	La liquidación se realizará bajo la modalidad de entrega contra pago, en efectivo, a través del Indeval. Los Tenedores que participen en la Oferta recibirán sus CBFIs en forma de registros electrónicos en la fecha de liquidación mencionada anteriormente.
Legislación	Los CBFIs se rigen e interpretan de conformidad con la Legislación Aplicable de México. La jurisdicción de los tribunales competentes será la Ciudad de México.
Fideicomiso	Todos los CBFIs serán emitidos por el Fiduciario de conformidad con los términos del Fideicomiso, según el mismo sea modificado de tiempo en tiempo.
Fiduciario	Banco Actinver, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver, División Fiduciaria.
Fideicomitente Inicial	Agriprofin, S.A. de C.V.
Fideicomisarios	Los Tenedores, representados por el Representante Común, respecto de los derechos que se les atribuyen conforme a los términos del Fideicomiso y el Título, así como, en su caso, los Fideicomitentes Adherentes conforme a los términos previstos por el respectivo Convenio de Aportación y Adhesión.
Administrador	Administradora Agrofibra, S.C.
Intermediarios Colocadores	Casa de Bolsa Credit Suisse (México), S.A. de C.V., Grupo Financiero Credit Suisse (México); Casa de Bolsa Finamex, S.A.B. de C.V.; BTG Pactual Casa de Bolsa, S.A. de C.V. Citibanamex Casa de Bolsa, S.A. de C.V. Casa de Bolsa, Integrante del Grupo Financiero Citibanamex y Actinver Casa de Bolsa, S.A. de C.V., Grupo Financiero Actinver.

Asesor Financiero	Fimecap, S.A. de C.V.
Agente Estructurador	CCP Estructurador, S.C.
Representante Común	CIBanco, S.A., Institución de Banca Múltiple.
Depositario	El Título que ampare los CBFIs se mantendrá en depósito en Indeval.
Autorización y registro de la CNBV	La CNBV ha otorgado su autorización para ofrecer públicamente los CBFIs, mediante oficio número 153/3507/2022 de fecha 7 de diciembre de 2022 y los CBFIs se encuentran inscritos con el número 3265-1.81-2022-029, en la Sección de Valores del RNV. La inscripción de los CBFIs en el RNV no implica certificación sobre la bondad del valor o la solvencia del Emisor, sobre la exactitud o veracidad de la información contenida en el Prospecto, ni convalida los actos que, en su caso, hubieren sido realizados en contravención de la Legislación Aplicable.
Seguros	<p>Actualmente no existen Contratos de Arrendamiento vigentes sobre los Activos Iniciales.</p> <p>Los Contratos de Arrendamiento iniciarán su vigencia al momento en que se completen las Transacciones de Formación.</p> <p>La mayoría de los Activos Iniciales de la Cartera Inicial y de la Cartera Inicial Subsecuente se encuentran asegurados, según se detalla en la tabla que se presenta a continuación. En términos generales, los seguros actuales con los que cuentan en su mayoría los potenciales Arrendatarios de los Activos Iniciales, cubren: (i) daños en los Inmuebles relacionados con los Activos Iniciales; (ii) responsabilidad civil; y (iii) aquellos solicitados por sus clientes.</p> <p>No obstante las coberturas mencionadas, el Emisor tiene la intención de incluir como estándar en los Contratos de Arrendamiento relacionados con la Cartera Inicial, la obligación de los Arrendatarios de tener vigentes durante la vigencia de los Contratos de Arrendamiento, las siguientes coberturas (mismas que serán negociadas caso por caso dependiendo de las características de cada</p>

Inmueble relacionado con el Activo inicial de que se trate):
(i) incendios, riesgos hidrometeorológicos, aviones, vehículos y humo, terremoto o erupciones volcánicas, huelgas, manifestaciones y vandalismo, incluyendo las cimentaciones, la remoción de escombros) y (ii) responsabilidad civil.

[Sección de página intencionalmente en blanco]

Seguros de los Activos que integran la Cartera Inicial y la Cartera Inicial Subsecuente

Arrendatario	Activos *	Aseguradora	Póliza	Vigencia	Cobertura
Agroparque Yecapixtla	Activo 1 Cartera Inicial (Portafolio A)	MAPFRE México, S.A.	Folio: 05469-65 Póliza: 35517UNIFINRT	01/10/23	Cámara para sala de proceso con accesorios
		MAPFRE México, S.A.	Número de Folio: 05469-68 Póliza: 35517UNIFINRT	01/10/23	Lote Invernaderos
		MAPFRE México, S.A.	Número de Folio: 05469-69 Póliza: 35517UNIFINRT	01/10/23	Lote Invernaderos
		MAPFRE México, S.A.	Número de Folio: 05469-72 Póliza: 35517UNIFINRT	01/10/23	Lote Invernaderos
	Activo 2 Cartera Inicial (Portafolio A)	Será contratado una vez se finalice el Inmueble			
Gear	Activo 4 Cartera Inicial (Portafolio A)	MAPFRE México, S.A.	3922100001235	24/04/23	Seguro de protección Múltiple Empresarial, Incendio Responsabilidad Civil General Seguro contra incendios y/o rayo, extensión de cubierta, fenómenos hidrometeorológicos, terremoto y/o erupción volcánica. remoción de escombros.
BeFrost	Activo 5 Cartera Inicial (Portafolio A)	HDI Seguros, S.A. de C.V.	623-735 Inciso 1	10/02/23	Incendio, Perdidas consecuenciales, Responsabilidad Civil, Rotura cristales, Robo mercancías, Equipo electrónico, Rotura maquinaria,
Hortícola Cimarrón	Activo 6 Cartera Inicial (Portafolio A)	"En proceso"			
	Activo 7 Cartera Inicial (Portafolio A)	Será contratado una vez se finalice el Inmueble			
Grupo Ganfer	Activo 3 Cartera Inicial Subsecuente (Portafolio B)	"En proceso"			

Productora Agropecuaria Payes	Activo 8 Cartera Inicial Subsecuente (Portafolio B)	Será contratado una vez se finalice el Inmueble			
	Activo 9 Cartera Inicial Subsecuente (Portafolio B)	Será contratado una vez se finalice el Inmueble			
Argaman	Activo 10 Cartera Inicial Subsecuente (Portafolio B)	Seguros Inbursa, S.A., Grupo Financiero Inbursa	12411 30017491	27/07/23	Multimodal empresarial
La Bonita	Activo 11 Cartera Inicial Subsecuente (Portafolio B)	"En Proceso"			
	Activo 12 Cartera Inicial Subsecuente (Portafolio B)	AXA Seguros S.A. de C.V.	ENA 778550800	02/07/23	Incendio, Terremoto, Fenómenos Hidrometereológicos, Tecnomaq, Equipo Electrónico, Responsabilidad Civil, Límite Unico Combinado.
Bonanza	Activo 13 Cartera Inicial Subsecuente (Portafolio B)	AXA Seguros, S.A. de C.V.	GDA323300000	25/07/23	Paquete de Seguro Empresarial, Incendio Edificio y Contenidos, Terremoto y Erupción Volcánica, Fenómenos Hidrometereológicos, Bienes cubiertos bajo convenio expreso, Remoción de Escombros, Pérdidas Consecuenciales, TecnoMq, Responsabilidad Civil (General, Inmuebles y Actividades, Contaminación) Límite Unico Combinado

* Respecto de los Inmuebles denominados Impactum y Centurion (integrantes de la Cartera Inicial Subsecuente) no se presenta información relacionada con seguros, dado que se trata de terrenos.

[Sección de página intencionalmente en blanco]

2.2 Destino de los Recursos

El Emisor recibirá por la Oferta recurso netos por la cantidad de \$702,827,856.38 (setecientos dos millones ochocientos veintisiete mil ochocientos cincuenta y seis Pesos 38/100 M.N.) derivados de la colocación de 21,235,186 (veintiún millones doscientos treinta y cinco mil ciento ochenta y seis) CBFIs en la Oferta sin considerar los CBFIs materia de la Opción de Sobreasignación, o de \$825,000,641.59 (ochocientos veinticinco millones seiscientos cuarenta y un Pesos 59/100 M.N.) considerando los CBFIs materia del ejercicio total de la Opción de Sobreasignación por la colocación de 24,420,463 (veinticuatro millones cuatrocientos veinte mil cuatrocientos sesenta y tres) CBFIs, a un Precio de Colocación de \$40.00 (cuarenta Pesos 00/100 M.N.) por CBFI.

La siguiente tabla presenta las fuentes y usos de recursos estimados en relación con la Oferta Pública inicial:

(Pesos)	Oferta	%	Oferta con Opción de Sobreasignación	%
Descripción / Fuente				
Monto de la Oferta	Ps. \$849,407,440.00	100.0%	Ps. \$976,818,520.00	100.0%
Total	Ps. \$849,407,440.00	100.0%	Ps. \$976,818,520.00	100.0%
Usos:				
Efectivo en caja para la adquisición de la Cartera Inicial, los Activos de la Cartera Adicional Adquirible, incluyendo el IVA	Ps. \$673,940,988.38	79.3%	Ps. \$796,113,773.59	81.5%
Gastos relacionados con la Oferta*	Ps. \$146,579,583.62	17.3%	Ps. \$151,817,878.41	15.5%
Capital de Trabajo (IVA por recuperar)	Ps. \$28,886,868.00	3.4%	Ps. \$28,886,868.00	3.0%
Usos Totales	Ps. \$849,407,440.00	100.0%	Ps. \$976,818,520.00	100.0%

* No incluyen IVA

El Emisor mantendrá el saldo de los recursos netos derivados de la Emisión, después de liquidar los gastos, la Cartera Inicial, los Activos de la Cartera Adicional Adquirible, incluyendo el IVA, en Inversiones de Efectivo Permitidas conforme a lo previsto en la LISR y en cumplimiento a los fines del Fideicomiso.

De conformidad con los acuerdos vinculantes consistentes en contratos privados y escrituras públicas de compraventa que se han celebrado para la adquisición de los Activos que integran nuestra Cartera Inicial, se ha establecido que los Activos en cuestión deberán estar libres de todo gravamen y restricción de dominio al momento de la celebración del Contrato de Compraventa respectivo. Por ello, en el caso de que alguna de las propiedades relacionadas con dichos Activos Iniciales presente algún gravamen, la liberación del mismo se deberá llevar a cabo como requisito previo o simultáneo a la firma de la escritura pública a través de la cual se formalice la adquisición del Activo Inicial de que se trate. Para mayor información, favor de consultar la sección "3. El Fideicomiso Agrofibra - 3.4.2 "Otros Contratos Relevantes" - "Contratos de Compraventa y acuerdos vinculantes", de este Prospecto.

2.3 Plan de Distribución

Colocación

En la Fecha de Cierre de Libro y habiendo determinado la demanda y la asignación de los CBFIs objeto de la Oferta, el Fiduciario celebró con: Casa de Bolsa Credit Suisse (México), S.A. de C.V., Grupo Financiero Credit Suisse (México); Casa de Bolsa Finamex, S.A.B. de C.V.; BTG Pactual Casa de Bolsa, S.A. de C.V.; Citibanamex Casa de Bolsa, S.A. de C.V. Casa de Bolsa, Integrante del Grupo Financiero Citibanamex y Actinver Casa de Bolsa, S.A. de C.V., Grupo Financiero Actinver, y el Fideicomitente Inicial, un Contrato de Colocación para la colocación, mediante la Oferta Pública, sin considerar la Opción de Sobreasignación (la "Oferta Base"), conforme a la modalidad de mejores esfuerzos, de 21,235,186 (veintiún millones doscientos treinta y cinco mil ciento ochenta y seis) de CBFIs de la Oferta Base. Adicionalmente, se colocaron 3,185,277 (tres millones ciento ochenta y cinco mil doscientos setenta y siete) CBFIs que corresponden a la Opción de Sobreasignación (equivalente al 15% (quince por ciento) de la Oferta Base otorgada por el Fiduciario a Casa de Bolsa Credit Suisse (México), S.A. de C.V., Grupo Financiero Credit Suisse (México). El monto total de la Oferta incluyendo la Oferta Base y la Opción de Sobreasignación, fue de 24,420,463 (veinticuatro millones cuatrocientos veinte mil cuatrocientos sesenta y tres) CBFIs. Casa de Bolsa Credit Suisse (México), S.A. de C.V., Grupo Financiero Credit Suisse (México) y Casa de Bolsa Finamex, S.A.B. de C.V., actuarán como Intermediarios Colocadores líderes, y BTG Pactual Casa de Bolsa, S.A. de C.V.; Citibanamex Casa de Bolsa, S.A. de C.V. Casa de Bolsa, Integrante del Grupo Financiero Citibanamex y Actinver Casa de Bolsa, S.A. de C.V., Grupo Financiero Actinver, actuaron como Intermediarios Colocadores.

Conforme a lo anterior, otorgamos a Casa de Bolsa Credit Suisse (México), S.A. de C.V., Grupo Financiero Credit Suisse (México) la Opción de Sobreasignación.

Sindicato

Los Intermediarios Colocadores no invitaron a otras casas de bolsas mexicanas a participar en la Oferta como miembros de un sindicato.

Porciones de Colocación

La siguiente tabla muestra el número de CBFIs (incluyendo los CBFIs objeto de la Opción de Sobreasignación) que fueron distribuidos por los Intermediarios Colocadores en la Oferta:

Intermediarios Colocadores Líderes	Número de CBFIs	Porcentaje
Casa de Bolsa Credit Suisse (México), S.A. de C.V., Grupo Financiero Credit Suisse (México)	12,720,000	52.09%
Casa de Bolsa Finamex, S.A.B. de C.V.	11,600,463	47.50%
Intermediarios Colocadores	Número de CBFIs	Porcentaje
BTG Pactual Casa de Bolsa, S.A. de C.V.	0	0%
Citibanamex Casa de Bolsa, S.A. de C.V. Casa de Bolsa, Integrante del Grupo Financiero Citibanamex	100,000	0.41%

Actinver Casa de Bolsa, S.A. de C.V., Grupo Financiero	0	0%
Actinver		
Total	24,420,463	100%

Distribución

El Plan de Distribución de los Intermediarios Colocadores contempló distribuir los CBFIs objeto de la Oferta entre inversionistas personas físicas y/o morales, de nacionalidad mexicana o extranjera, que sean clientes de las casas de bolsa o del área de banca patrimonial de las instituciones financieras que participaron en la Oferta, de conformidad con las prácticas de asignación utilizadas en el mercado mexicano. Además, los Intermediarios Colocadores distribuyeron la totalidad de los CBFIs (incluyendo los CBFIs objeto de la Opción de Sobreasignación) entre inversionistas representativos del mercado institucional, constituido principalmente por instituciones de crédito, casas de bolsa, instituciones y sociedades mutualistas de seguros, instituciones de fianzas, organizaciones auxiliares de crédito y fondos de inversión, así como sociedades de inversión especializadas de fondos para el retiro, y fondos de pensiones, jubilaciones y primas de antigüedad (como quiera que estén constituidas, incluyendo a través de fideicomisos), y otras entidades financieras que conforme a la legislación aplicable y su régimen de inversión prevea expresamente que puedan invertir en los CBFIs. Los Intermediarios Colocadores tomaron las medidas pertinentes a efecto de que las prácticas de venta de los CBFIs se realicen conforme a la normatividad aplicable, a sus políticas de perfilamiento de clientes y a los objetivos de inversión, perfil de riesgo y productos en los que puede invertir su respectiva clientela.

Promoción

La Oferta se promovió a través de reuniones denominadas “encuentros bursátiles” que se realizaron en algunas de las principales ciudades de México. Los encuentros bursátiles se celebraron tanto con inversionistas institucionales, como con algunos inversionistas individuales, personas físicas y/o morales, y con las áreas de promoción de las casas de bolsa y de las instituciones financieras que participaron en la Oferta. Adicionalmente, la Oferta se promovió a través de reuniones o conferencias telefónicas con posibles inversionistas, con cada uno de ellos en forma independiente.

Los Intermediarios Colocadores, en sus esfuerzos de venta de los CBFIs y para efectos de promoción, no distribuyeron a potenciales inversionistas información distinta a la contenida en este Prospecto y sus anexos, o aquella que fue presentada a la CNBV que incluyó los materiales necesarios para hacer promoción entre los inversionistas.

Posturas

Los Intermediarios Colocadores promovieron la Oferta entre los inversionistas referidos anteriormente. Los Intermediarios Colocadores recibieron posturas de compra de CBFIs por parte de sus clientes a partir de las 7:00 hrs. y hasta las 15:00 hrs., hora de la Ciudad de México, de la Fecha de Cierre de Libro. Un Día Hábil anterior a la Fecha de Cierre de Libro, Casa de Bolsa

Finamex, S.A.B. de C.V. publicó el Aviso de Oferta en el SEDI de la BIVA; el Aviso de Colocación fue publicado el 9 de diciembre de 2022. Cada uno de los Intermediarios Colocadores llevó a cabo la recepción de órdenes de compra de adquirentes potenciales de los CBFIs en la Oferta y participaron en la construcción del libro de la Oferta, sin duplicar posturas.

El Día Hábil anterior a la Fecha de Registro en la BIVA habiendo determinado la demanda y la asignación de los CBFIs objeto de la Oferta, los Intermediarios Colocadores celebraron el Contrato de Colocación con el Fiduciario y con el Fideicomitente Inicial.

Los Intermediarios Colocadores y algunas de sus afiliadas en México y en el extranjero, mantienen y continuarán manteniendo relaciones de negocios con el Fiduciario, el Administrador y sus respectivas afiliadas y subsidiarias, y periódicamente les prestan servicios, principalmente financieros, a cambio de contraprestaciones en términos de mercado (incluyendo las que recibirán por los servicios como intermediario colocador respecto de la Oferta). Los Intermediarios Colocadores consideran que no tienen conflicto de interés alguno con el Fiduciario y el Administrador, en relación con los servicios que presta con motivo de la Oferta.

Asignación

El Día Hábil anterior a la Fecha de Registro en la BIVA, los Intermediarios Colocadores, mediante acuerdo con el Fideicomitente Inicial, asignaron los CBFIs correspondientes a la Oferta Base, y Casa de Bolsa Credit Suisse (México), S.A. de C.V., Grupo Financiero Credit Suisse (México) asignó los CBFIs materia del ejercicio de la Opción de Sobreasignación, al Precio de Colocación por CBFI a sus clientes, tomando en consideración: (i) el monto de demanda presentada por cada uno de los posibles participantes en la Oferta, (ii) el momento de entrada de las posturas, (iii) las ofertas sujetas a números máximos y/o mínimos de CBFIs, y (iv) la calidad de la demanda que los clientes presentaron a los Intermediarios Colocadores. Todos los CBFIs se colocaron al mismo precio y conforme a las mismas condiciones entre todos los participantes.

El Precio de Colocación por cada CBFI fue de Ps. \$40.00 (cuarenta Pesos 00/100 M.N.). El precio o montos que se pagarán por la adquisición de los Activos de la Cartera Inicial, es el resultado de las negociaciones sostenidas por Agrofibra con los propietarios de dichos Activos.

Condiciones Resolutorias

El Contrato de Colocación que fue suscrito por el Fiduciario, los Intermediarios Colocadores y el Fideicomitente Inicial para la Oferta prevé que si durante el periodo comprendido entre la fecha de firma del Contrato de Colocación y (a) la fecha de liquidación de los CBFIs objeto de la Oferta Base; (b) en su caso, la fecha de liquidación de los CBFIs objeto de la Opción de Sobreasignación, tuviere lugar alguno de los siguientes supuestos, los Intermediarios Colocadores tendrán derecho de resolver las obligaciones asumidas por los Intermediarios Colocadores en dicho Contrato de Colocación, sin ninguna responsabilidad para los Intermediarios Colocadores, como si dichas obligaciones no hubiesen existido:

(1) si las declaraciones del Emisor contenidas en el inciso I de las Declaraciones del Contrato de Colocación dejaren de ser válidas, precisas y correctas en todos sus aspectos relevantes (salvo

cuando dichas declaraciones ya se encuentren calificadas por relevancia o conocimiento, entonces deberán de ser válidas, precisas y correctas en su totalidad), tal y como si se hubieren efectuado en dichas fechas;

(2) si en la fecha de liquidación de los CBFIs objeto de la Oferta Base o de la fecha de liquidación de los CBFIs objeto de la Opción de Sobreasignación, según sea el caso, los Intermediarios Colocadores no han recibido del Emisor un certificado firmado por: (i) el delegado fiduciario del Fiduciario, (ii) el director general del Administrador, y (iii) el director de finanzas del Administrador, en los que se señale que (x) no ha surgido ninguna circunstancia que pueda afectar negativamente la situación financiera, de ganancias o de operaciones de negocios (o la situación general) del Emisor, (y) las declaraciones del Emisor contenidas en el Contrato de Colocación son ciertas y válidas a la fecha de liquidación de los CBFIs objeto de la Oferta Base y a la fecha de liquidación de los CBFIs objeto de la Opción de Sobreasignación, según sea el caso, y (z) el Emisor se encuentra en cumplimiento de sus obligaciones y que todas las condiciones que dependan exclusivamente del Emisor hayan sido cumplidas a la fecha de liquidación de los CBFIs objeto de la Oferta Base y a la fecha de liquidación de los CBFIs objeto de la Opción de Sobreasignación, según sea el caso;

(3) si, en o con anterioridad a la Fecha de Ejercicio (como dicho término se define en el Contrato de Colocación para la Oferta), no se lleva a cabo una teleconferencia o llamada con el Emisor la llamada de *Due Diligence* del Ejercicio de la Opción de Sobreasignación (como dicho término se define en el Contrato de Colocación para la Oferta) para verificar que a dicha fecha (y) no existan eventos que afecten de manera negativa la situación financiera, de ganancias o de operación de negocios (o la situación general) del Emisor que, en cada caso, sea relevante y afecte o pueda llegar a afectar de manera adversa y significativa la realización y/o consumación de la Oferta de los CBFIs objeto de la Opción de Sobreasignación y el ejercicio de la Opción de Sobreasignación o el Patrimonio del Fideicomiso; y (z) no se hayan presentado cambios relevantes en la información divulgada por el Emisor en el Prospecto. Otorgando el Emisor su autorización para que los Intermediarios Colocadores graben la llamada de *Due Diligence* del Ejercicio de la Opción de Sobreasignación;

(4) (A) el Emisor, cualquiera de sus subsidiarias o el Patrimonio del Fideicomiso a partir de la fecha de los últimos estados financieros auditados incluidos al Prospecto, hubieren sufrido una pérdida o interferencia significativa respecto de su negocio que derive de cualquier evento, ya sea que esté o no asegurado, o de cualquier conflicto laboral o acción judicial o gubernamental, excepto si este se hubiere revelado en el Prospecto, o (B) a partir de la fecha del presente Prospecto, hubiere tenido lugar algún cambio en el Patrimonio del Fideicomiso o deuda de largo plazo del Emisor, o cualquier cambio o circunstancia que afecte el curso ordinario de los negocios, administración, posición financiera y legal, patrimonio, resultados de operación, o perspectivas de negocios del Emisor, excepto si éstos se hubieren revelado en el presente Prospecto, cuyo efecto, en cualesquiera de los casos descritos en los incisos (A) o (B) anteriores, a juicio razonable de los Intermediarios Colocadores, sea adverso y significativo y no permita o haga recomendable proceder con la Oferta en los términos y condiciones contemplados en el presente Prospecto o en el Contrato de Colocación;

- (5) que tuviere lugar cualquiera de los siguientes eventos: (A) la suspensión o limitación significativa de la intermediación de valores, en forma general, en la BIVA, (B) la suspensión o limitación significativa en la intermediación de los valores emitidos por el Emisor en la BIVA, (C) se declare una suspensión generalizada en las actividades bancarias en México por una autoridad competente, o existiere una interrupción significativa en los servicios de banca comercial o liquidación de valores en México, (D) el inicio o incremento de hostilidades en las que participe México, o una declaración de guerra o de emergencia nacional por México, o (E) que ocurra una crisis o cambio adverso y significativo en las condiciones políticas, financieras o económicas o en el tipo de cambio aplicable, o en la reglamentación en materia cambiaria, en México, si los eventos a los que hacen referencia los párrafos (D) o (E) anteriores, en la opinión de los Intermediarios Colocadores, no permitieren o no hicieren recomendable, proceder con la Oferta o de conformidad con los términos y condiciones descritos en el Prospecto;
- (6) si la inscripción de los CBFIs en el RNV fuere cancelada por la CNBV o si el listado de los CBFIs fuere suspendido o cancelado por la BIVA;
- (7) si los Intermediarios Colocadores no pudieren colocar los CBFIs como consecuencia de lo dispuesto por la Legislación Aplicable o por orden de una autoridad competente;
- (8) si el Emisor no pusiere a disposición de los Intermediarios Colocadores los CBFIs de la Oferta en la fecha y forma convenidas en el Contrato de Colocación;
- (9) si el Emisor o el Fideicomitente Inicial incumplen con los términos del Contrato de Colocación de manera tal que se imposibilite llevar a cabo la liquidación de la Oferta;
- (10) en caso de que se inicie un procedimiento de concurso mercantil, quiebra, disolución o liquidación, o cualquier otro evento similar respecto del Emisor, de cualquiera de sus subsidiarias o del Fideicomitente Inicial, o si el Emisor, o cualquiera de sus subsidiarias o el Fideicomitente Inicial presenta una solicitud de concurso mercantil o quiebra del Emisor;
- (11) si se dan hechos derivados de caso fortuito o fuerza mayor que impidan la colocación de los CBFIs o que afecten sustancialmente a los Intermediarios Colocadores o al Emisor; y
- (12) si se dan situaciones anormales o desordenadas respecto del mercado de valores, de dinero o de capitales, o mercados financieros en general, ya sean nacionales o internacionales, que imposibiliten o no hagan recomendable la colocación de los CBFIs.]

Condiciones Suspensivas

El Contrato de Colocación que fue suscrito por el Fiduciario, los Intermediarios Colocadores y el Fideicomitente Inicial para la Oferta establece que la eficacia de dicho contrato está sujeta al cumplimiento de las siguientes condiciones suspensivas:

- (1) que, cada uno de los Intermediarios Colocadores haya recibido del asesor legal independiente del Fiduciario Emisor una opinión legal en forma satisfactoria para los Intermediarios Colocadores para efectos de proveerlos de elementos adicionales para cumplir con

su obligación en términos del artículo 177 Bis de la LMV, así como del artículo 15 Bis de las Disposiciones de Carácter General Aplicables a las Casas de Bolsa;

(2) que, en o con anterioridad a la fecha en que se lleve a cabo la Oferta, previo a la determinación del Precio por CBFI, se lleve a cabo una teleconferencia o llamada con el Emisor para verificar que a dicha fecha (y) no existan eventos que afecten de manera negativa la situación financiera, de ganancias o de operación de negocios (o la situación general) del Emisor que, en cada caso, sea relevante y afecte o pueda llegar afectar de manera adversa y significativa la realización y/o consumación de la Oferta o el Patrimonio del Fideicomiso; y (B) no se hayan presentado cambios relevantes en la información divulgada por el Emisor en el Prospecto. Otorgando el Emisor su autorización para que los Intermediarios Colocadores graben la llamada de *due diligence* de la Oferta;

(3) que cada uno de los Intermediarios Colocadores haya recibido del Emisor, en la fecha de firma del Contrato de Colocación, una constancia de que los miembros del Comité Técnico del Fideicomiso han recibido la información relativa al proceso de colocación y de las obligaciones derivadas del listado en la BIVA, así como de la inscripción de los CBFIs en el RNV que mantiene la CNBV;

(4) que el auditor externo haya entregado al Emisor la carta de independencia y consentimiento a que se refieren los artículos 84 (ochenta y cuatro) y 84-Bis (ochenta y cuatro bis), respectivamente, de las Disposiciones, y haya suscrito las mismas conforme a los términos requeridos por la Legislación Aplicable;

(5) que se hayan obtenido las Autorizaciones (según dicho término se define en el Contrato de Colocación) y las mismas estén en vigor en sus términos y cualesquiera otras autorizaciones de la CNBV y BIVA que se requieran para llevar a cabo la Oferta, incluyendo la autorización para llevar a cabo la Oferta, y el visto bueno para el depósito de los CBFIs por parte de Indeval, y que las mismas estén en vigor;

(6) que la información (financiera, legal, contable y administrativa) que se haya entregado a los Intermediarios Colocadores y que se encuentra en el presente Prospecto sea información precisa y completa en todos sus aspectos importantes, así como veraz.

Los Intermediarios Colocadores podrán dispensar o renunciar cualquiera de las condiciones anteriores, sin que se pierda su derecho de hacer valer las mismas o su derecho de hacer valer cualesquiera de las otras condiciones; el hecho de que los Intermediarios Colocadores renuncien a alguna condición, no significa que han renunciado al cumplimiento de alguna otra condición.]

Sobreasignación

El Fiduciario otorgó a Casa de Bolsa Credit Suisse (México), S.A. de C.V., Grupo Financiero Credit Suisse (México) una opción para colocar hasta 3,185,277 ((tres millones ciento ochenta y cinco mil doscientos setenta y siete) CBFIs adicionales, los cuales representan, en conjunto, hasta el 15% (quince por ciento) del Total de CBFIs Ofertados, para cubrir asignaciones en exceso, si las hubiere, en la Oferta por los Intermediarios Colocadores. La Opción de Sobreasignación estará vigente

durante un plazo de 30 (treinta) Días contados a partir de la Fecha de Registro en la BIVA, en los términos descritos en esta sección "Plan de Distribución", y podrá ejercerse en una sola ocasión durante dicho período, a un precio igual al Precio de Colocación, por Casa de Bolsa Credit Suisse (México), S.A. de C.V., Grupo Financiero Credit Suisse (México) (conforme a los términos aprobados por la CNBV y descritos más adelante).

En la Fecha de Registro en la BIVA, los Intermediarios Colocadores colocarán la totalidad de los CBFIs (incluyendo, en su caso, un número de CBFIs igual al número de CBFIs objeto de la Opción de Sobreasignación), mismos que serán liquidados al Fiduciario: (i) en la fecha de liquidación, respecto de los CBFIs inicialmente colocados, y (ii) respecto de los CBFIs objeto de la Opción de Sobreasignación, en su caso, que hubieren sido adquiridos como consecuencia del ejercicio de la Opción de Sobreasignación, en cualquier fecha que ocurra 2 (dos) Días Hábiles después de la fecha de ejercicio de la Opción de Sobreasignación, que deberá ocurrir a más tardar 30 (treinta) Días contados a partir de la Fecha de Registro en la BIVA.

Estabilización

Con el objeto de permitir al mercado absorber gradualmente el flujo de órdenes de venta de los CBFIs que pudieran producirse con posterioridad a la Oferta, y para prevenir o retardar la disminución del precio de mercado de los CBFIs, los Intermediarios Colocadores, a través de Casa de Bolsa Credit Suisse (México), S.A. de C.V., Grupo Financiero Credit Suisse (México) podrán, pero no estarán obligados a, llevar a cabo operaciones de estabilización en la BIVA, mediante posturas de compra durante el periodo de 30 (treinta) Días contados a partir de la Fecha de Registro en la BIVA, conforme a la Legislación Aplicable.

En caso de iniciar operaciones de estabilización, los Intermediarios Colocadores, a través de Casa de Bolsa Credit Suisse (México), S.A. de C.V., Grupo Financiero Credit Suisse (México), estarán facultados para interrumpirlas o discontinuarlas en cualquier momento. En caso que los Intermediarios Colocadores a través de Casa de Bolsa Credit Suisse (México), S.A. de C.V., Grupo Financiero Credit Suisse (México) realicen o no operaciones de estabilización, en su momento, lo hará del conocimiento tanto de la CNBV, como del público inversionista, a través de un comunicado enviado por medio del SEDI.

Agente de Sobreasignación y Estabilización

Casa de Bolsa Credit Suisse (México), S.A. de C.V., Grupo Financiero Credit Suisse (México) actuará como agente estabilizador para todo lo relacionado con la Opción de Sobreasignación y las operaciones de estabilización. Asimismo, las operaciones de estabilización, en su caso y en su momento, se harán del conocimiento tanto de la CNBV como del público inversionista.

Diversos

Los Intermediarios Colocadores podrían iniciar, mantener y/o continuar manteniendo relaciones de negocios y prestando servicios, principalmente financieros, con nosotros y/o con el Administrador, a cambio de contraprestaciones en términos de mercado (incluyendo las que recibirán por los servicios como intermediario colocador respecto de la Oferta). Los

Intermediarios Colocadores consideran que no tienen conflicto de interés alguno con el Emisor, los Fideicomitentes, y/o el Administrador en relación con los servicios que presta con motivo de la Oferta.

Ciertas personas morales mexicanas, así como ciertas personas físicas en lo individual o en grupo, tuvieron posibilidad de presentar, cada una de ellas, órdenes de compra de CBFIs en la Oferta, por un monto que, en lo individual, pudiendo ser igual o mayor al 5% (cinco por ciento) de la Oferta los cuales pudieran ser o no Personas Relacionadas, o alguno de los principales Ejecutivos o miembros del Comité Técnico.

No obstante lo anterior, ni el Emisor, ni los Intermediarios Colocadores otorgaron preferencia alguna en la Oferta a las citadas personas, sino que los consideraron como cualquier otro participante en la Oferta, por lo que cualquier persona pudo invertir en los valores, tuvo la posibilidad de participar en igualdad de condiciones. En caso de que se lleven a cabo dichas adquisiciones y el Emisor o los Intermediarios Colocadores tengan conocimiento de las mismas, la situación que corresponda se dará a conocer una vez obtenido el resultado de la Oferta a través del formato para revelar el número de adquirentes en la Oferta y el grado de concentración de su tenencia previsto, de conformidad con lo dispuesto en la Circular Única de Emisoras.

Colocación entre Personas Relacionadas

Los Intermediarios Colocadores no tienen conocimiento de que Personas Relacionadas con dichos Intermediarios Colocadores hayan participado en la Oferta.

Ninguna Persona Relacionada con el Emisor, sus directivos, miembros del comité, el Fideicomitente Inicial o el Administrador, así como personas que integran su consorcio, participaron en la Oferta.

[Sección de página intencionalmente en blanco]

2.4 Gastos Relacionados con la Oferta

Los gastos relacionados con la Oferta de los CBFIs (i) representaron \$146,579,583.62 (ciento cuarenta y seis millones quinientos setenta y nueve mil quinientos ochenta y tres Pesos 62/100 M.N.) y el Emisor recibió recursos netos por la cantidad de \$702,827,856.38 (setecientos dos millones ochocientos veintisiete mil ochocientos cincuenta y seis Pesos 38/100 M.N.) derivados de la colocación de 21,235,186 (veintiún millones doscientos treinta y cinco mil ciento ochenta y seis) CBFIs en la Oferta sin considerar los CBFIs materia de la Opción de Sobreasignación o (ii) representaron \$151,817,878.41 (ciento cincuenta y un millones ochocientos diecisiete mil ochocientos setenta y ocho Pesos 41/100 M.N.) y el Emisor recibió recursos netos por la cantidad de \$825,000,641.59 (ochocientos veinticinco millones seiscientos cuarenta y un Pesos 59/100 M.N.) derivados de la colocación de 24,420,463 (veinticuatro millones cuatrocientos veinte mil cuatrocientos sesenta y tres) CBFIs en la Oferta considerando los CBFIs materia del ejercicio total de la Opción de Sobreasignación, a un Precio de Colocación de \$40.00 (cuarenta Pesos 00/100 M.N.) por CBFI. Los Gastos de Emisión detallados a continuación, serán cubiertos con los Recursos Derivados de la Emisión, los montos no incluyen el IVA correspondiente:

	Oferta Base	Oferta Base y Opción de Sobreasignación
	(Pesos)	(Pesos)
Total de los Recursos de la Oferta	\$849,407,440.00	\$976,818,520.00
Gastos Relacionados con la Oferta ⁽¹⁾		
1. Derechos por estudio y trámite de la CNBV*	\$24,031.00	\$24,031.00
2. Pago de derechos de inscripción en el RNV*	\$4,243,236.00	\$4,243,236.00
3. Derechos por estudio y trámite de BIVA	\$0.00	\$0.00
4. Listado en BIVA	\$130,000.00	\$130,000.00
5. Comisión por colocación ⁽²⁾	\$22,817,912.01	\$(26,240,598.81
5.1 Credit Suisse	\$14,780,869.57	\$(16,998,000.00
5.2 Finamex	\$5,104,240.87	\$(5,869,877.00
5.3 BTG	\$541,497.23	\$(622,721.81
5.4 Citibanamex	\$2,391,304.35	\$(2,750,000.00
5.5 Actinver	\$0.00	\$0.00
6. Comisión adicional por colocación ⁽²⁾		
6.1 Credit Suisse		
6.2 Finamex		
6.3 BTG		
6.4 Citibanamex		
6.5 Actinver		
7. Comisión por estructuración	\$21,175,543.20]	\$22,704,476.16
8. Comisión por asesoría financiera ⁽³⁾	\$1,911,166.84]	\$2,197,841.87
9. Honorarios de los asesores legales del Emisor ⁽⁴⁾	\$21,667,470.00]	\$21,667,470.00
10. Honorarios de los asesores legales internacionales del Emisor ⁽⁸⁾	\$1,203,012.00]	\$1,203,012.00

11. Honorarios de los asesores legales de los Intermediarios Colocadores ⁽⁵⁾	\$1,700,000.00]	\$1,700,000.00
12. Honorarios del Fiduciario Emisor	\$725,000.00]	\$725,000.00
13. Honorarios del Representante Común	\$684,000.00]	\$684,000.00
14. Otros Gastos	\$35,059,780.57	\$35,059,780.57
14.1 Gastos notariales	\$7,476,594.59	\$7,476,594.59
14.2 Brava Management, LLC ⁽⁶⁾	\$501,255.00	\$501,255.00
14.3 Avalúos	\$1,281,466.38	\$1,281,466.38
14.4 Gastos Auditoría	\$2,550,000.00	\$2,550,000.00
14.5 Gastos de Asesoría Fiscal ⁽⁷⁾	\$4,250,000.00	\$4,250,000.00
14.6 Asesoría técnica para Due Diligence	\$4,010,040.00	\$4,010,040.00
14.7 Auditoría Ambiental	\$662,500.00	\$662,500.00
14.8 Gastos Diversos, encuentro bursátil, road show, Estudio de Mercado, Página de Internet, Gastos Comerciales y otros	\$626,157.00	\$626,157.00
14.9 Gastos de Promoción Internacional ⁽⁸⁾	\$111,690.00	\$111,690.00
14.10 Gastos Preoperativos	\$13,590,077.60	\$13,590,077.60
15. Impuestos y Derechos*	\$35,238,432.00	\$35,238,432.00
Total	\$146,579,583.62	\$151,817,878.41
Recursos Netos Derivados de la Oferta	\$702,827,856.38	\$825,000,641.59

⁽¹⁾ No generan IVA.

⁽²⁾ Considerando un Precio de Colocación de \$40.00 (cuarenta Pesos 00/100) por CBFi.

⁽²⁾ En su momento y, en su caso, este monto será adicionado con el monto de la comisión por colocación adicional que, en su caso, pague la Emisora en la Fecha de Liquidación a los Intermediarios Colocadores; en el entendido que, en términos del Contrato de Colocación, **la Emisora tiene absoluta discreción para determinar:** (i) el pago de la comisión por colocación adicional, (ii) el monto a pagar de dicha comisión que sería de hasta el 0.5% (cero punto cinco por ciento) del monto total de los recursos obtenidos por la colocación de CBFIS y (iii) la distribución de dicho monto a cada Intermediario Colocador. En caso de que la determinación del monto para el pago de estos conceptos tenga lugar con posterioridad a la entrega del Prospecto definitivo, el monto correspondiente será dado a conocer por la Emisora mediante la publicación de un evento relevante.

⁽³⁾ Asesor financiero encargado de proporcionar servicios de asesoría y análisis financiero respecto del Fideicomiso y la presente Emisión, sin que su labor haya implicado la estructuración de la Emisión o la determinación de los términos y condiciones de los CBFIS.

⁽⁴⁾ Asesor legal independiente del Emisor en términos de los arts. 85 y 87 de la LMV y el artículo 7, fracción II de la Circular Única de Emisoras.

⁽⁵⁾ Asesor legal externo de los Intermediarios Colocadores, encargado de la revisión de la documentación legal relacionada con la Emisión.

⁽⁶⁾ Asesor externo en materia de planes de compensación, remuneraciones y gobierno corporativo de entidades públicas y privadas, responsable del estudio, relativo a parámetros, métricas y términos a ser considerado por el Comité de Nominaciones y Compensaciones, así como los demás órganos de gobierno de Agrofibra en el análisis relativo al Paquete de Beneficios por Desempeño a Ejecutivos.

⁽⁷⁾ Asesor legal externo en materia fiscal, responsable de la revisión jurídica de los aspectos fiscales de la transacción y emisión de opinión respecto a ello.

⁽⁸⁾ Gastos encaminados a llevar a cabo una oferta privada limitada en el extranjero, consistente en esfuerzos de promoción de la Oferta de los CBFIS en los Estados Unidos y en otros mercados del extranjero. Incluye gastos por traducción de documentos.

[Sección de página intencionalmente en blanco]

2.5 Funciones del Representante Común

Sujeto a lo dispuesto por los artículos 69 de la LMV y 68 de la Circular Única de Emisoras, el Representante Común tendrá los derechos y obligaciones que se contemplan en la LGTOC, así como las que se le atribuyen enunciativa y no limitativamente en el Fideicomiso. Entre dichas funciones se señalan las siguientes:

- (a) Cumplir en tiempo y forma con las obligaciones establecidas a su cargo en el Título, en el Fideicomiso y en los Documentos de Emisión.
- (b) Suscribir los Títulos que amparen los CBFIs, habiendo verificado que cumplan con la Legislación Aplicable.
- (c) Verificar la constitución del Fideicomiso.
- (d) Verificar, a través de la información que le sea proporcionada para tales fines, la existencia y el estado del Patrimonio del Fideicomiso.
- (e) Verificar, a través de la información que le sea proporcionada para tales fines, la existencia y patrimonio de cualquier fideicomiso respecto del cual el Fideicomiso adquiera derechos fideicomitentes-fideicomisarios.
- (f) Verificar el cumplimiento del destino de los fondos derivados de las Colocaciones.
- (g) 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, del Fideicomitente Inicial y demás personas que suscriban el Contrato de Administración y/o los Documentos de Emisión o que presten servicios al Emisor en relación con los CBFIs o, en su caso, el Patrimonio del Fideicomiso, de las obligaciones establecidas en los Documentos de Emisión (excepto de las obligaciones de índole contable, fiscal, laboral y administrativas de dichas partes derivadas de la emisión) y notificar a los Tenedores de cualquier incumplimiento, así como verificar el estado que guarda el Patrimonio del Fideicomiso; en el entendido que el Fideicomiso, el Fiduciario, el Administrador, el Fideicomitente Inicial y las demás personas que suscriban el Contrato de Administración y/o los Documentos de Emisión, estarán obligados a entregar y/o causar que se le proporcione al Representante Común, dentro de los plazos referidos en el inciso o) de la presente Cláusula, la información y documentación que sea necesaria para verificar el cumplimiento de las obligaciones a que se refiere este inciso.
- (h) Notificar a la CNBV, la Bolsa e Indeval respecto de cualquier retraso del Fiduciario en el cumplimiento de sus obligaciones a través de los medios que considere adecuados, sin que por tal motivo se considere incumplida obligación de confidencialidad alguna.
- (i) Convocar y presidir las Asambleas de Tenedores cuando la Legislación Aplicable (de manera específica la LMV) o los términos de los CBFIs o del Fideicomiso así lo

requieran y cuando lo considere necesario o conveniente para obtener una confirmación de los Tenedores con respecto a la toma de cualquier decisión, así como para ejecutar sus resoluciones.

- (j) Celebrar, en representación de los Tenedores, todos los Documentos de Emisión y contratos con el Fiduciario de conformidad con el Fideicomiso previa aprobación de la Asamblea de Tenedores respectiva cuando esta se requiera.
- (k) Ejercer todas las acciones necesarias a efecto de salvaguardar los derechos de los Tenedores en su conjunto, incluyendo las relativas a los pagos a que tengan derecho los Tenedores.
- (l) De conformidad con la información que al efecto le proporcione el Administrador y el Comité Técnico, según corresponda, publicar los avisos de entrega de Distribuciones Totales a los Tenedores e informar a la CNBV y a la Bolsa, a través del SEDI, con por lo menos 6 (seis) Días Hábiles de anticipación, respecto de cualquier Distribución Total que deba hacerse a los Tenedores, de acuerdo con la fracción VI del artículo 187 de la LISR, para lo cual el Fiduciario le notificará al Representante Común con cuando menos 10 (diez) Días Hábiles de anticipación el monto y la fecha de Distribución Total. En virtud de que el SEDI, a la fecha de celebración del Fideicomiso, no permite al Representante Común realizar la publicación directamente sobre las Distribuciones Totales, las Partes reconocen, que la publicación, así como las notificaciones a realizarse físicamente a la CNBV, el Indeval y la Bolsa, las hará directamente el Fiduciario en un margen de por lo menos 6 (seis) Días Hábiles de anticipación respecto a la fecha de pago de Distribuciones Totales a realizarse. En el supuesto de que en un futuro el Representante Común tenga la facultad de realizar la publicación en el SEDI, las mismas, así como las notificaciones físicas, deberán de realizarse por este último, previa notificación que a su vez el Representante Común reciba por parte del Comité Técnico, con copia al Fiduciario.
- (m) Actuar como intermediario con el Fiduciario en representación de los Tenedores, para la entrega a los mismos de cualquier cantidad debida a ellos en términos del Título y del Fideicomiso y para cualesquier otros asuntos que se requieran.
- (n) Ejercer sus derechos o facultades y cumplir con sus obligaciones establecidas en el Título, en el Fideicomiso, la LGTOC, la LMV, la Legislación Aplicable, y en los demás documentos de los que sea parte y sean suscritos directamente por parte del Representante Común, así como cumplir con los sanos usos y prácticas bursátiles. Todos y cada uno de los actos que lleve a cabo el Representante Común en representación o por cuenta de los Tenedores de conformidad con los términos establecidos en el Fideicomiso, el Título, los demás documentos de los que sea parte o la Legislación Aplicable, serán obligatorios para los Tenedores y se considerarán como aceptados por los mismos.
- (o) Solicitar del Fiduciario, del Administrador y de las personas que suscriban los Documentos de Emisión y presten servicios al Emisor en relación con los CBFIs o, en su caso, el Patrimonio del Fideicomiso, toda la información y documentación en su

posesión que razonablemente sea necesaria para el cumplimiento de las funciones del Representante Común, inclusive los relativos a la situación financiera del Fideicomiso; en el entendido que el Fiduciario y el Administrador, tendrán la obligación de proporcionar la información y documentación relacionada con el Fideicomiso y con los CBFIs que les sea razonablemente requerida, en un plazo no mayor a 10 (diez) Días Hábiles, contados a partir del requerimiento de información y documentación correspondiente por parte del Representante Común, salvo que se trate de asuntos urgentes en cuyo caso la entrega se deberá realizar en los plazos y periodicidad que el Representante Común razonablemente le requiera.

(p) Proporcionar a cualquier Tenedor, debidamente acreditado, a costa de éste último, las copias de los reportes que, en su caso, le hayan sido entregados al Representante Común, por parte del Fiduciario y/o del Administrador. Asimismo, en caso de efectuarse una colocación fuera del territorio mexicano, el Administrador a través del Representante Común, proporcionará a los Tenedores residentes en el extranjero que en su caso así lo soliciten expresamente al Comité Técnico, la información que determine este último, con apego a los términos del Fideicomiso que al efecto corresponda, a efectos de que los mismos puedan cumplir con las disposiciones fiscales aplicables a los Tenedores señalados.

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

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

En caso de que el Fiduciario omita divulgar el evento relevante de que se trate, dentro de los 2 (dos) Días Hábiles siguientes a la notificación realizada por el Representante Común, el Representante Común tendrá la obligación de publicar dicho evento relevante en forma inmediata.

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

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

(u) Rendir cuentas del desempeño de sus funciones, cuando le sean solicitadas por la Asamblea de Tenedores o al momento de concluir su encargo. Para los casos en que

la rendición de cuentas implique aspectos especializados, que no pueda preparar el Representante Común por sí o información adicional a la que deba proporcionar, el Representante Común, con cargo al Patrimonio del Fideicomiso en términos de lo establecido en la fracción (v) siguiente, podrá solicitar al Fiduciario contratar a terceros que auxilien al Fiduciario a preparar la información.

- (v) Solicitar a la Asamblea de Tenedores el instruir al Fiduciario ordenar que se subcontrate a terceros especializados para que auxilien al Representante Común en el cumplimiento de sus obligaciones de revisión establecidas en la Circular Única de Emisoras o en la Legislación Aplicable, sujeto a las responsabilidades que establezca la propia Asamblea de Tenedores. En caso de que la Asamblea de Tenedores no apruebe la subcontratación, el Representante Común solamente responderá de las actividades que le son directamente imputables en términos de la Circular Única de Emisoras o de la Legislación Aplicable.
- (w) 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 Emisor, al Fiduciario, al Administrador, a sus auditores externos, asesores legales o cualquier persona que preste servicios al Emisor, 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 y el Contrato de Administración. El Fiduciario, el Fideicomitente Inicial, el Administrador, el Representante Común y demás partes que suscriban los Documentos de Emisión tendrán la obligación de requerir a las partes o a aquellas personas que les presten servicios relacionados ya sea con los CBFIs o con el Patrimonio del Fideicomiso que proporcionen al Representante Común la información y documentación en los plazos referidos en el inciso (o) anterior, en el entendido que la firma de los Documentos de Emisión obligan a quien lo suscriba a cumplir con las obligaciones previstas en el presente párrafo.

El Representante Común asumirá que la información y documentación presentada por las partes o suscriptores de los Documentos de Emisión es exacta y veraz, por lo que podrá confiar en ella para sus funciones de revisión.

Asimismo, sin perjuicio de las demás obligaciones del Fiduciario referidas en los párrafos anteriores, éste deberá contratar, con previa autorización e instrucción de la Asamblea de Tenedores y con cargo al Patrimonio del Fideicomiso, a los terceros que asistan al Representante Común en el cumplimiento de sus obligaciones, en términos de las instrucciones que reciba para tal efecto del Representante Común, en un plazo que no deberá exceder de 5 (cinco) Días Hábiles contados a partir de que le sea girada dicha instrucción, la cual deberá llevar incorporados los términos de la contratación así como los datos de contacto del prestador de servicios a contratar y la documentación que resulte necesaria para que se celebre dicha contratación, ya que en caso contrario, el Fiduciario no será responsable por no realizar la contratación en el plazo antes estipulado; en el entendido que de no existir los recursos suficientes para tales efectos, se estará a lo dispuesto por el artículo 281 del Código de Comercio, así como lo establecido en el artículo 2577 del Código Civil vigente en la Ciudad de México y sus correlativos en los Códigos Civiles

de los demás Estados de la República Mexicana y en el Código Civil Federal, en relación con su carácter de mandatario en términos del artículo 217 de la LGTOC por lo que ni el Representante Común ni el Fiduciario estarán obligados a anticipar las cantidades necesarias para la contratación de dichos terceros o especialistas y no serán responsables bajo ninguna circunstancia del retraso de su contratación y/o por falta de recursos de llevar a cabo dicha contratación y/o porque no le sean proporcionados por los Tenedores.

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

Asimismo, a fin de comprobar el cumplimiento de las obligaciones del Fiduciario, el Administrador y las personas que suscriban los Documentos de Emisión, el Representante Común podrá realizar: (i) visitas o revisiones a las personas referidas de manera anual y (ii) visitas o revisiones adicionales distintas a la visita o revisión anual antes referida en cualquier otro momento, en ambos casos, previa notificación que les dirija por escrito con 5 (cinco) Días Hábiles de anticipación a la fecha en que pretenda realizar dicha visita o revisión, salvo casos urgentes, en cuyo caso no hay plazo para realizar la notificación. Para lo cual, el Representante Común podrá, previa autorización de la Asamblea de Tenedores, contratar y acompañarse de profesionales, con cargo al Patrimonio del Fideicomiso.

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

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

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.

De igual manera no será responsabilidad del Representante Común ni de su personal, vigilar o supervisar el cumplimiento de los servicios contratados del Auditor Externo o de cualquier tercero, ni la debida instalación o funcionamiento del Comité Técnico y las obligaciones de sus miembros, ni de cualquier otro órgano distinto a la Asamblea de Tenedores, a excepción hecha de los casos derivados de las obligaciones a su cargo conforme el Fideicomiso y la Legislación Aplicable.

[Sección de página intencionalmente en blanco]

2.6 Nombres de Personas con participación relevante en la Oferta

Las siguientes personas participaron ya sea en el análisis financiero o en otros aspectos de dicha evaluación, así como en la elaboración del presente Prospecto:

<p><i>Fiduciario</i> Banco Actinver, S.A., Institución de Banco Múltiple, Grupo Financiero Actinver, División Fiduciaria.</p>	
<p><i>Fideicomitente Inicial</i> Agriprofin, S.A. de C.V.</p>	
<p><i>Representante Común</i> CIBanco, S.A., Institución de Banca Múltiple</p>	
<p><i>Intermediario Colocador</i> Casa de Bolsa Credit Suisse (México), S.A. de C.V., Grupo Financiero Credit Suisse (México)</p>	
<p><i>Intermediario Colocador</i> Casa de Bolsa Finamex, S.A.B. de C.V.</p>	
<p><i>Intermediario Colocador</i> BTG Pactual Casa de Bolsa, S.A. de C.V.</p>	
<p><i>Intermediario Colocador</i> Citibanamex Casa de Bolsa, S.A. de C.V. Casa de Bolsa, Integrante del Grupo Financiero Citibanamex</p>	
<p><i>Intermediario Colocador</i> Actinver Casa de Bolsa, S.A. de C.V., Grupo Financiero Actinver</p>	
<p><i>Asesores Legales del Emisor</i> Holland & Knight México, S.C.</p>	

<p><i>Asesor Legal de los Intermediarios Colocadores</i> Mijares, Angoitia, Cortés y Fuentes, S.C.</p>	
<p><i>Asesores Legales Internacionales del Emisor</i> Simpson Thacher & Bartlett LLP</p>	
<p><i>Agente Estructurador</i> CCP Estructurador, S.C.</p>	
<p><i>Asesor Fiscal</i> González Luna, Moreno y Armida, S.C.</p>	
<p><i>Auditor Externo</i> Galaz, Yamazaki, Ruiz Urquiza, S.C. miembro de Deloitte Touche Tohmatsu Limited</p>	
<p><i>Asesor en Materia Ambiental ⁽¹⁾</i> Héctor Velasco Perroni</p>	
<p><i>Asesor Financiero ⁽²⁾</i> Fimecap, S.A. de C.V.</p>	

(1) Encargado de llevar a cabo la auditoría en materia ambiental de los Activos Iniciales y la emisión de la opinión legal en dicha materia.

(2) Encargado de proporcionar servicios de asesoría y análisis financiero respecto del Fideicomiso y la presente Emisión, sin que su labor haya implicado la estructuración de la Emisión o la determinación de los términos y condiciones de los CBFIs.

La persona encargada de relaciones con inversionistas será Manuel Alejandro Yohel Romero Socarrás, quien puede ser contactada en el domicilio ubicado en Montes Urales 620, Piso 1, Lomas de Chapultepec, IV Sección, Miguel Hidalgo, Ciudad de México, C.P. 11000, y/o en la siguiente dirección de correo electrónico manuel.romero@agrofibra.com.

NINGUNA DE LAS PERSONAS ANTES MENCIONADAS QUE PARTICIPARON EN EL ANÁLISIS Y/O ELABORACIÓN DEL PRESENTE PROSPECTO TIENE UN INTERÉS ECONÓMICO DIRECTO O INDIRECTO EN LA EMISIÓN, SALVO LO RELATIVO AL PAGO DE LOS HONORARIOS PROFESIONALES QUE EN SU CASO SEAN CUBIERTOS

CON LOS RECURSOS DERIVADOS DE LA EMISIÓN QUE SE ENCUENTRAN
CATALOGADOS DENTRO DE LOS GASTOS DE EMISIÓN.



[Sección de página intencionalmente en blanco]

3. El Fideicomiso - Agrofibra

3.1 Historia y Desarrollo de Agrofibra

El Emisor es Banco Actinver, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver, División Fiduciaria, actuado única y exclusivamente como fiduciario del Fideicomiso número 4755 (cuyo nombre comercial es Agrofibra), el cual fue celebrado en la Ciudad de México el pasado 12 de octubre de 2020 y ha sido re-expresado por primera ocasión mediante convenio de fecha 11 de octubre de 2021; por segunda ocasión mediante convenio de fecha 5 de noviembre de 2021, por tercera ocasión mediante convenio de fecha 23 de febrero de 2022 y por cuarta ocasión el 1 de diciembre de 2022, bajo la Legislación Aplicable. Dicho Fideicomiso tiene la duración necesaria para el cumplimiento de sus fines de conformidad con la Cláusula Vigésima Tercera del Fideicomiso, en el entendido que la vigencia del Fideicomiso, no podrá ser mayor a 50 años, en términos de lo dispuesto por el artículo 394 de la LGTOC.

Las principales oficinas de Agrofibra se encuentran ubicadas en Montes Urales 620, Piso 1, Lomas de Chapultepec, IV Sección, Miguel Hidalgo, Ciudad de México, C.P. 11000, teléfono +52 (55) 8000 8000.

Los Ejecutivos del Administrador de Agrofibra tienen amplia experiencia en el sector inmobiliario y agroalimentario.

3.2 Descripción del Negocio

Agrofibra realizará la adquisición y/o construcción de Activos destinados al sector agroalimentario en función del amplio entendimiento del equipo directivo en el sector agroalimentario, inmobiliario y financiero. El objetivo es generar altos rendimientos para los Tenedores mediante Contratos de Arrendamiento de largo plazo con los Arrendatarios, manteniendo una baja concentración de la Cartera Inicial y de la Cartera Inicial Subsecuente.

El Patrimonio del Fideicomiso inicialmente estará constituido por la Cartera Inicial y la Cartera Inicial Subsecuente integradas por 15 (quince) Inmuebles ubicados estratégicamente en 7 (siete) estados de México, principalmente en ubicaciones con condiciones favorables para que los Arrendatarios puedan mantener un alto potencial de crecimiento sobre la producción agroalimentaria con vocación preponderantemente exportadora que beneficie su negocio e indirectamente a la Fibra.

3.2.1 Sectores inmobiliarios en los que el Fideicomiso estará enfocado a invertir

El sector inmobiliario en el que el Fideicomiso estará enfocado a invertir es inicialmente el sector agroalimentario. No obstante, en el futuro Agrofibra podrá enfocarse en otros sectores inmobiliarios conforme la administración y dirección de Agrofibra considere conveniente en beneficio de los Tenedores, como podrán ser los sectores comercial, industrial y de oficinas.

Categorías de los Activos en el Fideicomiso

Agrofibra se enfocará en adquirir Inmuebles conformados por terreno y construcciones que permiten a los Arrendatarios llevar a cabo actividades desde la producción primaria, hasta el empaque incluso transformación de productos agroalimentarios. Los activos consisten en propiedades estabilizadas o en desarrollo cuyos flujos de pago de renta estarán respaldados por negocios actuales, esto es, no se está adquiriendo terrenos o propiedades con fines especulativos. Los crecimientos que como Fibra habremos de acompañar a los Arrendatarios, derivan de una mayor demanda de sus productos, respaldado con cartas de intención o contratos de compra-venta con *brokers* o *retailers* en el mercado destino.

Comportamiento cíclico o estacional

La actividad agroalimentaria en la que se enfocarán nuestros Arrendatarios en los Activos está dividida en dos ciclos productivos:

Primavera-Verano (marzo/abril (siembra) – noviembre/diciembre (cosecha))

Otoño-Invierno (septiembre/octubre (siembra) – mayo/junio (cosecha))

Hay estados del país que sólo pueden producir en un ciclo agrícola, dadas las condiciones climatológicas que prevalecen. En el caso de los inmuebles arrendados, al encontrarse la mayoría en la zona centro del país, tienen posibilidad de producir durante una ventana de tiempo más amplia y, por ende, capturar precios en una ventana de tiempo en la que hay menos producción de otros estados. En el caso de los inmuebles que producen durante dos ciclos agrícolas, el componente de estacionalidad es menos marcado que en los inmuebles ubicados en regiones con un solo ciclo agrícola. Para efecto del prorrateo de las rentas, si bien el importe de la renta es fijo, los pagos podrán cargarse en la ventana de tiempo cuando inicia la cosecha y, por ende, comercialización del producto.

En el caso de potenciales Arrendatarios que sean empresas dedicadas a actividades pecuarias, el componente de estacionalidad es prácticamente nulo, ya que tienen la capacidad de vender durante todo el año, con ligeras variaciones en época de calor.

Riesgos o efectos del cambio climático

Desde la perspectiva de la oferta, al tratarse de Activos con instalaciones tecnificadas, como se describió con anterioridad, con abasto de agua de pozo y clima controlado, sistemas que permiten el uso eficiente de insumos a la producción (agua) y fertilizantes y las instalaciones que ofrecen clima controlado, coadyuvan a hacer frente a fluctuaciones en clima que pudieran impactar a nuestros Arrendatarios en rendimientos de campo.

Desde la perspectiva de la demanda, las instalaciones de los Arrendatarios sobre nuestros Activos, cuentan con certificaciones de mejores prácticas agrícolas (Global GAP, Primus Lab), lo cual es una forma de asegurar su ingreso a los mercados destino de los productos. Dada la vinculación con el mercado estadounidense y como parte del apartado ambiental del T-MEC, las instalaciones productivas mexicanas deberán implementar planes de acción que los lleve al cumplimiento de trazabilidad de los productos en cuanto al uso de insumos agrícolas, impacto en suelo (producción bajo hidroponía) y sistemas de inyección de CO₂, como una forma de controlar las emisiones de CO₂ por uso ineficiente de insumos a la producción. Todos los

productos cuentan con mecanismos de trazabilidad que por regulación debe traer en el etiquetado individual de los productos, indicando lugar de producción, insumos utilizados, tecnología utilizada y ubicación del invernadero.

Los Arrendatarios están llevando a cabo los controles y adecuaciones en sus procesos de producción para cumplir con las normas y regulaciones de comercio exterior establecidas en los acuerdos comerciales firmados por México con otros países y es nuestra intención exigir a nuestros Arrendatarios cumplan con lo anterior.

3.2.2 Patentes, licencias, marcas y otros contratos

Por lo reciente de la creación de Agrofibra, esta sección no es aplicable ya que el Fideicomiso no cuenta con ninguna patente, licencia o marca u otro contrato relevante, diferente a los que tengan que ver con el giro normal del negocio.

3.2.3 Principales clientes

Los Arrendatarios de la Cartera son empresas que arriendan Inmuebles destinados al sector agroalimentario. Dichos clientes son empresas agroalimentarias verticalmente integradas, con experiencia probada produciendo y cumpliendo con estrictos niveles de inocuidad en la producción, con vocación exportadora y/o líderes en el sector y con relaciones comerciales sólidas en el mercado destino, y claros planes de crecimiento a corto y largo plazo.

3.2.4 Legislación aplicable y régimen fiscal

El Emisor estará sujeto al régimen fiscal aplicable a una Fibra, de conformidad con los artículos 187 y 188 de la LISR ("Régimen de las Fibras") comenzando con el año fiscal que finaliza el 31 de diciembre de 2022. Por lo anterior, es intención que el Emisor cumpla con los requisitos necesarios para calificar como un fideicomiso de inversión en bienes raíces en términos de lo dispuesto en los artículos 187 y 188 de la LISR antes referidos. Dichos requisitos consisten en lo siguiente:

- (i) Estar constituido de conformidad con las leyes mexicanas y la fiduciaria sea una institución de crédito o casa de bolsa residente en México autorizada para actuar como tal en el país.
- (ii) Que el fin primordial del fideicomiso sea la adquisición o construcción de bienes inmuebles que se destinen al arrendamiento, o la adquisición del derecho a recibir los ingresos derivados del arrendamiento de dichos bienes, así como otorgar financiamiento para esos fines con garantía hipotecaria para dichos bienes.
- (iii) Invertir cuando menos el 70% (setenta por ciento) del patrimonio del fideicomiso en Inmuebles, derechos o créditos señalados en el inciso anterior, e invertir el remanente en valores emitidos por el Gobierno Federal inscritos en el RNV o en acciones de sociedades de inversión que inviertan en instrumentos de deuda.
- (iv) Conservar los Inmuebles adquiridos y desarrollados con el objeto de arrendarlos, durante un plazo de al menos 4 (cuatro) años contados a partir de su adquisición o de la conclusión de su construcción; los bienes inmuebles que se enajenen antes de cumplirse dicho plazo no tendrán el tratamiento fiscal preferencial establecido en el artículo 188 de la LISR.

- (v) Emitir certificados de participación por los bienes que integren el patrimonio del fideicomiso y que dichos certificados se coloquen entre el gran público inversionista.
- (vi) Que el Fiduciario distribuya entre los tenedores de los CBFIs cuando menos una vez al año, a más tardar el 15 de marzo, al menos el 95% (noventa y cinco por ciento) del resultado fiscal del ejercicio inmediato anterior.
- (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, los mismos no podrán exceder del 5% (cinco por ciento) del monto total de los ingresos anuales por concepto de rentas del fideicomiso, excepto cuando la contraprestación se determine en función de un porcentaje fijo de las ventas del arrendatario.
- (viii) El Fideicomiso deberá cumplir con todos los demás requisitos establecidos en los Artículos 187 y 188 de la LISR y la Resolución Miscelánea Fiscal vigente para calificar como una Fibra;
- (ix) El Fiduciario deberá proporcionar al Indeval la información a que se refiere la actual Regla 3.21.2.7 de la Resolución Miscelánea Fiscal para 2022 o aquella disposición legal que, en su caso, la sustituya, con los datos que le proporcione el Administrador.
- (x) Que en el caso en que también exista arrendamiento de Inmuebles destinados al hospedaje, el Fiduciario deberá percibir directamente los ingresos provenientes de hospedaje por permitir el alojamiento de personas sin que pueda recibir los ingresos por servicios adicionales vinculados con el alojamiento de conformidad con lo establecido en la regla 3.21.2.4 de la Resolución Miscelánea Fiscal para 2022.
- (xi) El Fideicomiso deberá inscribirse en el Registro de fideicomisos dedicados a la adquisición o construcción de Inmuebles, de conformidad con las reglas que al efecto expida el SAT.

Los requisitos arriba señalados deben ser cumplidos para poder aplicar el régimen fiscal establecido en el artículo 188 de la LISR por el Fideicomiso y los Tenedores de los CBFIs, por lo que en caso de no cumplir alguno de estos, el Fideicomiso y los Tenedores pudieran no estar sujetos a los beneficios establecidos en dicho artículo.

La fracción III del artículo 187 establece que al menos el 70% (setenta por ciento) del patrimonio del fideicomiso esté invertido en bienes inmuebles, en derechos a percibir ingresos provenientes del arrendamiento o a financiamiento para esos fines con garantía hipotecaria y el remanente se invierta en valores a cargo del Gobierno Federal inscritos en el Registro Nacional de Valores o en acciones de fondos de inversión en instrumentos de deuda.

En adición, en la regla 3.21.2.5 de la Resolución Miscelánea Fiscal para 2022, se establece el procedimiento que debe seguirse para determinar el porcentaje de inversión arriba referido, y para el cual se deberá considerar el valor promedio anual que tengan los bienes inmuebles, derechos o créditos señalados. Asimismo, la misma regla menciona que tratándose de fideicomisos al amparo de los cuales se emitan certificados de participación o certificados bursátiles fiduciarios, colocados entre el gran público inversionista, se podrá cumplir el requisito a que se refiere el artículo 187, fracción III de la Ley del ISR, por cada una de las emisiones que se realicen al amparo de un mismo fideicomiso, a partir del mismo día del año inmediato posterior a aquél en el que la fiduciaria colocó los certificados correspondientes a la emisión de que se trate.

En este sentido, en el caso de Fibras que emitan CBFIs colocados ante el gran público inversionista podrán cumplir el requisito del porcentaje de inversión a partir del mismo día del año inmediato posterior a que se haga la emisión de estos.

Ahora bien, si para la fecha antes referida, el Patrimonio del Fideicomiso no se encuentra invertido en las proporciones establecidas en la fracción III del artículo 187 de la LISR, el Emisor no sería sujeto del régimen establecido en el artículo 188 de la LISR y, por lo tanto, derivarían las siguientes consecuencias:

- El Fiduciario tendría la obligación de realizar pagos provisionales del ISR a los que se refiere el artículo 14 de la LISR desde el momento en que se realicen actividades empresariales a través de este. En este caso, los fideicomisarios acumularían a sus demás ingresos del ejercicio, la parte del resultado fiscal que les corresponda y acreditarán en la misma proporción los pagos provisionales que hayan sido efectuados por la Fiduciaria.

Ahora bien, en caso de que el Fideicomiso únicamente recibiera ingresos por concepto de arrendamiento la obligación de efectuar pagos provisionales no sería aplicable siempre y cuando, se cumpla con lo establecido en la regla 3.1.15 de la Resolución Miscelánea Fiscal para 2022.

- Los Fideicomitentes que hayan aportado bienes inmuebles al Patrimonio del Fideicomiso y que hayan recibido CBFIs como contraprestación, deberán pagar el impuesto que en su caso hubieran diferido al momento de la aportación actualizado y de conformidad con lo dispuesto en la fracción XI del artículo 188 de la LISR.

A continuación, se señala una descripción de algunas de las consecuencias fiscales en materia de ISR de acuerdo con la legislación fiscal vigente en México, generadas con motivo de la adquisición, tenencia y enajenación de los CBFIs. Sin embargo, la descripción en comento no debe considerarse como un análisis exhaustivo y completo de la totalidad de los alcances tributarios relevantes para que el inversionista tome una decisión al momento de invertir en los CBFIs. La presente descripción no constituye y no puede ser considerada como una opinión jurídica o fiscal emitida en favor de los inversionistas de los CBFIs, puesto que su único objetivo es proporcionar una descripción general de acuerdo con las disposiciones fiscales vigentes en México a la fecha del presente Prospecto.

Tomando en consideración la generalidad de la presente descripción, el tratamiento fiscal planteado pudiera no resultar aplicable para ciertos inversionistas, por lo que se sugiere a cada uno de ellos consultar con sus administradores fiscales las implicaciones de la suscripción y disposición de CBFIs desde el punto de vista tributario mexicano.

Este apartado no analiza la totalidad de las implicaciones fiscales que pudieran resultar aplicables a los Tenedores de los CBFIs.

El régimen fiscal aplicable a la enajenación de CBFIs emitidos por el Emisor, a través de la Bolsa para personas físicas y morales residentes en México y/o residentes en el extranjero está previsto en los artículos 187 y 188 de la LISR y de la Resolución Miscelánea Fiscal vigente.

Consideraciones Generales

De conformidad con la LISR, los inversionistas que adquieran los CBFIs emitidos por Agrofibra (los Tenedores de nuestros CBFIs) deben acumular su parte correspondiente de ingresos gravables obtenidos a través de la misma.

En consecuencia, los Tenedores estarán obligados a pagar ISR sobre las porciones de los ingresos gravables de Agrofibra pagadas a los mismos como Distribuciones en los CBFIs. Sin embargo, dicha obligación será satisfecha por los intermediarios financieros a través de sus obligaciones de retención de impuestos de conformidad con lo descrito más adelante, por lo que no se tendrán que efectuar pagos de IVA posteriores ni cumplir con obligaciones de declaración de impuestos por parte de tenedores no mexicanos.

Bajo el Régimen de las Fibras no se considerará que los Tenedores no mexicanos tengan un establecimiento permanente ("EP") en México sólo por el hecho de tener CBFIs emitidos por Agrofibra.

I. Distribución del Resultado Fiscal

El Fiduciario no estará obligado a presentar declaraciones provisionales del ISR. Al final del ejercicio fiscal, el Fiduciario estará obligado a distribuir a los Tenedores, en proporción al número de CBFIs pertenecientes a cada uno, cuando menos el 95% (noventa y cinco por ciento) de nuestro Resultado Fiscal neto (i.e.) para fines del ISR por dicho año. De conformidad con la LISR, el Resultado Fiscal anual se calcula como nuestro ingreso gravable por dicho año menos las deducciones por concepto de intereses, inflación, pérdidas en cambios, depreciación fiscal y pérdidas fiscales acumuladas.

En el supuesto de que el resultado de Agrofibra sea una Pérdida Fiscal, dicha pérdida únicamente podrá ser compensada al aplicarse a los ingresos generados por esta durante los próximos 10 (diez) años.

El Emisor tendrá la obligación de retener a los Tenedores el ISR por el resultado fiscal que les distribuya aplicando la tasa del 30% (treinta por ciento) o la tasa que en el momento de la Distribución sea aplicable en términos de la LISR, sobre el monto distribuido de dicho resultado, excepto cuando los Tenedores de los CBFIs que los reciban estén exentos del pago del ISR por dicho ingreso o sean Fondos de Pensiones y Jubilaciones. Cuando los CBFIs estén colocados entre el gran público inversionista, tal y como acontece en el presente caso, será el intermediario financiero que tenga en depósito los CBFIs quien deberá realizar la retención del impuesto antes precisado, quedando el Fiduciario eximido de la obligación de efectuar dicha retención.

Para el caso de que las Distribuciones del Resultado Fiscal, se realicen en CBFIs a Tenedores sujetos a retención, el Fideicomiso entregará al intermediario la parte correspondiente a la retención en efectivo y la diferencia en CBFIs, a fin de que aquel pueda cumplir con su obligación fiscal.

El intermediario financiero de que se trate no estará obligado a efectuar retención alguna por el Resultado Fiscal del ejercicio del Fideicomiso que distribuya a las sociedades de inversión a las que se refiere la Ley de Sistemas de Ahorro para el Retiro (SIEFORES), puesto que estas califican

como no contribuyentes del ISR de acuerdo con lo establecido por la fracción XXI del artículo 79 de la LISR. Asimismo, tampoco deberá de efectuar retención alguna a los Fondos de Pensiones y Jubilaciones Extranjeros.

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

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

Los Tenedores que sean residentes para efectos fiscales en México o residentes en el extranjero con establecimiento permanente en el país acumularán el Resultado Fiscal distribuido por el intermediario financiero correspondiente, siempre y cuando estén obligados a efectuar la acumulación de dicho ingreso, y podrán acreditar el ISR retenido sobre dicho resultado sobre el ISR que causen en el ejercicio en que se les distribuya.

Las personas físicas residentes en México considerarán que el resultado fiscal distribuido corresponde a los ingresos a que se refiere la fracción II del artículo 114 de la LISR.

II. Enajenación de los CBFIs

Las personas físicas residentes en México y los residentes en el extranjero que no tengan establecimiento permanente en el país que enajenen los CBFIs a través de la Bolsa o de los mercados reconocidos a que se refieren las fracciones I y II del artículo 16-C del Código Fiscal de la Federación, se encontrarán exentas del pago de ISR por la ganancia derivada de dicha enajenación, de acuerdo con lo dispuesto por la fracción X del artículo 188 de la LISR.

Personas morales

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

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

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

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

Impuesto sobre adquisición de Bienes Inmuebles

Los CBFIs otorgan a sus Tenedores el derecho a percibir una parte de los frutos o rendimientos generados por el patrimonio fideicomitado y, en su caso, al producto de la venta de los Activos.

En este sentido, tomando en consideración que los CBFIs no otorgan a los Tenedores la propiedad sobre los Activos que forman parte del Patrimonio del Fideicomiso, existen argumentos serios y razonables para esperar que su enajenación no estará sujeta al pago del Impuesto sobre Adquisición de Bienes Inmuebles, puesto que no se enajenarán títulos que representan la propiedad del suelo o de las construcciones adheridas a éste.

Otros Impuestos

De conformidad con la LIVA, las personas físicas o morales que enajenen bienes inmuebles, presten servicios independientes, arrienden activos o importen bienes o servicios en México, están obligadas al pago del IVA a una tasa general del 16% (dieciséis por ciento). El IVA se causa sobre una base de flujo efectivo. Salvo por el arrendamiento de fincas dedicadas o utilizadas sólo a fines agrícolas o ganaderos que de conformidad con la LIVA está exento, en términos generales, las demás actividades de arrendamiento de Inmuebles de Agrofibra estarán sujetas al IVA. Cuando el Fideicomiso adquiera o desarrolle propiedades, pagará IVA sobre el valor de la propiedad imputable a los costos de construcción, salvo cuando se trate de adquisición de invernaderos hidropónicos a los cuales será aplicable una tasa del 0% (cero por ciento), de conformidad con el artículo 2-A inciso g) de la LIVA. Agrofibra tendrá derecho al acreditamiento de dicho IVA.

Los Tenedores no podrán considerar como impuesto trasladado el IVA que sea trasladado por el Fideicomiso, impuesto acreditable el IVA acreditado por el Fiduciario, tampoco podrán considerar como acreditable el IVA transferido al Fideicomiso.

No se pagará el IVA por la enajenación de los CBFIs de acuerdo a lo señalado en la fracción VII del artículo 9 de la LIVA.

Para efectos de la LIVA, el Fiduciario deberá expedir por cuenta de los Tenedores los comprobantes respectivos, trasladando en forma expresa y por separado dicho impuesto, por la realización de las actividades por las que deba pagarse el IVA a través del Fideicomiso. De lo anterior, el Fiduciario asumirá responsabilidad solidaria exclusivamente con cargo al Patrimonio del Fideicomiso y hasta donde este baste y alcance, por el impuesto que se deba pagar con motivo de las actividades realizadas a través del Fideicomiso.

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

Asuntos Ambientales

Las Operaciones que se llevan a cabo en nuestros Activos están sujetas a las leyes y reglamentos ambientales generales, federales, estatales y locales, a las Normas Oficiales Mexicanas y a otras normas técnicas mexicanas. Por su parte la LGEEPA establece el marco legal que regula la preservación, restauración y protección ambiental y de recursos naturales en México. Las normas que se han emitido de conformidad con la LGEEPA incluyen áreas como planeación ecológica, valoración de riesgo e impacto ambiental, contaminación del aire, gestión integral de los residuos, áreas naturales protegidas, protección de flora y fauna, emisiones a la atmósfera, conservación y uso racional de recursos naturales y contaminación de suelos, entre otros.

Asimismo, las Operaciones que se llevan a cabo en nuestros Activos, la Ley General para la Prevención y Gestión Integral de los Residuos, la Ley General de Desarrollo Forestal Sustentable, la Ley General de Vida Silvestre, la Ley Federal de Responsabilidad Ambiental, la Ley General de Bienes Nacionales y la Ley General de Cambio Climático. En virtud de estas leyes se han promulgado disposiciones y reglamentos acerca del impacto y riesgo ambiental, aprovechamiento de recursos forestales y cambio de uso de suelo, emisiones a la atmósfera, extracción de agua y descarga de aguas residuales, manejo de residuos peligrosos, entre otros, mismos que pueden resultar aplicables para la Operaciones. Lo anterior, de manera enunciativa sin limitar que las Operaciones que se llevan a cabo en nuestros Activos además pueden estar sujetas a otras leyes, reglamentos y requerimientos técnicos relacionados con la protección del medio ambiente como la Ley General de Salud y el Reglamento Federal de Seguridad, Higiene y Medio Ambiente en el Trabajo.

El incumplimiento de las leyes, reglamentos y las Normas Oficiales Mexicanas aplicables puede resultar en la imposición de multas y sanciones administrativas de hasta 600,000 Unidades de Medida y Actualización por concepto de reparación o compensación de daño ambiental en el caso de personas morales, revocaciones de autorizaciones, concesiones, licencias, permisos o registros; arrestos administrativos, la confiscación de equipo contaminante; y en ciertos casos, el cierre temporal o permanente de instalaciones y hasta pena privativa de libertad, cuando las violaciones se clasifiquen como delitos contra el ambiente, así como en obligaciones de remediación, reparación o compensación en asuntos de responsabilidad civil o ambiental. Lo anterior, pudiera afectar adversamente nuestros ingresos y así nuestras Operaciones.

Para la factibilidad de las Operaciones que se llevan a cabo en nuestros Activos, los Arrendatarios contarán con todas las licencias, permisos, autorizaciones, concesiones y registros emitidos bajo las leyes ambientales, por lo que se obtendrán y mantendrán todos los permisos, licencias, registros, concesiones y/o autorizaciones necesarias para su instalación y desarrollo.

La SEMARNAT y la PROFEPA son las autoridades ambientales federales responsables de definir e implementar las políticas ambientales en México, como, por ejemplo, otorgar autorizaciones federales y emitir Normas Oficiales Mexicanas, por su parte la PROFEPA es la autoridad que tiene la atribución para investigar e inspeccionar (incluyendo por medio del programa voluntario de

auditoría ambiental) e imponer sanciones por incumplimiento de leyes ambientales dentro de la jurisdicción federal.

La CONAGUA está encargada de la gestión y administración de las aguas nacionales, tanto superficiales como subterráneas, la prevención de la contaminación del agua, así como del uso y protección de ciertos activos nacionales relacionados con los ríos, presas y otros cuerpos de agua. La CONAGUA otorga concesiones para el uso y la explotación de las aguas nacionales y permisos de descargas de aguas residuales a cuerpos de agua federales. Tiene su propia área de verificación e inspección, independiente de la PROFEPA; sin embargo, la PROFEPA también se encuentra facultada por ley para verificar asuntos en materia de aprovechamiento de contaminación de cuerpos de aguas nacionales. Además, los gobiernos estatales mexicanos tienen entre sus facultades emitir leyes y reglamentos ambientales en las materias dentro de sus respectivas jurisdicciones, que no estén reservadas expresamente a la jurisdicción federal. La distribución de jurisdicción sobre asuntos ambientales entre las autoridades gubernamentales a nivel federal, estatal y municipal se base en una "fórmula residual" establecida en la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, la cual establece que los asuntos que no estén reservados expresamente a las autoridades federales están bajo la jurisdicción de los gobiernos locales, conocida también como jurisdicción concurrente. Las ordenanzas locales también pueden aplicadas a nivel municipal, esta distribución de competencias se hará entre autoridades estatales y municipales, a través de la legislación estatal correspondiente.

México es parte de varios convenios y tratados internacionales en relación con la protección del medio ambiente. Estos tratados internacionales, al ser ratificados por el Senado, se vuelven parte de la legislación mexicana. El 15 de julio de 2020, fue publicado en el Diario Oficial de la Federación el Decreto promulgatorio del Acuerdo en Materia de Cooperación Ambiental entre los Gobiernos de los Estados Unidos Mexicanos, de los Estados Unidos de América y de Canadá (ECA por sus siglas en inglés), acuerdo paralelo al Tratado entre México, Estados Unidos y Canadá (T-MEC), el cual sustituyó al Acuerdo de Cooperación Ambiental de América del Norte (NAAEC por sus siglas en inglés), el cual tiene entre sus objetivos promover políticas de apoyo mutuo, así como fortalecer y modernizar la cooperación entre las tres naciones parte del T-MEC, frente al cumplimiento de leyes en materia ambiental; consta de 17 artículos y sustituirá al NAAEC, una vez que se lleve a cabo la implementación del T-MEC. Este Acuerdo recupera los arreglos institucionales del NAAEC, amplía las áreas de cooperación, abre la posibilidad de establecer asociaciones y crea mejores vínculos con el capítulo ambiental contenido en el T-MEC.

Actualmente no tenemos conocimiento de la existencia de procedimientos legales o administrativos materiales pendientes en contra de los Arrendatarios o las Operaciones que se llevan a cabo en nuestros Activos en relación con asuntos ambientales.

Consideramos que las Operaciones que se llevan a cabo en los Activos Iniciales pueden presentar diversos riesgos relacionados con el incumplimiento de disposiciones legales en materia ambiental, a saber, dentro de los riesgos más relevantes a los que pudiéramos estar sujetos se encuentran: los relativos a terrenos que requieran cambio de uso de suelo forestal, o bien, que no se encuentra en zonas con vocación de agroindustria de acuerdo con los Programas de Ordenamiento Ecológico del Territorio y de Zonificación Municipales, para los cuales se requiera llevar a cabo el cambio de zonificación. Lo anterior, siendo enunciativo más no limitativo de los supuestos dependiendo de cada Inmueble a ser adquirido por Agrofibra.

Pequeña propiedad - Limitaciones y Prohibiciones

La Constitución establece limitaciones y prohibiciones a las sociedades mercantiles, instituciones de banca múltiple y personas físicas para la adquisición de terrenos rústicos, así como de propiedades de tierras dedicadas a actividades agrícolas, ganaderas o forestales, conocidas como "pequeña propiedad", encaminadas a evitar latifundios y la concentración de grandes extensiones de tierras agrícolas. Al respecto, la fracción IV del artículo 27 de la Constitución establece que las sociedades mercantiles por acciones podrán ser propietarias de terrenos rústicos, pero únicamente en la extensión que sea necesaria para el cumplimiento de su objeto. Adicionalmente, dicho artículo establece que en ningún caso las sociedades de esta clase podrán tener en propiedad tierras dedicadas a actividades agrícolas, ganaderas o forestales en mayor extensión que la respectiva equivalente a veinticinco veces los siguientes límites:

- la superficie que no exceda por individuo de 100 (cien) hectáreas de riego o humedad de primera o sus equivalentes en otras clases de tierras;
- la superficie que no exceda por individuo de 150 (ciento cincuenta) hectáreas cuando las tierras se dediquen al cultivo de algodón, si reciben riego; y de 300 (trescientas) cuando se destinen al cultivo del plátano, caña de azúcar, café, henequén, hule, palma, vid, olivo, quina, vainilla, cacao, agave, nopal o árboles frutales; y
- la superficie que no exceda por individuo la superficie necesaria para mantener hasta 500 (quinientas) cabezas de ganado mayor o su equivalente en ganado menor, en los términos que fije la ley, de acuerdo con la capacidad forrajera de los terrenos.

De la misma manera, la fracción V del artículo 27 de la Constitución establece que los bancos debidamente autorizados, conforme a las leyes de instituciones de crédito, podrán tener capitales impuestos, sobre propiedades urbanas y rústicas de acuerdo con las prescripciones de dichas leyes, pero no podrán tener en propiedad o en administración más bienes raíces que los enteramente necesarios para su objeto directo.

Adicionalmente, la ley reglamentaria de la materia, es decir, la Ley Agraria establece en su artículo 126 que se considerará como pequeña propiedad agrícola la superficie de tierras agrícolas de riego o humedad de primera que no exceda los siguientes límites o sus equivalentes en otras clases de tierras:

- 100 (cien) hectáreas si se destina a cultivos distintos a los señalados en las fracciones II y III de dicho artículo;
- 150 (ciento cincuenta) hectáreas si se destina al cultivo de algodón; y
- 300 (trescientas) hectáreas si se destina al cultivo de plátano, caña de azúcar, café, henequén, hule, palma, vid, olivo, quina, vainilla, cacao, agave, nopal o árboles frutales.

Al respecto, consideramos que la aportación de Bienes Inmuebles al Patrimonio del Fideicomiso que sean considerados como "pequeña propiedad agrícola" no contravendría lo dispuesto por la

Constitución y la Ley Agraria, toda vez que: (i) la naturaleza jurídica del Emisor no es la de una sociedad civil o mercantil, por lo que no se actualizará el supuesto contemplado en la fracción IV del artículo 27 de la Constitución; y (ii) el practicar operaciones mediante fideicomisos es una actividad autorizada para las instituciones de crédito de conformidad con la fracción XV del artículo 46 de la LIC, y el fin primordial del Fideicomiso es la adquisición y/o construcción de Inmuebles que se destinen al arrendamiento o a la adquisición del derecho a percibir ingresos provenientes del arrendamiento de dichos Inmuebles, de esta manera el Fideicomiso cumple con los requisitos establecidos por la fracción V del artículo 27 de la Constitución. Para mayor información, favor de consultar la sección “3. El Fideicomiso Agrofibra – 3.2.4 Legislación aplicable y régimen fiscal”, de este Prospecto.

3.2.5 Recursos humanos

El Administrador tendrá los recursos humanos necesarios para cumplir con su objeto. A tal fin, su estructura administrativa contempla empleados a nivel corporativo. El Administrador prevé contar inicialmente con alrededor de 12 (doce) empleados al momento de la Oferta Pública inicial.

Los empleados a nivel corporativo atenderán a la coordinación de las actividades de operación, administración y mantenimiento de los Activos. Su compensación será absorbida por los reembolsos que el Administrador obtenga de Agrofibra.

Para ver información respecto de las personas que participarán en el equipo administrativo del Administrador, ver sección “3. El Fideicomiso – Agrofibra – 3.5.1.8 Directivos del Administrador”, del presente Prospecto.

3.2.6 Información de mercado

Toda la información contenida en esta sección fue consultada a octubre de 2022.

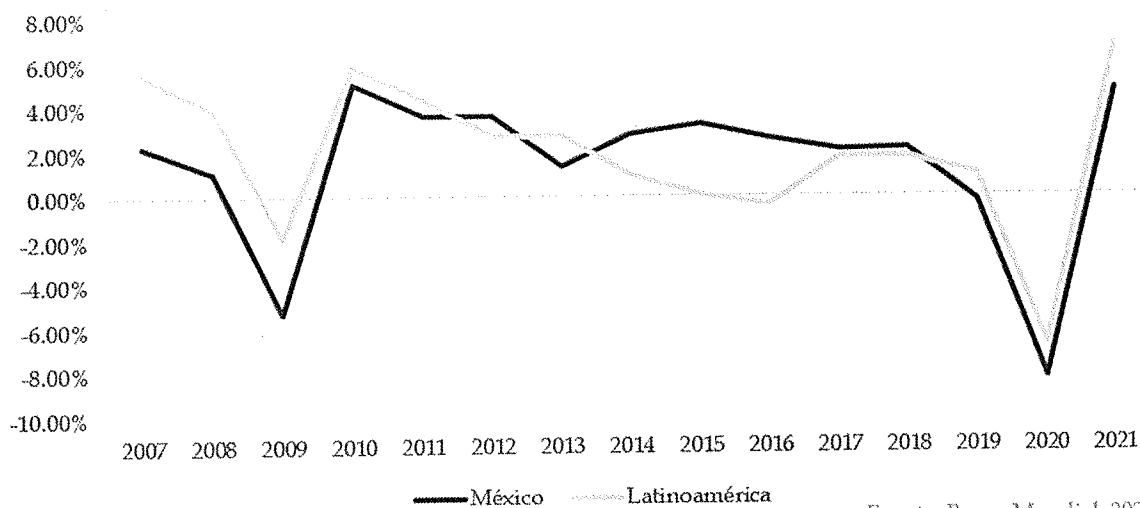
1. Economía Mundial

En el 2021, el crecimiento del Producto Interno Bruto (PIB) mundial creció 5.7% (cinco punto siete por ciento), impulsado principalmente por la reapertura y la disminución de las restricciones derivadas de la crisis sanitaria por COVID-19. A pesar del crecimiento, durante el segundo semestre del año la actividad mundial fue afectada por los continuos cuellos de botella y los rebrotes de la pandemia. La región de Medio Oriente y África del Norte y África Subsahariana fueron las más afectadas registrando un nivel de crecimiento menor al resto de las regiones, 3.4% (tres punto cuatro por ciento) y 4.2% (cuatro punto dos por ciento), respectivamente.³

Como se puede observar en la gráfica (Figura I), en comparación con Latinoamérica en el periodo de 2014 a 2018, México tuvo un crecimiento por encima de la región, posicionándose como un mercado atractivo.

En 2021, el PIB mundial se compuso principalmente por el crecimiento generado en los sectores de agricultura, manufactura e industrial. Estos sectores englobaron, en promedio, el 50% (cincuenta por ciento) del PIB nacional, fungiendo como principales pilares de las economías mundiales.

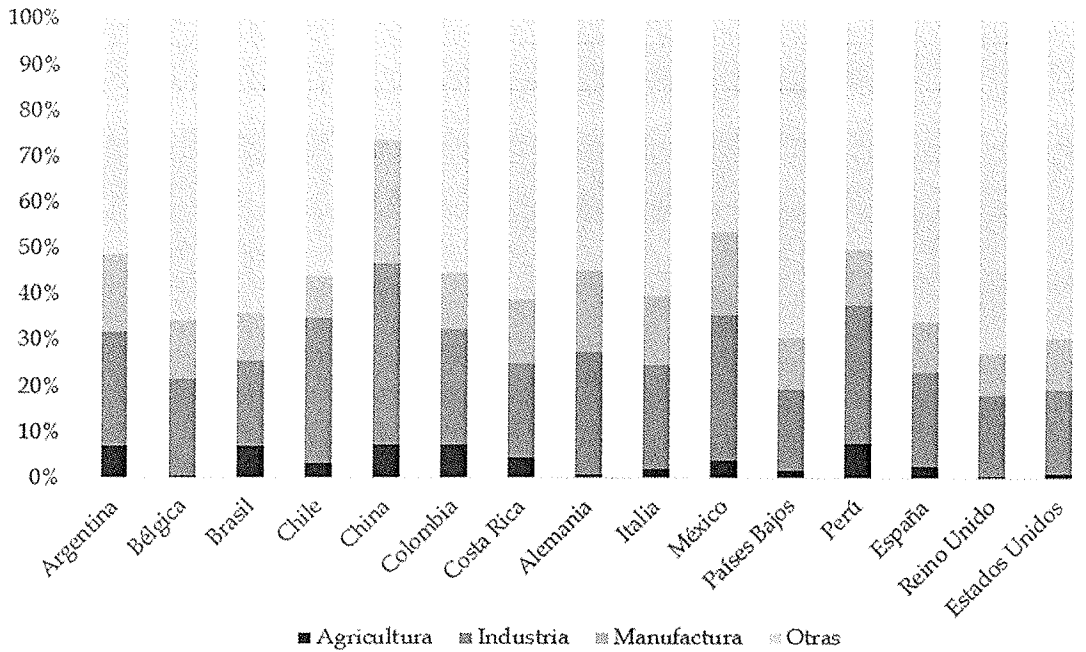
Figura I. Porcentaje anual del crecimiento del PIB



Fuente: Banco Mundial, 2022.

[Sección de página intencionalmente en blanco]

Figura II. Economías Mundiales
Composición % del PIB 2021



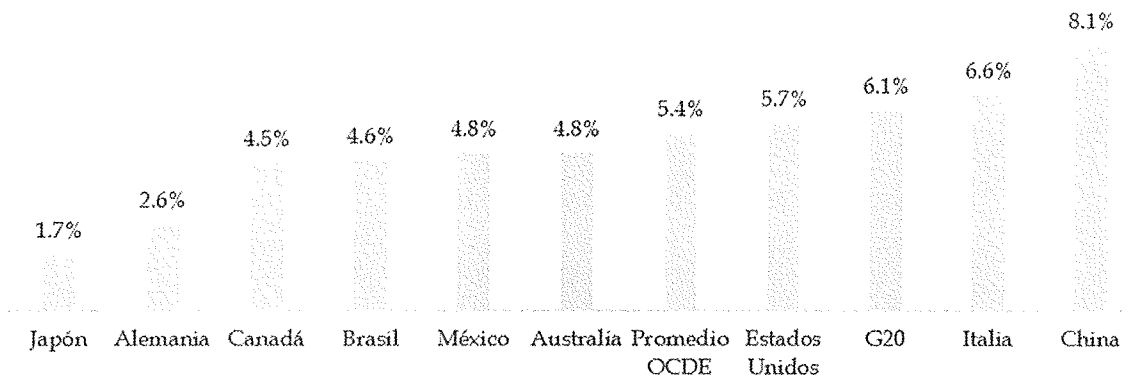
Fuente: Banco Mundial, 2022.

La coyuntura económica actual ha generado crisis sociales y económicas en todo el mundo derivadas de la guerra entre Ucrania y Rusia y la contingencia sanitaria por COVID-19, las cuales ha provocado un hundimiento generalizado tanto en los países emergentes como en las potencias mundiales. Para muchas economías ha sido la crisis más fuerte experimentada en las últimas décadas y ha mermado el crecimiento que venían experimentando de años atrás.

Al cierre del 2021, el promedio de crecimiento para los países miembro de la Organización para la Cooperación y Desarrollo Económicos (OCDE), fue de 5.4% (cinco punto cuatro por ciento) respecto al periodo inmediato anterior. En el mismo periodo, el G-20 presentó un mayor crecimiento, alcanzando 6.1% (seis punto uno por ciento) respecto al periodo anterior.

[Sección de página intencionalmente en blanco]

Figura III. Economías Mundiales
Variación porcentual del PIB, 2021



Fuente: OCDE, 2022.

Tras dos años de pandemia, la economía mundial continua con los efectos derivados de la misma y, actualmente está experimentando otra afectación negativa. Durante este año, la invasión rusa en Ucrania ha provocado una importante desaceleración a nivel regional y efectos negativos considerables a nivel mundial. Dichos factores contribuyen a que las perspectivas de los próximos años sean más inciertas.

Tabla I. Expectativas de Crecimiento Anual

Países	2022	2023
India	6.9%	6.2%
China	4.4%	4.9%
España	4.1%	2.2%
G-20	2.9%	2.8%
Estados Unidos	2.5%	1.2%
México	1.9%	2.1%
Alemania	1.9%	1.7%
Japón	1.7%	1.8%
Brasil	0.6%	1.2%

Fuente: OCDE, 2022.

Se estima que en 2022 el crecimiento de la economía mundial se desacelere del 5.7% (cinco punto siete por ciento) en 2021, al 2.9% (dos punto nueve por ciento). Se prevé que los efectos indirectos de la invasión de Ucrania por parte de Rusia aceleren fuertemente la desaceleración de la economía mundial, así como los efectos que continúan después de más de dos años de pandemia por la crisis sanitaria por COVID-19. Los efectos del conflicto entre Ucrania y Rusia incluyen las presiones inflacionistas más agudas y un ritmo de endurecimiento monetario más rápido de lo previsto.

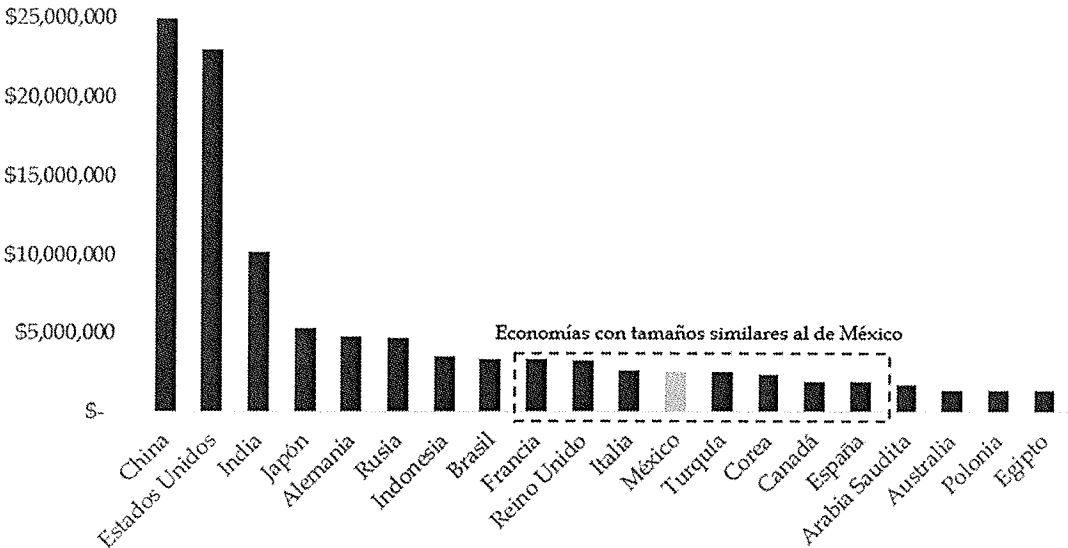
Los efectos indirectos de la guerra están ampliando consecuencias preexistentes de la contingencia sanitaria, tales como los cuellos de botella en las cadenas de suministro y el aumento significativo en el precio de muchos productos básicos. El sector agrícola se ha mostrado más estable que otros sectores económicos. Las características resilientes de la agricultura han sido

una constante en el sector en las últimas décadas propiciado cada vez un mayor interés por parte de inversionistas institucionales.

2. Perfil económico de México

México es la décima segunda economía más grande del mundo, en el 2021 su PIB nacional se ubicó en US\$2,609,993 millones de Dólares. Además, mantiene un total de US\$20,037 per cápita.

Figura VII. Economías más grandes del mundo
 PIB Anual 2021 (US\$ millones)



Fuente: Banco Mundial, 2022.

En gran medida, la fortaleza de la economía mexicana ha sido impulsado por la fuerza laboral del país. México ocupa el 10° lugar entre los países más poblados del mundo. A finales del año, el Consejo Nacional de Población estima que la población mexicana será de 130 millones de personas.

Como se observa en la siguiente gráfica (Figura IX), la población mexicana presenta una estructura piramidal en donde la población joven, de entre 0 y 24 años representa alrededor de 45% (cuarenta y cinco por ciento) de la población total, es decir, la mitad de la población se encontrará en edad productiva en la próxima década.

[Sección de página intencionalmente en blanco]

Figura VIII. Países más poblados: PIB per cápita 2021
(Miles de personas, US\$)

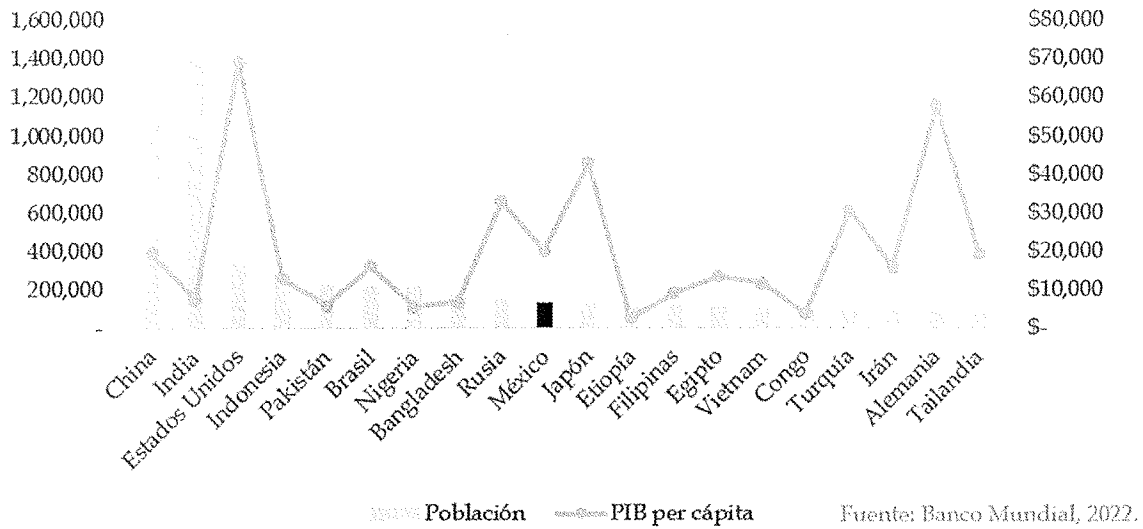
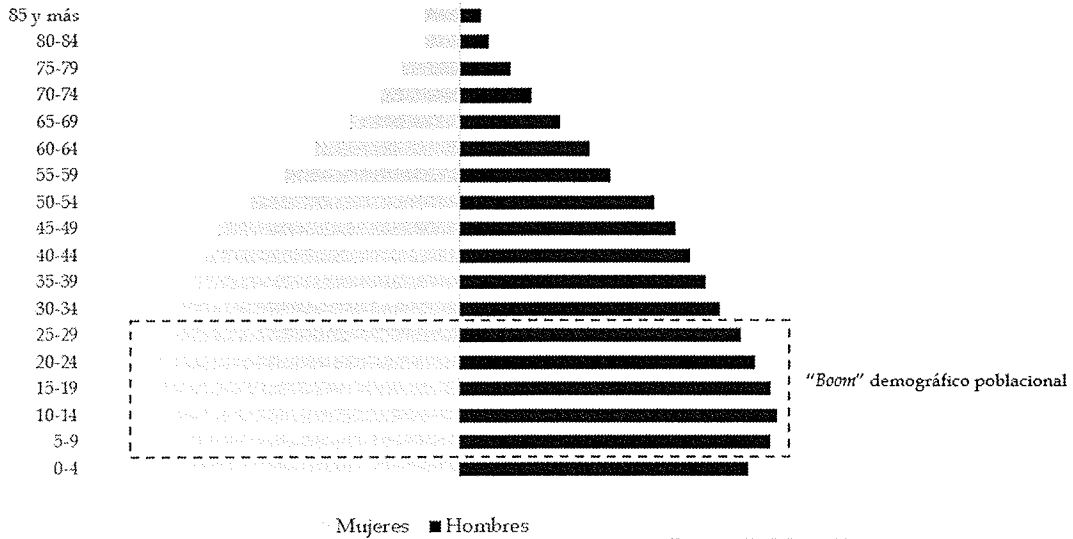
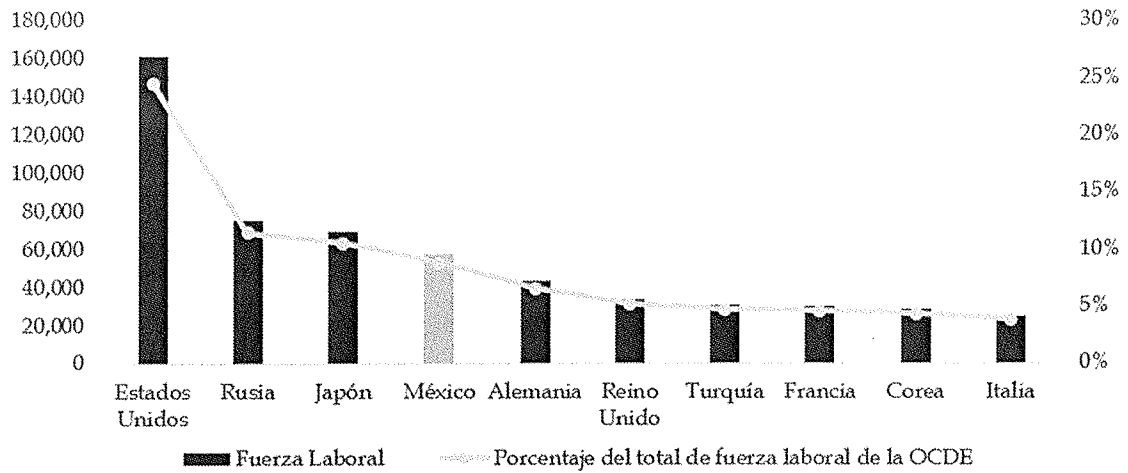


Figura IX. Distribución de la población mexicana



Actualmente, la fuerza laboral en México es de 57,531 miles de personas, lo cual lo ubica entre las cuatro potencias con mayor porcentaje de población en edad productiva en el mundo, tan sólo por debajo de Estados Unidos de América, Rusia y Japón. El país tiene alrededor de 9% (nueve por ciento) del total de fuerza laboral existente en la OCDE, lo cual ha permitido las proyecciones favorables para el crecimiento económico del país.

Figura X. Fuerza Laboral
Miles de personas, 2021.



Fuente: OCDE, 2022.

Durante el primer trimestre del año 2022, la economía mexicana reportó un crecimiento de 1.6% (uno punto seis por ciento) respecto con el mismo periodo de 2021 y un crecimiento de 4.8% (cuatro punto ocho por ciento) durante el año 2021.

[Sección de página intencionalmente en blanco]

Figura XI. PIB por Entidad Federativa
En porcentaje, 1T2022

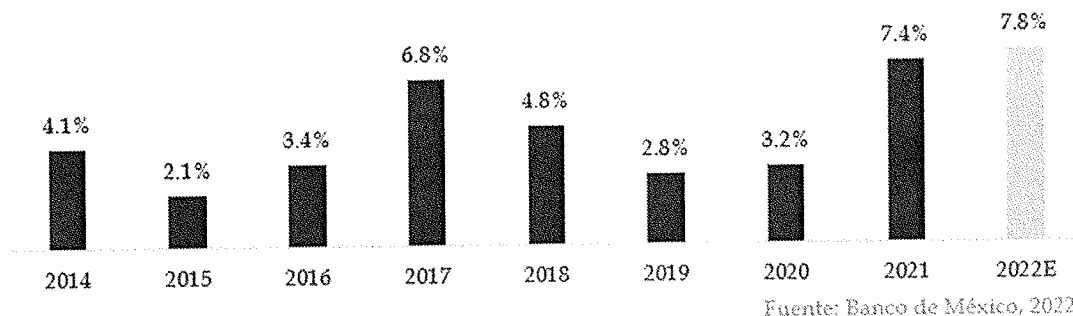


Fuente: INEGI, 2022

[Sección de página intencionalmente en blanco]

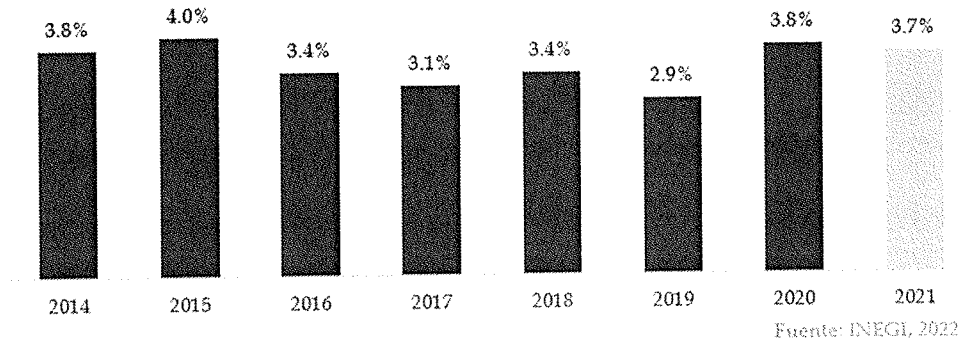
Por otra parte, el comportamiento de la inflación mantiene una tendencia alcista. A finales del año 2021, la inflación se registró en niveles de 7.4% (siete punto cuatro por ciento), el mayor en 21 años para un cierre de año. Esto posiciona a la escala nacional de inflación dentro del rango objetivo establecido por el Banco de México.

Figura XII. Inflación Anualizada



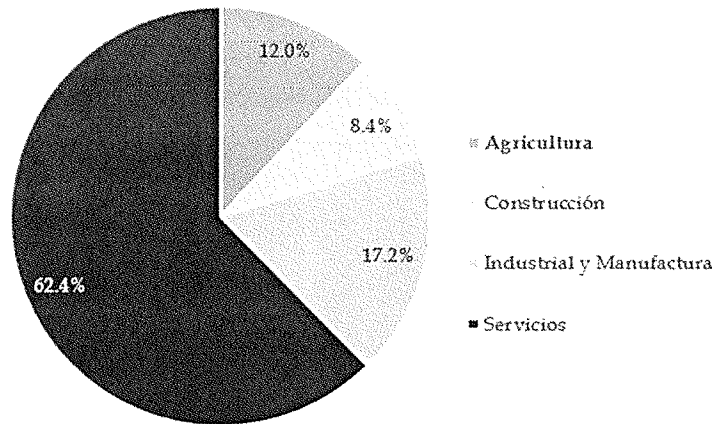
A su vez, la cifra de desempleados equivale a 3.7% (tres punto siete por ciento) de la población económicamente activa, mostrando una mejoría respecto al trimestre inmediato anterior, en el cual la tasa de desempleo fue de 4.2% (cuatro punto dos por ciento).

Figura XIII. Tasa de desempleo



Al cierre de 2021, alrededor de 35,325 miles de personas se encontraban empleadas por la actividad de servicios, representando el 62.4% (sesenta y dos punto cuatro por ciento) del total de la población con empleo en el país. Además, el sector industrial y de manufactura engloba el 17.2% (diecisiete punto dos por ciento) del total de empleo con 396 mil y 9,340 miles de personas, respectivamente. Y el sector agrícola representa el 12.0% (doce por ciento) del total de empleos en el país.

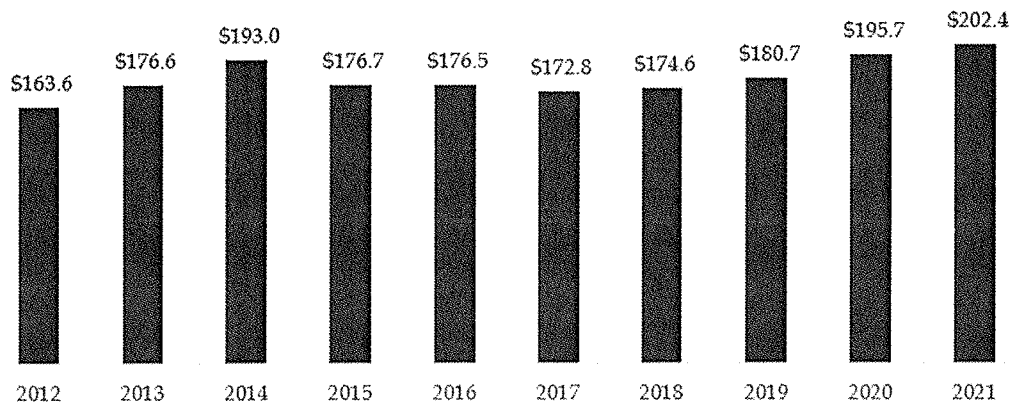
Figura XIV. Empleo en México por Sector
Porcentaje, 2021.



Fuente: INEGI, 2022.

Otro factor que permite la estabilidad ante posibles contingencias o desequilibrios macroeconómicos y financieros son las reservas internacionales de México, las cuales ascendieron a \$202.4 mil millones de Dólares durante el cuarto trimestre del 2021, representando un crecimiento respecto a los últimos 5 años.

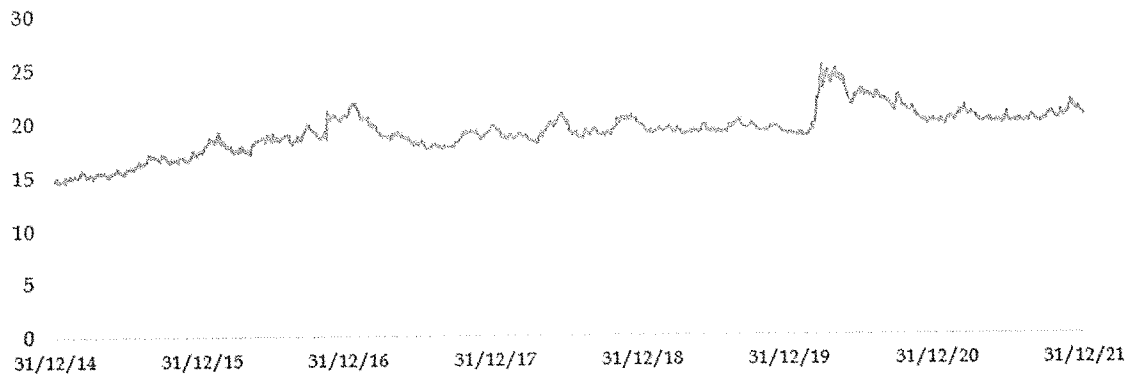
Figura XV. Reservas Internacionales
Miles de millones de dólares (US\$)



Fuente: Banco de México, 2022.

Al cierre de 2021 el tipo de cambio frente al dólar se posicionó por en los \$20 Pesos por dólar. La última encuesta de expectativas publicada por el Banco de México señala que el consenso de los expertos es que al cierre del presente año el tipo de cambio se ubique alrededor de los \$20.82 Pesos por dólar. Sin embargo, durante el 2020 el Dólar registró su máximo nivel en décadas al posicionarse en \$25 Pesos por Dólar. En general, el tipo de cambio ha mostrado una tendencia alcista, presentando oportunidades para el sector exportador y una mayor competitividad de los precios de productos mexicanos en los mercados internacionales entre los cuales destacan el sector agroalimentario ya que la mayoría de la producción se destina a la exportación.

Figura XVI. Tipo de Cambio
Pesos Mexicano/Dólar Estadounidense

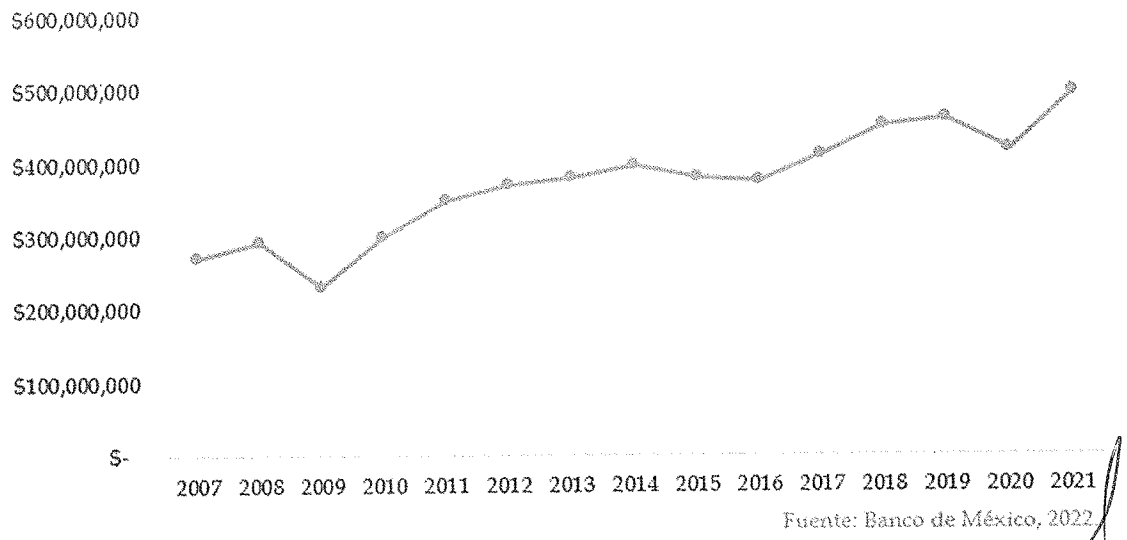


Fuente: Banco de México, 2022.

Dicha competitividad en el precio de los productos mexicanos se ha reflejado en el crecimiento de las exportaciones, cuyo valor en los últimos 3 años ha tenido un crecimiento promedio anual de 4% (cuatro por ciento). En 2021, las exportaciones mexicanas alcanzaron su máximo en la última década con un valor de \$494,764 millones de Dólares, las cuales registraron un crecimiento de 19% (diecinueve por ciento) respecto a 2020. Sin embargo, en 2020 las exportaciones registraron una caída de -9% (menos nueve por ciento) respecto a 2019, con un valor de \$416,999 millones de Dólares⁴.

[Sección de página intencionalmente en blanco]

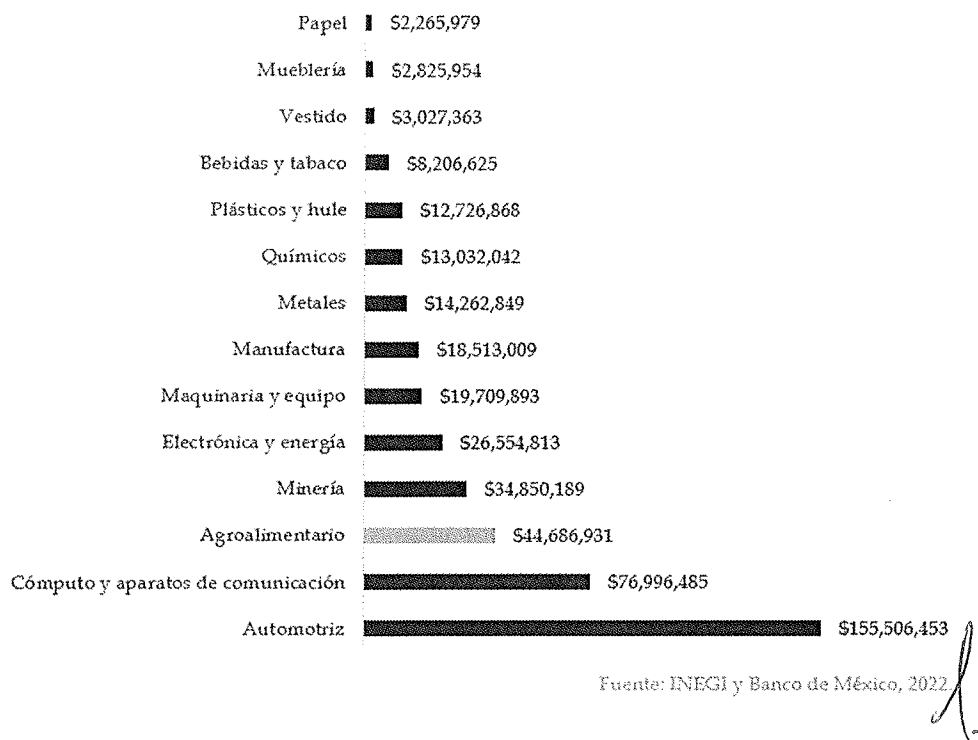
Figura XVII. Valor de las exportaciones mexicanas
Miles de dólares anuales



[Sección de página intencionalmente en blanco]

Dentro de los diez sectores que más contribuyen al crecimiento de las exportaciones se encuentran el automotriz, agroalimentario, minero, manufacturero y químicos.

Figura XVIII. Valor de las exportaciones mexicanas por subsector
Miles de dólares, 2021

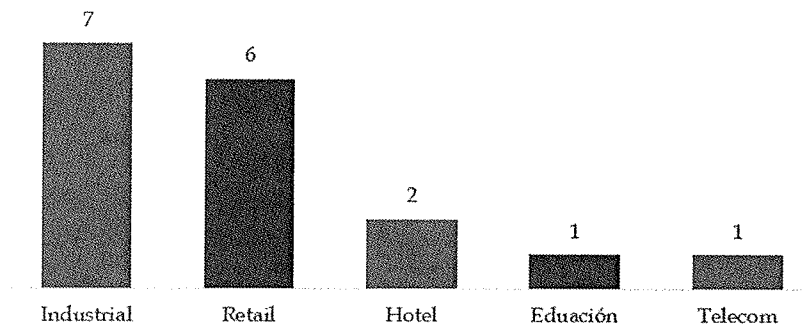


[Sección de página intencionalmente en blanco]

6. Principales competidores de Agrofibra

Actualmente en el mercado mexicano bursátil existen 17 distintas Fibras, pero ninguna especializada en el sector agroalimentario. Dichas fibras cuentan con inmuebles en uno o varios de los siguientes segmentos:

Figura XLVI. Fibras en México
(número de Fibras, no incluye Fibras-E)



Fuente: Reportes Trimestrales al IT21.

Clasificación:

- Industrial: FIBRAMQ, FIBRAPL, FIBRAUP, FMTY, FNOVA, FSTRORAGE y TERRA.
- Retail: DANHOS, FIBRAHD, FPLUS, FSHOP, FUNO y FSOMA.
- Hotel: FIHO y FNN.
- Educación: EDUCA
- Telecom: FSITE5.

En el mercado mexicano existe un vehículo público enfocado en inversiones en proyectos agrícolas. Dicho vehículo es un fideicomiso emisor de certificados bursátiles fiduciarios de desarrollo conocidos como CKDs por lo que cuenta con otro modelo de negocio. Agrofibra invertirá en oportunidades inmobiliarias para arrendamiento dentro del sector agroalimentario de alta tecnificación.

No tenemos conocimiento de que exista otro vehículo inmobiliario y/o empresa pública o privada enfocada en el arrendamiento de activos inmobiliarios destinados al sector agroalimentario en México. Si bien existen empresas dedicadas a la producción, transformación y comercialización de productos agroalimentarios que cuentan con activos inmobiliarios, cuentan con otro modelo de negocio. Consideramos que dichas empresas no son competidores directos de Agrofibra sino clientes potenciales.

En virtud de lo anterior, al ser el primer vehículo inmobiliario mexicano enfocado en el sector agroalimentario de Arrendatarios con alta tecnificación, otorgará a los inversionistas exposición a un diverso grupo de industrias agroalimentarias líderes en México y a ventajas competitivas significativas en comparación con otras Fibras en el mercado. Las ventajas de este sector incluyen Contratos de Arrendamiento a través de los cuales se espera recibir ingresos altos y predecibles y flujos de efectivo de tasas de ocupación al 100% (cien por ciento).

La Fibra estará enfocada en la adquisición de propiedades cuyos arrendatarios son empresas agroalimentarias verticalmente integradas, con probada experiencia, con vocación exportadora y/o líderes en el sector y con relaciones comerciales sólidas en el mercado destino por lo que el universo de inversión se ve reducido por los criterios de inversión mencionados. No obstante lo anterior, consideramos que existe un gran potencial de crecimiento para adquirir Activos que cumplan con estas características ya que con el tamaño esperado de la Fibra para el mes 24 se estaría capturando únicamente el 9% del mercado objetivo. Por último, consideramos no existir aspectos negativos respecto de la posición competitiva de Agrofibra.

[Sección de página intencionalmente en blanco]

3.2.7 Estructura de administración

El gobierno corporativo del Fideicomiso estará integrado por un Comité Técnico de hasta 21 (veintiún) miembros propietarios. Posteriormente a la Emisión de los CBFIs objeto de la presente Oferta, los miembros del Comité Técnico serán designados o ratificados de la siguiente forma:

- i. Siempre y cuando el Fideicomitente Inicial o sus subsidiarias o personas relacionadas, conjunta o separadamente, sean titulares de al menos el equivalente al 2% (dos por ciento) de los CBFIs en circulación respecto al número de CBFIs emitidos y colocados en la oferta pública inicial de CBFIs, el Fideicomitente Inicial tendrá derecho a: (i) proponer para ratificación de la Asamblea de Tenedores, a 2 (dos) miembros propietarios del Comité Técnico y (ii) proponer para ratificación del Comité Técnico, de entre los miembros del Comité Técnico (ya sea un miembro propietario o un Miembro Independiente) a quien desempeñará el cargo de presidente del Comité Técnico. El miembro ratificado por el Comité Técnico para desempeñar el cargo de presidente no podrá ser Ejecutivo o empleado del Administrador. El Comité Técnico notificará por escrito al Fiduciario de la designación de miembros del Comité Técnico que se haya realizado de conformidad con la presente Cláusula, en cualquier momento mediante una notificación por escrito. En caso de que en cualquier momento no se cumpla con la titularidad de CBFIs indicada anteriormente, este derecho del Fideicomitente Inicial de proponer a la Asamblea de Tenedores el nombramiento de miembros del Comité Técnico corresponderá a la Asamblea de Tenedores. Las entidades Citrofrut, Ecom y Optimización Inmobiliaria, a través del Fideicomitente Inicial y conforme a la estructura corporativa de este último, son quienes cuentan con el derecho a proponer (para ratificación de la Asamblea) a dichos miembros del Comité Técnico como sigue: Citrofrut y Ecom tienen derecho a proponer conjuntamente a uno de los miembros del Comité Técnico mencionados en el inciso (i) anterior y Optimización Inmobiliaria al otro miembro; el presidente del Comité Técnico será propuesto (para ratificación del Comité Técnico) por mayoría de votos de estas tres entidades.

Los miembros del Comité Técnico propuestos por el Fideicomitente Inicial y ratificados por la Asamblea de Tenedores conforme lo anterior, tendrán el carácter de miembros propietarios y no podrán ser considerados bajo ningún supuesto como Miembros Independientes.

- ii. Los miembros propietarios del Comité Técnico, sean o no considerados Miembros Independientes, serán nombrados o, en su caso, ratificados, por mayoría de votos de la Asamblea de Tenedores.
- iii. De conformidad con lo establecido en el Fideicomiso, cualesquiera Tenedores que en lo individual o en conjunto tengan la titularidad del 10% (diez por ciento) del número de CBFIs en circulación tendrán el derecho de designar, en Asamblea de Tenedores, a un miembro propietario en el Comité Técnico. Para efectos de claridad, este derecho podrá ser ejercido por cada 10% (diez por ciento) de tenencia (siempre y cuando dichos Tenedores no hubieran renunciado a su derecho a designar miembros del Comité Técnico conforme al Fideicomiso).

Los miembros del Comité Técnico así designados tendrán el carácter de miembros propietarios 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.

- iv. 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 12 (doce) meses siguientes a la revocación.
- v. En todo momento los Miembros Independientes representarán al menos el 50% (cincuenta por ciento) más 1 (uno) de los miembros propietarios del Comité. Dichos Miembros Independientes serán designados por su experiencia, capacidad y prestigio profesional, considerando además que por sus características puedan desempeñar sus funciones libres de conflictos de interés y sin estar supeditados a intereses personales, patrimoniales o económicos y cuya independencia será calificada por mayoría de votos presentes en la Asamblea de Tenedores en la cual sean designados y/o ratificados, o tratándose del primer Comité Técnico designado para fungir a partir de la primera Emisión y Colocación, su independencia será calificada en la primer Asamblea de Tenedores que se lleve a cabo.

A continuación, se incluye una tabla con los miembros que forman parte del Comité Técnico Inicial:

Nombre

Alfredo Jesús Villarreal Galicia

Juan Carlos Martínez Flores

De conformidad con el Fideicomiso, una vez que se realice la primera Emisión entrará en funciones, en la fecha en que ocurra dicha primera Emisión, el Comité Técnico que estará integrado por las personas que al efecto haya designado y notificado por escrito el Fideicomitente Inicial al Fiduciario. Este Comité Técnico estará en funciones hasta en tanto ocurra la Asamblea de Tenedores en la que, conforme a la Cláusula Novena, sección 9.1.2 del Fideicomiso, se tenga el derecho para nombrar miembros del Comité Técnico.

El Comité Técnico a partir de la primera Emisión y hasta en tanto los Tenedores nombren a los

miembros a que tengan derecho, estará integrado de la siguiente forma:

	Nombre ⁽²⁾	Miembro Independiente	Puesto	Edad	Género ⁽¹⁾	Empresas donde colaboran como ejecutivos relevantes o miembros del consejo de administración.
1.	Yvonne Ochoa Rosellini	Si	Presidente	47	Femenino	Convixión, S.C. ⁽³⁾ , Rica Frescura, S.A.P.I. de C.V. ⁽³⁾ , Liventia ⁽³⁾ , Uniken ⁽³⁾ , Credix GS, S.A. de C.V. ⁽³⁾ , Dila Acquisition Corporation ⁽³⁾
2.	Alfredo Jesús Villarreal Galicia	No	Vocal	62	Masculino	Institute for Systematic and Innovative Thinking, A.C. ⁽³⁾
3.	Teddy Esteve	No	Vocal	61	Masculino	Zano, S.A. de C.V. ⁽³⁾ , Agroindustrias Unidas de México, S.A. de C.V. ⁽³⁾
4.	Federico Bernaldo de Quirós González de Pacheco	Si	Vocal	61	Masculino	Grupo Gigante, S.A.B. de C.V. ⁽³⁾ , Grupo Presidente, S.A. de C.V. ⁽³⁾ , Ventura Entertainment, S.A.P.I. de C.V. ⁽³⁾ , International Chamber of Commerce (México) ⁽³⁾
5.	Leopoldo Burillo Eguialis	Si	Vocal	66	Masculino	FIMECAP, S.A. de C.V. ⁽⁴⁾ , Alliance of International Corporate Advisors, AICA ⁽³⁾
6.	Bram Govaerts	Si	Vocal	42	Masculino	Centro Internacional de Mejoramiento de Maíz y Trigo, Int ⁽³⁾ , Grupo Ceres, S.A. de C.V. ⁽³⁾ , Cornell University ⁽³⁾
7.	Guadalupe Latapí García	Si	Vocal	47	Femenino	Aires de Campo, S.A. de C.V. ⁽³⁾ , Ecobutik, S.A. de C.V. ⁽³⁾ , Nuestro Huerto, S.A. de C.V. ⁽³⁾
8.	Eugenio López Garza	Si	Vocal	58	Masculino	MexCap Partners, S.C. ⁽³⁾ , Grupo Gayosso, S.A. de C.V. ⁽³⁾ , Finastrategy MX, S.A.P.I. de C.V. ⁽³⁾ , Dimex Capital, S.A. de C.V. ⁽³⁾ , Afirme Financiar Group ⁽³⁾ , Corporación Financiera de Occidente, S.A. de C.V. ⁽³⁾ , Arabela, S.A. de C.V. ⁽³⁾ , Grupo Dinercap, S.A.P.I. de C.V. ⁽³⁾ , TERTIUS, S.A.P.I. de C.V. ⁽³⁾ , Latidos de Vida, A.B.P. ⁽³⁾
9.	Xavier de Uriarte Berrón	Si	Vocal	57	Masculino	MUFG Bank México, S.A. ⁽³⁾ , Afore Citibank Banamex ⁽³⁾ , ADN Capital Mezzanine I, S.A.P.I. de C.V. ⁽³⁾

⁽¹⁾ El 22% de los miembros integrantes de nuestro Comité Técnico son mujeres y 78% son hombres. Agrofibra no cuenta a esta fecha con políticas o programas que impulsen la inclusión laboral sin distinción de género en la composición de sus órganos de gobierno, sin embargo, pretende implementar una política con posterioridad a la presente Oferta Pública inicial.

⁽²⁾ Respecto al tiempo en el cargo de cada miembro, no aplica ya que el cargo como miembro del Comité Técnico inicia a partir de la presente Oferta Pública inicial por lo que el tiempo en el cargo es menor a un año.

⁽³⁾ No tiene relación de índole alguna con el Emisor o el Administrador.

⁽⁴⁾ Asesor Financiero del Emisor respecto del Fideicomiso y la presente Emisión.

Agrofibra tiene una estructura de gobierno corporativo con una mayoría de Miembros Independientes.

a. Comité Técnico:

- Hasta 21 (veintiún) miembros.
- Al menos 50% (cincuenta por ciento) más uno serán Miembros Independientes.

b. Comité de Auditoría:

- Integrado exclusivamente por Miembros Independientes del Comité Técnico, debiendo estar integrado con al menos 3 (tres) Miembros Independientes y adoptará sus resoluciones por mayoría de sus miembros.

- Responsable de la revisión y, en su caso, recomendación al Comité Técnico para la aprobación de información operativa y financiera del Fideicomiso.
- c. Comité de Prácticas:
- Integrado exclusivamente por Miembros Independientes del Comité Técnico, debiendo estar integrado con al menos 3 (tres) Miembros Independientes, conforme lo determine el Comité Técnico y adoptará sus resoluciones por mayoría de sus miembros.
 - Responsable de resolver conflictos de interés y procurar la adopción de políticas de gestión congruentes con las altas prácticas de la industria de bienes raíces.
- d. Comité de Nominaciones y Compensaciones:
- Integrado exclusivamente por Miembros Independientes del Comité Técnico, debiendo estar integrado con al menos 3 (tres) Miembros Independientes y adoptará sus resoluciones por mayoría de sus miembros.
 - Responsable de la nominación de Miembros Independientes, para su ulterior aprobación por la Asamblea de Tenedores.
 - Produce recomendaciones sobre compensaciones, desarrollo de recursos humanos y retención de Ejecutivos. Dichas recomendaciones se someten al Comité Técnico.
- e. Comité de Sostenibilidad:
- Integrado 1 (un) Miembro Independiente y 2 (dos) Miembros del Comité Técnico, debiendo estar integrado con al menos 3 (tres) miembros, conforme lo determine el Comité Técnico y adoptará sus resoluciones por mayoría simple de sus miembros.
 - Responsable de la estrategia y políticas en materia de sostenibilidad.

Para mayor información, ver la sección "3. El Fideicomiso Agrofibra - 3.4.1.6.1 Comité Técnico" de este Prospecto.

El Administrador

Agrofibra será administrada y asesorada por el Administrador, que es una sociedad civil de la cual Agrofibra es socio al 99.9% (noventa y nueve punto nueve por ciento); Agrofibra aprobará, entre otros, las actividades, presupuestos, personal y uso de recursos que requiera el Administrador para prestarle sus servicios.

Una vez que se lleve a cabo la colocación inicial de los CBFIs, los Ejecutivos (incluyendo los Ejecutivos Clave) serán ratificados y/o nombrados por el Comité Técnico previa opinión del Comité de Nominaciones y Compensaciones y podrán ser destituidos previo acuerdo del Comité Técnico, inclusive cuando cualquiera de ellos incurra en una Conducta de Destitución. El Comité Técnico determinará su compensación atendiendo a las recomendaciones del Comité de Nominaciones y Compensaciones.

Al momento de la Oferta Pública inicial los Ejecutivos han celebrado un contrato laboral con el Administrador. Los contratos correspondientes a los Ejecutivos (que no sean Ejecutivos Clave) deberán ser ratificados en su conjunto y no individualmente, en los términos que apruebe el Comité Técnico y los contratos correspondientes a los Ejecutivos Clave deberán ser ratificados en su conjunto y no individualmente, en los términos que apruebe la Asamblea de Tenedores, en

ambos casos previa consulta al Comité de Nominaciones y Compensaciones dentro de los 60 (sesenta) Días siguientes a la Oferta Pública inicial.

Esquema de compensaciones

Conforme se establece en el Contrato de Administración respectivo, el Administrador al ser una subsidiaria de Agrofibra, no cobrará contraprestación alguna por la prestación de sus servicios. En términos del Contrato de Administración se tiene previsto la creación de un fondo de gastos equivalente a 3 (tres) meses de gastos con base en el presupuesto anual de operación del Administrador autorizado conforme al Fideicomiso (el "Fondo de Gastos") que servirá para que el Administrador pueda efectuar los pagos de gastos reembolsables bajo el Contrato de Administración.

El Fideicomiso y el Contrato de Administración, prevén la implementación del Incentivo por Desempeño por el cual el Administrador (y a su vez ciertos miembros del Comité de Inversiones y Riesgos) tendrán derecho a recibir CBFIs de tiempo en tiempo y sujeto a ciertas métricas conforme lo establece el propio Fideicomiso, para mayor información ver el apartado "*Incentivo por Desempeño*" de la sección "3.5.1.4 *Esquema de compensaciones*" del presente Proyecto.

Estándar de desempeño y diligencia

El Administrador deberá en todo momento cumplir con los deberes de lealtad y diligencia contenidos en los artículos 30 al 37 de la LMV en lo que resulte aplicable al Fideicomiso y a las Inversiones en Activos que realice el Fiduciario.

Causales de remoción

El Administrador únicamente podrá ser destituido por acuerdo de la Asamblea de Tenedores con el voto favorable de los Tenedores que representen el 66% (sesenta y seis por ciento) de los CBFIs en circulación.

Régimen de Responsabilidad

El Administrador, para el cumplimiento de sus obligaciones conforme al Contrato de Administración:

- (a) Deberá evitar que cualquier conflicto laboral con el personal a su cargo, limite el cumplimiento de sus obligaciones conforme al Contrato de Administración, o afecte la funcionalidad, accesos, áreas comunes, servicios y áreas rentadas de los Activos.
- (b) No será responsable por cualquier error de juicio de buena fe a menos que tales errores constituyan un incumplimiento de sus obligaciones en virtud del Contrato de Administración, o sean realizados por falta de diligencia, con dolo o mala fe.
- (c) Deberá contar en todo momento con el personal adecuado, suficiente y capacitado para prestar los Servicios.

- (d) El Administrador podrá apoyarse en las opiniones, asesorías o informaciones que reciba de sus asesores administrativos y legales o de sus funcionarios y Ejecutivos, así como del Comité de Inversiones y Riesgos, en el entendido de que dichas opiniones, asesorías o informaciones no limitará ni afectará la responsabilidad del Administrador conforme al Contrato de Administración.
- (e) El Administrador deberá auditar, por auditor independiente, sus estados financieros de manera anual, este auditor deberá ser aprobado por el Comité de Auditoría.
- (f) El Administrador tendrá la obligación de desempeñar sus funciones de forma diligente, actuando de buena fe y en el mejor interés del Fideicomiso y de los Tenedores.

Adicionalmente, el Administrador no será responsable de cualquier error de criterio cometido de buena fe, salvo que sus errores constituyan una omisión en el cumplimiento de sus obligaciones en una forma que no sea diligente, honesta y de buena fe de conformidad con la Legislación Aplicable.

Penas convencionales

Al ser una subsidiaria de la Emisora, no se establecen en el Contrato de Administración, penas convencionales a cargo del Administrador y/o de la Emisora.

Emergencia sanitaria

La estrategia y objetivos del Administrador se ajustarán para darle continuidad al negocio y a su vez adoptar los protocolos y medidas de seguridad necesarias para enfrentar la contingencia sanitaria.

Las prioridades del Administrador bajo un escenario de empeoramiento de la pandemia serán salvaguardar la salud e integridad de su personal y proteger los recursos y Patrimonio del Fideicomiso.

Los principales aspectos que buscará atender el Administrador durante un periodo de contingencia son:

- Adquisiciones

Considerando que los alimentos son un producto de primera necesidad y que la cadena de abasto debe mantenerse sin interrupciones, el Administrador continuará con su estrategia de adquisición de propiedades relacionadas con la producción, procesamiento, almacenamiento y transporte de productos agroalimentarios. Como parte del proceso de adquisición, se solicitará a los Arrendatarios que cumplan con todos los protocolos y medidas de seguridad relacionados con la contingencia.

- Administración de rentas

El Administrador tendrá contacto permanente con los Arrendatarios para asegurarse que los protocolos y medidas de seguridad se implementen a sus instalaciones, y otorgará asesoría en caso de que no se conozcan o necesiten difundirse entre su personal. También evaluará cualquier afectación en la capacidad de pago de los Arrendatarios por los efectos de la pandemia, y planteará alternativas para asegurar el pago de las rentas dentro de las posibilidades de los Arrendatarios.

- Personal

El Administrador adoptará todos los protocolos y medidas de seguridad necesarios para cuidar la salud e integridad de sus colaboradores. Se supervisará que existan las medidas de distanciamiento e higiene en las instalaciones del Administrador, y se implementarán medidas de trabajo remoto en caso de que la situación lo amerite. Asimismo, se contará con rápido acceso a personal médico especializado para atender a los empleados que presenten síntomas, se realizarán pruebas para detectar infecciones de manera oportuna y también se contará con acceso a vacunas de manera permanente para mantener al personal inoculado.

- Protocolos de seguridad

El Administrador contará con un equipo designado por el Comité de Inversiones y Riesgos que estará capacitado para implementar y supervisar el cumplimiento de los protocolos de seguridad. Este equipo deberá informar de manera permanente al Comité de Inversiones y Riesgos sobre el cumplimiento de los protocolos en las instalaciones del Administrador, así como en las operaciones de los Arrendatarios. El equipo se asegurará de implementar medidas correctivas en caso de requerirse, y también se actualizará sobre los cambios a los protocolos y medidas complementarias que anuncien las autoridades y organismos internacionales.

El Comité de Inversiones y Riesgos habilitará un grupo de emergencia para establecer la estrategia, objetivos, toma de decisiones, ejecución y supervisión de las medidas que debe adoptar el Administrador para enfrentar la contingencia sanitaria. Este grupo propondrá los ajustes requeridos a los procesos operativos y servirá como enlace con las autoridades correspondientes para contar con la información más actualizada sobre la evolución de la contingencia sanitaria y las medidas de seguridad que se deberán adoptar.

El grupo de emergencia hará una evaluación de los riesgos para el Administrador y propondrá al Comité de Inversiones y Riesgos las medidas para mitigarlos o eliminarlos. También evaluará los riesgos por afectaciones a proveedores, contratistas, Arrendatarios, asesores, cadena de suministro, bancos y otras partes interesadas clave, y deberá definir los mecanismos de respuesta a los diferentes riesgos y las personas encargadas de implementarlos.

Se habilitarán diversos canales de comunicación para difundir las medidas que adopte el Administrador para enfrentar la contingencia. Dichos canales podrían incluir correos electrónicos, boletines, anuncios en intranet corporativa, mensajes a través de grupos de *WhatsApp*, mensajes de sus líderes, videoconferencias, entre otros.

Se establecerán protocolos para mantener una vigilancia constante de la salud de los empleados y se proporcionará apoyo médico y psicológico a los empleados que lo requieran por cualquier

afectación o pérdida relacionada con la pandemia. Se realizará limpieza y desinfección constante a las instalaciones del Administrador. También se tendrá flexibilidad en las jornadas de trabajo y se proporcionarán las herramientas tecnológicas para que el personal pueda realizar trabajo a distancia. La información que se recopile de los empleados que han sido afectados por la contingencia sanitaria será protegida conforme a la normatividad en la materia, asegurando la privacidad y seguridad de la información.

En materia presupuestal, el Administrador realizará los ajustes necesarios a sus planes de gasto para canalizar los recursos necesarios que permitan adoptar las medidas solicitadas por el Comité Técnico, el Comité de Inversiones y Riesgos o el grupo de emergencia.

Las condiciones operativas y financieras podrían modificarse en el corto y largo plazo en la medida que se agrave o se prolongue la contingencia sanitaria.

Desde el punto de vista operativo, se ajustarán los procesos conforme a los planes definidos por el Comité Técnico, el Comité de Inversiones y Riesgos o el grupo de emergencia. Se pondrá especial énfasis en los procesos de recursos humanos, contables, financieros, administración de rentas y pagos de distribuciones a Tenedores. Todos los ajustes se harán de conformidad con los planes de contingencia previamente definidos, o en caso de no contar con una definición previa, se someterán propuestas a consideración del Comité de Inversiones y Riesgos.

Por el lado financiero, se realizarán proyecciones y estimaciones con mayor frecuencia para valorar los ajustes que deban realizarse a los presupuestos de ingresos y gastos. Lo anterior para asegurar la viabilidad financiera de Agrofibra y salvaguardar el patrimonio del público inversionista.

Condiciones operativas y financieras

Las condiciones operativas y financieras podrían modificarse en el corto y largo plazo de acuerdo a los resultados de negocio que se vayan obteniendo en los próximos 12 meses una vez que se vayan integrando los Activos contemplados en la Cartera Adicional Adquirible (*Pipeline*) y de las condiciones de mercado vigentes. Dichas modificaciones siempre serán puestas a consideración del Comité Técnico para su aprobación.

Planes para mitigar cualquier incertidumbre

La administración de Agrofibra elaborará una matriz de riesgos para medir la severidad y probabilidad de impacto ante incertidumbres, la cual será presentada al Comité de Auditoría para su valoración y aprobación. Con base en esta matriz de riesgos, se elaborarán planes de continuidad de negocios y planes de recuperación de desastres para el Administrador. En estos planes, se delinearán las acciones necesarias para lidiar con incertidumbre y contingencias, así como los mecanismos de prevención o eliminación de los riesgos identificados.

Los planes de continuidad de negocios y recuperación de desastres serán revisados anualmente para proponer ajustes o mejores. Estos serán presentados al Comité de Auditoría para aprobación, y publicados en los informes o reportes de Agrofibra para consulta del público inversionista o público en general.

Comité de Inversiones y Riesgos

En términos del Contrato de Administración, el Administrador contará con el Comité de Inversiones y Riesgos, quien asesorará al Administrador en la planeación estratégica del negocio del Fideicomiso conforme a sus fines.

Dicho comité auxiliará al Administrador en las siguientes áreas:

- (i) Guiar al Administrador en el adecuado diseño, priorización y la adecuada implementación de la estrategia de portafolio de inversiones del Fideicomiso, con el fin de optimizar su valor estratégico, diversificación y sostenibilidad, apalancando su amplio conocimiento, pericia, habilidades y experiencia en el sector agroalimentario, considerando lo siguiente:
 - 1. Informar, apoyar y asesorar al Administrador, en aquellos asuntos que tengan carácter estratégico o sean determinantes para la definición de la estrategia general del Fideicomiso, de acuerdo con los lineamientos y pautas establecidas por el Comité Técnico del Fideicomiso;
 - 2. Apoyar al Administrador en el desarrollo del plan estratégico del Fideicomiso, dar seguimiento a su ejecución y proponer acciones de mejora, en su caso;
 - 3. Realizar el análisis y evaluación de alternativas estratégicas para el crecimiento del Fideicomiso;
 - 4. Vigilar el adecuado mantenimiento y operación de los Activos adquiridos como negocios en marcha;
 - 5. Supervisar la atención de todos los aspectos relacionados con el mantenimiento del listado de los CBFIs en el mercado de valores y los requisitos legales y regulatorios establecidos para el funcionamiento como un fideicomiso bursátil; y
 - 6. Elaborar informes, recomendaciones y propuestas para la toma de decisiones de carácter estratégico, así como dar seguimiento de la ejecución de las acciones acordadas por el Comité Técnico al respecto;
- (ii) Asesorar al Administrador en el apropiado cumplimiento y óptima ejecución de las inversiones inmobiliarias con el fin de optimizar su rendimiento ajustado al riesgo, así como los capturar los aprendizajes para reforzar las capacidades del Fideicomiso y su fortalecimiento en capacidades organizacionales, considerando lo siguiente:
 - 1. Evaluar las políticas de inversión y financiamiento del Fideicomiso, los factores de riesgo y sus políticas administrativas;
 - 2. Definir y proponer al Administrador las mejores condiciones para adquirir los Activos de la Cartera Inicial (Portafolio A), la Cartera Inicial Subsecuente (Portafolio B) y su *pipeline*;
 - 3. Preparar y presentar al Administrador para que éste a su vez presente para autorización del Comité Técnico los planes operativos anuales;
 - 4. Proponer al Administrador la estructura de las diferentes áreas del Administrador y seleccionar a los integrantes de sus equipos de trabajo conforme a la especialización requerida;
 - 5. Supervisar la oportuna ejecución de las propuestas de inversión o desinversión en Activos dentro de los parámetros y criterios aprobados por el Comité Técnico, así como de los acuerdos asociativos, operaciones societarias, desarrollo de líneas de

- negocio nuevas o existentes y operaciones financieras que puedan afectar a la estrategia del Fideicomiso; y
6. Recomendar al Administrador acerca de las medidas necesarias para el desarrollo constante y la mejora del desempeño de los Ejecutivos;
- (iii) Contribuir en el desarrollo y crecimiento del Patrimonio del Fideicomiso, al aportar su valor agregado estratégico y relaciones en la industria para ganar la credibilidad y confianza con aportantes de activos y sus estrategias de crecimiento y consolidación de industrias para servir los mercados estratégicos de exportación desde México, considerando lo siguiente:
1. Buscar y proponer al Administrador las mejores condiciones para financiamientos futuros del Fideicomiso; y
 2. Supervisar el correcto desempeño del Fideicomiso en materia de: sostenibilidad, factores medioambientales, sociales y de gobernanza (ASG);
- (iv) Dar seguimiento a la implementación de acciones preventivas y correctivas para mitigar o eliminar los factores de riesgo internos y/o externos relacionados con la administración, operación, control interno, contabilidad y auditoría interna del Fideicomiso; y
- (v) Apoyar al Administrador sobre cualquiera otra materia que le sea encomendada, siempre y cuando no sea de competencia de los demás comités de apoyo al Comité Técnico previstos en el Fideicomiso;

El Comité de Inversiones y Riesgos estará integrado en todo momento por: (i) los Ejecutivos Clave, (ii) 3 (tres) miembros designados por el Fideicomitente Inicial, quienes serán personas físicas que representen reconocidas empresas institucionales líderes del sector agroalimentario; y (iii) 1 (un) Miembro Independiente del Comité Técnico que será designado por el Comité Técnico del Fideicomiso de acuerdo a la propuesta que al efecto realice el Comité de Nominaciones y Compensaciones del Fideicomiso. El derecho del Fideicomitente Inicial de nombrar a los 3 (tres) miembros a que se refiere el inciso (ii) anterior, estará en todo momento sujeto a que el Fideicomitente Inicial o sus subsidiarias o personas relacionadas, conjunta o separadamente, sean titulares de al menos el equivalente al 2% (dos por ciento) de los CBFIs en circulación respecto al número de CBFIs emitidos y colocados en la oferta pública inicial de CBFIs. En caso de que en cualquier momento no se cumpla con la titularidad de CBFIs indicada anteriormente, este derecho de nombramiento de miembros del Comité de Inversiones y Riesgos, corresponderá a la Asamblea de Tenedores. Respecto al derecho de nombramiento que tiene el Fideicomitente Inicial bajo el inciso (ii) anterior, las entidades que a través de dicho fideicomitente y conforme a la estructura corporativa del mismo tienen a su vez las facultades de nombramiento, son Citrofrut y Ecom, cada una a un miembro.

Este comité, designará para cada sesión un secretario que podrá o no ser miembro de dicho comité y a sus sesiones podrán asistir invitados que sean relevantes para los temas a considerar en la agenda de la sesión de que se trate.

Asimismo, este comité sesionará cuantas veces sea convocado por su presidente o el Presidente Ejecutivo, indistintamente, cuando así lo decidan la mayoría de sus miembros y, en todo caso, al menos una vez al mes. De cada sesión del Comité de Inversiones y Riesgos se levantará un acta por parte del secretario de la sesión de que se trate.

Los miembros del Comité de Inversiones y Riesgos que tengan conflicto de interés en algún asunto, deberán abstenerse de participar y estar presentes en la deliberación y votación de dicho asunto, sin que ello afecte el quórum requerido para la instalación del citado Comité de Inversiones y Riesgos.

Si un miembro del Comité de Inversiones y Riesgos considera que existe o puede existir un conflicto de interés respecto de cualquier otro miembro del Comité de Inversiones y Riesgos, el primero deberá declararlo ante los demás y solicitar que el miembro involucrado en el conflicto de interés se abstenga de participar en la discusión y votar en la resolución del asunto.

En caso de que el miembro del Comité de Inversiones y Riesgos respecto del cual se considere que existe o puede existir un conflicto de interés no esté de acuerdo con dicha consideración, el Comité de Inversiones y Riesgos, por el voto favorable de la mayoría de los miembros con derecho a voto presentes en la sesión respectiva, excluyendo al miembro cuyo potencial conflicto se está discutiendo, deberán decidir si dicho conflicto de interés efectivamente existe o puede existir.

Asimismo, se entenderá que un miembro del Comité de Inversiones y Riesgos tiene un conflicto de interés cuando el mismo haya sido nombrado quien tenga un conflicto de interés con el Fideicomiso en la materia que será discutida en la sesión.

El Administrador tendrá la obligación de informar periódicamente al Comité Técnico del Fideicomiso respecto de las sesiones del Comité de Inversiones y Riesgos y pondrá a su disposición las actas levantadas con motivo de las sesiones de dicho comité.

Para el ejercicio del encargo de este comité, el Administrador, con cargo al presupuesto autorizado conforme al Fideicomiso, podrá facilitar al Comité de Inversiones y Riesgos: (i) con el asesoramiento interno y/o externo que dicho comité considere oportuno y (ii) con la información y documentación necesaria al efecto.

Cualquier empleado del Administrador deberá, cuando así se le requiera, colaborar con el Comité de Inversiones y Riesgos, facilitar al mismo la información que disponga y/o asistir, con voz, pero sin voto, a las reuniones de este comité.

3.2.8 Procesos judiciales, administrativos o arbitrales

Hasta donde tenemos conocimiento, no existe proceso judicial, administrativo o arbitral que pueda tener un impacto significativo con relación a la Emisión de los CBFIs a que se refiere el presente Prospecto o con relación a Agrofibra y/o cualesquiera Personas Relacionadas. Tampoco se tiene conocimiento de que en un futuro exista uno o varios juicios o procedimientos judiciales, administrativos o arbitrales de los referidos anteriormente.

Asimismo, el Emisor no se encuentra en alguno de los supuestos establecidos en los artículos 9 y 10 de la Ley de Concursos Mercantiles ni ha sido declarado en concurso mercantil.

3.2.9 Derechos que confieren los CBFIs a sus Tenedores

Los CBFIs confieren a los Tenedores, de conformidad con los artículos 63, fracción II, 64 Bis 1 y demás aplicables de la LMV, el derecho a una parte de los frutos, rendimientos y en su caso, al valor residual de los Activos, cualesquiera otros bienes o derechos afectos con ese propósito al Fideicomiso, por lo que confieren el derecho a recibir Distribuciones Totales del Patrimonio del Fideicomiso, en la medida en que éste sea suficiente para realizar dichas Distribuciones Totales. Lo anterior en el entendido que los CBFIs no otorgan derecho alguno a sus Tenedores sobre una parte o la totalidad del derecho de propiedad o titularidad de los Activos, bienes y/o derechos que formen parte del Patrimonio del Fideicomiso.

Asimismo, los Tenedores tendrán el Derecho de Suscripción Preferente respecto de las Emisiones de CBFIs que conforme al acuerdo del Comité Técnico o la Asamblea de Tenedores, según sea el caso, deban ser suscritas de manera preferente por los Tenedores. Este derecho para los Tenedores, consiste básicamente en otorgarles la opción de manera preferente frente a terceros interesados, de suscribir CBFIs en proporción al número de CBFIs de los que sean titulares en cierto momento. Los términos y condiciones bajo los cuales se registrará este derecho, serán establecidos en cada ocasión conforme lo determine la Asamblea de Tenedores y/o el Comité Técnico.

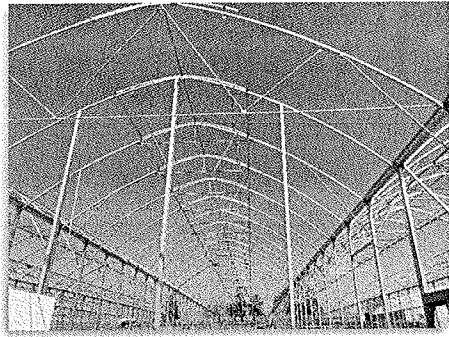
3.2.10 Distribuciones Totales y Política de Distribución

Agrofibra está obligada a distribuir, a más tardar el 15 de marzo de cada año, al menos el 95% (noventa y cinco por ciento) del Resultado Fiscal inmediato anterior del Fideicomiso a los Tenedores, por lo que una vez que se apruebe la Distribución Total correspondiente por parte del Comité Técnico, éste deberá instruir por escrito al Fiduciario la entrega de las Distribuciones Totales a los Tenedores. Será necesario que el Comité Técnico, cuente con el voto favorable de la mayoría de los Miembros Independientes para acordar un monto de Distribución mayor al 95% (noventa y cinco por ciento) del Resultado Fiscal del ejercicio que corresponda.

La entrega de las Distribuciones Totales, se realizarán a prorrata entre todos los Tenedores en proporción a la tenencia de los CBFIs de que cada Tenedor sea titular.

Se tiene la intención de que a Agrofibra le sea aplicable el régimen fiscal de una Fibra conforme a los artículos 187 y 188 de la LISR comenzando en el año fiscal que terminará el 31 de diciembre de 2022. A efecto de que el Fideicomiso pueda mantenerse como una Fibra, anualmente, a más tardar el 15 de marzo, se deberá distribuir por lo menos el 95% (noventa y cinco por ciento) del Resultado Fiscal inmediato anterior del Fideicomiso, y al menos el 70% (setenta por ciento) de los activos del Fideicomiso deberán estar invertidos en Inmuebles que se destinen al arrendamiento o en Derechos de Arrendamiento y el remanente, si existe, se invertirá en valores a cargo del Gobierno Federal inscritos en el RNV o en acciones de fondos de inversión en instrumentos de deuda entre otros requisitos.

Agrofibra anticipa que el efectivo disponible estimado para efectuar Distribuciones Totales será mayor a la distribución mínima requerida por la Legislación Aplicable. Sin embargo, bajo ciertas circunstancias se tendrá que pagar Distribuciones Totales en exceso del efectivo disponible para efectuar dichas Distribuciones Totales a efecto de cumplir los requisitos mínimos de distribución



La composición de dicha propiedad incluirá, una vez terminada, 205,846 m² de invernadero de hidroponía de alta tecnología, naves y oficina; todo esto, en un terreno de 305,936 m².

El invernadero que integra esta propiedad comprende exclusivamente el terreno, los cimientos, las construcciones y las estructuras adheridas a éstos, de modo que no puedan separarse sin deterioro del Inmueble.

Información general	Descripción
Arrendatario	Agroparque de Yecapixtla, S.A.P.I. de C.V.
Ubicación	"El potrero de los novillos", Camino del Pollo km 2, Rancho Los Novillos, Yecapixtla, Morelos
Tipo de actividad	Agrícola
Número de arrendatarios	1
Superficie productiva	205,846 m ²
ABR	305,936 m ²
Ocupación	100%
Información financiera y operativa	Descripción
Valor de adquisición	Ps \$391,741,931 Este valor está sustentado por un avalúo.
Tipo de renta	Fija
Vigencia del Contrato de Arrendamiento	10 (diez) años
Prórroga potencial del Contrato de Arrendamiento	Plazo similar al original
Ingreso anual estimado por arrendamiento (USD)	USD \$1,743,757

[Sección de página intencionalmente en blanco]

Hortícola Cimarrón

a. Perfil del Arrendatario

Información general	Descripción
Compañía	Hortícola Cimarrón, S.A. de C.V.
Años de experiencia	15 años
Principales productos	Tomate y pimiento

Actualmente la producción generada por el Arrendatario en este Activo se destina preponderantemente a exportación a través de la empresa con quien comercializa sus cosechas en Estados Unidos.

La empresa cuenta con diversas certificaciones y distintivos de calidad como:

- Primus GFS
- SENASICA

b. Descripción

Los 2 (dos) Inmuebles que comprenden este Activo y que forman parte de la Cartera Inicial, son actualmente operados por Hortícola Cimarrón y se encuentran ubicados en el estado de San Luis Potosí, en la zona noreste de la República Mexicana, una zona agrícola con cultivos principales como el maíz, frijol, cebada, caña de azúcar, naranja, entre otros. Las características de la ubicación permiten generar condiciones idóneas para la producción gracias a que posee un clima semiseco con una temperatura media anual de 21 °C.



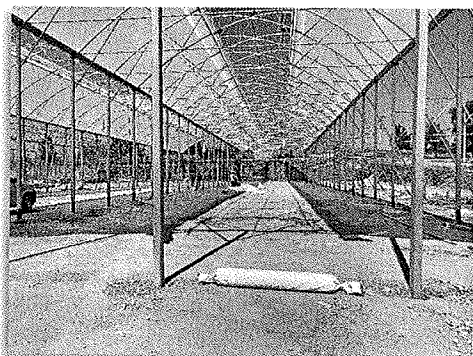
La composición de la primera propiedad (Cimarrón I) incluye 529,100 m² de invernaderos en suelo e hidroponía, naves y área administrativa; todo esto, en un terreno de 1,000,000 m².

Los invernaderos que integran esta propiedad comprenden exclusivamente el terreno, los cimientos, las construcciones y las estructuras adheridas a éstos, de modo que no puedan separarse sin deterioro del Inmueble.

Información general	Descripción
Arrendatario	Hortícola Cimarrón, S.A. de C.V.
Ubicación	"Rancho San José", Villa Arista, San Luis Potosí
Tipo de actividad	Agrícola
Número de arrendatarios	1
Superficie productiva	529,100 m ²
ABR	1,000,000 m ²
Ocupación	100%
Información financiera y operativa	Descripción

Valor de adquisición	Ps \$357,598,506 Este valor está sustentado por un avalúo.
Tipo de renta	Fija
Vigencia del Contrato de Arrendamiento	15 (quince) años
Prórroga potencial del Contrato de Arrendamiento	Plazo similar al original
Ingreso anual estimado por arrendamiento (USD)	USD \$1,520,232

La segunda propiedad (Cimarrón II) que forma parte de la Cartera Inicial, se trata de un Inmueble que actualmente está en proceso de desarrollo, por parte del Arrendatario, y esperamos que cuando termine su construcción tenga aproximadamente 110,520 m². Esperamos que el desarrollo de esta propiedad y el inicio de operaciones ocurra a más tardar 2 (dos) meses después de la Oferta Pública Inicial y formalizar su adquisición.



La composición de dicha propiedad incluirá 110,520 m² de invernadero en hidroponía de alta tecnología, naves y áreas administrativas; todo esto en un terreno de 601,310 m².

El invernadero que integra esta propiedad comprende exclusivamente el terreno, los cimientos, las construcciones y las estructuras adheridas a éstos, de modo que no puedan separarse sin deterioro del Inmueble.

Información general	Descripción
Arrendatario	Hortícola Cimarrón, S.A. de C.V.
Ubicación	"Rancho San José", Villa Arista, San Luis Potosí
Tipo de actividad	Agrícola
Número de arrendatarios	1
Superficie productiva	110,520 m ²
ABR	601,310 m ²
Ocupación	100%
Información financiera y operativa	Descripción
Valor de adquisición	Ps \$ 162,345,178 Este valor está sustentado por un avalúo.
Tipo de renta	Fija
Vigencia del Contrato de Arrendamiento	15 (quince) años
Prórroga potencial del Contrato de Arrendamiento	Plazo similar al original
Ingreso anual estimado por arrendamiento (USD)	USD \$742,944

[Sección de página intencionalmente en blanco]

Gear.

a. Perfil del Arrendatario

Información general	Descripción
Compañía	Gear Alimentos, S.A. de C.V.
Años de experiencia	21 años
Principales productos	Variedad tomate grape

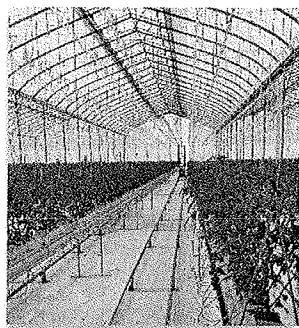
Gear inició operaciones en 2010. Su objetivo principal es la producción y comercialización de tomate en invernaderos de hidroponía. Actualmente, la mayoría de su producción se destina a exportación en Estados Unidos y Canadá.

La empresa cuenta con diversas certificaciones y distintivos de calidad como:

- Primus
- Global GAP
- META.

b. Descripción

El Inmueble, que formará parte de la Cartera Inicial, se encuentra ubicado en el municipio de Cuauhtémoc, en el estado de Colima, en la zona centro-occidente de la República Mexicana. La ubicación se caracteriza por tener cultivos agrícolas, frutícolas y pastizales, la cual posee un clima cálido subhúmedo con una temperatura media anual de 23.7 °C.



La composición de la propiedad incluye 146,603 m² de invernaderos en hidroponía, naves y áreas administrativas; todo esto, en un terreno de 459,835 m².

Los invernaderos que integran esta propiedad comprenden exclusivamente el terreno, los cimientos, las construcciones y las estructuras adheridas a éstos, de modo que no puedan separarse sin deterioro del Inmueble.

Información general	Descripción
Arrendatario	Gear Alimentos, S.A. de C.V.
Ubicación	Ejido Alcaraces, municipio de Cuauhtémoc, Colima
Tipo de actividad	Agrícola
Número de arrendatarios	1
Superficie productiva	146,603 m ²
ABR	459,835 m ²
Ocupación	100%
Información financiera y operativa	Descripción
Valor de adquisición	Ps \$ 366,193,773

A handwritten mark or signature in the bottom right corner of the page, consisting of a stylized, cursive-like scribble.

	Este valor está sustentado por un avalúo.
Tipo de renta	Fija
Vigencia del Contrato de Arrendamiento	15 (quince) años
Prórroga potencial del Contrato de Arrendamiento	Plazo similar al original
Ingreso anual estimado por arrendamiento (USD)	USD \$1,831,500

[Sección de página intencionalmente en blanco]



BeFrost.

a. Perfil del Arrendatario

Información general	Descripción
Compañía	Congelados BeFrost, S. de R.L. de C.V.
Años de experiencia	3 años
Principales productos	Aguacate y mango

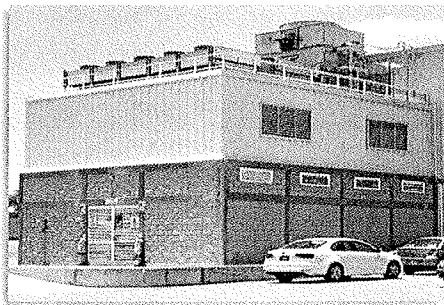
BeFrost, es una empresa mexicana que inició operaciones a finales de 2017 como una planta de congelados. La empresa se dedica a la industrialización y comercialización de pulpa de fruta congelada para la industria alimenticia. Actualmente, la totalidad de su producción se destina a la exportación, principalmente a Estados Unidos, Canadá y Japón.

La empresa cuenta con diversas certificaciones y distintivos de prácticas corporativas, productos orgánicos y de calidad como:

- Kosher
- FSSC 2200 – Food Safety System Certification
- HACCAP
- Certificación Orgánica – Certimex y SAGARPA
- Certificación Ecológico – Certificadora Mexicana de Productos y Procesos Ecológicos.

b. Descripción

El Inmueble forma parte de la Cartera Inicial y esperamos sea adquirido a más tardar 6 (seis) meses después de la Oferta Pública inicial; se encuentra ubicado en la Ex Hacienda Gogorrón, en el municipio de Villa Reyes en el estado de San Luis Potosí, en la zona noreste de la República Mexicana. Se encuentra en una ubicación estratégica debido a que cuenta con los canales logísticos de adquisición de materias primas y distribución de productos terminados a puntos clave fronterizos y portuarios.



La composición de la propiedad incluye 3,025 m² de nave agroindustrial, áreas de mantenimiento y área administrativa; todo esto, en un terreno de 30,000 m².

Información general	Descripción
Arrendatario	Congelados BeFrost, S. de R.L. de C.V.
Ubicación	Ex Hacienda Gogorrón, Municipio de Villa Reyes, San Luis Potosí
Tipo de actividad	Agrícola
Número de arrendatarios	1

Superficie productiva	3,025 m ²
ABR	30,000 m ²
Ocupación	100%
Información financiera y operativa	Descripción
Valor de adquisición	Ps \$ 121,459,978 Este valor está sustentado por un avalúo.
Tipo de renta	Fija
Vigencia del Contrato de Arrendamiento	10 (diez) años
Prórroga potencial del Contrato de Arrendamiento	Plazo similar al original
Ingreso anual estimado por arrendamiento (USD)	USD \$558,878

[Sección de página intencionalmente en blanco]

CARTERA INICIAL SUBSECUENTE (PORTAFOLIO B)

Ampliación Agroparque Yecapixtla

a. Perfil del Arrendatario

Información general	Descripción
Compañía	Agroparque de Yecapixtla, S.A.P.I. de C.V.
Años de experiencia	6 años
Principales productos	Tomate de especialidad y pimiento morrón

Agroparque Yecapixtla comenzó operaciones en 2014. Su objetivo principal actualmente es la producción y comercialización de hortalizas bajo tecnología de invernadero con condiciones controladas de clima. La principal actividad del Arrendatario es la producción de tomate de especialidad y pimiento morrón. Actualmente su producción se destina preponderantemente a exportación, principalmente Estados Unidos.

La empresa cuenta con rigurosos protocolos fitosanitarios consistentes en: tapetes sanitarios, lavamanos en cada acceso, dispensadores de gel antibacterial. Cuenta con diversas certificaciones y distintivos de prácticas corporativas, productos orgánicos y de calidad como:

- Certificación SENASICA
- Primus Global Food Safety

b. Descripción

Adicionalmente, como parte de la Cartera Inicial Subsecuente, Agrofibra ha celebrado un acuerdo de intención no vinculante con el propietario con el objeto de adquirir un inmueble que consistirá en una ampliación en Agroparque Yecapixtla II que será desarrollada por parte del Arrendatario, y esperamos que cuando termine su construcción tenga aproximadamente 205,846 m². Esperamos que el desarrollo de la ampliación de la propiedad y el inicio de operaciones ocurra a más tardar 6 (seis) meses después de la Oferta Pública inicial y llevemos a cabo su adquisición.

La composición de dicha ampliación incluirá 205,846 m² de invernadero de hidroponía de alta tecnología, nave y oficina; todo esto, en un terreno de 158,000 m². Los invernaderos que integran esta ampliación comprenden exclusivamente el terreno, los cimientos, las construcciones y las estructuras adheridas a éstos, de modo que no puedan separarse sin deterioro del Inmueble.

Información general	Descripción
Arrendatario	Agroparque de Yecapixtla, S.A.P.I. de C.V.
Ubicación	"El potrero de los novillos", Camino del Pollo km 2, Rancho Los Novillos, Yecapixtla, Morelos
Tipo de actividad	Agrícola
Número de arrendatarios	1
Superficie productiva	205,846 m ²
ABR	158,000 m ²

Ocupación	100%
Información financiera y operativa	Descripción
Valor estimado de adquisición	Ps \$ 411,329,027
Tipo de renta	Fija
Vigencia del Contrato de Arrendamiento	15 (quincc) años
Prórroga potencial del Contrato de Arrendamiento	Plazo similar al original
Ingreso anual estimado por arrendamiento (USD)	USD \$ 2,057,242

[Sección de página intencionalmente en blanco]

Ampliación Gear.

a. Perfil del Arrendatario

Información general	Descripción
Compañía	Gear Alimentos, S.A. de C.V.
Años de experiencia	21 años
Principales productos	Variedad tomate grape

Gear inició operaciones en 2010. Su objetivo principal es la producción y comercialización de tomate en invernaderos de hidroponía. Actualmente, la mayoría de su producción se destina a exportación en Estados Unidos y Canadá.

La empresa cuenta con diversas certificaciones y distintivos de calidad como:

- Primus
- Global GAP
- META.

b. Descripción

Adicionalmente, como parte la Cartera Inicial Subsecuente, Agrofibra ha celebrado un acuerdo de intención no vinculante con el propietario con el objeto de adquirir un inmueble que consistirá en una ampliación en Gear que será desarrollada por parte del Arrendatario, y esperamos que cuando termine su construcción tenga aproximadamente 150,000 m². Esperamos que el desarrollo de la ampliación de la propiedad y el inicio de operaciones ocurra a más tardar 6 (seis) meses después de la Oferta Pública inicial y llevemos a cabo su adquisición.

La composición de dicha ampliación incluirá 150,000 m² de invernaderos de alta tecnología, naves y áreas administrativas; todo esto, en el mismo terreno en el que se encuentra la propiedad Gear de 459,835 m². Los invernaderos que integran esta ampliación comprenden exclusivamente el terreno, los cimientos, las construcciones y las estructuras adheridas a éstos, de modo que no puedan separarse sin deterioro del Inmueble.

Información general	Descripción
Arrendatario	Gear Alimentos, S.A. de C.V.
Ubicación	Ejido Alcaraces, municipio de Cuauhtémoc, Colima
Tipo de actividad	Agrícola
Número de arrendatarios	1
Superficie productiva	150,000 m ²
ABR	459,835 m ²
Ocupación	100%
Información financiera y operativa	Descripción
Valor estimado de adquisición	Ps \$ 255,925,760
Tipo de renta	Fija
Vigencia del Contrato de Arrendamiento	15 (quince) años

Prórroga potencial del Contrato de Arrendamiento	Plazo similar al original
Ingreso anual estimado por arrendamiento (USD)	USD \$1,280,000

[Sección de página intencionalmente en blanco]

Bonanza y Ampliación Bonanza

a. Perfil del Arrendatario

Información general	Descripción
Compañía	Invernaderos Bonanza 2001, S.A. de C.V.
Años de experiencia	27 años
Principales productos	Tomate saladette, bola y grape

Bonanza inició operaciones en 1994. Se dedica a la producción y comercialización de tomates en invernaderos de hidroponía. Actualmente su producción se destina preponderantemente a exportación en Estados Unidos, Canadá y Japón.

La empresa cuenta con diversas certificaciones y distintivos de prácticas corporativas y calidad como:

- Primus GFS
- Certificación Global G.A.P.
- Certificación México Calidad Suprema
- SENASICA
- Certificación de Responsabilidad social DEALTI - Distintivo Empresa Agrícola Libre de Trabajo Infantil

b. Descripción

El Inmueble relacionado con este Activo y que forma parte de la Cartera Inicial Subsecuente, se encuentra ubicado en el municipio Autlán en el estado de Jalisco, en la zona centro-occidente de la República Mexicana, caracterizada por tener la mayor parte del suelo como uso zona agrícola. Las características de la ubicación permiten generar condiciones idóneas para la producción gracias a que posee un clima semiseco con una temperatura media anual de 23.5 °C.



La composición de la propiedad incluye 630,400 m² de invernaderos en hidroponía de alta tecnología, naves y áreas administrativas; todo esto, en un terreno de 1,240,000 m².

Los invernaderos que integran esta propiedad comprenden exclusivamente el terreno, los cimientos, las construcciones y las estructuras adheridas a éstos, de modo que no puedan

separarse sin deterioro del Inmueble.

Información general	Descripción
Arrendatario	Invernaderos Bonanza 2001, S.A. de C.V.
Ubicación	Autlán, Jalisco
Tipo de actividad	Agrícola
Número de arrendatarios	1

Superficie productiva	630,400 m ²
ABR	1,240,000 m ²
Ocupación	100%
Información financiera y operativa	Descripción
Valor estimado de adquisición	Ps \$682,479,336 Este valor está sustentado por un avalúo.
Tipo de renta	Fija
Vigencia del Contrato de Arrendamiento	10 (diez) años
Prórroga potencial del Contrato de Arrendamiento	Plazo similar al original
Ingreso anual estimado por arrendamiento (USD)	USD \$3,140,316

Agrofibra ha celebrado un acuerdo de intención no vinculante con el propietario con el objeto de adquirir, además de la propiedad de Bonanza descrita anteriormente, un inmueble que consistirá en una ampliación en Bonanza que será desarrollada por parte del Arrendatario, y esperamos que cuando termine su construcción tenga aproximadamente 143,000 m². Esperamos que el desarrollo de la ampliación de la propiedad y el inicio de operaciones ocurra a más tardar 6 (seis) meses después de la Oferta Pública inicial y que seamos capaces de acordar términos definitivos para la adquisición del Activo, incluyendo la ampliación.

La composición de dicha ampliación incluirá 143,000 m² de invernaderos de alta tecnología, naves y áreas administrativas; todo esto, en el mismo terreno en el que se encuentra la propiedad Bonanza de 1,240,000 m². Los invernaderos que integran esta ampliación comprenden exclusivamente el terreno, los cimientos, las construcciones y las estructuras adheridas a éstos, de modo que no puedan separarse sin deterioro del Inmueble.

Información general	Descripción
Arrendatario	Invernaderos Bonanza 2001, S.A. de C.V.
Ubicación	Autlán, Jalisco
Tipo de actividad	Agrícola
Número de arrendatarios	1
Superficie productiva	143,000 m ²
ABR	1,240,000 m ²
Ocupación	100%
Información financiera y operativa	Descripción
Valor estimado de adquisición	Ps \$ 153,955,340
Tipo de renta	Fija
Vigencia del Contrato de Arrendamiento	10 (diez) años
Prórroga potencial del Contrato de Arrendamiento	Plazo similar al original
Ingreso anual estimado por arrendamiento (USD)	USD \$770,000

[Sección de página intencionalmente en blanco]

Ampliación Hortícola Cimarrón

a. Perfil del Arrendatario

Información general	Descripción
Compañía	Hortícola Cimarrón, S.A. de C.V.
Años de experiencia	15 años
Principales productos	Tomate y pimiento

Actualmente la producción generada por el Arrendatario en este Activo se destina preponderantemente a exportación a través de la empresa con quien comercializa sus cosechas en Estados Unidos.

La empresa cuenta con diversas certificaciones y distintivos de calidad como:

- Primus GFS
- SENASICA

b. Descripción

Adicionalmente, como parte de la Cartera Inicial Subsecuente, Agrofibra ha celebrado un acuerdo de intención no vinculante con el propietario con el objeto de adquirir un inmueble que consistirá en una ampliación en Cimarrón I que será desarrollada por parte del Arrendatario, y esperamos que cuando termine su construcción tenga aproximadamente 200,000 m². Esperamos que el desarrollo de la ampliación de Cimarrón I y el inicio de operaciones ocurra a más tardar 6 (seis) meses después de la Oferta Pública inicial y llevemos a cabo su adquisición.

La composición de dicha ampliación incluirá 200,000 m² de invernaderos de hidroponía, naves y área administrativa; todo esto, en el mismo terreno en el que se encuentra Cimarrón I de 1,000,000 m². Los invernaderos que integran esta ampliación comprenden exclusivamente el terreno, los cimientos, las construcciones y las estructuras adheridas a éstos, de modo que no puedan separarse sin deterioro del Inmueble.

Información general	Descripción
Arrendatario	Hortícola Cimarrón, S.A. de C.V.
Ubicación	"Rancho San José", Villa Arista, San Luis Potosí
Tipo de actividad	Agrícola
Número de arrendatarios	1
Superficie productiva	200,000 m ²
ABR	1,000,000 m ²
Ocupación	100%
Información financiera y operativa	Descripción
Valor estimado de adquisición	Ps \$ 250,813,883
Tipo de renta	Fija
Vigencia del Contrato de Arrendamiento	15 (quince) años

Prórroga potencial del Contrato de Arrendamiento	Plazo similar al original
Ingreso anual estimado por arrendamiento (USD)	USD \$1,254,433

Adicionalmente, como parte de la Cartera Inicial Subsecuente, Agrofibra ha celebrado un acuerdo de intención no vinculante con el propietario con el objeto de adquirir un inmueble que consistirá en una ampliación en Cimarrón II que será desarrollada por parte del Arrendatario, y esperamos que cuando termine su construcción tenga aproximadamente 400,000 m². Esperamos que el desarrollo de la ampliación de Cimarrón II y el inicio de operaciones ocurra a más tardar 6 (seis) meses después de la Oferta Pública inicial y llevemos a cabo su adquisición.

La composición de dicha ampliación incluirá 400,00 m² de invernaderos de hidroponía, naves y área administrativa; todo esto, en el mismo terreno en el que se encuentra Cimarrón II de 601,310 m². Los invernaderos que integran esta ampliación comprenden exclusivamente el terreno, los cimientos, las construcciones y las estructuras adheridas a éstos, de modo que no puedan separarse sin deterioro del Inmueble.

Información general	Descripción
Arrendatario	Hortícola Cimarrón, S.A. de C.V.
Ubicación	"Rancho San José", Villa Arista, San Luis Potosí
Tipo de actividad	Agrícola
Número de arrendatarios	1
Superficie productiva	400,000 m ²
ABR	601,310 m ²
Ocupación	100%
Información financiera y operativa	Descripción
Valor estimado de adquisición	Ps \$ 501,627,767
Tipo de renta	Fija
Vigencia del Contrato de Arrendamiento	15 (quince) años
Prórroga potencial del Contrato de Arrendamiento	Plazo similar al original
Ingreso anual estimado por arrendamiento (USD)	USD \$ 2,508,866

[Sección de página intencionalmente en blanco]

Productora Agropecuaria Payes.

a. Perfil del Arrendatario

Información general	Descripción
Compañía	Productora Agropecuaria Payes, S.A. de C.V.
Años de experiencia	6 años
Principales productos	Tomate y pimiento morrón

b. Descripción

Los 2 (dos) Inmuebles operados por Productora Agropecuaria Payes están incluidos en la Cartera Inicial Subsecuente y se encuentran ubicados en el municipio de San Felipe en el estado de Guanajuato, la cual mantiene condiciones climáticas favorables y tipo de suelo que le permite caracterizarse como uno de los principales lugares a nivel nacional de producción agrícola. La ubicación posee un clima seco y semiseco con una temperatura media anual de 18°C.

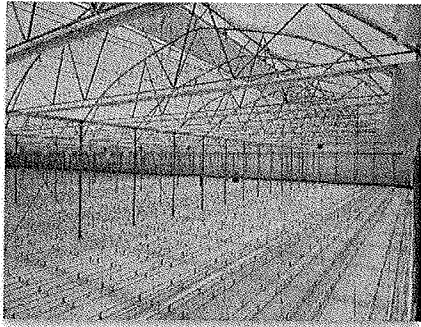


La composición de la primera propiedad incluye 104,000 m² de invernaderos de alta tecnología, naves y oficinas; todo esto en un terreno de 985,740 m².

Los invernaderos que integran esta propiedad comprenden exclusivamente el terreno, los cimientos, las construcciones y las estructuras adheridas a éstos, de modo que no puedan separarse sin deterioro del Inmueble.

Información general	Descripción
Arrendatario	Productora Agropecuaria Payes, S.A. de C.V.
Ubicación	"El Perdón", San Felipe, Guanajuato
Tipo de actividad	Agrícola
Número de arrendatarios	1
Superficie productiva	104,000 m ²
ABR	985,740 m ²
Ocupación	100%
Información financiera y operativa	Descripción
Valor estimado de adquisición	Ps \$ 245,973,187 Este valor está sustentado por un avalúo.
Tipo de renta	Fija
Vigencia del Contrato de Arrendamiento	10 (diez) años
Prórroga potencial del Contrato de Arrendamiento	Plazo similar al original
Ingreso anual estimado por arrendamiento (USD)	USD \$1,125,654

La segunda propiedad se trata de un Inmueble que actualmente está en proceso de desarrollo por parte del Arrendatario, y esperamos que cuando termine su construcción tenga aproximadamente 100,000 m². Esperamos que el desarrollo de esta propiedad y el inicio de operaciones ocurra a más tardar 6 (seis) meses después de la Oferta Pública inicial. Respecto a este Activo, para llevar a cabo su adquisición deberá ser aprobado por la Asamblea de Tenedores con posterioridad a la Oferta Pública inicial.



La composición de dicha propiedad incluirá 100,000 m² de invernaderos de alta tecnología, naves y oficinas; todo esto, en el mismo terreno en el que se encuentra la primera propiedad de 985,740 m².

Los invernaderos que integran esta propiedad comprenden exclusivamente el terreno, los cimientos, las construcciones y las estructuras adheridas a éstos, de modo que no puedan separarse sin deterioro del Inmueble.

Información general	Descripción
Arrendatario	Productora Agropecuaria Payes, S.A. de C.V.
Ubicación	"El Perdón", San Felipe, Guanajuato
Tipo de actividad	Agrícola
Número de arrendatarios	1
Superficie productiva	100,000 m ²
ABR	985,740 m ²
Ocupación	100%
Información financiera y operativa	Descripción
Valor estimado de adquisición	Ps \$ 163,441,168 Este valor está sustentado por un avalúo.
Tipo de renta	Fija
Vigencia del Contrato de Arrendamiento	10 (diez) años
Prórroga potencial del Contrato de Arrendamiento	Plazo similar al original
Ingreso anual estimado por arrendamiento (USD)	USD \$747,960

[Sección de página intencionalmente en blanco]

Grupo Ganfer

a. Perfil de Arrendatario

Información general	Descripción
Compañía	Grupo Ganfer
Años de experiencia	22 años
Principales productos	Tomate y pepino orgánico

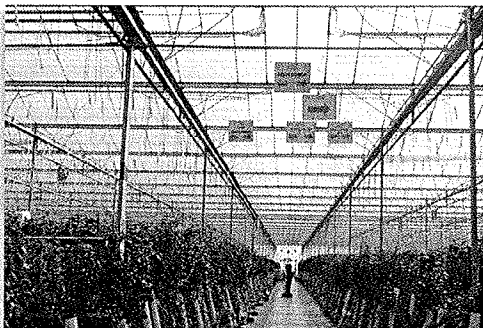
Grupo Ganfer inició operaciones en 1999. La empresa se dedica a la producción, comercialización y exportación de productos agrícolas. Grupo Ganfer opera en invernaderos de alta tecnología que le permiten optimizar la producción del producto sin importar la temporalidad, clima y temperaturas de la región, a través del control de todas las variables en ambiente cerrado. La actividad principal de la empresa es la producción de tomate y pepino orgánico. Actualmente toda su producción se destina a la exportación en Estados Unidos y Canadá.

Cuenta con diversas certificaciones y distintivos de prácticas corporativas, productos orgánicos y de calidad como:

- Certificación SQF nivel 3 – *Global Food Safety Initiative*
- CCOF Orgánico
- SENSICA
- Primuslab
- SAGARGPA

b. Descripción

El Inmueble forma parte de la Cartera Inicial Subsecuente y será operado por Integradora Hortícola Ganfer, empresa subsidiaria de Grupo Ganfer. El Inmueble se encuentra ubicado en el municipio de Imuris, en el estado de Sonora, en la zona norte de la República Mexicana. La ubicación posee un clima seco semicálido con una temperatura media anual de 25°C por lo que el clima es una limitante para la agricultura.



La composición de la propiedad incluye 112,000 m² de invernaderos de alta tecnología, naves, pozo de agua y oficinas; todo esto, en un terreno de 373,171 m².

Los invernaderos que integran esta propiedad comprenden exclusivamente el terreno, los cimientos, las construcciones y las estructuras adheridas a éstos, de modo que no puedan separarse sin deterioro del Inmueble.

Información general	Descripción
Arrendatario	Integradora Hortícola Ganfer, S.A.P.I. de C.V.
Ubicación	Imuris, Sonora

Tipo de actividad	Agrícola
Número de arrendatarios	1
Superficie productiva	112,000 m ²
ABR	373,171 m ²
Ocupación	100%
Información financiera y operativa	Descripción
Valor estimado de adquisición	Ps \$ 219,849,825 Este valor está sustentado por un avalúo
Tipo de Renta	Fija
Vigencia de Contrato de Arrendamiento	10 (diez) años
Prórroga potencial del Contrato de Arrendamiento	Plazo similar al original
Ingreso anual estimado por arrendamiento (US)	USD \$1,011,603

[Sección de página intencionalmente en blanco]



Argaman

a. Perfil del Arrendatario

Información general	Descripción
Compañía	Hortalizas Argaman, S.A. de C.V.
Años de experiencia	15 años
Principales productos	Tomate, pimiento morrón y pepino

Hortalizas Argaman, comenzó operaciones en 2006 como empresa pionera en la producción de hortalizas en la región Ciénega en Jalisco. Su objetivo principal es la producción y comercialización de hortalizas de calidad bajo invernaderos de alta tecnología con condiciones controladas de clima. Actualmente, la mayoría de su producción se destina a exportación en Estados Unidos y Canadá.

b. Descripción

El Inmueble forma parte de la Cartera Inicial Subsecuente y esperamos sea adquirido a más tardar 6 (seis) meses después de la Oferta Pública inicial. Se encuentra ubicado en el municipio de Poncitlán en el estado de Jalisco, la cual se caracteriza por poseer condiciones de suelo favorables, el 48.7% del uso de suelo del municipio se utiliza para la agricultura. Asimismo, la ubicación posee condiciones climáticas favorables con un clima semicálido semihúmedo con una temperatura media anual de 19.8°C.



La composición de la propiedad incluye 240,000 m² de invernaderos de alta tecnología, naves y áreas administrativas; todo esto, en un terreno de 351,679 m².

Los invernaderos que integran esta propiedad comprenden exclusivamente el terreno, los cimientos, las construcciones y las estructuras adheridas a éstos, de modo que no puedan separarse sin deterioro del Inmueble.

Información general	Descripción
Arrendatario	Hortalizas Argaman, S.A. de C.V.
Ubicación	Poncitlán, Jalisco
Tipo de actividad	Agrícola
Número de arrendatarios	1
Superficie productiva	240,000 m ²
ABR	351,679 m ²
Ocupación	100%
Información financiera y operativa	Descripción
Valor estimado de adquisición	Ps \$ 339,162,590 Este valor está sustentado por un avalúo.
Tipo de renta	Fija

Vigencia del Contrato de Arrendamiento	15 (quince) años
Prórroga potencial del Contrato de Arrendamiento	Plazo similar al original
Ingreso anual estimado por arrendamiento (USD)	USD \$1,781,120

[Sección de página intencionalmente en blanco]



La Bonita

a. Perfil del Arrendatario

Información general	Descripción
Compañía	Invernaderos Hidropónicos La Bonita, S.A.P.I. de C.V.
Años de experiencia	7 años
Principales productos	Pepino orgánico y pimiento morrón orgánico

La Bonita comenzó operaciones en 2013 como empresa pionera en el desarrollo de productos orgánicos. La empresa opera en invernaderos de alta tecnología que le permiten optimizar la producción de producto fresco sin importar la temporalidad, clima y temperaturas, a través del control de todas las variables en ambiente cerrado. Actualmente su producción se destina preponderantemente a exportación a través de distribuidores americanos, manteniendo relación comercial con cadenas en Canadá y Estados Unidos.

La empresa cuenta con diversas certificaciones y distintivos de prácticas corporativas, productos orgánicos y de calidad como:

- Certificación Orgánica – CCOF
- Fair Trade International
- Primus GFS
- OMRI – Organic Materials Review Institute
- PrimusLabs
- FDA – Food and Drug Administration
- Empresa Agrícola Libre de Trabajo Infantil
- SENASICA

b. Descripción

Los 2 (dos) Inmuebles que componen este Activo actualmente están siendo operados por La Bonita y forman parte de la Cartera Inicial Subsecuente, la cual esperamos adquirir a más tardar 6 (seis) meses después de la Oferta Pública inicial. Los Inmuebles se encuentran ubicados en el municipio de Colón en el estado de Querétaro, en la zona centro-occidente de la República Mexicana, a 300 metros del Parque Industrial Agropark. Las características de la ubicación permiten generar condiciones idóneas para la producción de hortalizas gracias a que posee un clima semiseco templado con una temperatura a media anual de 17.1°C.



La composición de la primera propiedad (La Bonita I) incluye 60,000 m² de invernaderos de alta tecnología y áreas administrativas; todo esto, en un terreno de 71,000 m².

Los invernaderos que integran esta propiedad comprenden exclusivamente el terreno, los cimientos, las construcciones y las

estructuras adheridas a éstos, de modo que no puedan separarse sin deterioro del Inmueble.

Información general	Descripción
Arrendatario	Invernaderos Hidropónicos La Bonita, S.A.P.I. de C.V.
Ubicación	Carretera estatal 100, Colón, Querétaro
Tipo de actividad	Agrícola
Número de arrendatarios	1
Superficie productiva	60,000 m ²
ABR	71,000 m ²
Ocupación	100%
Información financiera y operativa	Descripción
Valor estimado de adquisición	Ps \$ 135,277,618 Este valor está sustentado por un avalúo.
Tipo de renta	Fija
Vigencia del Contrato de Arrendamiento	15 (quince) años
Prórroga potencial del Contrato de Arrendamiento	Plazo similar al original
Ingreso anual estimado por arrendamiento (USD)	USD \$ 676,584

La composición de la segunda propiedad (La Bonita II), que también forma parte de la Cartera Inicial Subsecuente, incluye 110,506 m² de invernaderos de alta tecnología y áreas administrativas; todo esto, en un terreno de 136,424 m².

Los invernaderos que integran esta propiedad comprenden exclusivamente el terreno, los cimientos, las construcciones y las estructuras adheridas a éstos, de modo que no puedan separarse sin deterioro del Inmueble.

Información general	Descripción
Arrendatario	Invernaderos Hidropónicos La Bonita, S.A.P.I. de C.V.
Ubicación	Carretera estatal 100, Colón, Querétaro
Tipo de actividad	Agrícola
Número de arrendatarios	1
Superficie productiva	110,506 m ²
ABR	136,424 m ²
Ocupación	100%
Información financiera y operativa	Descripción
Valor estimado de adquisición	Ps \$ 270,521,526
Tipo de renta	Fija
Vigencia del Contrato de Arrendamiento	15 (quince) años
Prórroga potencial del Contrato de Arrendamiento	Plazo similar al original
Ingreso anual estimado por arrendamiento (USD)	USD \$ 1,353,000

Impactum.

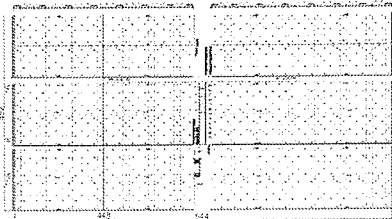
a. Perfil del Arrendatario

Información general	Descripción
Compañía	Grupo Impactum 2015, S.A.P.I. de C.V.
Años de experiencia	5 años
Principales productos	Tomate y pimiento

Impactum es una empresa que empezó operaciones en 2016. La empresa se dedica a la producción y comercialización de productos agropecuarios. Actualmente, la mayoría de su producción se destina a la exportación.

b. Descripción

El Inmueble forma parte de la Cartera Inicial Subsecuente y esperamos sea adquirido a más tardar 6 (seis) meses después de la Oferta Pública inicial. Se encuentra ubicado en el municipio de San Felipe en el estado de Guanajuato, la cual mantiene condiciones climáticas favorables y tipo de suelo que le permite caracterizarse como uno de los principales lugares a nivel nacional de producción agrícola. La ubicación posee un clima seco y semiseco con una temperatura media anual de 18°C. Se trata de un Inmueble que está en proceso de desarrollo, por parte del Arrendatario, y esperamos que cuando termine su construcción tendrá aproximadamente 410,000 m². Esperamos que el desarrollo de esta propiedad y el inicio de operaciones ocurra a más tardar 6 (seis) meses después de la Oferta Pública inicial.



La composición de dicha propiedad incluirá 410,000 m² de invernaderos de alta tecnología y oficinas; todo esto, en un terreno de 1,000,000 m².

Los invernaderos que integran esta propiedad comprenden exclusivamente el terreno, los cimientos, las construcciones y las estructuras adheridas a éstos, de modo que no puedan separarse sin deterioro del Inmueble.

Información general	Descripción
Arrendatario	Grupo Impactum 2015, S.A.P.I. de C.V.
Ubicación	Jaral de Berrio, San Felipe, Guanajuato
Tipo de actividad	Agrícola
Número de arrendatarios	1
Superficie productiva	410,000 m ²
ABR	1,000,000 m ²
Ocupación	100%
Información financiera y operativa	Descripción
Valor estimado de adquisición	Ps \$ 996,365,370
Tipo de renta	Fija
Vigencia del Contrato de Arrendamiento	15 (quince) años

Prórroga potencial del Contrato de Arrendamiento	Plazo similar al original
Ingreso anual estimado por arrendamiento (USD)	USD \$ 4,983,272

[Sección de página intencionalmente en blanco]



Centurion.

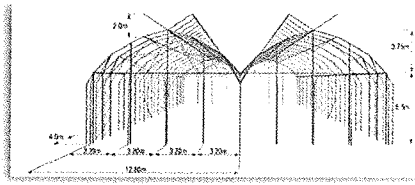
a. Perfil del Arrendatario

Información general	Descripción
Compañía	Centurion Produce S.P.R. de R.L.
Principales productos	Tomate y pimiento

Centurion es una empresa que se dedica a la producción y comercialización en invernadero de hidroponía de alta tecnología. La mayoría de su producción se destina a la exportación, principalmente a Estados Unidos y Canadá.

b. Descripción

El Inmueble forma parte de la Cartera Inicial Subsecuente y esperamos sea adquirido a más tardar 6 (seis) meses después de la Oferta Pública inicial. Se encuentra ubicado en el municipio de Guadalcázar en el estado de San Luis Potosí, en la zona noreste de la República Mexicana, una zona agrícola con cultivos principales como el maíz, frijol, cebada, caña de azúcar, naranja, entre otros. Las características de la ubicación permiten generar condiciones idóneas para la producción gracias a que posee un clima semiseco con una temperatura media anual de 21 °C. Se trata de un Inmueble que será desarrollado, por parte del Arrendatario, y esperamos que cuando termine su construcción tendrá aproximadamente 105,000 m². Esperamos que el desarrollo de esta propiedad y el inicio de operaciones ocurra 6 (seis) meses después de la Oferta Pública inicial.



La composición de dicha propiedad incluirá 105,000 m² de invernaderos de alta tecnología y oficinas; todo esto, en un terreno de 500,000 m².

Los invernaderos que integran esta propiedad comprenden exclusivamente el terreno, los cimientos, las construcciones y las estructuras adheridas a éstos, de modo que no puedan separarse sin deterioro del Inmueble.

Información general	Descripción
Arrendatario	Centurion Produce S.P.R. de R.L.
Ubicación	Charco Cercado, Guadalcázar, San Luis Potosí
Tipo de actividad	Agrícola
Número de arrendatarios	1
Superficie productiva	105,000 m ²
ABR	500,000 m ²
Ocupación	100%
Información financiera y operativa	Descripción
Valor estimado de adquisición	Ps \$ 324,405,895
Tipo de renta	Fija
Vigencia del Contrato de Arrendamiento	15 (quince) años
Prórroga potencial del Contrato de Arrendamiento	Plazo similar al original

Ingreso anual estimado por arrendamiento (USD)	USD \$ 1,622,500
--	------------------

[Sección de página intencionalmente en blanco]

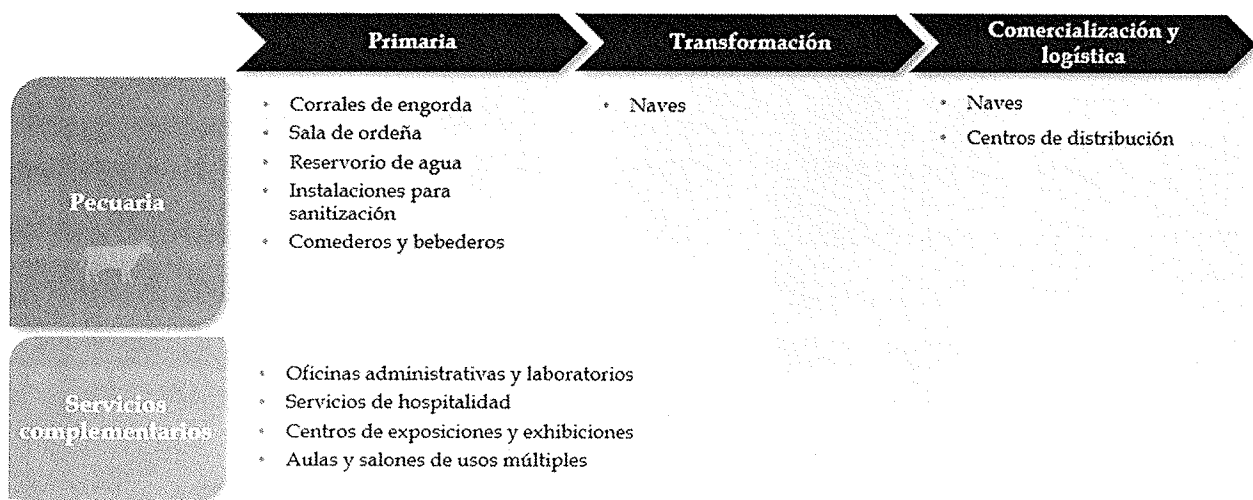


Actividad 2. Propiedades con Arrendatarios dedicados a la Actividad Pecuaria

La Cartera Inicial (Portafolio A) y la Cartera Inicial Subsecuente (Portafolio B) no cuentan con propiedades con Arrendatarios que operen dentro de la actividad pecuaria, sin embargo, la Cartera Adicional Adquirible contempla propiedades cuyos Arrendatarios tienen negocios relacionados con esta actividad. Los Inmuebles cuyos operadores estén relacionados con esta actividad serán representativos del tipo de mercado en el cual Agrofibra ve una oportunidad de capturar valor en el sector inmobiliario de la industria agroalimentaria.

Los inmuebles relacionados con la actividad pecuaria de la Cartera permitirá tener inmuebles destinados a la crianza y explotación de aves, ganado bovino (carne y leche) y porcino por parte de los potenciales Arrendatarios.

Buscaremos que los Arrendatarios sean empresas integradas verticalmente desde la producción hasta la comercialización de sus productos que cuenten con instalaciones que les permitan participar en toda la cadena de valor. Las diferentes fases que componen la cadena de valor se pueden describir como a continuación se indica:



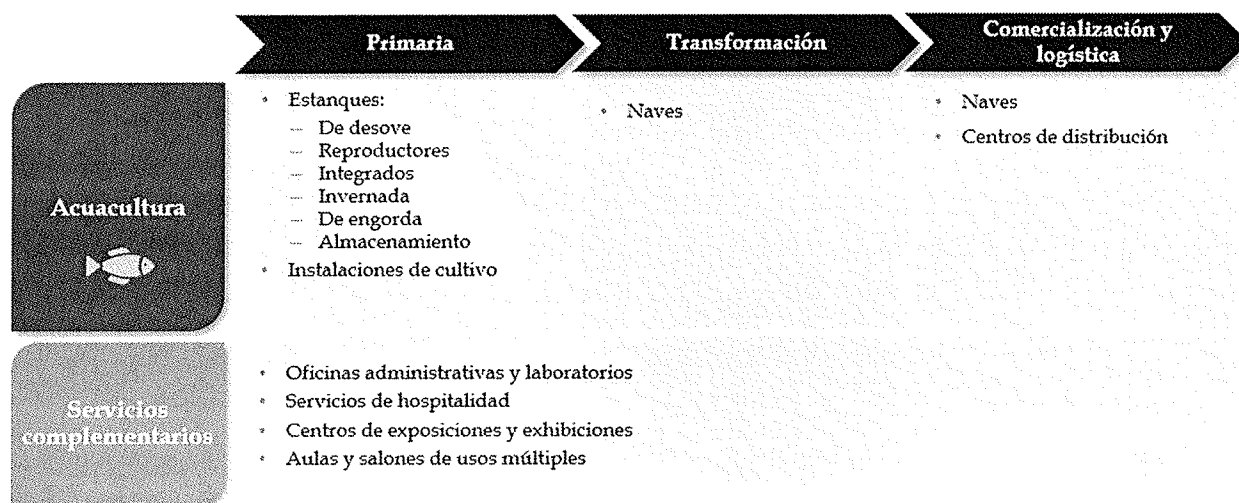
Consideramos que este perfil de Arrendatarios relacionados con la actividad pecuaria permitirá al Emisor continuar con su crecimiento en cuanto a diversificación de Activos dentro de la industria agroalimentaria, y proveerá oportunidades atractivas para crecer nuestra Cartera.

Actividad 3. Propiedades con Arrendatarios dedicados a la Actividad de Acuicultura

La Cartera Inicial (Portafolio A) y la Cartera Inicial Subsecuente (Portafolio B) no cuentan con propiedades con Arrendatarios que operen dentro de la actividad de acuicultura, sin embargo, pretendemos adquirir en el futuro propiedades cuyos Arrendatarios tienen negocios relacionados con esta actividad. Los Inmuebles relacionados con esta actividad serán representativos del tipo de mercado en el cual Agrofibra ve una oportunidad de capturar valor en el sector agroalimentario.

Los inmuebles relacionados con la actividad de acuicultura permitirá a Agrofibra contar con inmuebles destinados a la reproducción controlada, pre-engorda y engorda de organismos acuáticos de agua dulce por medio de técnicas de cría o cultivo por parte de los Arrendatarios respectivos.

Buscaremos que los Arrendatarios sean empresas integradas verticalmente desde la producción hasta la comercialización de sus productos que cuenten con instalaciones que les permitan participar en toda la cadena de valor. Las diferentes fases que componen la cadena de valor se pueden describir como a continuación se indica:



Consideramos que este perfil de Arrendatarios relacionados con la actividad de acuicultura permitirá al Emisor continuar con su crecimiento en cuanto a diversificación de Activos dentro de la industria agroalimentaria, y proveerá oportunidades atractivas para crecer nuestra Cartera.

3.2.12.2 Evolución de los Activos

Para información relativa a la Evolución de los Activos, favor de ver sección "3.2.12 Descripción de los Activos Iniciales" de este Prospecto.

3.2.12.3 Desempeño de los Activos

Para información relativa al Desempeño de los Activos, favor de ver secciones "3.2.12 Descripción de los Activos Iniciales", de este Prospecto.

3.2.12.4 Cumplimiento del plan de negocios y calendario de inversiones y, en su caso, desinversiones

Agrofibra tiene como objetivo destinar los recursos provenientes de la Oferta Pública inicial a la adquisición de parte de los Activos que integran la Cartera Adicional Adquirible y que se describen en este Prospecto. Tenemos la intención de adquirir parte de dicha cartera en un plazo de 12 (doce) a 24 (veinticuatro) meses, sin embargo, no se puede garantizar que ello ocurrirá ya

que podrían encontrarse mejores oportunidades de inversión que, a juicio del Administrador y una vez aprobada por los órganos de gobierno que correspondan, pudieran tener mejores rendimientos para los Tenedores.

No es posible comprometer con total exactitud el periodo de adquisición, dados los imponderables inherentes a la adquisición de inmuebles en México ya que podría demorarse algún tema tal como la liberación de algún gravamen sobre el Inmueble o el cumplimiento de alguna condición suspensiva a la que esté sujeta la adquisición en cuestión. Sin perjuicio de ello, nuestros Convenios de Adquisición contemplarán un plazo máximo a partir del cual la contraparte incurriría en penalidades por retrasos no justificados en dichos cumplimientos de condiciones u obligaciones.

Calendario de Desinversiones

En lo concerniente a las desinversiones, hemos expresado a lo largo del presente Prospecto que, Agrofibra determinará el momento y condiciones propicias para realizar y capturar la plusvalía de nuestras inversiones.

Conviene apuntar que, si bien el plazo para la realización y captura de la plusvalía de un Activo será determinado por el Comité Técnico, y en su caso, cuando dicha Desinversión representara 20% (veinte por ciento) o más del Patrimonio del Fideicomiso, por la Asamblea de Tenedores; es nuestra intención respetar en todo momento las restricciones que apliquen en cuanto a plazos para las Fibras, en los términos de las disposiciones fiscales aplicables.

3.2.12.5 Informe de deudores relevantes

Ninguno de los Activos presenta retraso o incumplimiento ni se encuentra en proceso judicial, administrativo o judicial alguno.

3.2.13 Cartera Adicional Adquirible (*Pipeline*)

Consideramos que es en el interés de los Tenedores que parte de los recursos derivados de la Oferta Pública inicial se apliquen diligentemente y con prontitud a efectuar inversiones en Inmuebles que ofrezcan una combinación de calidad, riesgo y rentabilidad similares a los de la Cartera Inicial (Portafolio A) y la Cartera Inicial Subsecuente (Portafolio B). Pretendemos llevar a cabo la adquisición de parte de los diversos Activos que integran la Cartera Adicional Adquirible en un periodo de aproximadamente 12 (doce) a 24 (veinticuatro) meses a partir de la Oferta Pública inicial.

Para tal fin hemos integrado *pipeline* de oportunidades identificadas, también referido como Cartera Adicional Adquirible respecto de las cuales:

- Hemos llevado a cabo el análisis físico, legal y financiero de algunos de los activos de nuestra Cartera Adicional Adquirible a grado tal que las consideramos adecuadas al plan de negocios de Agrofibra en términos de precio, calidad y mezcla de rentabilidad y riesgo.

- Hemos llevado a cabo algunas de las negociaciones preliminares respecto de los precios y condiciones de las adquisiciones, de tal suerte que, de existir la capacidad económica para ejecutarlas, el proceso de cierre ocurra con rapidez y eficacia.
- Nuestro propósito es que, reconociendo que no existen documentos vinculantes entre las partes, podamos elevar la probabilidad de llevar a cabo adquisiciones que permitan invertir con prontitud los recursos derivados de la Oferta Pública inicial, al tiempo que contaríamos con una capacidad de negociación favorable a los intereses de nuestros Tenedores.
- La Cartera Adicional Adquirible está integrada por 21 (veintiún) Activos del sector agroalimentario, ubicados en 11 (once) estados de México, con características fundamentalmente similares a las que integran la Cartera Inicial (Portafolio A) y la Cartera Inicial Subsecuente (Portafolio B).
- La prioridad con la cual se realizarán las potenciales inversiones, así como las autorizaciones de las mismas, corresponderán a los órganos de gobierno del Fideicomiso en los términos descritos en la Sección "3. El Fideicomiso – Agrofibra – 3.4 Contratos y Acuerdos Relevantes – 3.4.1 Contrato de Fideicomiso – 3.4.1.6 Órganos de Gobierno Corporativo del Fideicomiso".

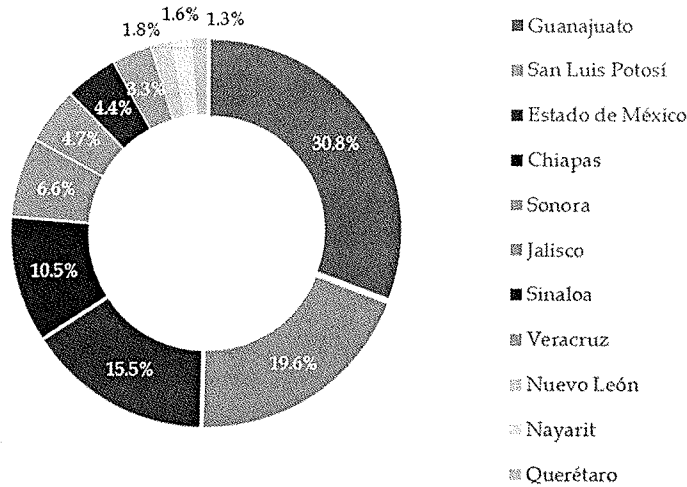
La Cartera Adicional Adquirible tiene las siguientes características generales:

- a. Son Activos enfocados al sector agroalimentario, geográficamente diversificados.
- b. Podrá contar con activos considerados como "brownfield", es decir, terrenos para desarrollo futuro de propiedades que no representarían más del 20% (veinte por ciento) de los Activos que integran la Cartera Adicional Adquirible. En caso de que la Asamblea de Tenedores o el Comité Técnico decidan llevar a cabo la adquisición de terrenos con estas características, tenemos la intención de que el desarrollo de los inmuebles lo lleve a cabo Agrofibra y que el rango de *Cap Rate* de los proyectos sea mayor al de las adquisiciones de Activos estabilizados.
- c. El rango de *Cap Rate* de adquisición de la Cartera Adicional Adquirible es similar al de la Cartera Inicial.
- d. El ABR total es de hasta aproximadamente 32,781,029 m².
- e. Con base en la información proporcionada por los potenciales vendedores y sujeta a eventuales ajustes derivados de dicha información el valor preliminar de la Cartera Adicional Adquirible ascenderá a al menos Ps \$12,889,626,334 (doce mil ochocientos ochenta y nueve millones seiscientos veintiséis mil trescientos treinta y cuatro Pesos).

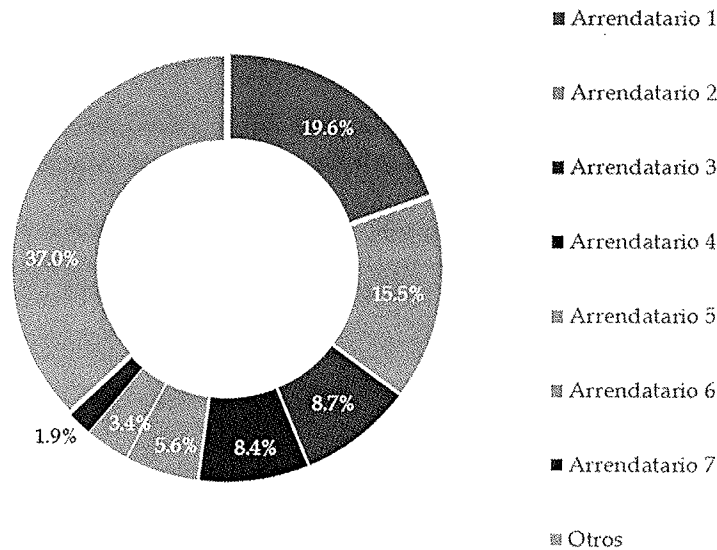


[Sección de página intencionalmente en blanco]

Valor estimado de adquisición del *pipeline* por región en porcentaje (%):



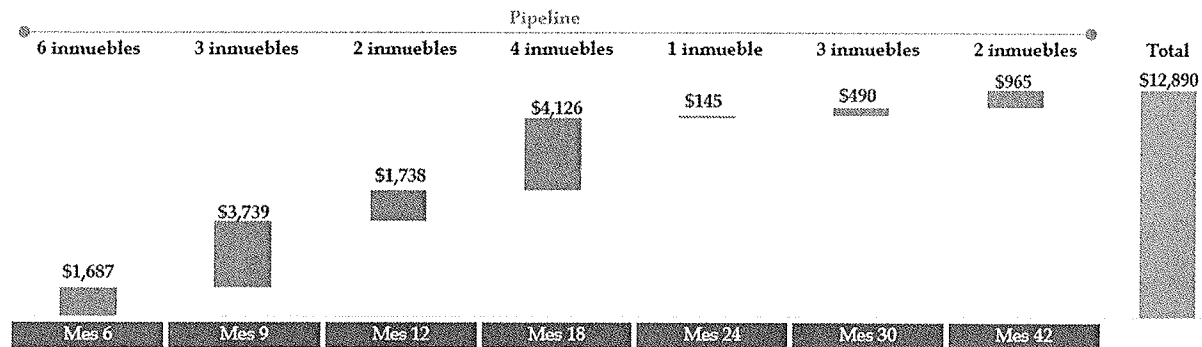
Valor estimado de adquisición del *pipeline* por Arrendatario en porcentaje (%):



La Cartera Adicional Adquirible contempla 5 (cinco) Activos que podrán ser adquiridos de entidades en las que Jorge Guajardo Hesles tiene participación, por lo que su aprobación estará sujeta a las políticas de operación con Personas Relacionadas descritas en el Fideicomiso. Adicionalmente, los actuales propietarios de dichos Activos han acordado por medio de una carta compromiso, que en caso de llevarse a cabo la adquisición de los mismos por el Fideicomiso: (i) la adquisición deberá realizarse a precio de mercado, debiendo contar con por lo menos 2 (dos) avalúos elaborados en un plazo no mayor a 60 (sesenta) Días posteriores a la Oferta Pública, por valuadores independientes de reconocido prestigio nacional, (ii) el monto de la contraprestación que corresponda a dicha Persona Relacionada deberá ser pagado en su totalidad con en CBFIs al precio de cierre del Día Hábil inmediato anterior a la fecha en que se lleve a cabo dicha

adquisición, y (iii) en la determinación del precio de adquisición que deberá considerarse el valor de activo neto (NAV por sus siglas en inglés).

Con excepción de los Activos antes referidos, el precio, así como otros términos y condiciones de la adquisición del resto de los Activos que integran la Cartera Adicional Adquirible no han sido acordadas con los propietarios actuales de los Activos que conforman dicha cartera y no podemos asegurar que alguno o la totalidad de dichos Activos serán adquiridos por Agrofibra. No existen derechos del tanto, opciones o contratos de exclusividad celebradas a esta fecha y únicamente contamos con algunas negociaciones verbales no vinculantes entre las partes para llevar a cabo la adquisición de la Cartera Adicional Adquirible.



Nota: Las cifras son estimados para cada Inmueble por lo que pueden presentar variaciones.

3.3 Criterios de Elegibilidad de los Activos

De conformidad con lo previsto en el Fideicomiso, a efecto de realizar Inversiones en Activos, dichos Activos deberán cumplir en todo caso con los Criterios de Elegibilidad, mismos que comprenderán cuando menos lo siguiente:

- a. Ser: (i) Inmuebles destinados al arrendamiento, que se desarrollen con la finalidad de ser destinados al arrendamiento; o (ii) derechos a percibir ingresos provenientes del arrendamiento de Inmuebles.
- b. Estar localizados dentro de México.
- c. Ser Activos pertenecientes, entre otros, al sector agroalimentario, incluyendo, sin limitar: (i) tierra de cultivo (*farmland*), (ii) Activos relacionados con la transformación de productos agroalimentarios, tales como ingenios, plantas procesadoras, entre otros, (iii) Activos que formen parte de centros de distribución del sector, incluyendo, sin limitar, bodegas, patios de recepción, zonas de secuencias de materiales, espacios físicos para distribución a detalle y entrega, entre otros, (iv) Activos relacionados con el servicio de transporte multimodal, incluyendo, sin limitar, los destinados a los servicios operativos y logísticos, consolidación y desconsolidación de mercancías, manejo de mercancías, carga y descarga, servicio de cruce de andén, trasbordo de mercancía y embargues, entre otros y (v) Activos para servicios complementarios del sector, incluyendo, sin limitar, oficinas administrativas, patios de maniobras, aquellos destinados a la generación de energía, al manejo de residuos, entre otros.
- d. Que el Administrador presente un informe de las razones de negocio para la adquisición de la propiedad por parte del Fiduciario.

- e. Que se haya efectuado un *due diligence* llevado a cabo por abogados, contadores, ingenieros y aquellos especialistas que sean requeridos conforme a las características propias del Inmueble.
- f. Que se cuente con el avalúo respectivo realizado por un tercero independiente que de soporte al precio de adquisición propuesto del Activo.
- g. Cuando el Activo pertenezca a alguna Persona Relacionada, la adquisición respectiva deberá contar con el acuerdo previo del Comité de Prácticas.
- h. Cuando la Inversión corresponda a una operación bajo la modalidad de compraventa y arrendamiento al propio vendedor o aportante, salvo que la Asamblea de Tenedores acuerde lo contrario, únicamente podrá ser adquirido el Activo en cuestión conforme lo siguiente (tratándose un Activo con más de 3 (tres) meses de haber concluido su construcción): (i) podrá ser adquirido si la contraprestación pagadera por el Fiduciario incluye el pago de la contraprestación total de por lo menos 30% (treinta por ciento) en CBFIs y se pacte en la documentación correspondiente a la Inversión que dichos CBFIs que sean entregados como parte de la contraprestación por el Activo, sólo podrán ser enajenados por el vendedor o aportante de la siguiente forma: únicamente podrán enajenarse por el titular de dichos CBFIs hasta un máximo de 20% (veinte por ciento) de los CBFIs recibidos como parte de la contraprestación que sean susceptibles de ser enajenados, en cada año a partir de su recepción o (ii) podrá adquirirse hasta el 70% de la propiedad del Activo de que se trate considerando una contraprestación pagadera 100% en efectivo.

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



[Sección de página intencionalmente en blanco]

3.4 Contratos y acuerdos relevantes

3.4.1 Contrato de Fideicomiso

3.4.1.1 Fines

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

El Fiduciario, para efectos de cumplir con el fin primordial del Fideicomiso, realizará, entre otras, las siguientes actividades: (i) adquirir, mantener en su propiedad y disponer de los bienes y derechos que comprendan el Patrimonio del Fideicomiso; (ii) distribuir y administrar en las Cuentas, cuando así proceda, los recursos que se obtengan de cada Emisión o de la emisión de Valores representativos de deuda; (iii) efectuar Inversiones de Efectivo Permitidas; (iv) realizar cualquier otro tipo de actividades que el Administrador, y en su caso, el Comité Técnico o la Asamblea de Tenedores, según corresponda, consideren necesarias, recomendables, convenientes o incidentales a lo anterior; y (v) realizar cualquier acto legal o actividades consistentes con lo anterior.

3.4.1.2 Fideicomitente Inicial

El Fideicomitente Inicial de Agrofibra es Agriprofin, S.A. de C.V., una sociedad de reciente creación.

3.4.1.3 Fiduciario

Obligaciones del Fiduciario

El Fiduciario, tendrá, entre otras, las siguientes obligaciones:

- (a) Cumplir en tiempo y forma con las obligaciones establecidas a su cargo en el Fideicomiso y en los Documentos de Emisión;
- (b) Proporcionar de manera directa o a través del Administrador, al Auditor Externo todas las facilidades e información necesarias con que el Fiduciario cuenta, a fin de que lleve a cabo la auditoría anual;
- (c) Realizar todos los actos para o tendientes a mantener la exigibilidad y validez del Fideicomiso;
- (d) Verificar el estado que guarda el Patrimonio del Fideicomiso, en todo caso contra la información y reportes que le hayan sido o le sean proporcionados al efecto o bien

contra los estados de cuenta de las Cuentas del Fideicomiso, en caso de resultar necesario, a través de la contratación de un tercero experto en la materia, previa aprobación de la Asamblea de Tenedores;

- (e) Abstenerse de realizar actividades o actos que sean incongruentes o contrarios a lo estipulado en el Fideicomiso y llevar a cabo todas las actividades y actos previstos expresamente en el Fideicomiso, para que las Partes puedan ejercer completa, eficaz y oportunamente sus derechos;
- (f) Cumplir con todas las leyes, reglamentos, decretos, acuerdos y normas aplicables, emitidas por cualquier autoridad gubernamental;
- (g) De conformidad con la información que le sea entregada por el Administrador y a través de éste, cumplir por cuenta de los Tenedores, con las obligaciones que se le imponen en los términos de la LISR y de conformidad con la Cláusula Vigésima Séptima del Fideicomiso;
- (h) Realizar todos los actos necesarios para o tendientes a conservar los derechos de que sea titular, conforme al Fideicomiso;
- (i) Crear y mantener de manera independiente las Cuentas, sin que las cantidades transferidas o registradas en los mismos se confundan en cualquier forma;
- (j) Consultar con el Comité Técnico, en caso de que deba tomarse alguna decisión respecto a asuntos no previstos en el Fideicomiso, para lo cual, el Fiduciario notificará al Comité Técnico, para que acuerde lo relativo a la decisión en cuestión dentro de un plazo razonable. El Comité Técnico podrá decidir la necesidad de convocar a una Asamblea de Tenedores para que ésta decida el asunto de que se trate, para lo cual, el Comité Técnico notificará la solicitud correspondiente al Representante Común con la finalidad de que éste último convoque la celebración de la Asamblea de Tenedores; en cuyo caso el Representante Común se abstendrá de retrasar en forma no razonable la convocatoria y celebración de dicha Asamblea de Tenedores. El Comité Técnico deberá resolver los asuntos cuya urgencia no permita la realización de la convocatoria y celebración de la Asamblea de Tenedores, debiendo auxiliarse al respecto en la opinión que al efecto formule el Comité de Prácticas y/o el Comité de Auditoría, dependiendo la materia de que se trate. Lo anterior, en el entendido que cualesquiera de las resoluciones del Comité Técnico, deberán ser ratificadas por la Asamblea de Tenedores;
- (k) El Fiduciario, entregará al Administrador y al Representante Común tan pronto como sea posible, pero en cualquier caso dentro de los 3 (tres) Días Hábiles de cada mes calendario, durante la vigencia del Fideicomiso, copia de los estados de cuenta que hayan sido emitidos por la institución financiera en la que se mantengan abiertas las Cuentas del Fideicomiso correspondientes al mes inmediato anterior, mismos que describirán de manera detallada los movimientos efectuados con respecto a cada una de las Cuentas del Fideicomiso. Las Partes acuerdan que los estados de cuenta anteriormente mencionados deberán ser enviados por el Fiduciario a través de medios

electrónicos a sus respectivos correos electrónicos, salvo por los estados de cuenta emitidos por la propia institución donde pertenece el Fiduciario, mismos que estarán disponibles en la página de internet que para tales efectos informe el Fiduciario. El Fiduciario no será responsable en caso de que el Administrador o el Representante Común no reciba los estados de cuenta respectivos (siempre y cuando los hubiere enviado en términos de la presente Cláusula); sin embargo, dicha parte podrá en todo momento, cuando así ocurra, solicitar al Fiduciario una copia de los estados de cuenta correspondientes y el Fiduciario estará obligado a proporcionarla. El Administrador y el Representante Común convienen que gozarán de un término de 10 (diez) días calendario contados a partir de la fecha en que reciban los citados estados de cuenta para solicitar, en su caso, aclaraciones a los mismos, transcurrido este plazo dichos estados de cuenta se tendrán por tácitamente aprobados. El Fiduciario podrá dar noticias o información de las operaciones que se realicen únicamente al Administrador y al Representante Común, de conformidad con lo señalado en el artículo 13 (trece) de la Ley para la Transparencia y Ordenamientos de los Servicios Financieros y en el artículo 142 (ciento cuarenta y dos) de la Ley de Instituciones de Crédito.

El Fideicomitente Inicial y el Administrador expresan su consentimiento y aceptación para que los estados de cuenta sean enviados electrónicamente a los correos electrónicos previstos en el Fideicomiso o a cualquier otro correo electrónico que dichas partes notifiquen al Fiduciario, firmado por apoderado debidamente acreditado y con facultades suficientes de cada una de las partes. El Fiduciario no será responsable si dichos estados de cuenta no pudiesen ser entregados por causas no imputables al Fiduciario, en cuyo caso el Administrador o el Fideicomitente Inicial podrán solicitar al Fiduciario una copia de los estados de cuenta correspondientes.

El Fiduciario no será responsable en caso de que alguna de las Personas antes mencionadas no reciba los estados de cuenta respectivos, siendo a cargo de éstos, cuando así ocurra, el solicitar al Fiduciario una copia de los estados de cuenta correspondientes. El Administrador llevará a cabo la contabilidad del Fideicomiso, misma que deberá ser entregada cuando menos 5 (cinco) Días Hábiles anteriores a la fecha límite de acuerdo a los plazos establecidos para entrega a la Bolsa y CNBV con base a la Legislación Aplicable, misma que será publicada por el Fiduciario a más tardar en la fecha límite establecida en la Legislación Aplicable.

Asimismo, el Fiduciario pondrá a disposición de los Tenedores los estados de cuenta de forma mensual, los cuales podrán ser solicitados a través del Representante Común. El Fiduciario deberá entregar la información razonable que le sea solicitada por el Comité Técnico o el Representante Común, 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;

- (l) Proporcionar al público en general a través del STIV-2 que mantiene la CNBV y el SEDI que mantiene la Bolsa, la información a que se refiere el artículo 33 de la Circular Única de Emisoras;

- (m) Permitir el acceso al Comité Técnico, al Representante Común y al Administrador (en estos dos últimos casos, limitado la documentación e información conforme sus funciones), a todos los documentos e información en su poder derivados o relacionados con el Fideicomiso que pueda entregarse conforme a la Legislación Aplicable;
- (n) Entregar y/o causar que le sea entregada al Representante Común, la información y documentación que sea necesaria para que éste pueda cumplir con su obligación de verificar el cumplimiento por parte del Emisor, del Administrador, y demás personas que suscriban los Documentos de Emisión y presten servicios al Emisor en relación con los CBFIs o, en su caso, el Patrimonio del Fideicomiso, de las obligaciones en los Documentos de Emisión;
- (o) Responder civilmente por daños y perjuicios que cause por el incumplimiento de las obligaciones a su cargo, asumidas en el Fideicomiso siempre y cuando este incumplimiento sea exclusivamente atribuible al Fiduciario y sea derivado del dolo, negligencia o mala fe según sea determinado por un tribunal competente en una sentencia o resolución definitiva e inapelable, elevada a rango de cosa juzgada;
- (p) Proporcionar a la Bolsa, en lo conducente, por medio de la persona que éste designe por escrito, la información a que se refieren: (i) las disposiciones 4.033.00, y 4.033.09 y la Sección Segunda del Capítulo Quinto del Título Cuarto del Reglamento Interior de la BMV, o (ii) los artículos 3.2.1., y 3.2.6., y el Capítulo IV del Título Tercero del Reglamento Interior de la BIVA, según corresponda y demás aplicables a dichos reglamentos, 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 en: (i) el Título Décimo Primero del Reglamento Interior de la BMV, o (ii) el Título Octavo del Reglamento Interior de la BIVA, según corresponda. El Comité Técnico deberá vigilar y procurar que el Fiduciario cumpla con la obligación establecida en este inciso y proporcione a la Bolsa en lo conducente la información referida;
- (q) Publicar los avisos de entrega de Distribuciones Totales o Reembolsos de Capital a los Tenedores e informar al Indeval (por escrito), a la CNBV y a la Bolsa, a través de los medios que estas últimas determinen incluyendo el STIV-2 y SEDI, con por los menos 6 (seis) Días Hábiles de anticipación, respecto de cualquier Distribución Total o Reembolso de Capital que deba hacerse a los Tenedores con base en la fracción VI del artículo 187 de la LISR; para lo cual el Comité Técnico le notificará con cuando menos 10 (diez) Días Hábiles de anticipación el monto y la fecha de la Distribución Total.

Asimismo, con la misma anticipación indicada, el Fiduciario deberá dar aviso por escrito o a través de los medios que Indeval determine, respecto de la Distribución Total que se llevará a cabo, y dicho aviso, así como aquel que se envíe a la Bolsa deberá indicar por lo menos (i) el monto de la Distribución Total en Pesos, a efectuarse a los Tenedores, (ii) la Fecha de Distribución Total correspondiente, (iii) la fecha ex-derecho, (iv) la fecha de registro, y (v) cualesquier otro dato necesario para llevarla a cabo.

- (r) En su caso, verificar la información y cantidades proporcionadas por el Administrador y, en su caso, el Representante Común, particularmente lo relativo a reportes y el flujo de recursos como fuente de pago de las Distribuciones conforme a los CBFIs contra los estados de cuenta de las Cuentas del Fideicomiso;
- (s) Dar cumplimiento, en lo conducente, a las obligaciones que deriven de la CUAE; y
- (t) En caso que se revoque la designación del Representante Común, contratar, previa aprobación de la Asamblea de Tenedores, al representante común que lo sustituya.

El Fiduciario 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. En el supuesto de surgir cualquier conflicto originado por autoridades, por el Representante Común, los Intermediarios Colocadores o por terceros que impidan el pago de las Distribuciones Totales, el Fiduciario hará esto del conocimiento de la Asamblea de Tenedores, y de conformidad con las resoluciones que ésta adopte, el Fiduciario podrá otorgar los poderes suficientes, conforme a sus políticas institucionales e internas, a favor de la Persona o las Personas que para dichos efectos sea instruido.

Asimismo, el Fiduciario deberá cumplir con sus obligaciones conforme a la CUAE, precisamente en los términos previstos en dichas disposiciones, en su caso, previas instrucciones por escrito del Comité Técnico.

Remoción y Sustitución

El Fiduciario podrá ser removido por acuerdo del Comité Técnico o de la Asamblea Ordinaria de Tenedores, indistintamente. Lo anterior, en el entendido que 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.

Límite de Obligaciones del Fiduciario

El Fiduciario no tendrá más obligaciones que las establecidas expresamente en el Fideicomiso. En caso de que el Fiduciario reciba cualquier aviso, demanda o cualquier otra reclamación en relación con el Patrimonio del Fideicomiso, notificará dicha situación inmediatamente al Comité Técnico, al Administrador y al Representante Común, en términos de la Cláusula Vigésima, sección 20.2 del Fideicomiso. No obstante lo anterior, el Fiduciario estará obligado a coadyuvar en la defensa del Patrimonio del Fideicomiso en caso de que así se requiera, así como en el caso de actos urgentes.

3.4.1.4 Tenedores

Conforme a lo previsto en el Fideicomiso, los Tenedores, en virtud de la adquisición de los CBFIs, estarán sujetos a lo previsto en dicho Fideicomiso y en los CBFIs correspondientes y aceptan de manera expresa que: (i) exclusivamente, para el ejercicio del Derecho de Suscripción Preferente, tendrán derecho preferente para la adquisición de los CBFIs que emita el Fiduciario en el futuro;

y (ii) el Fideicomiso es el único propietario de los Activos; y, por lo tanto, los CBFIs únicamente otorgan el derecho a los frutos, rendimientos y en su caso al producto de la venta de los Activos, de conformidad con lo previsto por el Fideicomiso. Por ningún motivo se considerará que los CBFIs representan el derecho a una parte o la totalidad del derecho de propiedad o titularidad sobre los Activos afectos al Fideicomiso.

3.4.1.5 CBFIs

El Fideicomiso establece la emisión de CBFIs, incluyendo los CBFIs que se emitirán en la Oferta Pública inicial y con motivo de las Transacciones de Formación, de conformidad con la Legislación Aplicable. Se ha solicitado que los CBFIs coticen en la BIVA bajo la clave de cotización "AGRO 22". Los CBFIs no tendrán expresión de valor nominal y pueden ser adquiridos por inversionistas mexicanos o extranjeros, cuando su régimen fiscal lo prevea expresamente. Los CBFIs no conceden a sus Tenedores derechos sobre los Activos.

Después de la Oferta Pública inicial y una vez concluidas las Transacciones de Formación, 47,300,992 (cuarenta y siete millones trescientos mil novecientos noventa y dos) CBFIs entrarán en circulación si se ejerce en su totalidad la Opción de Sobreasignación. De conformidad con la Legislación Aplicable, los Tenedores no son responsables de las deudas u obligaciones del Emisor.

Los CBFIs ofrecidos de conformidad con este Prospecto estarán debidamente autorizados y serán válidamente emitidos. Sujeto a las estipulaciones del Fideicomiso respecto a las restricciones sobre la propiedad y transferencia de los CBFIs, los Tenedores tendrán derecho a: (i) recibir Distribuciones con respecto a dichos CBFIs, (ii) recibir Distribuciones Totales de la manera que lo autorice el Comité Técnico y (iii) recibir proporcionalmente el producto de la venta de los activos legalmente disponibles en caso de liquidación, disolución o terminación después del pago o de la reserva adecuada para pagar todas las deudas y pasivos conocidos de Agrofibra, todo de conformidad con lo previsto por la Legislación Aplicable.

Los CBFIs se podrán emitir ocasionalmente, de acuerdo con la LMV y con el Fideicomiso, tal como lo instruya la Asamblea de Tenedores y sea autorizada su oferta por las autoridades competentes, en su caso.

De conformidad con el Fideicomiso se pueden emitir otros tipos de valores, incluyendo aquellos regulados en la LMV, tales como instrumentos de deuda, sujeto al cumplimiento de las estipulaciones del Fideicomiso y la Legislación Aplicable.

Los Tenedores tendrán el Derecho de Suscripción Preferente respecto de las emisiones de CBFIs que conforme al acuerdo del Comité Técnico o la Asamblea de Tenedores, según sea el caso, deban ser suscritas de manera preferente por los Tenedores.

De conformidad con el Fideicomiso, con posterioridad a la primera Emisión, toda transmisión, directa o indirecta, de CBFIs a favor de Persona alguna o conjunto de Personas actuando en forma concertada que llegue a acumular en una o varias transacciones más del 50% (cincuenta por ciento) del total del número de CBFIs en circulación, estará sujeto a la autorización previa del Comité Técnico y deberá contar con el voto favorable de la mayoría de los Miembros

Independientes, lo anterior, en el entendido que la autorización previa del Comité Técnico, solo será requerida cuando la celebración de cualquier contrato, convenio o acto jurídico implique rebasar el límite de tenencia anteriormente establecido.

La limitación de tenencia anterior aplica a:

- (i) La compra o adquisición por cualquier título o medio, de CBFIs emitidos por el Fiduciario conforme al Fideicomiso o que se emitan en el futuro, incluyendo certificados de participación ordinaria (CPOs) o cualquier otro Valor o instrumentos cuyo valor subyacente sea CBFIs emitidos por el Fiduciario conforme al Fideicomiso; o cualquier otro documento que represente derechos sobre CBFIs;
- (ii) La compra o adquisición de cualquier clase de derechos que correspondan a los Tenedores;
- (iii) Cualquier contrato, convenio o acto jurídico que pretenda limitar o resulte en la transmisión de cualquiera de los derechos y facultades que correspondan a los Tenedores, incluyendo instrumentos u operaciones financieras derivadas, así como los actos que impliquen la pérdida o limitación de los derechos de voto otorgados por los CBFIs, salvo aquellos previstos por la Circular Única de Emisoras e incluidos en el Fideicomiso; y
- (iv) Adquisiciones que pretendan realizar uno o más interesados, que actúen de manera concertada cuando se encuentren vinculados entre sí para tomar decisiones como Grupo de Personas o Consorcios.

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

La restricción mencionada no será aplicable a: (i) la transmisión hereditaria de CBFIs; (ii) a las adquisiciones de CBFIs, cuando el comprador o adquirente sea una SIEFORE; y (iii) las adquisiciones de CBFIs que se realicen a través de ofertas públicas y ofertas públicas forzosas de adquisición en términos de la LMV.

En el Fideicomiso se estipula que cualquier enajenación de los CBFIs que no cumpla con las disposiciones antes mencionadas será nula y que cualquier Persona que se considere que haya adquirido CBFIs en contravención a lo establecido en el Fideicomiso no podrá ejercer su derecho de voto ni ejercer ningún derecho derivado de ellos excepto por lo que respecta a los derechos económicos.

Los CBFIs estarán inscritos en el RNV a cargo de la CNBV y estarán listados en la BIVA, tal como se requiere de conformidad con LMV y con el Reglamento Interior de la BIVA. Los CBFIs estarán representados en un solo Título el cual estará depositado en el Indeval. Dicha institución emitirá constancias a nombre de los Tenedores de los CBFIs que lo soliciten. Solamente las Personas que

sean titulares CBFIs a través de los custodios respectivos serán consideradas como Tenedores de conformidad con el Fideicomiso y la Legislación Aplicable.

3.4.1.6 Órganos de gobierno corporativo del Fideicomiso

3.4.1.6.1 Comité Técnico

Constitución

A la fecha de este Prospecto, el Comité Técnico Inicial del Fideicomiso se integra por 2 miembros, y hasta que ocurra la designación del Comité Técnico en términos de la Cláusula Novena, sección 9.1.2 del Fideicomiso. Conforme a lo previsto en el Fideicomiso, podrá estar integrado hasta por 21 (veintiún) miembros propietarios, de los cuales, por lo menos el 50% (cincuenta por ciento) más 1 (uno) deberán ser Miembros Independientes.

A continuación, se incluye una tabla con los miembros que forman parte del Comité Técnico Inicial:

Nombre

Alfredo Jesús Villarreal Galicia

Juan Carlos Martínez Flores

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

El Comité Técnico a partir de la primera Emisión y hasta en tanto los Tenedores nombren a los miembros a que tengan derecho, estará integrado de la siguiente forma:

	Nombre ⁽²⁾	Miembro Independiente	Puesto	Edad	Género ⁽¹⁾	Empresas donde colaboran como ejecutivos relevantes o miembros del consejo de administración.
1.	Yvonne Ochoa Rosellini	Si	Presidente	47	Femenino	Convixión, S.C. ⁽³⁾ , Rica Frescura, S.A.P.I. de C.V. ⁽³⁾ , Liventia ⁽³⁾ , Uniken ⁽³⁾ , Credix GS, S.A. de C.V. ⁽³⁾ , Dila Acquisition Corporation ⁽³⁾
2.	Alfredo Jesús Villarreal Galicia	No	Vocal	62	Masculino	Institute for Systematic and Innovative Thinking, A.C. ⁽³⁾
3.	Teddy Esteve	No	Vocal	61	Masculino	Zano, S.A. de C.V. ⁽³⁾ , Agroindustrias Unidas de México, S.A. de C.V. ⁽³⁾
4.	Federico Bernaldo de Quirós González de Pacheco	Si	Vocal	61	Masculino	Grupo Gigante, S.A.B. de C.V. ⁽³⁾ , Grupo Presidente, S.A. de C.V. ⁽³⁾ , Ventura Entertainment, S.A.P.I. de C.V. ⁽³⁾ , International Chamber of Commerce (México) ⁽³⁾

5.	Leopoldo Burillo Eguialis	Si	Vocal	66	Masculino	FIMECAP, S.A. de C.V. ⁽⁴⁾ , Alliance of International Corporate Advisors, AICA ⁽³⁾
6.	Bram Govaerts	Si	Vocal	42	Masculino	Centro Internacional de Mejoramiento de Maíz y Trigo, Int ⁽³⁾ , Grupo Ceres, S.A. de C.V. ⁽³⁾ , Cornell University ⁽³⁾
7.	Guadalupe Latapí García	Si	Vocal	47	Femenino	Aires de Campo, S.A. de C.V. ⁽³⁾ , Ecobutik, S.A. de C.V. ⁽³⁾ , Nuestro Huerto, S.A. de C.V. ⁽³⁾
8.	Eugenio López Garza	Si	Vocal	58	Masculino	MexCap Partners, S.C. ⁽³⁾ , Grupo Gayosso, S.A. de C.V. ⁽³⁾ , Finastrategy MX, S.A.P.I. de C.V. ⁽³⁾ , Dimex Capital, S.A. de C.V. ⁽³⁾ , Afirme Financial Group ⁽³⁾ , Corporación Financiera de Occidente, S.A. de C.V. ⁽³⁾ , Arabela, S.A. de C.V. ⁽³⁾ , Grupo Dinericap, S.A.P.I. de C.V. ⁽³⁾ , TERTIUS, S.A.P.I. de C.V. ⁽³⁾ , Latidos de Vida, A.B.P. ⁽³⁾
9.	Xavier de Uriarte Berrón	Si	Vocal	57	Masculino	MUFG Bank México, S.A. ⁽³⁾ , Afore Citibank Banamex ⁽³⁾ , ADN Capital Mezzanine I, S.A.P.I. de C.V. ⁽³⁾

⁽¹⁾ El 22% de los miembros integrantes de nuestro Comité Técnico son mujeres y 78% son hombres. Agrofibra no cuenta a esta fecha con políticas o programas que impulsen la inclusión laboral sin distinción de género en la composición de sus órganos de gobierno, sin embargo, pretende implementar una política con posterioridad a la presente Oferta Pública inicial.

⁽²⁾ Respecto al tiempo en el cargo de cada miembro, no aplica ya que el cargo como miembro del Comité Técnico inicia a partir de la presente Oferta Pública inicial por lo que el tiempo en el cargo es menor a un año.

⁽³⁾ No tiene relación de índole alguna con el Emisor o el Administrador.

⁽⁴⁾ Asesor Financiero del Emisor respecto del Fideicomiso y la presente Emisión.

A continuación, se presenta la biografía de los miembros del Comité Técnico de Agrofibra que serán designados por el Fideicomitente Inicial:

Yvonne Ochoa Rosellini: La señora Ochoa es licenciada en Relaciones Internacionales y cuenta con un MBA, por el ITAM. Cuenta con más de 13 años de experiencia en dirección estratégica y financiera, así como más de 10 años en el sector financiero. Durante su carrera profesional ha liderado procesos de banca de inversión por más de \$1,800 millones de Dólares, incluyendo emisiones de capital, deuda, capital semilla, capital de crecimiento y fusiones y adquisiciones. Se ha desempeñado como Chief Financial Officer en Grupo Coppel y Directora General de la Fundación del Infonavit (Fundación Hogares). Cuenta con experiencia en el sector financiero en puestos de alta dirección Abaco Casa de Bolsa, BBV Probusa y BBVA Bancomer y ha sido miembro del Consejo de Administración de múltiples empresas de retail, vivienda, restaurantes y manufactura en México. En 2007, fundó Convixión, empresa que ha asesorado a empresarios y funcionarios públicos en México, Estados Unidos y Argentina. Yvonne es actualmente miembro del Consejo de Administración en empresas de salud, ciberseguridad y biotecnología para agricultura en Estados Unidos.

Alfredo Jesús Villarreal Galicia: El señor Alfredo es licenciado en Administración de Empresas por el Instituto Tecnológico y de estudios Superiores de Monterrey y cursó el Programa de Dirección de Empresas D-1 en el Instituto Panamericano de Alta Dirección de Empresas. Cuenta con amplia experiencia desempeñando posiciones de alta dirección en la administración de recursos humanos. Destaca su experiencia como Director de Recursos Humanos en organizaciones como Villacero, Holcim Apasco y Grupo Gigante. Asimismo, participó con la

Cámara Nacional de la Industria de Transformación en el área de fomento industrial. Durante los últimos años se ha desempeñado como consultor independiente en recursos humanos.

Teddy Esteve: El señor Esteve es licenciado en administración de empresas por el HEC en Lausanne, Suiza. Cuenta con más de 40 años de experiencia profesional desempeñando altos puestos directivos en el sector agroalimentario y en *commodity trading*. Actualmente participa como miembro consejeros de diversos consejos de administración en distintas empresas reconocidas del sector agroalimentario. Asimismo, realiza inversiones activas en el sector agrícola y en la industria alimentaria. Es Director General de la división de café de Ecom Coffee, el mayor operador de café en el mundo.

Federico Bernaldo de Quirós González de Pacheco: El señor Federico es ingeniero industrial por la Universidad Anáhuac y Maestro en Administración por el ITESM. Asimismo, cuenta con distintos cursos de especialización y capacitación en México, Estados Unidos y Europa. Con más de 38 años de experiencia profesional, se ha desempeñado en posiciones de alta dirección. Destaca su experiencia profesional como Director General de Restaurantes Toks, distintas posiciones en las áreas de Auditoría, Logística, Administración, Compras y Operación de Restaurantes en CIFRA / Walmart, y Director General de Hoteles Presidente. Desde 2018 Federico es Director General de Grupo Gigante, así como presidente del Consejo Hotelero y consejero de Ventura Entertainment, empresa líder en la operación de parques temáticos, ICC México y de la Asociación Mexicana de Restaurantes.

Leopoldo Burillo Eguialis: El señor Burillo es licenciado en Economía por la Universidad Anáhuac y cuenta con una Maestría en Economía con especialidad en Finanzas y Negocios por la Universidad de California del Sur. Con más de 27 años de experiencia en banca de inversión, financiamiento estructurado y corporativo, reestructuras y colocación de deuda y capital. Ha completado más de 100 transacciones con un valor nocional que supera los \$10,000 millones de Dólares. Destaca su experiencia en el sector financiero, ya que se desempeñó como Director General de Finanzas Corporativas para The Royal Bank of Scotland (RBS), Director de Cobertura de Clientes en ABN AMOR México, así como Director General y Socio Fundador de Serficor, firma de asesoría en temas de fusiones y adquisiciones, financiamiento estructurado, reestructuración de deuda y financiamiento para posibles adquisiciones. Cuenta con amplia experiencia como en el sector financiero, asesorando a empresas locales e internacionales como Pinebridge Investments, SURA, Afasa, Neology, Deutsche Bank, HSBC, CIBanco, Prudential Financial, Henkel KGaA, Nafin, Banobras, Mexichem y Corporación Scribe. La participación anterior del señor Burillo como Consejero Independiente en Afore XXI, Car Mart, Alta Growth Capital y en la International Network of M&A Partners (IMAP) respaldan su amplia trayectoria como integrante de órganos de gobierno corporativo. Leopoldo es Socio Fundador y Director General de FIMECAP, firma privada de banca de inversión y Miembro Designado de la AICA.

Bram Govaerts: El señor Govaerts es licenciado en Biociencias con Maestría en Ingeniería de Biociencias con especialización en conservación de suelos por la Universidad Católica de Lovaina. Su destacada formación académica la complementan un Doctorado en Agricultura de Conservación por la Universidad Católica de Lovaina en Bélgica. Cuenta con más de 20 años de experiencia en el sector agroalimentario. En 1997, Govaerts fue nombrado Representante Oficial para Bélgica del Foro Internacional de la Juventud para la Organización de las Naciones Unidas

para la Agricultura y la Alimentación y ha sido galardonado con el Premio de Cooperación al Desarrollo 2003 del Gobierno Federal de Bélgica; el Premio Norman Borlaug 2014 a la investigación en campo y su aplicación por el Premio Mundial de Alimentación; el Premio Tecnoagro 2018; el Premio ASA 2020 de la Sociedad Americana de Agronomía. En 2019 fue nombrado A.D. White Professor-at-large por la Universidad de Cornell en Estados Unidos. Bram es actualmente Director General, Director Global de Desarrollo Estratégico y Representante Regional para las Américas, para el Centro Internacional de Mejoramiento de Maíz y Trigo (CIMMYT) y Consejero Independiente de Grupo Ceres y sus empresas afiliadas.

Guadalupe Latapí García: Guadalupe es ingeniera bioquímica en procesamiento y administración de alimentos por el ITESM y cuenta con Maestría en Ciencias de los Alimentos por la Universidad de Davis, California. Con más de 19 años de experiencia en el sector agroalimentario, ha creado una red importante de productores orgánicos mexicanos a través de Aires de Campo. Guadalupe es Fundadora de Aires de Campo, empresa que forma parte de Grupo Herdez, enfocada en establecer un canal de distribución directo entre productores orgánicos y consumidores, donde actualmente se desempeña como presidente del consejo. Aires del Campo resultó finalista y ocupó el séptimo lugar de Iniciativa de México en 2010; en 2011 fue una de las veinte empresas reconocidas por su impacto social y ambiental en el Foro Latinoamericano de Inversión de Impacto; en 2012 obtuvo el reconocimiento como la mejor empresa Social Entrepreneur, y en 2013 recibió el Premio Grupo Imagen como Mejor Empresa. Guadalupe participó en la corrección de los lineamientos técnicos de la Norma de Producción Orgánica e inició el trámite para obtener el distintivo Nacional Orgánico para Aires de Campo otorgado por SAGARPA. Ocupa actualmente el puesto de Desarrollo e Innovación de Productos y Vinculación con Productores de Aires de Campo.

Eugenio López Garza: El señor López es licenciado en Economía por el ITESM. Cuenta con más de 30 años de experiencia profesional. Destaca su experiencia en el sector financiero como promotor del proyecto de una nueva calificadora en México en 1990, que vendió a Fitch Ratings en 1997. Durante su trayectoria profesional ha ocupado puestos de alta dirección como Director General, Finanzas Estructuradas, Riesgo Operacional e Infraestructura en Fitch Ratings México. La participación actual de Eugenio como miembro independiente en distintos Consejos de Administración, Comités de Auditoría, de Riesgos y Ética en bancos, empresas comerciales e intermediarios financieros no bancarios, respaldan su amplia trayectoria como integrante de órganos de gobierno corporativo. Actualmente es Chief Risk Officer en MexCap Partners, banca de inversión independiente.

Xavier de Uriarte Berrón: Xavier es contador público por el ITAM y cuenta con un MBA por la Universidad de Durham (Reino Unido). Con más de 27 años de experiencia en el sector financiero, se ha desempeñado en empresas como Citibank, Bank of America, GBM, Sura, ING México e ING Bank New York. Destaca su participación como Director General de ING Afore y Sura México. Asimismo, Javier participó en la venta de ING Afore a Grupo Sura. Actualmente es Consejero Independiente en varias empresas públicas y privadas y, forma parte de varios patronatos de organizaciones no lucrativas.

Designación y destitución de miembros del Comité Técnico

De conformidad con el Fideicomiso, posteriormente a la primera Emisión y Colocación, los miembros del Comité Técnico serán designados o ratificados de la siguiente forma:

- i. Siempre y cuando el Fideicomitente Inicial o sus subsidiarias o personas relacionadas, conjunta o separadamente, sean titulares de al menos el equivalente al 2% (dos por ciento) de los CBFIs en circulación respecto al número de CBFIs emitidos y colocados en la oferta pública inicial de CBFIs, el Fideicomitente Inicial tendrá derecho a: (i) proponer para ratificación de la Asamblea de Tenedores, a 2 (dos) miembros propietarios del Comité Técnico y (ii) proponer para ratificación del Comité Técnico, de entre los miembros del Comité Técnico (ya sea un miembro propietario o un Miembro Independiente) a quien desempeñará el cargo de presidente del Comité Técnico. El miembro ratificado por el Comité Técnico para desempeñar el cargo de presidente no podrá ser Ejecutivo o empleado del Administrador. El Comité Técnico notificará por escrito al Fiduciario de la designación de miembros del Comité Técnico que se haya realizado de conformidad con la presente Cláusula, en cualquier momento mediante una notificación por escrito. En caso de que en cualquier momento no se cumpla con la titularidad de CBFIs indicada anteriormente, este derecho del Fideicomitente Inicial de proponer a la Asamblea de Tenedores el nombramiento de miembros del Comité Técnico corresponderá a la Asamblea de Tenedores. Las entidades Citrofrut, Ecom y Optimización Inmobiliaria, a través del Fideicomitente Inicial y conforme a la estructura corporativa de este último, son quienes cuentan con el derecho a proponer (para ratificación de la Asamblea de Tenedores) a dichos miembros del Comité Técnico como sigue: Citrofrut y Ecom tienen derecho a proponer conjuntamente a uno de los miembros del Comité Técnico mencionados en el inciso (i) anterior y Optimización Inmobiliaria al otro miembro; el presidente del Comité Técnico será propuesto (para ratificación del Comité Técnico) por mayoría de votos de estas tres entidades.

Los miembros del Comité Técnico propuestos por el Fideicomitente Inicial y ratificados por la Asamblea de Tenedores conforme lo anterior, tendrán el carácter de miembros propietarios y no podrán ser considerados bajo ningún supuesto como Miembros Independientes.
- ii. Los miembros propietarios del Comité Técnico, sean o no considerados Miembros Independientes, serán nombrados o, en su caso, ratificados, por mayoría de votos de la Asamblea de Tenedores.
- iii. De conformidad con lo establecido en el Fideicomiso, cualesquiera Tenedores que en lo individual o en conjunto tengan la titularidad del 10% (diez por ciento) del número de CBFIs en circulación tendrán el derecho de designar, en Asamblea de Tenedores, a un miembro propietario en el Comité Técnico. Para efectos de claridad, este derecho podrá ser ejercido por cada 10% (diez por ciento) de tenencia (siempre y cuando dichos Tenedores no hubieran renunciado a su derecho a designar miembros del Comité Técnico conforme al Fideicomiso).



Los miembros del Comité Técnico así designados, tendrán el carácter de miembros propietarios 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 el Fideicomiso, cuenta con la tenencia de CBFIs necesaria para tal efecto, al momento de la designación.

- iv. 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 12 (doce) meses siguientes a la revocación.
- v. En todo momento los Miembros Independientes representarán al menos el 50% (cincuenta por ciento) más 1 (uno) de los miembros propietarios del Comité Técnico. Dichos Miembros Independientes serán designados por su experiencia, capacidad y prestigio profesional, considerando además que por sus características puedan desempeñar sus funciones libres de conflictos de interés y sin estar supeditados a intereses personales, patrimoniales o económicos y cuya independencia será calificada por mayoría de votos presentes en la Asamblea de Tenedores en la cual sean designados y/o ratificados, o tratándose del primer Comité Técnico designado para fungir a partir de la primera Emisión y Colocación, su independencia será calificada en la primer Asamblea de Tenedores que se lleve a cabo.

Los miembros propietarios del Comité Técnico propuestos por el Fideicomitente Inicial y ratificados por la Asamblea de Tenedores sólo podrán ser destituidos de su encargo por el Fideicomitente Inicial, previa aprobación de la Asamblea de Tenedores. La Asamblea de Tenedores podrá revocar el nombramiento de dichos miembros, 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 12 (doce) meses siguientes a la revocación. El Fideicomitente Inicial podrá proponer para ratificación de la Asamblea de Tenedores, de inmediato a 2 (dos) nuevos miembros propietarios, en caso de contar con dicho derecho conforme al Fideicomiso.

Los miembros del Comité Técnico durarán en su cargo mientras su nombramiento no sea revocado o en tanto no presenten su renuncia, y continuarán en el desempeño de sus funciones, aun cuando su nombramiento hubiere sido revocado e, incluso, aun cuando hubieren renunciado al cargo, hasta que las personas designadas para sustituirlos tomen posesión de sus cargos.

No habrá requisitos de nacionalidad ni de residencia respecto de los miembros del Comité Técnico.



En caso de muerte, incapacidad o renuncia de un miembro del Comité Técnico resultará en la remoción automática con efectos inmediatos y quien hubiere hecho la designación de dicho miembro del Comité Técnico podrá designar por escrito a un miembro sustituto dentro de los 10 (diez) Días Hábiles siguientes a la fecha en que el Representante Común 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.

Una vez efectuada la primera Emisión y Colocación, el Fiduciario únicamente dará curso a las instrucciones y resoluciones emitidas por el Comité Técnico en su momento, y también dará curso a las instrucciones del Administrador o bien del Representante Común, que se realicen de conformidad con lo dispuesto en el Fideicomiso.

El nombramiento como miembro del Comité Técnico deberá ir acompañado de: (i) la aceptación del cargo por parte del miembro propietario, (ii) copia de la identificación oficial vigente de dicho miembro propietario, en la que aparezca su firma; (iii) en caso de ser Miembro Independiente, deberá manifestar adicionalmente por escrito que no se encuentra en algún supuesto de los previstos en los artículos 24, segundo párrafo y 26 de la LMV, y (iv) la información y/o documentación que se sea razonablemente solicitada por el Fiduciario al amparo de las políticas de identificación y de "Conoce a tu Cliente" del Fiduciario (identificadas como "Know Your Customer") así como el formato de "Know Your Customer", copia de identificación oficial, copia de la clave única de registro de población (CURP) y copia de la cédula de identificación fiscal.

Los miembros del Comité Técnico tendrán voz y voto en las deliberaciones de dicho órgano y no podrán delegar sus funciones.

Siempre y cuando el Fideicomitente Inicial o sus subsidiarias o personas relacionadas, conjunta o separadamente, sean titulares de al menos el equivalente al 2% (dos por ciento) de los CBFIs en circulación respecto al número de CBFIs emitidos y colocados en la oferta pública inicial de CBFIs, el presidente del Comité Técnico será aquel miembro del Comité Técnico que designe el Comité Técnico a propuesta del Fideicomitente Inicial y tendrá voto de calidad en caso de empate. Asimismo, el secretario del Comité Técnico, quien no podrá ser miembro del Comité Técnico, será designado por el propio Comité Técnico. Este derecho de proponer al presidente del Comité Técnico, corresponderá al propio Comité Técnico en caso de que no se cumpla con la titularidad de CBFIs por parte del Fideicomitente Inicial, indicada anteriormente.

El Representante Común y el Fiduciario siempre serán invitados a las sesiones del Comité Técnico con voz, pero sin voto y no desempeñará ningún cargo en las mismas.

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.

En aplicación de LMV y la Circular Única de Emisoras, los miembros del Comité Técnico podrán celebrar convenios con relación al ejercicio de sus derechos de voto en las sesiones del Comité Técnico. La celebración de dichos convenios y sus características deberán ser notificados por escrito al Fiduciario dentro de los 5 (cinco) Días Hábiles siguientes al de su celebración, para que sean revelados al público inversionista a través del SEDI que mantiene la Bolsa y STIV-2 que mantiene la CNBV, o los medios que estas determinen, así como para que se difunda su existencia en el reporte anual del Fideicomiso, lo anterior sin perjuicio de lo establecido en la Cláusula Trigésima Primera del Fideicomiso. Dichos convenios podrán establecer, entre otros, ejercer el voto de los miembros no independientes del Comité Técnico.

Remuneración

La designación de los miembros del Comité Técnico es honorífica y no da derecho a recibir una contraprestación de cualquier naturaleza por el desempeño del cargo, salvo: (i) en el caso de los Miembros Independientes; y (ii) que la Asamblea de Tenedores acuerde otra cosa respecto de los demás miembros del Comité Técnico. La Asamblea de Tenedores, previa propuesta del Comité de Nominaciones y Compensaciones, acordará una remuneración para los Miembros Independientes por el ejercicio de su encargo, conforme a las sanas prácticas bursátiles internacionales, ya sea en efectivo o en especie. De igual manera, la Asamblea de Tenedores, previa propuesta del Comité de Nominaciones y Compensaciones, podrá establecer una remuneración para los demás miembros del Comité Técnico por el ejercicio de su encargo, ya sea en efectivo o en especie; en el entendido que, si la Asamblea de Tenedores autoriza la entrega de CBFIs como parte de la remuneración antes referida, dichos CBFIs deberán ser adquiridos en el mercado secundario y los miembros del Comité Técnico de que se trate, deberán entregar una carta compromiso dirigida al presidente del Comité Técnico, a través de la cual se obligarán a no enajenar, transferir o de cualquier forma disponer de dichos CBFIs por un periodo de 12 (doce) meses contados a partir de la fecha en que le sean entregados. Cualesquiera remuneraciones que en su caso se llegaran a acordar conforme a lo anteriormente previsto, serán con cargo al Patrimonio del Fideicomiso.

Tenemos la intención, por lo que lo propondremos así al Comité de Nominaciones y Compensaciones, que la remuneración de los Miembros del Comité Técnico sea en todos los casos pagadera mitad en efectivo y mitad en CBFIs una vez al año, con lo que consideramos se alinearán los intereses entre dichos miembros y Agrofibra. Asimismo, propondremos al Comité de Nominaciones y Compensaciones que se establezca que los CBFIs que sean otorgados anualmente, en su caso, a los miembros del Comité Técnico, no puedan ser enajenados por dichos miembros por lo menos durante los siguientes 12 meses siguientes a la fecha de su entrega.

Deberes de diligencia, de lealtad, y de responsabilidad de los miembros del Comité Técnico

El Fideicomiso exige los deberes de diligencia, de lealtad y de responsabilidad a los Miembros del Comité Técnico considerados en la LMV y a sus estipulaciones aplicables a los Miembros de Sociedades Anónimas Bursátiles, ya que no existe un reglamento específico aplicable a los

Miembros del Comité Técnico de una Fibra.

De acuerdo con la LMV, el deber de diligencia consiste en actuar de buena fe y conforme a los intereses de Agrofibra. Para dicho fin se requiere que los Miembros del Comité Técnico obtengan la información necesaria del Administrador, de los Auditores Externos o de cualquier otra persona con el fin de estar preparados para actuar conforme a dichos intereses. El deber de diligencia se cumple principalmente asistiendo a las sesiones del comité y divulgando la información importante obtenida por el número correspondiente de Miembros del Comité Técnico en dichas sesiones. En caso de no actuar con el cuidado debido, los Miembros del Comité Técnico, serán solidariamente responsables por daños y pérdidas causados a Agrofibra o a sus subsidiarias.

El deber de lealtad consiste principalmente en mantener la confidencialidad de la información recibida en relación con el desempeño de las obligaciones y en abstenerse de discutir o votar sobre asuntos en los cuales un miembro del Comité Técnico tenga un conflicto de interés. Asimismo, el deber de lealtad es violado si un Tenedor o un grupo de Tenedores se ve favorecido, sin la aprobación expresa del Comité Técnico o en caso de que un director tome ventaja de una oportunidad corporativa. El deber de lealtad también es violado en caso de: (i) que no se divulgue al Comité de Auditoría y a los auditores externos cualquier irregularidad que un miembro del Comité Técnico pueda encontrar en el desempeño de sus obligaciones, y (ii) en caso de que se divulgue información que sea falsa o engañosa o se omita el registro de cualquier transacción en nuestros registros que pudiera afectar nuestros estados financieros. La violación del deber de lealtad resultaría en la responsabilidad solidaria de los Miembros del Comité Técnico, por los daños y perjuicios causados a nosotros y/o a nuestras subsidiarias; esta responsabilidad también se originaría si los daños y las pérdidas fueran causadas como resultado de beneficios obtenidos por el miembro, los Miembros o terceros, como resultado de acciones de dichos Miembros del Comité Técnico.

Las acciones de responsabilidad por daños y perjuicios que resulten de la violación del deber de cuidado o del deber de lealtad únicamente podrán ser ejercidas en beneficio de Agrofibra y podrán ser entabladas por Agrofibra o por los Tenedores que representen el 10% (diez por ciento) o más del número de CBFIs en circulación. En caso de ser aplicable, las acciones penales únicamente podrán ser entabladas por la SHCP, previa opinión de la CNBV.

Las responsabilidades especificadas anteriormente, (incluyendo en su caso la responsabilidad penal) no serán aplicables si el miembro, actuando de buena fe: (i) cumplió con la Legislación Aplicable o con el Fideicomiso, (ii) tomó la decisión con base en información proporcionada por el personal del Administrador, por terceros independientes o por el Auditor Externo del Fideicomiso, cuya capacidad y credibilidad no están en duda, y (iii) si eligió la alternativa más adecuada a su leal saber y entender, o si los efectos patrimoniales negativos de dicha decisión no hayan sido previsibles, con base en la información disponible al momento de la decisión.

Sesiones del Comité Técnico

El Comité Técnico deberá reunirse de manera regular de conformidad con el calendario que para dichos efectos sea aprobado en la primera sesión de cada año, misma que deberá llevarse a cabo

dentro de los primeros 4 (cuatro) meses del año, y de manera especial cuando sea necesario para el cumplimiento adecuado de sus funciones.

Las convocatorias para las sesiones del Comité Técnico serán notificadas por el secretario del Comité Técnico a cada uno de sus miembros, al Administrador y al Fiduciario, cuando menos con 3 (tres) Días de anticipación a la fecha en que se celebrará la sesión, en el último domicilio y/o dirección electrónica que cada uno de ellos haya registrado con el Fiduciario y con el secretario del Comité Técnico, salvo tratándose de casos urgentes a juicio del convocante, en cuyo caso, la convocatoria se realizará con 24 (veinticuatro) horas de anticipación. La convocatoria contendrá la hora, fecha, lugar y orden del día de la sesión y deberá ser firmada por la o las personas que la realicen. La convocatoria no será necesaria cuando todos los miembros propietarios del Comité Técnico se encuentren presentes en el lugar de celebración de la sesión del Comité Técnico.

El Administrador, a través de su representante legal, así como cualesquiera 2 (dos) miembros del Comité Técnico o el presidente podrá solicitar al secretario que convoque a una sesión cuando lo considere pertinente, con al menos 5 (cinco) Días de anticipación a la fecha en que se piense celebrar la sesión. La solicitud deberá indicar brevemente los asuntos que se pretendan tratar en dicha sesión.

Para que las sesiones del Comité Técnico se consideren válidamente instaladas en primera convocatoria, la mayoría de sus miembros propietarios deberán estar presentes. En el caso de segunda o ulterior convocatoria, las sesiones del Comité Técnico podrán celebrarse válidamente cualquiera que sea el número de miembros presentes en la misma.

Las resoluciones del Comité Técnico serán adoptadas por mayoría de votos de los miembros presentes, salvo los casos previstos en el Fideicomiso en los que sea necesario contar, en adición, con el voto favorable de la mayoría de los Miembros Independientes. Para estos efectos, cada miembro tendrá un voto. En el evento de que la opinión de la mayoría de los Miembros Independientes no sea acorde con la determinación de la mayoría de los miembros del Comité Técnico, esta situación deberá ser revelada por el Fiduciario al público inversionista a través del SEDI que mantiene la Bolsa y el STIV-2 que mantiene la CNBV, o los medios que estos últimos determinen.

Los miembros del Comité Técnico que tengan conflicto de interés en algún asunto, deberán abstenerse de participar y estar presentes en la deliberación y votación de dicho asunto, sin que ello afecte el quórum requerido para la instalación del citado Comité Técnico.

Si un miembro del Comité Técnico considera que existe o puede existir un conflicto de interés respecto de cualquier otro miembro del Comité Técnico, el primero deberá declararlo ante los demás y solicitar que el miembro involucrado en el conflicto de interés se abstenga de participar en la discusión y votar en la resolución del asunto. En caso de que el miembro del Comité Técnico respecto del cual se considere que existe o puede existir un conflicto de interés no esté de acuerdo con dicha consideración, el Comité Técnico, por el voto favorable de la mayoría de los miembros con derecho a voto presentes en la sesión respectiva, excluyendo al miembro cuyo potencial conflicto se está discutiendo, deberán decidir si dicho conflicto de interés efectivamente existe o puede existir.

Asimismo, se entenderá que un miembro del Comité Técnico tiene un conflicto de interés cuando el mismo haya sido nombrado por un Tenedor que tenga un conflicto de interés con el Fideicomiso en la materia que será discutida en la sesión.

Uno o más representantes del Fiduciario, del Representante Común y del Fideicomitente Inicial podrán asistir a las sesiones del Comité Técnico como observadores (con voz, pero sin derecho de voto). El Comité Técnico podrá invitar a cualquier sesión a terceros como observadores (con voz, pero sin derecho de voto), en virtud de su grado de experiencia en un asunto determinado, cuidando en todo caso la protección de la información que sea o pueda ser considerada como confidencial o relevante.

El secretario del Comité Técnico preparará un acta de sesión para cada sesión del Comité Técnico en la cual las resoluciones adoptadas durante la sesión sean reflejadas y la cual deberá ser firmada por el presidente y el secretario. El secretario será el responsable de conservar un expediente con todas las actas de sesión y los demás documentos que hayan sido presentados al Comité Técnico, entregándose copia de la misma, junto con sus respectivos anexos y lista de asistencia, al Fiduciario y al Representante Común a más tardar dentro de los 7 (siete) Días Hábiles siguientes.

Las sesiones del Comité Técnico se celebrarán preferentemente en la Ciudad de México, o en el lugar que los miembros del Comité Técnico acuerden, siempre y cuando sea en México. No obstante lo anterior, las sesiones de Comité Técnico podrán igualmente ser celebradas por teléfono, centros de conferencia o por cualquier otro medio que permita la comunicación entre sus miembros en tiempo real, la cual podrá ser grabada. En dicho caso, el secretario del Comité Técnico confirmará por escrito la asistencia de los miembros, para propósitos de que exista quórum suficiente.

El Comité Técnico podrá adoptar resoluciones sin que sea necesario que se reúnan sus miembros en sesión; siempre que estas sean confirmadas por escrito por la totalidad de sus miembros propietarios, en cuyo caso tendrán, para todos los efectos legales, la misma validez que si hubieren sido adoptadas en sesión del Comité Técnico.

Todas las instrucciones y notificaciones que el Comité Técnico emita al Fiduciario deberán hacerse por escrito y deberán ser firmadas por los miembros que hayan actuado como presidente y secretario en la correspondiente sesión del Comité Técnico o por los delegados del Comité Técnico designados en la misma para tales efectos, y entregarse al Fiduciario y Representante Común para su respectivo cumplimiento e información.

Los acuerdos del Comité Técnico serán comunicados al Fiduciario, al Representante Común y al Administrador, a más tardar dentro de los 5 (cinco) Días Hábiles siguientes a la adopción de las resoluciones unánimes correspondientes, mediante escrito que suscribirá el secretario acompañado de la copia del documento en que conste la firma de todos los miembros del Comité Técnico o, en su defecto, acompañarse de una certificación del secretario del Comité Técnico, debiendo al efecto respetarse los lineamientos, políticas y mecanismos de control que al efecto sean aprobados conforme a la Legislación Aplicable.



Previo a la primera Emisión, el Comité Técnico Inicial deberá celebrar una sesión inicial y las complementarias que al efecto se consideren necesarias, en las cuales deberá resolver, al menos, entre otros asuntos: (i) la primera Emisión de CBFIs y su oferta pública; (ii) la inscripción en el RNV de los CBFIs correspondientes a la primera Emisión; (iii) la constitución del Administrador Interno y su designación, así como instruir al Fiduciario la celebración del Contrato de Administración; (iv) la delegación de facultades al Administrador de conformidad con las obligaciones del Administrador bajo el Fideicomiso y el Contrato de Administración; (v) el otorgamiento, por parte del Fiduciario al Administrador, de los poderes referidos en el Contrato de Administración los cuales deberán cumplir con lo dispuesto en este Fideicomiso y en la Circular Única de Emisoras; (vi) los lineamientos que serán observados por el Administrador en el ejercicio de sus poderes para actos de administración y, según sea el caso, para actos de dominio, conforme a lo establecido en el Contrato de Administración y en el Fideicomiso; (vii) la adquisición de los Activos Iniciales y los términos sustanciales de los Contratos de Compraventa que serían celebrados al efecto; (viii) la contratación de asesores, valuadores, Auditor Externo, Intermediarios Colocadores, y la ratificación del Representante Común, y (ix) el presupuesto inicial de operación del Administrador correspondiente al ejercicio social irregular del año en que se lleve a cabo la oferta pública inicial de CBFIs.

Facultades del Comité Técnico Inicial y Comité Técnico

El Comité Técnico Inicial y el Comité Técnico del Fideicomiso tendrá las facultades indelegables que se establecen en el Fideicomiso, entre las que se incluyen, sin limitar las siguientes:

Comité Técnico Inicial

- i. Exclusivamente para efectos de la primera Emisión y Colocación que pretenda realizarse y los actos previos a la misma, el Comité Técnico Inicial, deberá acordar los términos y condiciones de la primera Emisión, su oferta pública y Colocación, así como su inscripción en el RNV, e instruir al Fiduciario todos los actos necesarios y/o convenientes al efecto, incluyendo la celebración de cualesquiera convenios y/o contratos que sean necesarios al efecto.
- ii. Previo a la primera Emisión y Colocación, el Comité Técnico Inicial, podrá autorizar la Emisión de: (a) CBFIs adicionales a aquellos que sean objeto de la primera Emisión y Colocación, con el objeto de: (i) llevar a cabo la suscripción de los mismos por la vía del ejercicio de Derechos de Suscripción Preferente por parte de los eventuales Tenedores, en los términos y bajo las condiciones que en su momento determine el Comité Técnico; y/o (ii) ser entregados como contraprestación por la adquisición de bienes inmuebles que se destinen al arrendamiento o del derecho a percibir ingresos provenientes del arrendamiento de dichos bienes, en los términos y bajo las condiciones que en su momento determine el Administrador, Comité Técnico o la Asamblea de Tenedores, según sea el caso; y (b) los CBFIs que deban ser entregados como contraprestación por la adquisición de los Activos Iniciales en términos de los respectivos Contratos de Compraventa. Lo anterior, en el entendido que, cualesquiera Emisiones de CBFIs posteriores a la primera Emisión, deberán ser aprobadas por la Asamblea de Tenedores de conformidad con lo establecido en la Circular Única de Emisoras.

Comité Técnico

- iii. Aprobar las operaciones cuyo valor sea menor al 20% (veinte por ciento) del Patrimonio del Fideicomiso, con base en cifras correspondientes al cierre del trimestre inmediato anterior, ya sea que se ejecuten de manera simultánea o sucesiva, en un periodo de 12 (doce) meses, contado a partir de que se concrete la primera operación, y que por sus características puedan considerarse como una sola; en el entendido de que se deberá cumplir con el Período Mínimo de Inversión en todos los casos. Lo anterior, sin perjuicio de lo establecido en la Cláusula Octava, sección 8.11, inciso (b) del Fideicomiso. Todas las inversiones que realice el Fiduciario por instrucciones del Comité Técnico deberán documentarse por escrito.
- iv. Aprobar, previa opinión del Comité de Prácticas, las políticas de operación con Personas Relacionadas.
- v. Designar, en su caso, a un comité o subcomité, cuya mayoría de integrantes sean Miembros Independientes del Comité Técnico, para apoyar en la facultad del Comité Técnico de vigilar que se establezcan los mecanismos y controles que permitan verificar que los créditos, préstamos o financiamientos contratados o asumidos con cargo al Patrimonio del Fideicomiso se apeguen a lo previsto a la Legislación Aplicable y a la Circular Única de Emisoras. Tal comité o subcomité deberá informar oportunamente del ejercicio de esta facultad al propio Comité Técnico, así como cualquier desviación a lo establecido en la Legislación Aplicable.
- vi. Establecer los términos y condiciones a los que se ajustará el Administrador o a quien se encomienden las funciones de administración del Patrimonio del Fideicomiso, en el ejercicio de sus facultades de actos de dominio y de administración, en el entendido de que en todo caso dichas facultades se ajustarán a las políticas internas e institucionales aplicables del Fiduciario.
- vii. Definir las políticas contables aplicables al Fideicomiso y al Patrimonio del Fideicomiso, previa opinión del Comité de Auditoría.
- viii. Aprobar, previa opinión del Comité de Auditoría, los lineamientos en materia de control interno y auditoría interna del Fideicomiso y demás Personas contratadas por el Fiduciario.
- ix. Aprobar, previa opinión del Comité de Prácticas, la contratación de seguros de responsabilidad para miembros del Comité Técnico y directores relevantes del Administrador.
- x. Aprobar, previa opinión del Comité de Auditoría, los estados financieros del Fideicomiso para su sometimiento a la Asamblea de Tenedores.
- xi. Fijar las políticas conforme a las cuales se invertirá el Patrimonio del Fideicomiso.



- xii. Calificar la independencia de los expertos independientes que contrate el Fideicomiso; en el entendido que tratándose de expertos independientes que requieran autorizaciones, permisos o cualquier autorización gubernamental para prestar sus servicios, el Administrador deberá verificar que el experto independiente de que se trate cuente con dicha autorización o permiso.
- xiii. Fijar las políticas de Desinversión del Patrimonio del Fideicomiso, conforme a las cuales se realice la enajenación de los Activos que formen parte del mismo, para lo cual deberá considerar lo siguiente:

- (a) Cuando las Desinversiones que se pretendan efectuar cuyo valor sea menor al 20% (veinte por ciento) del Patrimonio del Fideicomiso con base en la información financiera del Fideicomiso revelada el trimestre anterior, con independencia de que dichas Desinversiones se ejecuten de manera simultánea o sucesiva en un período de 12 (doce) meses contados a partir de que se concrete la primera Desinversión, pero que por sus características pudieran considerarse como una sola, el Fiduciario previo acuerdo del Comité Técnico, deberá efectuar la Desinversión que se le instruya. Lo anterior, sin perjuicio de lo establecido en la Cláusula Octava, sección 8.11, inciso (b) del Fideicomiso.

A efecto de determinar el valor de enajenación del Activo, el Fiduciario deberá contratar, previo acuerdo e instrucción del Comité Técnico, a un experto independiente que se encargue de la valuación del Activo; en el entendido que el Comité Técnico deberá calificar la independencia de dicho experto. Con respecto al valor definido por dicho experto independiente el Comité de Prácticas deberá emitir una opinión de razonabilidad misma que deberá ser considerada para la enajenación del Activo.

- (b) Para el caso de la enajenación de un Activo durante el Período Mínimo de Inversión: (i) se requiere petición de venta presentada por el Administrador; (ii) se deberá cumplir con la política de desinversión aplicable en general a los Activos del Patrimonio del Fideicomiso; y (iii) se requerirá voto favorable de la mayoría de los miembros del Comité Técnico que incluya la mayoría de votos de los Miembros Independientes. Una vez acordado lo anterior, el Comité Técnico deberá definir el precio y condiciones de la venta, para lo cual requerirá de la opinión del Comité de Prácticas. El Fiduciario deberá pagar dentro de los 15 (quince) Días siguientes a la enajenación, el ISR que en su caso pudiera generarse y cumplir con las obligaciones fiscales que establezca la LISR.

- (c) Cuando las Desinversiones que se pretendan efectuar cuyo valor sea igual a o superior al 20% (veinte por ciento) del Patrimonio del Fideicomiso con base en la información financiera del Fideicomiso revelada el trimestre anterior, con independencia de que dichas Desinversiones se ejecuten de manera simultánea o sucesiva en un período de 12 (doce) meses contados a partir de que se concrete la primera Desinversión, pero que por sus características pudieran considerarse como una sola, se requerirá del acuerdo aprobatorio de la Asamblea de Tenedores.

- xiv. Aprobar las políticas bajo la cuales deberán efectuarse las Distribuciones, así como aprobar cualquier Distribución de conformidad con la fracción VI del artículo 187 de la LISR. Tratándose de Distribuciones Totales, se deberá contar con el voto favorable de la mayoría de los Miembros Independientes.
- xv. Autorizar la adquisición de CBFIs en circulación en términos de la Cláusula Vigésima Cuarta del Fideicomiso.
- xvi. Autorizar la adquisición de cualesquiera Activos conforme al inciso iii. anterior e instruir al Fiduciario la celebración de los Convenios de Adquisición de conformidad con el Fideicomiso.
- xvii. Instruir al Fiduciario el sentido en el cual deberá ejercer cualesquiera derechos corporativos y/o económicos de los que sea titular o propietario, de manera directa o indirecta, respecto de la o las partes sociales del Administrador o cualquier otro.
- xviii. Aquellas establecidas en la Cláusula Trigésima Primera del Fideicomiso.
- xix. Nombrar, ratificar y remover con la previa recomendación del Comité de Auditoría, al Auditor Externo, instruyendo al efecto al Fiduciario los términos y condiciones para que realice la contratación o terminación del contrato respectivo con cargo al Patrimonio del Fideicomiso, así como cumplir con sus obligaciones conforme a la CUAE, precisamente en los términos previstos en dichas disposiciones y de conformidad con el Fideicomiso.
- xx. Establecer el Comité de Auditoría, el Comité de Prácticas, el Comité de Nominaciones y Compensaciones y el Comité de Sostenibilidad, así como cualesquiera otros subcomités que se consideren necesarios a efectos de que los mismos lo auxilien en el desempeño de sus funciones mismos que, salvo por lo dispuesto en el inciso (m) de la Cláusula 9.2.2 y en el inciso (j) de la Cláusula 9.3.2 del Fideicomiso, no estarán facultados para instruir al Fiduciario. Lo anterior en el entendido que: (i) el Comité Técnico podrá establecer un mismo comité que se encargue de las funciones del Comité de Auditoría y del Comité de Prácticas atribuidas a los mismos en el Fideicomiso, el cual deberá estar integrado únicamente por Miembros Independientes y (ii) el Comité de Auditoría, el Comité de Prácticas y el Comité de Nominaciones y Compensaciones, así como cualesquiera otros subcomités, deberán estar integrados exclusivamente con miembros del Comité Técnico y serán presididos por un Miembro Independiente.
- xxi. Con base en la propuesta que realice el Comité de Nominaciones y Compensaciones, nombrar al Miembro Independiente que formará parte del Comité de Inversiones y Riesgos.
- xxii. Adicionalmente, el Comité Técnico será responsable de monitorear el cumplimiento de las obligaciones del Administrador, de conformidad con lo establecido en el Fideicomiso.
- xxiii. En su caso, resolver los términos de la Emisión y Colocación de CBFIs en el mercado de valores en México y/o en el extranjero, cuya Emisión haya sido previamente aprobada

por la Asamblea de Tenedores (tratándose de la segunda y ulteriores Emisiones y Colocaciones de CBFIs), de conformidad con lo previsto en el Fideicomiso.

- xxiv. Previa opinión del Comité de Nominaciones y Compensaciones, llevar a cabo el nombramiento y/o ratificación de Ejecutivos (que no sean Ejecutivos Clave, cuya designación y/o ratificación corresponde a la Asamblea de Tenedores), así como la destitución de los Ejecutivos (que no sean Ejecutivos Clave), en este último caso, inclusive cuando se actualice alguna Conducta de Destitución.

Al efecto deberá proveer lo necesario para que el Administrador ejecute sus acuerdos. Para efectos de claridad, siempre y cuando el Fideicomitente Inicial o sus subsidiarias o personas relacionadas, conjunta o separadamente, sean titulares de al menos el equivalente al 2% (dos por ciento) de los CBFIs en circulación respecto al número de CBFIs emitidos y colocados en la oferta pública inicial de CBFIs, el Fideicomitente Inicial será el único facultado para proponer al Comité Técnico candidatos a Ejecutivos (que no sean Ejecutivos Clave).

Si bien la facultad de nombrar o ratificar a los Ejecutivos (que no sean Ejecutivos Clave) corresponde al Comité Técnico, en caso de que cualquier Ejecutivo (que no sea un Ejecutivo Clave) renuncie a su cargo o sea destituido conforme al presente Fideicomiso, el Fideicomitente Inicial estará facultado para nombrar a la persona que, de manera interina, lo sustituya en el cargo hasta en tanto el Ejecutivo que deba permanecer en funciones sea designado o ratificado por el Comité Técnico en términos del Fideicomiso (el cual deberá ser convocado para sesionar dentro de los 60 (sesenta) Días posteriores a la fecha la renuncia o destitución del Ejecutivo de que se trate); el entendido que, para que el Fideicomitente Inicial ejerza la facultad aquí conferida, bastará una notificación dirigida al Fiduciario, al Comité Técnico y al Administrador, debiendo proveer lo necesario para que el Administrador ejecute sus acuerdos.

La Asamblea de Tenedores también cuenta con la facultad de destituir a los Ejecutivos en cualquier momento, en términos de lo establecido en el Fideicomiso.

- xxv. Establecer métodos y controles internos que aseguren: (i) la disposición de información actualizada respecto de la situación, ubicación y estado de los Activos, y (ii) el ejercicio directo e inmediato de los derechos sobre los Activos.
- xxvi. Realizar, en lo conducente, las actividades, facultades y obligaciones que la CUAE prevé para el consejo de administración y el director general de las emisoras de valores que soliciten, obtengan y mantengan la inscripción de valores en el RNV, que para efectos del Fideicomiso se entenderán referidas al Comité Técnico y al director general del Administrador.
- xxvii. Acordar e instruir al Fiduciario, la cancelación de los CBFIs que sean adquiridos a través del Fondo de Recompra y la consecuente actualización de la inscripción de los CBFIs en el RNV.

- xxviii. Con base en la propuesta realizada por el Comité de Nominaciones y Compensaciones, realizar el cálculo y autorizar el número de CBFIs a entregar por concepto del Incentivo por Desempeño, incluyendo la determinación de si dicho pago genera o no IVA o algún otro impuesto aplicable.
- xxix. Girar instrucciones al Administrador y establecer políticas y procedimientos relacionados con los Servicios de Administración a los cuales deberá sujetarse el Administrador.
- xxx. Aprobar la política de precios, descuentos, plazos y condiciones de venta, renta y financiamiento de Activos que proponga el Administrador.
- xxxi. Aprobar de tiempo en tiempo las políticas de operación del Fondo de Recompra del Fideicomiso y las modificaciones a dichas políticas, mismas que deberán cumplir con las disposiciones legales aplicables.
- xxxii. En su caso, instruir al Fiduciario, para que lleve a cabo la contratación de pólizas de seguro de responsabilidad en favor de los Ejecutivos y de los miembros del Comité Técnico; en el entendido que dichas pólizas deberán ser pagadas con cargo al Patrimonio del Fideicomiso.

3.4.1.6.2 Comité de Auditoría

Integración

En términos del Fideicomiso, contaremos con un Comité de Auditoría que estará integrado únicamente con Miembros Independientes del Comité Técnico, debiendo estar integrado con al menos 3 (tres) de ellos, conforme lo determine el Comité Técnico. El Comité Técnico designará al presidente del Comité de Auditoría de entre los Miembros Independientes que integren dicho comité. Asimismo, el Comité Técnico designará al secretario del Comité de Auditoría quien no podrá ser miembro del Comité Técnico.

Los miembros del Comité de Auditoría durarán en su cargo por lo menos 1 (un) año y deberán ser ratificados o removidos anualmente por el Comité Técnico.

[Sección de página intencionalmente en blanco]



Facultades

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

- (a) Evaluar el desempeño del Auditor Externo y verificar el cumplimiento con sus obligaciones bajo el respectivo contrato de prestación de servicios, así como analizar los dictámenes, opiniones, reportes o informes que elabore y suscriba el Auditor Externo y cumplir con las demás obligaciones que le correspondan en términos de la CUAE. Para tal efecto, deberá requerir la presencia del citado auditor cuando lo estime conveniente, sin perjuicio de que deberá reunirse con este último por lo menos 1 (una) vez al año.
- (b) Escuchando la opinión del Auditor Externo, aprobar el plan de acción que haya elaborado el Administrador, a que hace referencia el último párrafo del artículo 15 de la CUAE.
- (c) Discutir los estados financieros relativos al Fideicomiso y al Patrimonio del Fideicomiso con las personas encargadas de su elaboración y revisión, y con base en ello recomendar o no al Comité Técnico su aprobación.
- (d) Recomendar al Comité Técnico la aprobación de las políticas contables que serían aplicables al Fideicomiso y al Patrimonio del Fideicomiso.
- (e) Informar anualmente al Comité Técnico respecto de:
 1. La situación que guarda el sistema de control interno y auditoría interna del Fideicomiso, del Administrador y de las personas morales que el Fideicomiso controle y, en su caso, la descripción de sus deficiencias y desviaciones, así como de los aspectos que requieran una mejoría, tomando en cuenta las opiniones, informes, comunicados y el dictamen de auditoría externa, así como los informes emitidos por los expertos independientes que hubieren prestado sus servicios durante el periodo que cubra el informe.
 2. La mención y seguimiento de las medidas preventivas y correctivas implementadas con base en los resultados de las investigaciones relacionadas con el incumplimiento a los lineamientos y políticas de operación y de registro contable, ya sea del Fideicomiso, del Administrador o de las personas morales que el Fideicomiso controle.
 3. La evaluación del desempeño del Auditor Externo.
 4. La descripción y valoración de los servicios adicionales o complementarios que, en su caso, proporcione el Auditor Externo, así como los que otorguen los expertos independientes.
 5. Los principales resultados de las revisiones a los estados financieros del Fideicomiso, del Administrador y de las personas morales que el Fideicomiso controle.
 6. La descripción y efectos de las modificaciones a las políticas contables aprobadas durante el periodo que cubra el informe.
 7. Las medidas adoptadas con motivo de las observaciones que consideren relevantes, formuladas por la Asamblea de Tenedores, miembros del Comité



Técnico, Ejecutivos, empleados y, en general, de cualquier tercero, respecto de la contabilidad, controles internos y temas relacionados con la auditoría interna o externa, o bien, derivadas de las denuncias realizadas sobre hechos que estimen irregulares en la administración.

8. El seguimiento de los acuerdos de las Asambleas de Tenedores y del Comité Técnico.
- (f) Solicitar la opinión del Administrador y/o de expertos independientes en los casos en que lo juzgue conveniente, para el adecuado desempeño de sus funciones.
 - (g) Requerir al Administrador, al Fiduciario y a las demás Personas que tengan a su cargo funciones relacionadas con la administración, operación y control en los mismos, reportes relativos a la elaboración de la información financiera y de cualquier otro tipo que estime necesaria para el ejercicio de sus funciones.
 - (h) Recomendar al Comité Técnico la aprobación de los lineamientos en materia de control interno y auditoría interna del Fideicomiso y demás Personas contratadas por el Fiduciario.
 - (i) Investigar los posibles incumplimientos de los que tenga conocimiento, a las operaciones, lineamientos y políticas de operación, sistema de control interno y auditoría interna y registro contable del Administrador y/o del Fiduciario, para lo cual deberá realizar un examen de la documentación, registros y demás evidencias comprobatorias, en el grado y extensión que sean necesarios para efectuar dicha vigilancia.
 - (j) Recibir observaciones formuladas por los Tenedores, acreedores, miembros del Comité Técnico y, en general, de cualquier tercero, respecto de los asuntos a que se refiere el inciso anterior, así como realizar las acciones que a su juicio resulten procedentes en relación con tales observaciones.
 - (k) Llevar a cabo reuniones periódicas con los directivos relevantes del Administrador, del Representante Común y del Fiduciario.
 - (l) 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.
 - (m) Instruir al Fiduciario para que convoque a la Asamblea de Tenedores y solicitar que se inserten en el orden del día de dichas asambleas los puntos que estime pertinentes.
 - (n) Vigilar que el Administrador, el Representante Común y el Fiduciario, en su caso, den cumplimiento a los acuerdos de las Asambleas de Tenedores y del Comité Técnico, conforme a las instrucciones que, en su caso, dicte la propia Asamblea de Tenedores o el referido Comité Técnico.
 - (o) Vigilar que se establezcan mecanismos y controles internos que permitan verificar que los actos y operaciones 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.

3.4.1.6.3 Comité de Prácticas

Integración

De conformidad con el Fideicomiso, contaremos con el Comité de Prácticas el cual se integrará únicamente con Miembros Independientes del Comité Técnico, debiendo estar integrado con al menos 3 (tres) de ellos, conforme lo determine el Comité Técnico. El Comité Técnico designará al presidente del Comité de Prácticas de entre los Miembros Independientes que integren dicho comité. Asimismo, el Comité Técnico designará al secretario del Comité de Prácticas quien no podrá ser miembro del Comité Técnico.

Los miembros del Comité de Prácticas durarán en su cargo por lo menos 1 (un) año y deberán ser ratificados o removidos anualmente por el Comité Técnico.

Facultades

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

- (a) Dar su opinión al Comité Técnico respecto de las políticas de operación con Personas Relacionadas.
- (b) Dar su opinión a la Asamblea de Tenedores respecto de operaciones con Personas Relacionadas o que representen un conflicto de interés, incluyendo una declaración respecto si la operación que se pretende llevar a cabo se celebrará en términos y condiciones de mercado para operaciones similares.
- (c) Dar su opinión al Comité Técnico respecto del valor de las transacciones realizadas en ejercicio de las facultades del Comité Técnico.
- (d) Presentar al Comité Técnico su opinión con respecto a los estudios de mercado relativos al sector al que pertenecen los Activos del Patrimonio del Fideicomiso, efectuando las recomendaciones que considere pertinentes.
- (e) Recomendar al Comité Técnico solicite al Administrador, al Representante Común y/o al Fiduciario, según corresponda conforme al Fideicomiso, los informes que considere necesarios a efecto de cumplir con sus funciones.
- (f) Recomendar al Comité Técnico o, en su caso, a la Asamblea de Tenedores, la aprobación de dispensas para que un miembro del Comité Técnico, un Ejecutivo, una Persona Relacionada o cualquier persona con poder de mando, aproveche oportunidades de negocio para sí o en favor de terceros, que correspondan al Fideicomiso, al Administrador o a las personas morales que el Fideicomiso controle o en las que tenga una influencia significativa.

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

1. El desempeño de los Ejecutivos.
2. Las operaciones que el Fideicomiso, el Administrador o cualquier afiliada y/o subsidiaria del Fideicomiso y/o del Administrador lleven a cabo, directa o indirectamente, con Personas Relacionadas, durante el ejercicio que se informa, detallando los principales términos y condiciones de dichas operaciones, las partes involucradas, los montos de las contraprestaciones y una declaración respecto si la operación se llevó a cabo en términos y condiciones de mercado para operaciones similares.
3. Los paquetes de emolumentos o remuneraciones integrales de los Ejecutivos.
4. Las dispensas otorgadas por el Comité Técnico en términos del inciso (e) anterior.

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

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

(j) Recomendar al Comité Técnico, la contratación de seguros de responsabilidad para miembros del Comité Técnico y directores relevantes del Administrador.

(k) Instruir al Fiduciario para que convoque a la Asamblea de Tenedores y solicitar que se inserten en el orden del día de dichas asambleas los puntos que estime pertinentes.

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

3.4.1.6.4 Comité de Nominaciones y Compensaciones

Integración

De conformidad con el Fideicomiso, tendremos un Comité de Nominaciones y Compensaciones, el cual se integrará únicamente con Miembros Independientes del Comité Técnico, debiendo estar integrado con al menos 3 (tres) de ellos, conforme lo determine el Comité Técnico y adoptará sus resoluciones por mayoría simple de sus miembros. El Comité Técnico designará al presidente del Comité de Nominaciones de entre los Miembros Independientes que integren dicho comité. Asimismo, el Comité Técnico designará al secretario del Comité de Nominaciones y Compensaciones quien no podrá ser miembro del Comité Técnico.

Los miembros del Comité de Nominaciones y Compensaciones durarán en su cargo por lo menos 1 (un) año y deberán ser ratificados o removidos anualmente por el Comité Técnico.

Facultades

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

- (a) Efectuar la búsqueda, análisis y evaluación de candidatos para su elección o designación como Miembros Independientes del Comité Técnico.
- (b) Realizar la búsqueda, análisis, evaluación y, posteriormente, proponer a la Asamblea de Tenedores a aquellas personas que, a su juicio y con base en los requisitos de independencia previstos en la LMV, deban integrar el Comité Técnico como Miembros Independientes del mismo, o en su caso a las personas que deban ser sustituidos como Miembros Independientes.
- (c) Proponer al Comité Técnico, el monto y composición de las remuneraciones, incentivos y/o compensaciones que, en su caso, deban ser pagadas en efectivo, en CBFIs o de cualquier otra forma a los Ejecutivos, funcionarios y empleados del Administrador, en el entendido que el Comité Técnico evaluará las propuestas y decidirá al respecto. Lo anterior, en el entendido que los respectivos montos formarán parte del presupuesto anual de operación del Administrador (excluyendo los CBFIs correspondientes al Incentivo por Desempeño).
- (d) Presentar al Comité Técnico, el Paquete de Beneficios por Desempeño a Ejecutivos, para su aprobación por la Asamblea de Tenedores, en su caso, pagadero en CBFIs o de otra manera, en el entendido que: (A) dicho Paquete de Beneficios por Desempeño a Ejecutivos podrá comprender un bono por desempeño anual basado en el cumplimiento de resultados de hasta 12 (doce) meses de sueldo del Ejecutivo, funcionario o empleado del Administrador de que se trate, previa opinión el Comité de Nominaciones y Compensaciones, pagadero en CBFIs que sean adquiridos en el mercado secundario; y (B) los CBFIs que se entreguen como parte del Paquete de Beneficios por Desempeño a Ejecutivos deberán ser adquiridos en el mercado secundario y no podrán ser enajenados, transferidos o de cualquier otra forma dispuestos por el periodo que autorice la Asamblea de Tenedores, previa opinión del Comité de Nominaciones y Compensaciones, contados a partir de la fecha en que sean entregados.
- (e) Controlar y revisar todo asunto relacionado con la independencia de los Miembros Independientes del Comité Técnico o que implique potenciales conflictos de intereses.
- (f) Proponer a la Asamblea de Tenedores las remuneraciones que deban ser pagadas a los Miembros Independientes del Comité Técnico, así como las remuneraciones que, en su caso, deban ser pagadas a los demás miembros del Comité Técnico.
- (g) Previa opinión favorable del Comité de Auditoría presentar a consideración de la Asamblea de Tenedores, la remoción de miembros del Comité Técnico.
- (h) Llevar a cabo el análisis y la evaluación de los candidatos a Ejecutivos que al efecto proponga el Fideicomitente Inicial (cuando tenga derecho a ello conforme al Fideicomiso) y recomendar al Comité Técnico acerca de la designación o ratificación de los Ejecutivos (que no sean Ejecutivos Clave) y a la Asamblea de Tenedores acerca de la designación o ratificación de los Ejecutivos Clave. En caso que el Fideicomitente Inicial no tenga la facultad anterior, deberá llevar a cabo la búsqueda, el análisis y la evaluación de los

candidatos a Ejecutivos y recomendar su designación al Comité Técnico o a la Asamblea de Tenedores, según se trate de Ejecutivos (que no sean Ejecutivos Clave) o de Ejecutivos Clave, respectivamente.

- (i) Realizar el cálculo del número de CBFIs a entregar por concepto del Incentivo por Desempeño, incluyendo la determinación de si dicho pago genera o no IVA o algún otro impuesto aplicable y proponerlo al Comité Técnico para su autorización.
- (j) Proponer al Comité Técnico, al Miembro Independiente que deberá nombrarse como miembro del Comité de Inversiones y Riesgos en términos del Contrato de Administración y el Fideicomiso.
- (k) Evaluar y, en su caso, recomendar al Comité Técnico o a la Asamblea de Tenedores la destitución de Ejecutivos.
- (l) Las demás que le asigne la Asamblea de Tenedores o el Comité Técnico.

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

3.4.1.6.5 Comité de Sostenibilidad

Integración

De conformidad con el Fideicomiso, tendremos un Comité de Sostenibilidad, el cual se integrará con 1 (un) Miembro Independiente y 2 (dos) Miembros del Comité Técnico, debiendo estar integrado con al menos 3 (tres) miembros, conforme lo determine el Comité Técnico y adoptará sus resoluciones por mayoría simple de sus miembros. El Comité Técnico designará al presidente del Comité de Sostenibilidad de entre los miembros que integren dicho comité. Asimismo, el Comité Técnico designará al secretario del Comité de Sostenibilidad quien no podrá ser miembro del Comité Técnico.

Los miembros del Comité de Sostenibilidad durarán en su cargo por lo menos 1 (un) año y deberán ser ratificados o removidos anualmente por el Comité Técnico.

Facultades

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



- (a) Revisar y aprobar la estrategia de sostenibilidad preparada por el equipo ejecutivo. Revisar el status de la estrategia sobre la implementación y progreso de la estrategia e iniciativas recomendadas. Esto incluye discutir actividades clave y recomendar acciones apropiadas;
- (b) Recomendar acciones y dirección al equipo ejecutivo encargado de sostenibilidad;
- (c) Revisar la efectividad de la estrategia corporativa, políticas, principios, y prácticas pertenecientes a sostenibilidad establecidas por el Comité Técnico;
- (d) Supervisar el monitoreo, reporte, y verificación de los indicadores en materia de sostenibilidad de la organización y su implementación;
- (e) Vigilar y hacer recomendaciones al equipo directivo para asegurar que la estrategia corporativa, metas, y principios relacionados a sostenibilidad estén alineados con, promuevan, y fomenten el compromiso de la organización en materia de sostenibilidad;
- (f) Aconsejar en los reportes de sostenibilidad de la organización en cuanto a: cambios en políticas, estándares, procedimientos e implementaciones; Evaluación de temas materiales al cumplimiento de sostenibilidad de la organización, y; cumplimiento de las políticas establecidas por la organización y reguladores;
- (g) Revisar temas relacionados con sostenibilidad que surgen de auditorías tanto externas como internas y asegurar el reporte de las mismas;
- (h) Considerar y recomendar a comité técnico posiciones en temas emergentes sobre sostenibilidad;
- (i) Supervisar la interacción de la organización y las partes interesadas en temas relacionado a medio ambiente y sociedad en cuanto a la estrategia corporativa, en particular aspectos que puedan afectar la reputación de la misma;
- (j) Asegurar que los procesos adecuados estén en orden y cumplan con todas las regulaciones que podrían impactar materia de sostenibilidad; y
- (k) Supervisar las prácticas en materia de medición, reporte, comunicación y transparencia de temas de sostenibilidad a todas las partes interesadas.

3.4.1.6.6 Cláusulas relevantes del Fideicomiso

A continuación, se incluyen las cláusulas más relevantes del Fideicomiso:

“TERCERA. PARTES DEL FIDEICOMISO.

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

a. *Fideicomitente Inicial:* *Agriprofin, S.A. de C.V.*



- b. *Fideicomitentes Adherentes:* Cada uno de los Fideicomitentes Adherentes, una vez que se hayan celebrado los Convenios de Aportación y Adhesión respectivos.
- c. *Fiduciario:* Banco Actinver, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver, División Fiduciaria o sus sucesores, cesionarios o quien lo sustituya en sus funciones.
- d. *Fideicomisarios:* Los Tenedores, representados por el Representante Común, respecto de los derechos que se les atribuyen conforme a los términos del Fideicomiso y el Título, así como en su caso los Fideicomitentes Adherentes conforme a los términos previstos por el respectivo Convenio de Aportación y Adhesión.
- e. *Representante Común:* CIBanco, S.A., Institución de Banca Múltiple, o sus sucesores, cesionarios o quien lo sustituya en sus funciones.

QUINTA. FINES DEL FIDEICOMISO.

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

El Fiduciario, para efectos de cumplir con el fin primordial del Fideicomiso, realizará, entre otras, las siguientes actividades: (i) adquirir, mantener en su propiedad y disponer de los bienes y derechos que comprendan el Patrimonio del Fideicomiso; (ii) distribuir y administrar en las Cuentas, cuando así proceda, los recursos que se obtengan de cada Emisión o de la emisión de Valores representativos de deuda; (iii) efectuar Inversiones de Efectivo Permitidas; (iv) realizar cualquier otro tipo de actividades que el Administrador, y en su caso, el Comité Técnico o la Asamblea de Tenedores, según corresponda, consideren necesarias, recomendables, convenientes o incidentales a lo anterior; y (v) realizar cualquier acto legal o actividades consistentes con lo anterior. Para dichos propósitos y, en su caso, conforme a las instrucciones que reciba por Persona facultada en términos del Fideicomiso, las facultades del Fiduciario para el cumplimiento de los fines del Fideicomiso incluirán, sin limitación alguna, las siguientes:

- a. Recibir y mantener la titularidad de la Aportación Inicial y los demás bienes y derechos que formen parte del Patrimonio del Fideicomiso, con el fin de realizar Colocaciones de CBFIs entre el público inversionista;
- b. Llevar a cabo cada Emisión de acuerdo a las instrucciones del Comité Técnico Inicial, la Asamblea de Tenedores, según sea el caso, en los términos y con las características que determinen;

- c. Realizar ofertas de CBFIs a través de alguna Bolsa en México y/o por cualquier otro medio permitido en cualquier otra jurisdicción y su Colocación (pudiendo ser o no al amparo de un Programa) conforme a las autorizaciones que expida en su caso la CNBV;
- d. Realizar Emisiones adicionales, en los términos establecidos en el Fideicomiso que no impliquen una Colocación, con el objetivo de: (i) llevar a cabo la suscripción de CBFIs por la vía del ejercicio de Derechos de Suscripción Preferente por parte de los Tenedores; y/o (ii) ser entregados como contraprestación por la adquisición de Activos, en los términos y bajo las condiciones que en su momento determine el Comité Técnico o la Asamblea de Tenedores, según sea el caso;
- e. Emitir, previa instrucción según corresponda de conformidad con el Fideicomiso, CBFIs para ser entregados como contraprestación por la adquisición de Activos conforme a lo previsto por la fracción IX del artículo 188 de la LISR;
- f. Previo acuerdo del Comité Técnico conforme a lo propuesto a dicho comité por el Comité de Nominaciones y Compensaciones, y con base en la instrucción que reciba el Fiduciario, entregar al Administrador (para que a su vez cumpla con los compromisos asumidos con los miembros del Comité de Inversiones y Riesgos bajo el Contrato de Administración) los CBFIs objeto del Incentivo por Desempeño de conformidad con el presente inciso; lo anterior, en el entendido de que dicho Comité Técnico, con base a lo propuesto por el Comité de Nominaciones y Compensaciones, deberá hacer constar el cálculo y el número de CBFIs a entregar como se indica a continuación:

El Incentivo por Desempeño tiene como finalidad establecer un esquema de compensación al Administrador que estará ligado al nivel de Distribuciones y solamente pagable una vez que Tenedores hayan recibido al menos el Rendimiento Objetivo para Cálculo, en Dólares, calculada en términos reales y cuyo monto se podrá incrementar con base en las Distribuciones acumuladas en cada Fecha de Cálculo de IDR.

En cada aniversario a partir del 1º-primer aniversario de la fecha en que ocurra la primera Emisión de CBFIs, una vez alcanzado el monto equivalente al Rendimiento Objetivo para Cálculo, el Administrador tendrá derecho a recibir una parte proporcional de las Distribuciones que será calculada según el nivel de las Distribuciones acumuladas conforme se muestran a continuación:

	Rendimiento real en Dólares	Distribución Excedente	Proporción de la Distribución Excedente		Total distribución acumulada	
			% Tenedores	% Administrador	% Tenedores	% Administrador
Rendimiento Objetivo para Cálculo	N	NA	100.0%	0.0%	100.0%	0.0%
Nivel 1	N+1%	1.0%	90.0%	10.0%	98.8%	1.2%
Nivel 2	N+2%	1.0%	80.0%	20.0%	96.7%	3.3%
Nivel 3	N+3%	1.0%	70.0%	30.0%	94.0%	6.0%
Nivel 4 (>10.0%)	N+4%	NA	50.0%	50.0%	90.0%	10.0%

N = Rendimiento Objetivo para Cálculo

El monto conjunto de los CBFIs objeto del Incentivo por Desempeño, en ningún momento podrá rebasar el 3% (tres por ciento) del valor de capitalización del Fideicomiso.

El Comité Técnico, a través del Comité de Nominaciones y Compensaciones estará a cargo del cálculo del monto y número de CBFIs a ser entregados conforme a lo anterior, considerando lo siguiente:

El Comité Técnico, previa propuesta del Comité de Nominaciones y Compensaciones, deberá aprobar el cálculo realizado por éste último, para determinar el número de CBFIs a entregar al Administrador bajo el Incentivo por Desempeño, en la sesión del Comité Técnico que corresponda en cada aniversario a partir de la primera Emisión; en el entendido que dicha sesión deberá llevarse a cabo dentro del primer trimestre de cada año calendario. Para tales efectos, el Comité Técnico habrá de considerar el precio de cierre de los CBFIs correspondiente a los últimos 15 (quince) Días Hábiles previos a la fecha en que el Comité Técnico haya realizado el cálculo para determinar el número de CBFIs, promediando dicho valor y considerando el resultado como monto de liberación por CBFIs. Asimismo, para la determinación del número de CBFIs a entregar al Administrador bajo el Incentivo por Desempeño, el Comité Técnico y el Comité de Nominaciones y Compensaciones considerarán el monto en efectivo que el Administrador requerirá para cumplir con la obligación de pago de impuesto sobre la renta correspondiente por la recepción de los CBFIs objeto del Incentivo por Desempeño, para lo cual, el Comité Técnico determinará dicho monto y lo restará del monto total del incentivo anual pagadero en CBFIs, debiendo instruir al Fiduciario, por un lado, la entrega del número de CBFIs que resulte de la resta antes referida y, por otro, el monto de efectivo necesario para que el Administrador cumpla su obligación de pago del impuesto sobre la renta por la recepción de los CBFIs objeto del Incentivo por Desempeño.

El pago de los CBFIs se realizará a más tardar 15 (quince) Días siguientes a la fecha en que los CBFIs correspondientes hayan sido adquiridos en el mercado secundario; en el entendido que el Fiduciario no será responsable de que dicho pago no se llegare a realizar en dicho plazo por causa de no contar con la autorización del Comité Técnico, cálculo, monto, disponibilidad de CBFIs en el mercado secundario e instrucciones correspondientes. Lo anterior, en el entendido que este incentivo será neto, libre del IVA, por lo que en caso de que se llegara a causar el citado impuesto según las disposiciones legales aplicables al monto del incentivo, se le adicionará el monto correspondiente al IVA, en el entendido de que, en dicho caso, la instrucción que se le entregué al Fiduciario deberá considerarlo para su pago en efectivo y, en este acto, se libera el Fiduciario de cualquier responsabilidad en caso de que el mismo no haya sido considerado.

Los CBFIs que se entreguen al Administrador como parte del Incentivo por Desempeño, tendrán restricciones para ser enajenados, transferidos o de cualquier otra forma dispuestos por los miembros del Comité de Inversiones y Riesgos que los reciban del Administrador, por un periodo de 5 (cinco) años contados a partir de la fecha en que sean entregados, conforme lo siguiente:

1. los CBFIs objeto del Incentivo por Desempeño no podrán ser enajenados, transferidos o de cualquier otra forma dispuestos por sus titulares durante los primeros 365 (trescientos sesenta y cinco) días siguientes a la fecha en que los mismos les hayan sido entregados;



2. durante el periodo comprendido entre los 365 (trescientos sesenta y cinco) días y previo a los 730 (setecientos treinta) días siguientes a cada fecha en que los CBFIs objeto del Incentivo por Desempeño les hayan sido entregados a sus titulares, éstos únicamente podrán enajenar, transferir o de cualquier otra forma disponer, hasta el 20% (veinte por ciento) de dichos CBFIs;

3. durante el periodo comprendido entre los 730 (setecientos treinta) días y previo a los 1,095 (mil noventa y cinco) días siguientes a cada fecha en que los CBFIs objeto del Incentivo por Desempeño les hayan sido entregados a sus titulares, éstos únicamente podrán enajenar, transferir o de cualquier otra forma disponer, hasta el 40% (cuarenta por ciento) de dichos CBFIs;

4. durante el periodo comprendido entre los 1,095 (mil noventa y cinco) días y previo a los 1,460 (mil cuatrocientos sesenta) días siguientes a cada fecha en que los CBFIs objeto del Incentivo por Desempeño les hayan sido entregados a sus titulares, éstos únicamente podrán enajenar, transferir o de cualquier otra forma disponer, hasta el 60% (sesenta por ciento) de dichos CBFIs;

5. durante el periodo comprendido entre los 1,460 (mil cuatrocientos sesenta) días y previo a los 1,825 (mil ochocientos veinticinco) días siguientes a cada fecha en que los CBFIs objeto del Incentivo por Desempeño les hayan sido entregados a sus titulares, éstos únicamente podrán enajenar, transferir o de cualquier otra forma disponer, hasta el 80% (ochenta por ciento) de dichos CBFIs;

6. con posterioridad a los 1,825 (mil ochocientos veinticinco) días siguientes a cada fecha en que los CBFIs objeto del Incentivo por Desempeño les hayan sido entregados a sus titulares, éstos únicamente podrán enajenar, transferir o de cualquier otra forma disponer, el 100% (cien por ciento) de dichos CBFIs.

La restricción anterior, no será aplicable tratándose de transferencias de dichos CBFIs al patrimonio de fideicomisos de administración en los cuales los titulares de los CBFIs sean fideicomitentes y/o fideicomisarios, en el entendido que en dichos fideicomisos se deberá establecer la restricción de enajenación establecida en este apartado.

Para efectos de claridad, no habrá pago alguno por concepto de Incentivo por Desempeño si no se cumple con el Rendimiento Objetivo para Cálculo.

- g. En atención a lo señalado en los incisos anteriores, según sea aplicable, y en términos de la Legislación Aplicable y según sea el caso, la legislación extranjera de que se trate, realizar los trámites y procedimientos, y suscribir los documentos necesarios o convenientes ante la CNBV, la Bolsa, el Indeval y/o cualquier otra entidad gubernamental, órgano autorregulado, bolsa de valores o sistema de cotización correspondiente, autoridad competente, entidad, dependencia o Persona (nacional o extranjero) para obtener y llevar a cabo la inscripción de los CBFIs en el RNV o cualquier otro registro que sea necesario o conveniente y su Colocación a través de la Bolsa y/o cualquier otro sistema de cotización, el depósito del Título en Indeval, así como cualesquiera otros actos, trámites y, en su caso, la suscripción de documentos y actos jurídicos relativos a una Colocación de CBFIs en el extranjero;

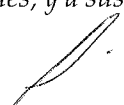


- h. Realizar la emisión y colocación de Valores diferentes a los CBFIs, incluyendo Valores representativos de deuda, siempre y cuando dichos valores distintos a CBFIs sean de los permitidos por la Legislación Aplicable, de acuerdo con las instrucciones del Comité Técnico o la Asamblea de Tenedores, según sea el caso, mediante cualquier mecanismo disponible y realizar todos los actos necesarios y/o convenientes según se trate, ante la CNBV, la Bolsa, el Indeval y/o cualquier otra entidad gubernamental, órgano autorregulado, bolsa de valores o sistema de cotización correspondiente, autoridad competente, entidad, dependencia o Persona (nacional o extranjero)a efecto de lograr la emisión y colocación de dichos Valores ya sea en México o en el extranjero, previo cumplimiento de Legislación Aplicable y en su caso, la legislación extranjera de que se trate;
- i. Celebrar, previa instrucción del Comité Técnico y/o la Asamblea de Tenedores, según sea el caso, los Documentos de Emisión, así como todos los actos, convenios y contratos necesarios o convenientes para cada Emisión y Colocación;
- j. Celebrar, según corresponda y previa instrucción del Administrador, Comité Técnico Inicial, del Comité Técnico o de la Asamblea de Tenedores, según corresponda, los Convenios de Adquisición y adquirir la propiedad de los Activos Iniciales y de cualesquiera otros Activos: (i) con los Recursos Derivados de la Emisión, (ii) con cualesquiera otros recursos disponibles o (iii) mediante la entrega de CBFIs, lo anterior, en el entendido de que dichos Activos deberán contar con todas las formalidades en sus antecedentes y para su adquisición que la ley exija, lo cual deberá ser verificado por el Administrador y/o Comité Técnico y/o Asamblea, según corresponda, sin responsabilidad del Fiduciario;
- k. Celebrar, previa instrucción del Comité Técnico, los Contratos de Colocación con los Intermediarios Colocadores y cualesquiera otras Personas, según sea necesario, en relación con los CBFIs o los valores representativos de deuda o de cualquier otro derecho a ser emitidos por el Fideicomiso, de tiempo en tiempo, o en relación con cualquier otro Valor que sea emitido por el Fiduciario conforme a lo establecido en el Fideicomiso, y cumplir con las obligaciones al amparo de dichos Contratos de Colocación, incluyendo el pago de indemnizaciones conforme a los mismos;
- l. Recibir y aplicar, de conformidad con lo establecido en el Fideicomiso y las instrucciones que reciba al efecto, los Recursos Derivados de la Emisión;
- m. Abrir a nombre del Fideicomiso, así como administrar, operar y mantener con la institución financiera que determine el Administrador, previa instrucción por escrito dirigida al Fiduciario, las Cuentas de conformidad con lo establecido en el Fideicomiso. Asimismo, realizar los traspasos necesarios para el manejo de los recursos que formen parte del Patrimonio del Fideicomiso;
- n. Llevar a cabo todos los actos y celebrar o suscribir los contratos y documentos necesarios o convenientes para retirar y depositar cualquier cantidad en las Cuentas, conforme a las instrucciones que reciba de parte del Administrador;
- o. Invertir las cantidades disponibles en las Cuentas en Inversiones de Efectivo Permitidas, según sea el caso, y celebrar los contratos correspondientes con instituciones financieras para dichos fines de conformidad con los términos del Fideicomiso;

- p. *Adquirir, mantener, transmitir, administrar y ser propietario, de Inversiones en Activos y otros bienes y derechos del Fideicomiso, y celebrar y suscribir la documentación necesaria para dicho fin conforme los términos previstos en el Fideicomiso, en el entendido de a efecto de ser adquiridos por el Fiduciario, deberán contar con todas las formalidades en sus antecedentes y para su adquisición que la ley exija, lo cual deberá ser verificado por el Administrador y/o Comité Técnico y/o Asamblea, según corresponda, sin responsabilidad del Fiduciario;*
- q. *Efectuar la entrega de la Distribución o la Distribución Total de que se trate, a través de Indeval en los términos establecidos en el Título y el Fideicomiso, de conformidad con la fracción VI del artículo 187 de la LISR, y dar a conocer cada Distribución Total a través del SEDI, con por lo menos 6 (seis) Días Hábiles de anticipación a la fecha en que se lleve a cabo dicha Distribución Total o conforme se especifique en el Título de tiempo en tiempo;*
- r. *Cobrar, recibir y administrar las Rentas y emitir las facturas correspondientes a dichas Rentas (directamente o por conducto del Administrador en su carácter de agente del Fiduciario), así como cualquier otra cantidad en relación con las Inversiones de Efectivo Permitidas y cualquier otro bien o derecho que sea parte del Patrimonio del Fideicomiso;*
- s. *Llevar a cabo todas las acciones que sean necesarias o convenientes a fin de conservar y en su caso oponer a terceros la titularidad sobre el Patrimonio del Fideicomiso, realizando todos los actos necesarios para su defensa de conformidad con los términos del Fideicomiso y la Legislación Aplicable, así como en su caso con las instrucciones que para tales efectos reciba del Administrador o Comité Técnico;*
- t. *Celebrar, a través del Administrador, los Contratos de Arrendamiento y cualquier otro contrato necesario o conveniente para realización de los fines del Fideicomiso, así como sus respectivos convenios modificatorios, siempre y cuando dichos contratos no impliquen facultades para actos de dominio, las cuales se encuentran reservadas a los delegados fiduciarios del Fiduciario;*
- u. *Realizar, directamente o a través del Administrador, la administración, las diligencias necesarias para llevar a cabo la cobranza y ejecución derivada de los Contratos de Arrendamiento;*
- v. *Celebrar, previa instrucción del Administrador, Comité Técnico (incluyendo el Comité Técnico Inicial) o la Asamblea de Tenedores, según corresponda, los contratos que sean necesarios o convenientes para cumplir con los fines del Fideicomiso, y celebrar cualquier tipo de instrumento o acuerdos relacionados, incluyendo sin limitar la contratación de seguros, la celebración de acuerdos de indemnización y cualquier modificación, prórroga o renovación, entre otros;*
- w. *Cumplir con sus obligaciones adquiridas en términos de cualquier contrato celebrado conforme al Fideicomiso, siguiendo las instrucciones de Persona facultada en términos del Fideicomiso;*
- x. *Previa instrucción del Administrador y/o del Comité Técnico, contratar y remover a consultores, depositarios, expertos y otros agentes y prestadores de servicios para los*

propósitos y fines del Fideicomiso; en el entendido que (i) la contratación o ratificación o sustitución del Auditor Externo deberá realizarse de conformidad con las instrucciones del Comité Técnico, previa recomendación del Comité de Auditoría, y (ii) la contratación inicial del Auditor Externo que autorice el Comité Técnico Inicial deberá ser ratificada por el Comité Técnico con posterioridad a la oferta pública inicial de CBFIs, previa recomendación del Comité de Auditoría;

- y. Pagar con los bienes que conforman el Patrimonio del Fideicomiso directamente, en la medida que éste resulte suficiente, todas las obligaciones a su cargo de conformidad con la Legislación Aplicable, los contratos que celebre, disposiciones del Fideicomiso, los Documentos de Emisión y cualquier otro convenio o documento;*
- z. Preparar y proveer toda la información relacionada con el Fideicomiso que deba ser entregada de conformidad con el Fideicomiso, la LMV, la Circular Única de Emisoras, el Reglamento Interior de la Bolsa y la Legislación Aplicable, así como toda la información que sea requerida de conformidad con otras disposiciones del Fideicomiso y otros contratos en los que el Fideicomiso sea parte, incluyendo la que deba de proporcionarse en cumplimiento de actos y contratos celebrados bajo una jurisdicción extranjera; en todos los casos con el apoyo y la información que le sea preparada y proporcionada por el Administrador;*
- aa. Presentar, a través del Administrador, de conformidad con la información que le sea preparada y proporcionada por el propio Administrador, todas las declaraciones fiscales del Fideicomiso de conformidad con la Legislación Aplicable, así como llevar a cabo todos los actos jurídicos y materiales, tales como retenciones, expedición de constancias y registros, necesarios para cumplir con todas las obligaciones a su cargo derivadas de las disposiciones fiscales en vigor durante la vigencia del Fideicomiso;*
- bb. En caso de ser necesario, someter a través del Administrador, a la autoridad fiscal cualquier clase de consulta fiscal y/o confirmaciones de criterio, en los términos de los artículos 34 y 36 del CFF, necesarios o convenientes para llevar cabo los fines del Fideicomiso;*
- cc. Preparar y presentar cualesquier otros reportes y/o escritos requeridos por, o solicitudes de autorización de parte de cualquier autoridad gubernamental, ya sea de manera directa o a través del Administrador, en el entendido que si el Fiduciario no cuenta con la información necesaria para elaborar dichos reportes y/o escritos, la misma deberá ser proporcionada al Fiduciario por el Administrador o por algún tercero experto contratado al efecto, según lo dispuesto por el Fideicomiso, con el fin de que el Fiduciario de cumplimiento a dichas solicitudes;*
- dd. Participar como socio en el Administrador o participar en cualquier otra sociedad civil o entidad permitida bajo la Legislación Aplicable, y conforme a las instrucciones del Comité Técnico Inicial o del Comité Técnico, según corresponda, ejercer en beneficio del Fideicomiso, todos los derechos económicos y corporativos derivados de su parte social o participación en dichas entidades; incluyendo sin limitar, la facultad de designar, remover e instruir libremente al órgano de administración del Administrador y de las demás sociedades o entidades, y a sus representantes y apoderados;*



- ee. *Participar como asociado, o de cualquier otra manera, en asociaciones gremiales que agrupe a las Fibras y/o empresas del ramo, similares o equivalentes en el extranjero, en las cuales será representado por el Administrador, incluyendo sin limitar la Asociación Mexicana de Fibras Inmobiliarias, A.C.;*
- ff. *Otorgar poderes generales y especiales a personas físicas o personas morales (en este caso previa designación de las personas físicas a través de las cuales se ejercerá el poder), según sean requeridos mediante instrucciones del Comité Técnico y/o del Administrador, para el desarrollo de los fines del Fideicomiso de conformidad con el mismo y cualquier otro contrato celebrado por el Fiduciario en ejecución del Fideicomiso; en el entendido que: (i) el Fiduciario no otorgará poderes generales para actos de dominio, para abrir, cancelar cuentas bancarias, así como, para suscribir, avalar títulos de crédito, ni para otorgar, sustituir o delegar facultades, ya que dichas facultades siempre serán ejercidas directamente por el Fiduciario a través de sus delegados fiduciarios conforme a las instrucciones del Administrador y en su caso del Comité Técnico, mismas que siempre deberán ser ratificadas por la o las personas designadas para tal efecto por el propio Comité Técnico; y (ii) cualquier y todos los apoderados nombrados por el Fiduciario deberán cumplir con las obligaciones de los poderes y de los contratos, establecidas de conformidad con la Cláusula Trigésima Tercera del Fideicomiso, en relación con sus actos realizados (incluyendo cualquier requerimiento de informar al Fiduciario de actos realizados por los apoderados);*
- gg. *En caso de efectuarse una colocación fuera del territorio mexicano, proporcionar, a través del Administrador, a los Tenedores residentes en el extranjero que en su caso así lo soliciten expresamente al Comité Técnico, la información que determine este último, con apego a los términos del Fideicomiso que al efecto corresponda, a efectos de que los mismos puedan cumplir con las disposiciones fiscales aplicables a los Tenedores señalados;*
- hh. *Celebrar y suscribir todo tipo de contratos, convenios, acuerdos, instrumentos o documentos, incluidos títulos de crédito y documentos de garantía, así como realizar todos los actos necesarios o convenientes a efectos de cumplir con los fines del Fideicomiso de conformidad con lo establecido en el Fideicomiso y en los contratos celebrados por el Fiduciario, el Contrato de Colocación, los contratos que se requieren para abrir cuentas bancarias, cuentas de inversión y contratos de intermediación bursátil, los contratos que se requieran para el uso de nombres comerciales, marcas y de propiedad intelectual y contratos o documentos relacionados con la realización, adquisición y disposición de Inversiones en Activos, cobranza de los ingresos derivados de los Contratos de Arrendamiento y cualquier modificación a dichos contratos o documentos, todos los contratos, convenios, documentos y/o acuerdos necesarios y hacer que se cumplan los derechos y acciones disponibles para el Fideicomiso;*
- ii. *Solicitar y celebrar cualquier clase de financiamiento, con cualquier Persona, ya sea con instituciones, empresas o vehículos de financiamiento nacionales o extranjeras de acuerdo con las instrucciones del Comité Técnico, para efectos de cumplir con los fines aquí establecidos, incluyendo el adquirir y/o construir Bienes Inmuebles y, en su caso, adquirir Derechos de Arrendamiento, pudiendo otorgar al efecto garantías reales con la totalidad o parte el Patrimonio del Fideicomiso, sin perjuicio de que dichos financiamientos puedan tener además garantías reales o personales de cualquier tercero. Al efecto, deberá respetarse en todo caso los límites de deuda e índices de cobertura aprobados por la Asamblea de Tenedores en términos de la Circular Única de Emisoras, así como los establecidos en la Legislación Aplicable;*



- jj. *Celebrar, previa instrucción del Comité Técnico, operaciones financieras derivadas (que estén o no relacionadas con los financiamientos que en su caso obtenga el Fideicomiso), como lo son las coberturas de tasas de interés o de tipo de cambio, sin perjuicio de las facultades de la Asamblea de Tenedores para aprobar operaciones en el ámbito de su competencia y celebrar previa instrucción del Comité Técnico y/o del Administrador, según corresponda, las operaciones cambiarias necesarias a fin de convertir las cantidades depositadas en las Cuentas del Fideicomiso a monedas de curso legal en otras naciones, según sea necesario para cumplir con los Fines del Fideicomiso, las Partes acuerdan que las operaciones se cerraran al tipo de cambio ofrecido en términos de mercado con la tesorería de la institución bancaria donde se mantengan las Cuentas del Fideicomiso; en el entendido, que el Fiduciario por ningún motivo responderá de las pérdidas o menoscabos que las diferencias cambiarias generen en el Patrimonio del Fideicomiso;*
- kk. *Previo acuerdo de la Asamblea de Tenedores y conforme a las políticas de operación que al efecto autorice el Comité Técnico, establecer, implementar, mantener y operar un Fondo de Recompra en términos de las disposiciones legales aplicables y con base en dicho Fondo de Recompra, efectuar la compra de CBFIs previamente emitidos por el Fiduciario o títulos de crédito que los representen, pudiendo enajenarlos o cancelarlos de conformidad con las instrucciones que reciba del Comité Técnico, de acuerdo con la Legislación Aplicable y las reglas de operación del Fondo de Recompra;*
- ll. *Efectuar la primera Emisión de conformidad con las instrucciones que reciba el Fiduciario del Comité Técnico Inicial, y por lo que corresponde a la segunda y ulteriores Emisiones, con la previa aprobación de la Asamblea de Tenedores;*
- mm. *En caso que el Fideicomiso se pretenda extinguir, llevar a cabo el proceso de liquidación que se establece en el Fideicomiso y la celebración del respectivo convenio de extinción total del Fideicomiso;*
- nn. *Entregar o en su caso proporcionar acceso y/o causar que le sea entregada al Representante Común o a quien éste mismo designe, toda la información y documentación que tenga disponible derivada o relacionada con el Fideicomiso, en un plazo no mayor a 15 (quince) Días Hábiles posteriores a la fecha de recepción de la solicitud por escrito respectiva del acceso a la información, salvo que se trate de asuntos urgentes, en cuyo caso la entrega se deberá realizar en los plazos y con la periodicidad que el Representante Común acuerde con el Administrador;*
- oo. *Proporcionar acceso irrestricto al Administrador a toda la información que tenga disponible derivada o relacionada con el Fideicomiso;*
- pp. *Realizar previa instrucción del Comité Técnico Inicial o del Comité Técnico, según corresponda, o de conformidad con la autorización de la Asamblea de Tenedores, según sea el caso, ya sea de manera directa o a través del Administrador, todos los trámites y actos necesarios y/o convenientes a efecto de que el Fideicomiso sea tratado como una "partnership" o "disregarded entity" para efectos de impuestos federales de los Estados Unidos de América con anterioridad a la Emisión de que se trate, y para elegir antes o al momento de la Emisión para ser tratados como una "association taxable as Corporation" para efectos de impuestos federales de los Estados Unidos de América;*

- qq. En caso de realizarse colocaciones en los Estados Unidos de América, entregar, con el apoyo del Administrador, previas instrucciones según corresponda, de conformidad con el Fideicomiso, a cada Tenedor y a cada Intermediario Colocador internacional (según sea designado por dicho Tenedor en su caso), una vez solicitado por dicho Tenedor o Intermediario Colocador internacional, cualquier información que conforme la Regla 144A(d)(4) bajo el U.S. Securities Act of 1933, vigente (el "Securities Act"), sea requerido entregar, en tanto que cualquiera de los CBFIs sean considerados como "restricted securities" (valores restringidos) de conformidad con la Regla 144(a)(3) del Securities Act, al menos de que el Fideicomiso esté sujeto a, y cumpla con, las Secciones 13 o 15(d) del U.S. Securities Exchange Act of 1934, vigente (el "Exchange Act"), o se encuentre exento de presentar dichos reportes de conformidad con, y cumpla con, la Regla 12g3-2(b) bajo el Exchange Act;
- rr. Realizar previa instrucción del Comité Técnico o en su caso por acuerdo de la Asamblea de Tenedores, ya sea de manera directa o a través del Administrador, todos los trámites y actos necesarios y/o convenientes a efecto de que el Fideicomiso no sea considerado como "passive foreign investment company" (PFIC) para efectos de impuestos federales de los Estados Unidos de América y de conformidad con la ley fiscal de los Estados Unidos de América; así como cualesquiera otros necesarios y/o convenientes de conformidad con la ley fiscal que resulte aplicable;
- ss. Participar en co-inversiones, joint-ventures u otras asociaciones con terceros en términos del Fideicomiso y de la Legislación Aplicable;
- tt. En caso de ser aplicable, inscribir a través de la Persona que sea instruida al efecto, el Fideicomiso en el Registro Único de Garantías Mobiliarias conforme se establece en la Cláusula Trigésima Quinta, sección 35.2 del Fideicomiso;
- uu. Cumplir con sus obligaciones conforme a la CUAE; en el entendido, que las actividades, facultades, y obligaciones previstas en la CUAE para el consejo de administración y el director general de emisoras serán realizadas por el Comité Técnico, el Comité de Auditoría y el Fiduciario (de conformidad con las instrucciones del Comité Técnico), respectivamente, de conformidad con lo previsto en la CUAE;
- vv. Realizar pagos conforme al Fideicomiso o cualesquier otros contratos o instrumentos de los que sea parte, de conformidad con lo establecido en el Fideicomiso o dichos contratos o instrumentos;
- ww. La revelación de Eventos Relevantes, previa instrucción del Administrador y/o del Comité Técnico según los mismos tengan conocimiento, o bien, cuando el Fiduciario no cuente con dichas instrucciones dará a conocer los Eventos Relevantes de conformidad con la información con la que al momento éste cuente en términos del artículo 105 de la LMV. Dentro de los Eventos Relevantes que deberá instruir el Comité Técnico para su publicación se incluyen, sin limitar, todos aquellos acuerdos del mismo cuyo sentido sea contrario a la opinión emitida por el Comité de Prácticas o el Comité de Auditoría, o aquel o aquellos que ejerzan dichas funciones; y



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

El Fideicomitente, el Representante Común, el Administrador y los Tenedores (por la adquisición de los CBFIs) reconocen que el Fiduciario no estará obligado a realizar acto alguno en contravención a este Fideicomiso o a la regulación aplicable. Derivado de lo anterior, acuerdan que el Fiduciario desempeñará los fines señalados anteriormente, en seguimiento y acatando las instrucciones enviadas por el Fideicomitente, el Administrador, el Comité Técnico y en su caso por el Representante Común, o persona facultada en términos del Fideicomiso, quienes serán responsables de emitir las instrucciones e instruir al Fiduciario la realización de sus actividades, en seguimiento a sus facultades conforme lo previsto en el presente Fideicomiso, por lo que el Fiduciario no será responsable y las partes lo liberan de cualquier responsabilidad, en el entendido que, el Fiduciario será indemnizado en los términos previstos en el presente Fideicomiso por el acatamiento de cualesquiera instrucciones y en el entendido que, no relevará de responsabilidad al emisor de la instrucción en ningún caso, incluyendo sin limitar, aquellas que hayan emitido en exceso de sus facultades o sin contar con las autorizaciones suficientes.

SEXTA. EMISIÓN DE CBFIS.

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

6.2 Tenedores. Los Tenedores, en virtud de la adquisición de los CBFIs, estarán sujetos a lo previsto en el Fideicomiso y en los CBFIs correspondientes y aceptan de manera expresa que: (i) exclusivamente, para el ejercicio del Derecho de Suscripción Preferente, sujeto a lo previsto en el numeral 6.9 siguiente, tendrán derecho preferente para la adquisición de los CBFIs que emita el Fiduciario en el futuro; y (ii) el Fideicomiso es el único propietario de los Activos y, por lo tanto, los CBFIs únicamente otorgan el derecho a los frutos, rendimientos y en su caso al producto de la venta de los Activos, de conformidad con lo previsto por el Fideicomiso. Por ningún motivo se considerará que los CBFIs representan el derecho a una parte o la totalidad del derecho de propiedad o titularidad sobre los Activos afectos al Fideicomiso.

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

Legislación Aplicable sea modificada en el futuro y que se deberá reportar al Servicio de Administración Tributaria la información y documentación de cada una de las operaciones mediante las cuales se realizó la aportación al Fideicomiso de cada uno de los Activos de que se trate, incluyendo la identificación de los mismos, así como el monto y número de los CBFIs entregados a los Fideicomitentes Adherentes; asimismo, en caso de que los Activos aportados al Fideicomiso se arrienden a dichos Fideicomitentes Adherentes, los contratos respectivos.

- 6.3 Representante Común. *El Representante Común tendrá, además de las obligaciones y facultades que le corresponden conforme a la legislación y reglamentación aplicables, las obligaciones y facultades que se establecen en la Cláusula Séptima del Fideicomiso y aquellas descritas en el Título que represente los CBFIs.*
- 6.4 Designación de Intermediarios Colocadores. *El Comité Técnico designará a los Intermediarios Colocadores (ya sea en México y/o en el extranjero) o figuras equivalentes o similares, a los que se encomendará la realización de cada Colocación y actividades relacionadas.*
- 6.5 Requisitos de los CBFIs. *Los CBFIs emitidos por el Fiduciario en virtud de cada Emisión serán considerados parte de la primera Emisión y por consecuencia tendrán los mismos términos y condiciones. Los términos específicos se establecerán en los Títulos que representen los CBFIs. En todo caso, los CBFIs que emita el Fiduciario deberán cumplir con los términos establecidos en la Legislación Aplicable, incluyendo sin limitación los siguientes:*
- a. *Antes de que los CBFIs sean emitidos y colocados, el Fiduciario deberá obtener todas las autorizaciones necesarias por parte de la CNBV y, en su caso, la autorización u opinión favorable de la Bolsa o cualquier otro sistema de cotización y/o negociación para el listado de los mismos.*
 - b. *Los CBFIs se denominarán en Pesos.*
 - c. *Los CBFIs serán no amortizables.*
 - d. *Los CBFIs otorgarán a sus Tenedores solamente el derecho a los frutos, rendimientos y en su caso al producto de la venta del Patrimonio del Fideicomiso y a cualesquiera otros derechos que se establezcan en el Fideicomiso y en los Documentos de la Emisión. Por ningún motivo se considerará que los CBFIs representan el derecho a una parte o a la totalidad del derecho de propiedad o titularidad sobre los Activos afectos al Fideicomiso.*
 - e. *Ni el Fiduciario (excepto con los bienes disponibles en el Patrimonio del Fideicomiso según se prevé específicamente en el Fideicomiso), ni los Fideicomitentes, ni el Administrador, ni el Representante Común, ni los Intermediarios Colocadores, estarán obligados en lo personal a hacer el pago de cualquier cantidad debida conforme al Fideicomiso. En caso que el Patrimonio del Fideicomiso no genere los recursos necesarios para realizar la entrega de Distribuciones Totales a los Tenedores, no habrá obligación del Fiduciario, de los Fideicomitentes, del Administrador, del Representante Común ni de los Intermediarios Colocadores, de realizar dicha entrega, por lo que ninguno de ellos estará obligado a hacer uso de su propio patrimonio para cubrir el pago de Distribuciones Totales.*

- f. *Todas las Distribuciones o Distribuciones Totales a los Tenedores se llevarán a cabo por medio de transferencia electrónica a través del Indeval, ubicado en Paseo de la Reforma No. 255, Piso 3, Col. Cuauhtémoc, 06500, Ciudad de México, México.*
- g. *Los CBFIs se registrarán e interpretarán de conformidad con la Legislación Aplicable.*
- h. *Los CBFIs serán colocados en el mercado de valores o sistema de cotización y/o negociación que en su caso determine el Comité Técnico, ya sea en México, o en el extranjero simultáneamente, siempre y cuando en todo momento se cumpla con lo dispuesto en el artículo 187 de la LISR y la Regla 3.2.12 de la Resolución Miscelánea Fiscal vigente, y deberán ser inscritos en el RNV.*
- i. *Los CBFIs tendrán las demás características que determine la Asamblea de Tenedores o el Comité Técnico Inicial, en su caso, en los términos de la Emisión respectiva.*
- 6.6 Precio de Colocación. *El precio de colocación de los CBFIs será determinado conforme se establezca en los Documentos de cada Emisión.*
- 6.7 Título. *Los CBFIs emitidos por el Fideicomiso podrán estar documentados mediante un único Título que ampare la totalidad de los CBFIs. El Título respectivo deberá contener todos los datos relativos a la Emisión y los requisitos que establece la LMV, y será emitido en los términos que establece la propia LMV, conforme a las características que acuerde el Comité Técnico Inicial y posteriormente la Asamblea de Tenedores. El Título deberá ser depositado en el Indeval. La clave de cotización de los CBFIs la determinará la Bolsa en su momento.*
- 6.8 Autorizaciones Gubernamentales. *El Fiduciario deberá obtener, con el apoyo de los asesores externos designados al efecto para tales efectos y con cargo al Patrimonio del Fideicomiso, todas y cada una de las autorizaciones gubernamentales que se requieran para la Emisión de los CBFIs, así como para la oferta y su registro en el RNV de la CNBV o cualesquiera otro necesario o conveniente, sea nacional o extranjero. Asimismo, el Fiduciario deberá obtener la autorización para el listado de los CBFIs en la Bolsa o cualquier otro sistema de cotización y/o negociación necesario o conveniente.*
- 6.9 Derecho de los Tenedores que hayan adquirido CBFIs con motivo de la oferta pública inicial de CBFIs. *Exclusivamente para la primera Emisión subsecuente de CBFIs que tenga lugar a partir de la oferta pública inicial de CBFIs, los Tenedores que hayan adquirido CBFIs con motivo de la oferta pública inicial de CBFIs, tendrán el Derecho de Suscripción Preferente, considerando lo que en su momento determine la Asamblea de Tenedores al efecto.*

OCTAVA. ASAMBLEA DE TENEDORES.

- 8.1 Asamblea de Tenedores. *La Asamblea de Tenedores será el órgano máximo de decisión del Fideicomiso, representará al conjunto de los Tenedores y sus decisiones, adoptadas conforme a las disposiciones del Fideicomiso, serán válidas respecto de todos los Tenedores, incluyendo a los ausentes o disidentes.*
- 8.2 Lugar de Celebración. *Las Asambleas de Tenedores se celebrarán en el domicilio del Representante Común o en el lugar que se señale en la convocatoria correspondiente, pero invariablemente en algún lugar de México.*

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

La convocatoria que publique el Fiduciario a través del SEDI en términos del párrafo anterior, será enviada por éste al Representante Común, a través de correo electrónico, y será publicada por el Representante Común al menos 1 (una) vez, dentro de los 10 (diez) Días a que se refiere el párrafo inmediato anterior en alguno de los periódicos de mayor circulación del domicilio del Fiduciario, en el entendido que será el Representante Común quien procederá a dar cumplimiento a lo establecido en el último párrafo del artículo 290 de la LMV, a fin de que Indeval le proporcione las constancias correspondientes.

Adicionalmente, en caso que los Tenedores ejerzan el Derecho de Convocar o Aplazar Asamblea, el Representante Común deberá expedir la convocatoria para que la Asamblea de Tenedores se reúna dentro del término de 1 (un) mes a partir de la fecha en que reciba la solicitud. Si el Representante Común no cumpliera con esta obligación, el Juez de Primera Instancia del domicilio del Representante Común, a petición de los Tenedores solicitantes, deberá expedir la convocatoria para la reunión de la Asamblea de Tenedores.

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

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

El Fiduciario deberá convocar a la Asamblea de Tenedores, en los términos establecidos al efecto en el Fideicomiso, a celebrarse dentro de los 4 meses posteriores al cierre de cada ejercicio, para, entre otros, aprobar los estados financieros del Fideicomiso correspondientes al ejercicio anterior y para elegir o ratificar a los miembros del Comité Técnico, considerando en lo que corresponda la propuesta del Comité de Nominaciones y Compensaciones.

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

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

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

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

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

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

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

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

- (a) acordar la revocación de la designación del Representante Común;
- (b) designar a un nuevo representante común;
- (c) consentir u otorgar prórrogas o esperas a las obligaciones del Fiduciario conforme al Fideicomiso;
- (d) remover al Administrador y designar a un Administrador Sustituto en términos del Fideicomiso;
- (e) acordar la integración o unión del Fideicomiso con cualesquier otra Fibra y/o negocio, la división del Patrimonio del Fideicomiso, y/o consolidación de Activos;
- (f) acordar la terminación de los contratos de prestación de servicios que el Administrador haya celebrado con terceros en términos de la Cláusula Décima sección 10.5 del Fideicomiso, a través de los cuales haya subcontratado cualesquiera de los Servicios de Administración;
- (g) resolver cualquier desacuerdo entre el Comité de Prácticas y/o el Comité de Nominaciones y Compensaciones relacionado con las recomendaciones de dichos comités;
- (h) acordar la terminación anticipada del Fideicomiso, la liquidación del Patrimonio del Fideicomiso, el desliste de los CBFIs y la cancelación de la inscripción en el RNV;

- (i) acordar la modificación de las Cláusulas del Fideicomiso a que hace referencia el inciso (i) de la sección 32.1 de la Cláusula Trigésima Segunda del Fideicomiso;
- (j) acordar la modificación de la Cláusula Quinta del Fideicomiso, en el entendido que, en caso que con motivo de cualquier modificación a esta cláusula se modifique se altere el fin primordial del Fideicomiso o aquellos permitidos por el régimen fiscal especial de Fibras, el Fideicomiso dejará de ser considerado y tratado fiscalmente como un fideicomiso Fibra en términos de la legislación fiscal aplicable; y
- (k) acordar la destitución de los Ejecutivos Clave.

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

Las decisiones de la Asamblea Extraordinaria de Tenedores serán válidas si cuentan con el voto favorable de los Tenedores que representen por lo menos el 75% (setenta y cinco por ciento) del número total de CBFIs en circulación; salvo: (i) el caso de remoción y sustitución del Administrador y la designación de un Administrador Sustituto, en cuyo caso deberá contar con el voto favorable de los Tenedores que representen el 66% (sesenta y seis por ciento) del número total de CBFIs en circulación; (ii) el caso de la terminación de los contratos de prestación de servicio que el Administrador haya celebrado con terceros para subcontratar cualesquiera de los Servicios de Administración, en cuyo caso deberá contar con el voto favorable de los Tenedores que representen el 66% (sesenta y seis por ciento) del número total de CBFIs en circulación; (iii) el caso de la terminación anticipada del Fideicomiso, la liquidación del Patrimonio del Fideicomiso, el desliste de los CBFIs y la cancelación de la inscripción en el RNV, en cuyo caso será necesario el voto favorable de los Tenedores que representen por lo menos 85% (ochenta y cinco por ciento) del número total de CBFIs en circulación; (iv) el caso de modificación de las Cláusulas del Fideicomiso a que hace referencia el inciso (i) de la sección 32.1 de la Cláusula Trigésima Segunda del Fideicomiso, en cuyo caso será necesario el voto favorable de los Tenedores que representen más del 85% (ochenta y cinco por ciento) del número total de CBFIs en circulación, en el entendido que dicha mayoría no se requerirá cuando se trate de modificaciones necesarias para adecuar el Fideicomiso de conformidad con reformas a la Legislación Aplicable o derivadas de algún requerimiento por parte de alguna autoridad gubernamental en ejercicio legal de sus facultades o bien se trate de un error notoriamente involuntario a juicio del Representante Común en la redacción de alguna de las Cláusulas, para lo que bastará mayoría simple de los CBFIs en circulación presentes; (v) el caso de modificación de la Cláusula Quinta del Fideicomiso, en cuyo caso será necesario el voto favorable de los Tenedores que representen más del 85% (ochenta y cinco por ciento) del número total de CBFIs en circulación, en el entendido que dicha mayoría no se requerirá cuando se trate de modificaciones necesarias para adecuar el Fideicomiso de conformidad con reformas a la Legislación Aplicable o derivadas de algún requerimiento por parte de alguna autoridad gubernamental en ejercicio legal de sus facultades o bien se trate de un error notoriamente involuntario a juicio del Representante Común en la redacción de dicha Cláusula, para lo que bastará mayoría simple de los CBFIs en circulación presentes; y (vi) el caso de la destitución de Ejecutivos Clave, en cuyo caso será necesario el voto favorable de los Tenedores que representen más del 85% (ochenta y cinco por ciento) del número total de CBFIs en circulación.

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

8.8 Actas de Asamblea de Tenedores. De cada Asamblea de Tenedores se levantará acta que será suscrita por quienes hayan fungido en la sesión como presidente y secretario. Al acta se agregará la lista de asistencia, firmada por los Tenedores presentes en la asamblea y por el escrutador.

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

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

8.9 Resoluciones fuera de Asamblea. Las resoluciones tomadas fuera de asamblea por unanimidad de los Tenedores que representen la totalidad de los CBFIs en circulación tendrán la misma validez que si hubieren sido adoptadas reunidos en asamblea (ordinaria o extraordinaria, según sea el caso) siempre que se confirmen por escrito. Las instrucciones que derivadas de los acuerdos de las resoluciones fuera de asamblea se emitan al Fiduciario deberán ir firmadas por el presidente y secretario que hayan actuado como tales en dichas resoluciones fuera de asamblea o bien por delegado especial designado en las mismas y acompañarse de una copia de las resoluciones debidamente firmada por todos los asistentes.

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

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

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

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

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

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

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

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

El derecho al que se refiere el presente inciso, será renunciable en cualquier momento por parte de los Tenedores, bastando para ello notificación por escrito al Fiduciario y al Representante Común; en el entendido que dicha renuncia será temporal y los Tenedores respectivos podrán ejercer nuevamente el derecho a que hace referencia el presente inciso, en una Asamblea de Tenedores posterior.

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

(f) Los Tenedores tienen derecho a tener a su disposición de forma gratuita y con al menos 10

(diez) Días de anticipación a la Asamblea de Tenedores, en el domicilio que se indique en la convocatoria, la información y documentos relacionados con los puntos del orden del día.

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

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

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

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

- i. Declarar nula o inválida cualquier resolución adoptada por la Asamblea de Tenedores, que: (i) se celebre con un quórum menor al establecido en el Fideicomiso, (ii) incumpla con los requisitos de convocatoria, o (iii) incumpla con los requisitos de la sesión;
- ii. Exigirle al Fiduciario el cumplimiento de sus obligaciones bajo el Fideicomiso y el Título respectivo;
- iii. Exigirle al Representante Común cualquier acto tendiente a preservar el derecho del Tenedor o a dar cumplimiento a dicho derecho; y
- iv. Exigirle al Representante Común indemnización por negligencia inexcusable, determinada mediante sentencia o resolución que no admita recurso alguno, emitida por la autoridad competente en la materia.

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

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

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

Títulos.

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

- (a) Autorizar las operaciones que representen el 20% (veinte por ciento) o más del Patrimonio del Fideicomiso, con base en cifras correspondientes al cierre del trimestre inmediato anterior, con independencia de que dichas operaciones se ejecuten de manera simultánea o sucesiva en un periodo de 12 (doce) meses contados a partir de que se concrete la primera operación, pero que pudieran considerarse como una sola.
- (b) Autorizar las inversiones o adquisiciones que pretendan cuando dichas operaciones se pretendan realizar con personas que se ubiquen en al menos uno de los dos supuestos siguientes: (i) Personas Relacionadas, o bien, (ii) que representen un conflicto de interés.

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

En todo caso, las operaciones con Personas Relacionadas: (i) deberán realizarse a precio de mercado y (ii) tratándose de la adquisición de Activos, deberá contarse con por lo menos 2 (dos) avalúos realizados por valuadores de reconocido prestigio nacional y llevarse a cabo considerando el valor de activo neto (NAV por sus siglas en inglés).

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

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

- (d) Autorizar Emisiones que no impliquen una colocación, con el objetivo de: (i) llevar a cabo la suscripción de los mismos por la vía del ejercicio de Derechos de Suscripción Preferente por parte de los eventuales Tenedores, en los términos y bajo las condiciones que en su momento determine el Comité Técnico; y/o (ii) ser entregados como contraprestación por la adquisición de bienes inmuebles que se destinen al arrendamiento o del derecho a percibir ingresos provenientes del arrendamiento de dichos bienes, en los términos y bajo las condiciones que en su momento determine el Administrador, Comité Técnico o la Asamblea de Tenedores, según sea el caso;
- (e) Autorizar las ampliaciones a las Emisiones que pretendan realizarse, ya sea en el monto o en el número de CBFIs.

- (f) Autorizar los cambios en el régimen de inversión del Patrimonio del Fideicomiso de conformidad con lo dispuesto en el artículo 64 Bis 1 fracción I, inciso a), de la LMV, por lo que la Asamblea de Tenedores aprobará: (i) la modificación a los Criterios de Elegibilidad y (ii) las Inversiones en Activos que pretendan realizarse cuando las mismas no cumplan con los Criterios de Elegibilidad.
- (g) Autorizar la remoción o sustitución del Administrador en términos de lo dispuesto en las secciones 10.9 y 10.10 de la Cláusula Décima y demás aplicables del Fideicomiso y atento a lo dispuesto en el inciso b) de la fracción I del artículo 64 Bis 1 de la LMV.
- (h) Previa opinión del Comité de Nominaciones y Compensaciones, aprobar: (i) cualquier establecimiento o incremento de los esquemas de compensación y/o comisiones por administración o cualquier otro concepto a favor del Administrador o a quien se encomienden las funciones de administración del Patrimonio del Fideicomiso que tengan derecho a ello y (ii) el establecimiento o modificación de cualquier Paquete de Beneficios por Desempeño a Ejecutivos. En los asuntos a que se refiere este párrafo, deberán abstenerse de votar: (i) aquellas Personas Relacionadas según se trate, o bien, (ii) que representen un conflicto de interés; sin que ello afecte el quórum requerido para la instalación de la respectiva Asamblea de Tenedores.
- (i) Autorizar cualquier modificación al fin primordial del Fideicomiso o bien, la terminación anticipada de este. En ambos casos, deberá ser autorizado por medio de Asamblea Extraordinaria de Tenedores por votación favorable de por lo menos el 85% (ochenta y cinco por ciento) del número de CBFIs en circulación; en el entendido que si se modifica el fin primordial del Fideicomiso o aquellos fines permitidos por el régimen fiscal especial de Fibras, el Fideicomiso dejará de ser considerado y tratado fiscalmente como un fideicomiso Fibra en términos de la legislación fiscal aplicable.
- (j) Previa propuesta del Comité de Nominaciones y Compensaciones, acordar la remuneración para los Miembros Independientes por el ejercicio de su encargo, conforme a las prácticas bursátiles internacionales, ya sea en efectivo o en especie. De igual manera, previa propuesta del Comité de Nominaciones y Compensaciones, podrá acordar una remuneración para los demás miembros del Comité Técnico por el ejercicio de su encargo, ya sea en efectivo o en especie; en el entendido que, si la Asamblea de Tenedores autoriza la entrega de CBFIs como parte de la remuneración antes referida, dichos CBFIs deberán ser adquiridos en el mercado secundario y los miembros del Comité Técnico de que se trate, deberán entregar una carta compromiso dirigida al presidente del Comité Técnico, a través de la cual se obligarán a no enajenar, transferir o de cualquier forma disponer de dichos CBFIs por un periodo de 12 (doce) meses contados a partir de la fecha en que le sean entregados.
- (k) Aprobar las políticas de contratación o asunción de créditos, préstamos, financiamientos, así como cualquier modificación a estas. Dichas políticas deberán guiarse en todo momento, al menos, por los principios que a continuación se indican:
- i. Cuando se pretenda asumir créditos, préstamos o financiamientos con cargo al Patrimonio del Fideicomiso, el límite máximo de los pasivos que pretendan asumir en relación con el activo del Fideicomiso, será aquel autorizado por la Asamblea de Tenedores. En todo caso, el nivel de endeudamiento deberá ser calculado de conformidad con lo previsto en el anexo AA de la Circular Única de Emisoras y revelado en términos del artículo 35 Bis 1 de dicha Circular Única de Emisoras.

En caso de que se exceda el límite máximo autorizado por la Asamblea de Tenedores, no se podrá asumir pasivos adicionales con cargo al Patrimonio del Fideicomiso hasta en tanto se cumpla con el límite máximo establecido por la Asamblea de Tenedores, salvo que se trate de operaciones de refinanciamiento para extender el vencimiento del endeudamiento y el Comité Técnico documente las evidencias de tal situación. En todo caso, el resultado de dicho refinanciamiento no podrá implicar un aumento en el nivel de endeudamiento registrado antes de la citada operación de refinanciamiento (sin que al efecto se considere el financiamiento de los gastos por refinanciamiento, en su caso).

En caso de que se exceda el límite máximo establecido por la Asamblea de Tenedores, el Administrador, deberá presentar a la Asamblea de Tenedores un informe de tal situación, así como un plan correctivo en el que se establezca la forma, términos y, en su caso, el plazo para cumplir con el límite. Previo a su presentación a la Asamblea de Tenedores, el plan deberá ser aprobado por el Comité Técnico en un plazo no mayor a 20 (veinte) Días Hábiles contados desde la fecha en que se dé a conocer el exceso a dicho límite. En cualquier caso, el plan correctivo deberá contemplar lo señalado en el párrafo anterior.

Las Partes liberan desde ahora al Fiduciario de cualquier responsabilidad por el incumplimiento en el pago de los créditos o financiamientos obtenidos conforme al Fideicomiso, incluyendo sin limitar, en caso de que no fueran suficientes los recursos del Fideicomiso para poder pagar puntualmente dicho financiamiento; en el entendido que el Fiduciario no será responsable del pago de los créditos contratados ni garantizará el pago de los mismos con recursos propios sino única y exclusivamente hasta donde baste y alcance con los activos disponibles en el Patrimonio del Fideicomiso, lo anterior se deberá insertar y hacer constar en el acto en que se constituya cualquier financiamiento y sus garantías.

- ii. Se deberá establecer la obligación de cumplir con un índice de cobertura de servicio de la deuda, al momento de asumir cualquier crédito, préstamo o financiamiento con cargo al Patrimonio del Fideicomiso. Este índice deberá calcularse de conformidad con lo previsto en el anexo AA de la Circular Única de Emisoras con cifras al cierre del último trimestre reportado y no podrá exceder el índice de cobertura de servicio de la deuda determinado por la Asamblea de Tenedores. Asimismo, el índice deberá ser calculado de conformidad con lo previsto en el anexo AA de la Circular Única de Emisoras y revelado en términos del artículo 35 Bis 1 de dicha Circular Única de Emisoras.*

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

En el evento de que el índice de cobertura de servicio de la deuda exceda del determinado por la Asamblea de Tenedores, el Administrador, deberá presentar a la Asamblea de Tenedores un informe de tal situación, así como un plan correctivo en el que se establezca

la forma, términos y, en su caso, plazo para cumplir con el índice. Previo a su presentación a la Asamblea de Tenedores, el plan deberá ser aprobado por la mayoría de los Miembros Independientes del Comité Técnico en un plazo no mayor a 20 (veinte) Días Hábiles contados desde la fecha en que se dé a conocer el exceso a dicho límite. En cualquier caso, el plan correctivo deberá contemplar lo señalado en el párrafo anterior.

- (l) Conocer, analizar y en su caso aprobar las posibles inversiones y adquisiciones de Activos por recomendación del Administrador que pudieran no cumplir o no cumplan con los Criterios de Elegibilidad.*
- (m) Aprobar el monto máximo de recursos que serán destinados para la constitución del Fondo de Recompra del Fideicomiso.*
- (n) Aprobar cualquier incremento al presupuesto anual de operación del Administrador cuando dicho incremento sea superior a la inflación en México.*
- (o) Previa opinión del Comité de Prácticas, otorgar dispensas para que un miembro del Comité Técnico, un Ejecutivo, una Persona Relacionada o cualquier persona con poder de mando, aproveche oportunidades de negocio para sí o en favor de terceros, que correspondan al Fideicomiso, al Administrador o a las personas morales que el Fideicomiso controle o en las que tenga una influencia significativa.*
- (p) Previa opinión del Comité de Nominaciones y Compensaciones, llevar a cabo el nombramiento o ratificación de los Ejecutivos Clave, así como la destitución de los Ejecutivos, inclusive cuando se actualice alguna Conducta de Destitución, en entendido que tratándose de la destitución de los Ejecutivos Clave deberá estarse a lo dispuesto en la sección 8.6 de la Cláusula Octava del Fideicomiso.*

Al efecto deberá proveer lo necesario para que el Administrador ejecute sus acuerdos. Para efectos de claridad, siempre y cuando el Fideicomitente Inicial o sus subsidiarias o personas relacionadas, conjunta o separadamente, sean titulares de al menos el equivalente al 2% (dos por ciento) de los CBFIs en circulación respecto al número de CBFIs emitidos y colocados en la oferta pública inicial de CBFIS, el Fideicomitente Inicial será el único facultado para proponer a la Asamblea de Tenedores candidatos a Ejecutivos Clave.

Si bien la facultad de nombrar o ratificar a los Ejecutivos Clave corresponde a la Asamblea de Tenedores, en caso de que cualquier Ejecutivo Clave renuncie a su cargo o sea destituido conforme al presente Fideicomiso, el Fideicomitente Inicial estará facultado para nombrar a la persona que, de manera interina, lo sustituya en el cargo hasta en tanto el Ejecutivo Clave que deba permanecer en funciones sea designado o ratificado por la Asamblea de Tenedores en términos del Fideicomiso (la cual deberá ser convocada por el Fiduciario para ser celebrada dentro de los 60 (sesenta) Días posteriores a la fecha la renuncia o destitución del Ejecutivo Clave de que se trate); el entendido que, para que el Fideicomitente Inicial ejerza la facultad aquí conferida, bastará una notificación dirigida al Fiduciario, al Comité Técnico y al Administrador, debiendo proveer lo necesario para que el Administrador ejecute sus acuerdos.

El Comité Técnico también cuenta con la facultad de destituir a los Ejecutivos (que no sean Ejecutivos Clave) en términos de la fracción xxiv de la sección 9.1.4 de la Cláusula Novena del

Fideicomiso, siendo facultad exclusiva de la Asamblea de Tenedores la destitución de los Ejecutivos Clave; en el entendido que resolver sobre la destitución de Ejecutivos Clave sin que medie una Conducta de Destitución, se deberá contar con el voto favorable de los Tenedores que representen al menos el 85% (ochenta y cinco por ciento) del número total de CBFIs en circulación.

- (q) *Aprobar anualmente el Rendimiento Objetivo para Cálculo que haya sido previamente calculado, definido y propuesto por el Comité de Nominaciones y Compensaciones.*

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

9.1 COMITÉ TÉCNICO

De conformidad con lo establecido en el artículo 80 de la LIC, por medio del presente se establece 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.

- 9.1.1 *Integración Inicial del Comité Técnico.* *En la fecha de celebración del Fideicomiso el Comité Técnico Inicial se integrará por las personas que se nombran en el documento que se adjunta al Fideicomiso como **Anexo "D"**, quienes en la fecha de firma del presente Contrato se obligan a entregar al Fiduciario toda la información y documentación que le sea razonablemente solicitada por el Fiduciario al amparo de las políticas de identificación y de "Conoce a tu Cliente" del Fiduciario (identificadas como "Know Your Customer"), en términos de lo dispuesto en la Legislación Aplicable y a las políticas internas del Fiduciario para la prevención de lavado de dinero, en el entendido que de lo contrario el Fiduciario no podrá dar trámite a ninguna instrucción que derive de dicho órgano sin responsabilidad para el Fiduciario.*

Una vez que se realice la primera Emisión, entrará en funciones en esa misma fecha, el Comité Técnico integrado por las personas que al efecto haya designado y notificado por escrito el Fideicomitente Inicial al Fiduciario, en el entendido de que el Fideicomitente Inicial se obliga a acompañar a la notificación correspondiente toda la información y documentación que le sea razonablemente solicitada por el Fiduciario al amparo de las políticas de identificación y de "Conoce a tu Cliente" del Fiduciario (identificadas como "Know Your Customer"), en términos de lo dispuesto en la Legislación Aplicable y a las políticas internas del Fiduciario para la prevención de lavado de dinero.

A dicho Comité Técnico se integrarán los miembros que, conforme a lo establecido en la sección 9.1.2 siguiente, sean designados en la Asamblea de Tenedores que tenga lugar después de la primera Emisión y Colocación.

- 9.1.2 *Designación del Comité Técnico con posterioridad a la primera Emisión.* *Posteriormente a la primera Emisión y Colocación, el Comité Técnico estará integrado hasta por 21 (veintiún) miembros propietarios, de los cuales la mayoría deberán ser Miembros Independientes, mismos que serán designados y/o ratificados conforme se establece en los siguientes incisos:*



- i. Siempre y cuando el Fideicomitente Inicial o sus subsidiarias o personas relacionadas, conjunta o separadamente, sean titulares de al menos el equivalente al 2% (dos por ciento) de los CBFIs en circulación respecto al número de CBFIs emitidos y colocados en la oferta pública inicial de CBFIs, el Fideicomitente Inicial, tendrá derecho a: (i) proponer para ratificación de la Asamblea de Tenedores, a 2 (dos) miembros propietarios del Comité Técnico y (ii) proponer para ratificación del Comité Técnico, de entre los miembros del Comité Técnico (ya sea un miembro propietario o un Miembro Independiente) a quien desempeñará el cargo de presidente del Comité Técnico. El miembro ratificado por el Comité Técnico para desempeñar el cargo de presidente no podrá ser Ejecutivo o empleado del Administrador. El Comité Técnico notificará por escrito al Fiduciario de la designación de miembros del Comité Técnico que se haya realizado de conformidad con la presente Cláusula, en cualquier momento mediante una notificación por escrito. En caso de que en cualquier momento no se cumpla con la titularidad de CBFIs indicada anteriormente, este derecho del Fideicomitente Inicial de proponer a la Asamblea de Tenedores el nombramiento de miembros del Comité Técnico corresponderá a la Asamblea de Tenedores.

Los miembros del Comité Técnico propuestos por el Fideicomitente Inicial y ratificados por la Asamblea de Tenedores conforme lo anterior, tendrán el carácter de miembros propietarios y no podrán ser considerados bajo ningún supuesto como Miembros Independientes.

- ii. Los miembros propietarios del Comité Técnico, sean o no considerados Miembros Independientes, serán nombrados o, en su caso, ratificados, por mayoría de votos de la Asamblea de Tenedores.
- iii. De conformidad con lo establecido en el Fideicomiso, cualesquiera Tenedores que en lo individual o en conjunto tengan la titularidad del 10% (diez por ciento) del número de CBFIs en circulación tendrán el derecho de designar, en Asamblea de Tenedores, a un miembro propietario en el Comité Técnico. Para efectos de claridad, este derecho podrá ser ejercido por cada 10% (diez por ciento) de tenencia (siempre y cuando dichos Tenedores no hubieran renunciado a su derecho a designar miembros del Comité Técnico conforme al Fideicomiso).

Los miembros del Comité Técnico así designados, tendrán el carácter de miembros propietarios 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.

- iv. 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 12 (doce) meses siguientes a la revocación.
- v. En todo momento los Miembros Independientes representarán al menos el 50% (cincuenta por ciento) más 1 (uno) de los miembros propietarios del Comité Técnico. Dichos Miembros

Independientes serán designados por su experiencia, capacidad y prestigio profesional, considerando además que por sus características puedan desempeñar sus funciones libres de conflictos de interés y sin estar supeditados a intereses personales, patrimoniales o económicos y cuya independencia será calificada por mayoría de votos presentes en la Asamblea de Tenedores en la cual sean designados y/o ratificados, o tratándose del primer Comité Técnico designado para fungir a partir de la primera Emisión y Colocación, su independencia será calificada en la primer Asamblea de Tenedores que se lleve a cabo.

vi. Los miembros propietarios del Comité Técnico propuestos por el Fideicomitente Inicial y ratificados por la Asamblea de Tenedores sólo podrán ser destituidos de su encargo por el Fideicomitente Inicial, previa aprobación de la Asamblea de Tenedores. La Asamblea de Tenedores podrá revocar el nombramiento de dichos miembros, 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 12 (doce) meses siguientes a la revocación. El Fideicomitente Inicial podrá proponer para ratificación de la Asamblea de Tenedores, de inmediato a 2 (dos) nuevos miembros propietarios, en caso de contar con dicho derecho conforme al Fideicomiso.

vii. Los miembros del Comité Técnico durarán en su cargo mientras su nombramiento no sea revocado o en tanto no presenten su renuncia, y continuarán en el desempeño de sus funciones, aun cuando su nombramiento hubiere sido revocado e, incluso, aun cuando hubieren renunciado al cargo, hasta que las personas designadas para sustituirlos tomen posesión de sus cargos.

Lo anterior, en el entendido que: (i) el Comité Técnico podrá designar miembros provisionales, sin intervención de la Asamblea de Tenedores, cuando se actualice alguno de los supuestos señalados en el párrafo anterior; y (ii) la Asamblea de Tenedores ratificará dichos nombramientos o designará a los miembros sustitutos en la asamblea siguiente a que ocurra tal evento, sin perjuicio de lo establecido en la fracción iv. anterior.

viii. No habrá requisitos de nacionalidad ni de residencia respecto de los miembros del Comité Técnico.

ix. En caso de muerte, incapacidad o renuncia de un miembro del Comité Técnico resultará en la remoción automática con efectos inmediatos y quien hubiere hecho la designación de dicho miembro del Comité Técnico podrá designar por escrito a un miembro sustituto dentro de los 10 (diez) Días Hábilés siguientes a la fecha en que el Representante Común 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.

x. Una vez efectuada la primera Emisión y Colocación, el Fiduciario únicamente dará curso a las instrucciones y resoluciones emitidas por el Comité Técnico en su momento, y también dará

curso a las instrucciones del Administrador o bien del Representante Común, que se realicen de conformidad con lo dispuesto en el Fideicomiso.

- xi. El nombramiento como miembro del Comité Técnico deberá ir acompañado de: (i) la aceptación del cargo por parte del miembro propietario en términos idénticos o sustancialmente similares a los del documento que se adjunta al Fideicomiso como **Anexo "E"**, (ii) copia de la identificación oficial vigente de dicho miembro propietario, en la que aparezca su firma; (iii) en caso de ser Miembro Independiente, deberá manifestar adicionalmente por escrito que no se encuentra en algún supuesto de los previstos en los artículos 24, segundo párrafo y 26 de la LMV, y (iv) la información y/o documentación que se sea razonablemente solicitada por el Fiduciario al amparo de las políticas de identificación y de "Conoce a tu Cliente" del Fiduciario (identificadas como "Know Your Customer") así como el formato de "Know Your Customer" que se adjunta al Fideicomiso como **Anexo "J"**, copia de identificación oficial, copia de la clave única de registro de población (CURP) y copia de la cédula de identificación fiscal.
- xii. Los miembros del Comité Técnico tendrán voz y voto en las deliberaciones de dicho órgano y no podrán delegar sus funciones.
- xiii. Siempre y cuando el Fideicomitente Inicial o sus subsidiarias o personas relacionadas, conjunta o separadamente, sean titulares de al menos el equivalente al 2% (dos por ciento) de los CBFIs en circulación respecto al número de CBFIs emitidos y colocados en la oferta pública inicial de CBFIs, el presidente del Comité Técnico será aquel miembro del Comité Técnico que designe el Comité Técnico a propuesta del Fideicomitente Inicial y tendrá voto de calidad en caso de empate. Asimismo, el secretario del Comité Técnico, quien no podrá ser miembro del Comité Técnico, será designado por el propio Comité Técnico. Este derecho de proponer al presidente del Comité Técnico, corresponderá al propio Comité Técnico en caso de que no se cumpla con la titularidad de CBFIs por parte del Fideicomitente Inicial, indicada anteriormente.
- xiv. El Representante Común y el Fiduciario siempre serán invitados a las sesiones del Comité Técnico con voz, pero sin voto y no desempeñará ningún cargo en las mismas.

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.
- xv. La designación de los miembros del Comité Técnico es honorífica y no da derecho a recibir una contraprestación de cualquier naturaleza por el desempeño del cargo, salvo: (i) en el caso de los Miembros Independientes; y (ii) que la Asamblea de Tenedores acuerde otra cosa respecto de los demás miembros del Comité Técnico. La Asamblea de Tenedores, previa propuesta del Comité de Nominaciones y Compensaciones, acordará una remuneración para los Miembros Independientes por el ejercicio de su encargo, conforme a las sanas prácticas bursátiles internacionales, ya sea en efectivo o en especie. De igual manera, la Asamblea de Tenedores, previa propuesta del Comité de Nominaciones y Compensaciones, podrá establecer una remuneración para los demás miembros del Comité Técnico por el ejercicio de su encargo, ya sea en efectivo o en especie, conforme a lo señalado en la Cláusula Octava, sección 8.11, inciso (j) del Fideicomiso. Cualesquiera remuneraciones que en su caso se llegaran a acordar conforme a lo anteriormente previsto, serán con cargo al Patrimonio del Fideicomiso; en el

entendido que, si la Asamblea de Tenedores autoriza la entrega de CBFIs como parte de la remuneración antes referida, dichos CBFIs deberán ser adquiridos en el mercado secundario y los miembros del Comité Técnico de que se trate, deberán entregar una carta compromiso dirigida al presidente del Comité Técnico, a través de la cual se obligarán a no enajenar, transferir o de cualquier forma disponer de dichos CBFIs por un periodo de 12 (doce) meses contados a partir de la fecha en que le sean entregados.

- xvi. *En aplicación de LMV y la Circular Única de Emisoras, los miembros del Comité Técnico podrán celebrar convenios con relación al ejercicio de sus derechos de voto en las sesiones del Comité Técnico. La celebración de dichos convenios y sus características deberán ser notificados por escrito al Fiduciario dentro de los 5 (cinco) Días Hábiles siguientes al de su celebración, para que sean revelados al público inversionista a través del SEDI que mantiene la Bolsa y STIV-2 que mantiene la CNBV, o los medios que estas determinen, así como para que se difunda su existencia en el reporte anual del Fideicomiso, lo anterior sin perjuicio de lo establecido en la Cláusula Trigésima Primera del Fideicomiso. Dichos convenios podrán establecer, entre otros, ejercer el voto de los miembros no independientes del Comité Técnico.*

Los Tenedores deberán entregar al Fiduciario, al Representante Común, al Administrador y al Comité Técnico antes de la sesión correspondiente, en su caso, evidencia de la vigencia de cualquier convenio respecto del ejercicio de derechos de voto, en términos del Fideicomiso.

- xvii. *Salvo que se trate de información que deba publicarse conforme a la Legislación Aplicable, 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 y deberán firmar un convenio de confidencialidad al respecto antes de que puedan fungir como miembros del Comité Técnico y entregar dicho convenio al Fiduciario y una copia del mismo al Representante Común.*

- xviii. *Los miembros del Comité Técnico desempeñarán su encargo procurando la creación de valor en beneficio del Patrimonio del Fideicomiso, sin favorecer a un determinado Tenedor o grupo de Tenedores. Deberán actuar diligentemente adoptando decisiones razonadas y cumpliendo con los deberes de diligencia y de lealtad, y estarán sujetos a las acciones de responsabilidad, en cada caso, establecidas o previstas para los miembros de los consejos de administración de las sociedades anónimas bursátiles conforme a las disposiciones aplicables de la LMV.*

- xix. *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.*

9.1.3 Sesiones del Comité Técnico. *El Comité Técnico deberá reunirse de manera regular de conformidad con el calendario que para dichos efectos sea aprobado en la primera sesión de cada año, misma que deberá llevarse a cabo dentro de los primeros 4 (cuatro) meses del año, y de manera especial cuando sea necesario para el cumplimiento adecuado de sus funciones.*

Las convocatorias para las sesiones del Comité Técnico serán notificadas por el secretario del Comité Técnico a cada uno de sus miembros, al Administrador y al Fiduciario, cuando menos con 3 (tres) Días de anticipación a la fecha en que se celebrará la sesión, en el último domicilio y/o dirección electrónica que cada uno de ellos haya registrado con el Fiduciario y con el secretario del Comité Técnico, salvo tratándose de casos urgentes a juicio del convocante, en cuyo caso, la convocatoria se realizará con 24 (veinticuatro) horas de anticipación. La convocatoria contendrá la hora, fecha, lugar y orden del día de la sesión y deberá ser firmada por la o las personas que la realicen. La convocatoria no será necesaria cuando todos los miembros propietarios del Comité Técnico se encuentren presentes en el lugar de celebración de la sesión del Comité Técnico.

El Administrador, a través de su representante legal, así como cualesquiera 2 (dos) miembros del Comité Técnico o el presidente podrá solicitar al secretario que convoque a una sesión cuando lo considere pertinente, con al menos 5 (cinco) Días de anticipación a la fecha en que se piense celebrar la sesión. La solicitud deberá indicar brevemente los asuntos que se pretendan tratar en dicha sesión.

Para que las sesiones del Comité Técnico se consideren válidamente instaladas en primera convocatoria, la mayoría de sus miembros propietarios deberán estar presentes. En el caso de segunda o ulterior convocatoria, las sesiones del Comité Técnico podrán celebrarse válidamente cualquiera que sea el número de miembros presentes en la misma.

Las resoluciones del Comité Técnico serán adoptadas por mayoría de votos de los miembros presentes, salvo los casos previstos en el Fideicomiso en los que sea necesario contar, en adición, con el voto favorable de la mayoría de los Miembros Independientes. Para estos efectos, cada miembro tendrá un voto. En el evento de que la opinión de la mayoría de los Miembros Independientes no sea acorde con la determinación de la mayoría de los miembros del Comité Técnico, esta situación deberá ser revelada por el Fiduciario al público inversionista a través del SEDI que mantiene la Bolsa y el STIV-2 que mantiene la CNBV, o los medios que estos últimos determinen.

Los miembros del Comité Técnico que tengan conflicto de interés en algún asunto, deberán abstenerse de participar y estar presentes en la deliberación y votación de dicho asunto, sin que ello afecte el quórum requerido para la instalación del citado Comité Técnico.

Si un miembro del Comité Técnico considera que existe o puede existir un conflicto de interés respecto de cualquier otro miembro del Comité Técnico, el primero deberá declararlo ante los demás y solicitar que el miembro involucrado en el conflicto de interés se abstenga de participar en la discusión y votar en la resolución del asunto. En caso de que el miembro del Comité Técnico respecto del cual se considere que existe o puede existir un conflicto de interés no esté de acuerdo con dicha consideración, el Comité Técnico, por el voto favorable de la mayoría de los miembros con derecho a voto presentes en la sesión respectiva, excluyendo al miembro cuyo potencial conflicto se está discutiendo, deberán decidir si dicho conflicto de interés efectivamente existe o puede existir.

Asimismo, se entenderá que un miembro del Comité Técnico tiene un conflicto de interés cuando el mismo haya sido nombrado por un Tenedor que tenga un conflicto de interés con el Fideicomiso en la materia que será discutida en la sesión.

Uno o más representantes del Fiduciario, del Representante Común y del Fideicomitente Inicial podrán asistir a las sesiones del Comité Técnico como observadores (con voz, pero sin derecho de voto). El Comité Técnico podrá invitar a cualquier sesión a terceros como observadores (con voz,

pero sin derecho de voto), en virtud de su grado de experiencia en un asunto determinado, cuidando en todo caso la protección de la información que sea o pueda ser considerada como confidencial o relevante.

El secretario del Comité Técnico preparará un acta de sesión para cada sesión del Comité Técnico en la cual las resoluciones adoptadas durante la sesión sean reflejadas y la cual deberá ser firmada por el presidente y el secretario. El secretario será el responsable de conservar un expediente con todas las actas de sesión y los demás documentos que hayan sido presentados al Comité Técnico, entregándose copia de la misma, junto con sus respectivos anexos y lista de asistencia, al Fiduciario y al Representante Común a más tardar dentro de los 7 (siete) Días Hábiles siguientes.

Las sesiones del Comité Técnico se celebrarán preferentemente en la Ciudad de México, o en el lugar que los miembros del Comité Técnico acuerden, siempre y cuando sea en México. No obstante lo anterior, las sesiones de Comité Técnico podrán igualmente ser celebradas por teléfono, centros de conferencia o por cualquier otro medio que permita la comunicación entre sus miembros en tiempo real, la cual podrá ser grabada. En dicho caso, el secretario del Comité Técnico confirmará por escrito la asistencia de los miembros propietarios, para propósitos de que exista quórum suficiente.

El Comité Técnico podrá adoptar resoluciones sin que sea necesario que se reúnan sus miembros en sesión; siempre que estas sean confirmadas por escrito por la totalidad de sus miembros propietarios, en cuyo caso tendrán, para todos los efectos legales, la misma validez que si hubieren sido adoptadas en sesión del Comité Técnico.

Todas las instrucciones y notificaciones que el Comité Técnico emita al Fiduciario deberán hacerse por escrito y deberán ser firmadas por los miembros que hayan actuado como presidente y secretario en la correspondiente sesión del Comité Técnico o por los delegados del Comité Técnico designados en la misma para tales efectos, y entregarse al Fiduciario y Representante Común para su respectivo cumplimiento e información.

Los acuerdos del Comité Técnico serán comunicados al Fiduciario, al Representante Común y al Administrador, a más tardar dentro de los 5 (cinco) Días Hábiles siguientes a la adopción de las resoluciones unánimes correspondientes, mediante escrito que suscribirá el secretario acompañado de la copia del documento en que conste la firma de todos los miembros del Comité Técnico o, en su defecto, acompañarse de una certificación del Secretario del Comité Técnico, debiendo al efecto respetarse los lineamientos, políticas y mecanismos de control que al efecto sean aprobados conforme a la Legislación Aplicable. El Fiduciario se reserva el derecho para solicitar al Comité Técnico o a quien éste designe, todas las aclaraciones que juzgue pertinentes respecto de las instrucciones que le giren, por considerarlas confusas, imprecisas o no claras.

Sesiones del Comité Técnico Inicial. Previo a la primera Emisión, el Comité Técnico Inicial deberá celebrar una sesión inicial y las complementarias que al efecto se consideren necesarias, en las cuales deberá resolver, al menos, entre otros asuntos: (i) la primera Emisión de CBFIs y su oferta pública; (ii) la inscripción en el RNV de los CBFIs correspondientes a la primera Emisión; (iii) la constitución del Administrador Interno y su designación, así como instruir al Fiduciario la celebración del Contrato de Administración; (iv) la delegación de facultades al Administrador de conformidad con las obligaciones del Administrador bajo el presente Fideicomiso y el Contrato de Administración; (v) el otorgamiento, por parte del Fiduciario al Administrador, de los poderes referidos en el Contrato de Administración los cuales deberán cumplir con lo dispuesto en este

Fideicomiso y en la Circular Única de Emisoras; (vi) los lineamientos que serán observados por el Administrador en el ejercicio de sus poderes para actos de administración y, según sea el caso, para actos de dominio, conforme a lo establecido en el Contrato de Administración y en el presente Fideicomiso; (vii) la adquisición de los Activos Iniciales y los términos sustanciales de los Convenios de Aportación que serían celebrados al efecto; (viii) la contratación de asesores, valuadores, Auditor Externo, Intermediarios Colocadores, y la ratificación del Representante Común, y (ix) el presupuesto inicial de operación del Administrador correspondiente al ejercicio social irregular del año en que se lleve a cabo la oferta pública inicial de CBFIs.

9.1.4 Facultades del Comité Técnico Inicial y Comité Técnico.

El Comité Técnico Inicial y el Comité Técnico tendrán las siguientes facultades indelegables, según corresponda:

Comité Técnico Inicial

- i. Exclusivamente para efectos de la primera Emisión y Colocación que pretenda realizarse y los actos previos a la misma, el Comité Técnico Inicial, deberá acordar los términos y condiciones de la primera Emisión, su oferta pública y Colocación, así como su inscripción en el RNV, e instruir al Fiduciario todos los actos necesarios y/o convenientes al efecto, incluyendo la celebración de cualesquiera convenios y/o contratos que sean necesarios al efecto.
- ii. Previo a la primera Emisión y Colocación, el Comité Técnico Inicial, podrá autorizar la Emisión de: (a) CBFIs adicionales a aquellos que sean objeto de la primera Emisión y Colocación, con el objeto de: (i) llevar a cabo la suscripción de los mismos por la vía del ejercicio de Derechos de Suscripción Preferente por parte de los eventuales Tenedores, en los términos y bajo las condiciones que en su momento determine el Comité Técnico; y/o (ii) ser entregados como contraprestación por la adquisición de bienes inmuebles que se destinen al arrendamiento o del derecho a percibir ingresos provenientes del arrendamiento de dichos bienes, en los términos y bajo las condiciones que en su momento determine el Administrador, Comité Técnico o la Asamblea de Tenedores, según sea el caso; y (b) los CBFIs que deban ser entregados como contraprestación por la adquisición de los Activos Iniciales en términos de los respectivos Convenios de Adquisición. Lo anterior, en el entendido que, cualesquiera Emisiones de CBFIs posteriores a la primera Emisión, deberán ser aprobadas por la Asamblea de Tenedores de conformidad con lo establecido en la Circular Única de Emisoras.

Comité Técnico

- iii. Aprobar las operaciones cuyo valor sea menor al 20% (veinte por ciento) del Patrimonio del Fideicomiso, con base en cifras correspondientes al cierre del trimestre inmediato anterior, ya sea que se ejecuten de manera simultánea o sucesiva, en un periodo de 12 (doce) meses, contado a partir de que se concrete la primera operación, y que por sus características puedan considerarse como una sola; en el entendido de que se deberá cumplir con el Período Mínimo de Inversión en todos los casos. Lo anterior, sin perjuicio de lo establecido en la Cláusula Octava, sección 8.11, inciso (b) del Fideicomiso. Todas las inversiones que realice el Fiduciario por instrucciones del Comité Técnico deberán documentarse por escrito.

- iv. *Aprobar, previa opinión del Comité de Prácticas, las políticas de operación con Personas Relacionadas.*
- v. *Designar, en su caso, a un comité o subcomité, cuya mayoría de integrantes sean Miembros Independientes del Comité Técnico, para apoyar en la facultad del Comité Técnico de vigilar que se establezcan los mecanismos y controles que permitan verificar que los créditos, préstamos o financiamientos contratados o asumidos con cargo al Patrimonio del Fideicomiso se apeguen a lo previsto a la Legislación Aplicable y a la Circular Única de Emisoras. Tal comité o subcomité deberá informar oportunamente del ejercicio de esta facultad al propio Comité Técnico, así como cualquier desviación a lo establecido en la Legislación Aplicable.*
- vi. *Establecer los términos y condiciones a los que se ajustará el Administrador o a quien se encomienden las funciones de administración del Patrimonio del Fideicomiso, en el ejercicio de sus facultades de actos de dominio y de administración, en el entendido de que en todo caso dichas facultades se ajustarán a las políticas internas e institucionales aplicables del Fiduciario.*
- vii. *Definir las políticas contables aplicables al Fideicomiso y al Patrimonio del Fideicomiso, previa opinión del Comité de Auditoría.*
- viii. *Aprobar, previa opinión del Comité de Auditoría, los lineamientos en materia de control interno y auditoría interna del Fideicomiso y demás Personas contratadas por el Fiduciario.*
- ix. *Aprobar, previa opinión del Comité de Prácticas, la contratación de seguros de responsabilidad para miembros del Comité Técnico y directores relevantes del Administrador.*
- x. *Aprobar, previa opinión del Comité de Auditoría, los estados financieros del Fideicomiso para su sometimiento a la Asamblea de Tenedores.*
- xi. *Fijar las políticas conforme a las cuales se invertirá el Patrimonio del Fideicomiso.*
- xii. *Calificar la independencia de los expertos independientes que contrate el Fideicomiso; en el entendido que tratándose de expertos independientes que requieran autorizaciones, permisos o cualquier autorización gubernamental para prestar sus servicios, el Administrador deberá verificar que el experto independiente de que se trate cuente con dicha autorización o permiso.*
- xiii. *Fijar las políticas de Desinversión del Patrimonio del Fideicomiso, conforme a las cuales se realice la enajenación de los Activos que formen parte del mismo, para lo cual deberá considerar lo siguiente:*
 - (a) *Cuando las Desinversiones que se pretendan efectuar cuyo valor sea menor al 20% (veinte por ciento) del Patrimonio del Fideicomiso con base en la información financiera del Fideicomiso revelada el trimestre anterior, con independencia de que dichas Desinversiones se ejecuten de manera simultánea o sucesiva en un período de 12 (doce) meses contados a partir de que se concrete la primera Desinversión, pero que por sus características pudieran considerarse como una sola, el Fiduciario previo acuerdo del Comité Técnico, deberá efectuar la Desinversión que se le instruya. Lo anterior, sin perjuicio de lo establecido en la Cláusula Octava, sección 8.11, inciso (b) del Fideicomiso.*

A efecto de determinar el valor de enajenación del Activo, el Fiduciario deberá contratar, previo acuerdo e instrucción del Comité Técnico, a un experto independiente que se encargue de la valuación del Activo; en el entendido que el Comité Técnico deberá calificar la independencia de dicho experto. Con respecto al valor definido por dicho experto independiente el Comité de Prácticas deberá emitir una opinión de razonabilidad misma que deberá ser considerada para la enajenación del Activo.

- (b) Para el caso de la enajenación de un Activo durante el Período Mínimo de Inversión: (i) se requiere petición de venta presentada por el Administrador; (ii) se deberá cumplir con la política de desinversión aplicable en general a los Activos del Patrimonio del Fideicomiso; y (iii) se requerirá voto favorable de la mayoría de los miembros del Comité Técnico que incluya la mayoría de votos de los Miembros Independientes. Una vez acordado lo anterior, el Comité Técnico deberá definir el precio y condiciones de la venta, para lo cual requerirá de la opinión del Comité de Prácticas. El Fiduciario deberá pagar dentro de los 15 (quince) Días siguientes a la enajenación, el ISR que en su caso pudiera generarse y cumplir con las obligaciones fiscales que establezca la LISR.*
- (c) Cuando las Desinversiones que se pretendan efectuar cuyo valor sea igual a o superior al 20% (veinte por ciento) del Patrimonio del Fideicomiso con base en la información financiera del Fideicomiso revelada el trimestre anterior, con independencia de que dichas Desinversiones se ejecuten de manera simultánea o sucesiva en un período de 12 (doce) meses contados a partir de que se concrete la primera Desinversión, pero que por sus características pudieran considerarse como una sola, se requerirá del acuerdo aprobatorio de la Asamblea de Tenedores.*
- xiv. Aprobar las políticas bajo la cuales deberán efectuarse las Distribuciones, así como aprobar cualquier Distribución de conformidad con la fracción VI del artículo 187 de la LISR. Tratándose de Distribuciones Totales, se deberá contar con el voto favorable de la mayoría de los Miembros Independientes.*
- xv. Autorizar la adquisición de CBFIs en circulación en términos de la Cláusula Vigésima Cuarta del Fideicomiso.*
- xvi. Autorizar la adquisición de cualesquiera Activos conforme al inciso iii. Anterior e instruir al Fiduciario la celebración de los Convenios de Adquisición de conformidad con el Fideicomiso.*
- xvii. Instruir al Fiduciario el sentido en el cual deberá ejercer cualesquiera derechos corporativos y/o económicos de los que sea titular o propietario, de manera directa o indirecta, respecto de la o las partes sociales del Administrador o cualquier otro.*
- xviii. Aquellas establecidas en la Cláusula Trigésima Primera del Fideicomiso.*
- xix. Nombrar, ratificar y remover con la previa recomendación del Comité de Auditoría, al Auditor Externo, instruyendo al efecto al Fiduciario los términos y condiciones para que realice la contratación o terminación del contrato respectivo con cargo al Patrimonio del Fideicomiso,*

así como cumplir con sus obligaciones conforme a la CUAE, precisamente en los términos previstos en dichas disposiciones y de conformidad con el Fideicomiso

- xx. Establecer el Comité de Auditoría, el Comité de Prácticas, el Comité de Nominaciones y Compensaciones y el Comité de Sostenibilidad, así como cualesquiera otros subcomités que se consideren necesarios a efectos de que los mismos lo auxilien en el desempeño de sus funciones, mismos que, salvo por lo dispuesto en el inciso (m) de la Cláusula 9.2.2 y en el inciso (j) de la Cláusula 9.3.2 del Fideicomiso, no estarán facultados para instruir al Fiduciario. Lo anterior en el entendido que: (i) el Comité Técnico podrá establecer un mismo comité que se encargue de las funciones del Comité de Auditoría y del Comité de Prácticas atribuidas a los mismos en el Fideicomiso, el cual deberá estar integrado únicamente por Miembros Independientes y (ii) el Comité de Auditoría, el Comité de Prácticas y el Comité de Nominaciones y Compensaciones, así como cualesquiera otros subcomités, deberán estar integrados exclusivamente con miembros del Comité Técnico y serán presididos por un Miembro Independiente.*
- xxi. Con base en la propuesta que realice el Comité de Nominaciones y Compensaciones, nombrar al Miembro Independiente que formará parte del Comité de Inversiones y Riesgos.*
- xxii. Adicionalmente, el Comité Técnico será responsable de monitorear el cumplimiento de las obligaciones del Administrador, de conformidad con lo establecido en el Fideicomiso.*
- xxiii. En su caso, resolver los términos de la Emisión y Colocación de CBFIs en el mercado de valores en México y/o en el extranjero, cuya Emisión haya sido previamente aprobada por la Asamblea de Tenedores (tratándose de la segunda y ulteriores Emisiones y Colocaciones de CBFIs), de conformidad con lo previsto en el Fideicomiso.*
- xxiv. Previa opinión del Comité de Nominaciones y Compensaciones, llevar a cabo el nombramiento y/o ratificación de Ejecutivos (que no sean Ejecutivos Clave, cuya designación y/o ratificación corresponde a la Asamblea de Tenedores), así como la destitución de los Ejecutivos (que no sean Ejecutivos Clave), en este último caso, inclusive cuando se actualice alguna Conducta de Destitución.*

Al efecto deberá proveer lo necesario para que el Administrador ejecute sus acuerdos. Para efectos de claridad, siempre y cuando el Fideicomitente Inicial o sus subsidiarias o personas relacionadas, conjunta o separadamente, sean titulares de al menos el equivalente al 2% (dos por ciento) de los CBFIs en circulación respecto al número de CBFIs emitidos y colocados en la oferta pública inicial de CBFIs, el Fideicomitente Inicial será el único facultado para proponer al Comité Técnico candidatos a Ejecutivos (que no sean Ejecutivos Clave).

Si bien la facultad de nombrar o ratificar a los Ejecutivos (que no sean Ejecutivos Clave) corresponde al Comité Técnico, en caso de que cualquier Ejecutivo (que no sea un Ejecutivo Clave) renuncie a su cargo o sea destituido conforme al presente Fideicomiso, el Fideicomitente Inicial estará facultado para nombrar a la persona que, de manera interina, lo sustituya en el cargo hasta en tanto el Ejecutivo que deba permanecer en funciones sea designado o ratificado por el Comité Técnico en términos del Fideicomiso (el cual deberá ser convocado para sesionar dentro de los 60 (sesenta) Días posteriores a la fecha la renuncia o destitución del Ejecutivo de que se trate); el entendido que, para que el Fideicomitente Inicial ejerza la facultad aquí

conferida, bastará una notificación dirigida al Fiduciario, al Comité Técnico y al Administrador, debiendo proveer lo necesario para que el Administrador ejecute sus acuerdos.

La Asamblea de Tenedores también cuenta con la facultad de destituir a los Ejecutivos en cualquier momento, en términos de lo establecido en el inciso (p) de la sección 8.11 de la Cláusula Octava del Fideicomiso.

- xxv. Establecer métodos y controles internos que aseguren: (i) la disposición de información actualizada respecto de la situación, ubicación y estado de los Activos, y (ii) el ejercicio directo e inmediato de los derechos sobre los Activos.
- xxvi. Realizar, en lo conducente, las actividades, facultades y obligaciones que la CUAE prevé para el consejo de administración y el director general de las emisoras de valores que soliciten, obtengan y mantengan la inscripción de valores en el RNV, que para efectos del Fideicomiso se entenderán referidas al Comité Técnico y al director general del Administrador.
- xxvii. Acordar e instruir al Fiduciario, la cancelación de los CBFIs que sean adquiridos a través del Fondo de Recompra y la consecuente actualización de la inscripción de los CBFIs en el RNV.
- xxviii. Con base en la propuesta realizada por el Comité de Nominaciones y Compensaciones, realizar el cálculo y autorizar el número de CBFIs a entregar por concepto del Incentivo por Desempeño, incluyendo la determinación de si dicho pago genera o no IVA o algún otro impuesto aplicable.
- xxix. Girar instrucciones al Administrador y establecer políticas y procedimientos relacionados con los Servicios de Administración a los cuales deberá sujetarse el Administrador.
- xxx. Aprobar la política de precios, descuentos, plazos y condiciones de venta, renta y financiamiento de Activos que proponga el Administrador.
- xxxi. Aprobar de tiempo en tiempo las políticas de operación del Fondo de Recompra del Fideicomiso y las modificaciones a dichas políticas, mismas que deberán cumplir con las disposiciones legales aplicables.
- xxxii. En su caso, instruir al Fiduciario, para que lleve a cabo la contratación de pólizas de seguro de responsabilidad en favor de los Ejecutivos y de los miembros del Comité Técnico; en el entendido que dichas pólizas deberán ser pagadas con cargo al Patrimonio del Fideicomiso.

9.2 COMITÉ DE AUDITORÍA.

- 9.2.1 El Comité de Auditoría se integrará únicamente con Miembros Independientes del Comité Técnico, debiendo estar integrado con al menos 3 (tres) de ellos, conforme lo determine el Comité Técnico. El Comité Técnico designará al presidente del Comité de Auditoría de entre los Miembros Independientes que integren dicho comité. Asimismo, el Comité Técnico designará al secretario del Comité de Auditoría quien no podrá ser miembro del Comité Técnico.

Los miembros del Comité de Auditoría durarán en su cargo por lo menos 1 (un) año y deberán ser ratificados o removidos anualmente por el Comité Técnico. El Comité de Auditoría se reunirá en

cualquier momento, pero deberá ser previamente convocado personalmente, por correo electrónico o por cualquier otro medio que acuerden sus miembros, por el secretario del Comité de Auditoría, por el presidente o el secretario del Comité Técnico o cualquiera de los miembros del Comité Técnico.

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

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

- (a) *Evaluar el desempeño del Auditor Externo y verificar el cumplimiento con sus obligaciones bajo el respectivo contrato de prestación de servicios, así como analizar los dictámenes, opiniones, reportes o informes que elabore y suscriba el Auditor Externo y cumplir con las demás obligaciones que le correspondan en términos de la CUAE. Para tal efecto, deberá requerir la presencia del citado auditor cuando lo estime conveniente, sin perjuicio de que deberá reunirse con este último por lo menos 1 (una) vez al año.*
- (b) *Escuchando la opinión del Auditor Externo, aprobar el plan de acción que haya elaborado el Administrador, a que hace referencia el último párrafo del artículo 15 de la CUAE.*
- (c) *Discutir los estados financieros relativos al Fideicomiso y al Patrimonio del Fideicomiso con las personas encargadas de su elaboración y revisión, y con base en ello recomendar o no al Comité Técnico su aprobación.*
- (d) *Recomendar al Comité Técnico la aprobación de las políticas contables que serían aplicables al Fideicomiso y al Patrimonio del Fideicomiso.*
- (e) *Informar anualmente al Comité Técnico respecto de:*
 - 1. *La situación que guarda el sistema de control interno y auditoría interna del Fideicomiso, del Administrador y de las personas morales que el Fideicomiso controle y, en su caso, la descripción de sus deficiencias y desviaciones, así como de los aspectos que requieran una mejoría, tomando en cuenta las opiniones, informes, comunicados y el dictamen de auditoría externa, así como los informes emitidos por los expertos independientes que hubieren prestado sus servicios durante el periodo que cubra el informe.*
 - 2. *La mención y seguimiento de las medidas preventivas y correctivas implementadas con base en los resultados de las investigaciones relacionadas con el incumplimiento a los lineamientos y políticas de operación y de registro contable, ya sea del Fideicomiso, del Administrador o de las personas morales que el Fideicomiso controle.*
 - 3. *La evaluación del desempeño del Auditor Externo.*
 - 4. *La descripción y valoración de los servicios adicionales o complementarios que, en su caso, proporcione el Auditor Externo, así como los que otorguen los expertos independientes.*
 - 5. *Los principales resultados de las revisiones a los estados financieros del Fideicomiso, del Administrador y de las personas morales que el Fideicomiso controle.*

6. *La descripción y efectos de las modificaciones a las políticas contables aprobadas durante el periodo que cubra el informe.*
 7. *Las medidas adoptadas con motivo de las observaciones que consideren relevantes, formuladas por la Asamblea de Tenedores, miembros del Comité Técnico, Ejecutivos, empleados y, en general, de cualquier tercero, respecto de la contabilidad, controles internos y temas relacionados con la auditoría interna o externa, o bien, derivadas de las denuncias realizadas sobre hechos que estimen irregulares en la administración.*
 8. *El seguimiento de los acuerdos de las Asambleas de Tenedores y del Comité Técnico.*
- (f) *Solicitar la opinión del Administrador y/o de expertos independientes en los casos en que lo juzgue conveniente, para el adecuado desempeño de sus funciones.*
 - (g) *Requerir al Administrador, al Fiduciario y a las demás Personas que tengan a su cargo funciones relacionadas con la administración, operación y control en los mismos, reportes relativos a la elaboración de la información financiera y de cualquier otro tipo que estime necesaria para el ejercicio de sus funciones.*
 - (h) *Recomendar al Comité Técnico la aprobación de los lineamientos en materia de control interno y auditoría interna del Fideicomiso y demás Personas contratadas por el Fiduciario.*
 - (i) *Investigar los posibles incumplimientos de los que tenga conocimiento, a las operaciones, lineamientos y políticas de operación, sistema de control interno y auditoría interna y registro contable del Administrador y/o del Fiduciario, para lo cual deberá realizar un examen de la documentación, registros y demás evidencias comprobatorias, en el grado y extensión que sean necesarios para efectuar dicha vigilancia.*
 - (j) *Recibir observaciones formuladas por los Tenedores, acreedores, miembros del Comité Técnico y, en general, de cualquier tercero, respecto de los asuntos a que se refiere el inciso anterior, así como realizar las acciones que a su juicio resulten procedentes en relación con tales observaciones.*
 - (k) *Llevar a cabo reuniones periódicas con los directivos relevantes del Administrador, del Representante Común y del Fiduciario.*
 - (l) *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.*
 - (m) *Instruir al Fiduciario para que convoque a la Asamblea de Tenedores y solicitar que se inserten en el orden del día de dichas asambleas los puntos que estime pertinentes.*
 - (n) *Vigilar que el Administrador, el Representante Común y el Fiduciario, en su caso, den cumplimiento a los acuerdos de las Asambleas de Tenedores y del Comité Técnico, conforme a las instrucciones que, en su caso, dicte la propia Asamblea de Tenedores o el referido Comité Técnico.*
 - (o) *Vigilar que se establezcan mecanismos y controles internos que permitan verificar que los actos y operaciones del Administrador, se apeguen a la Legislación Aplicable y los actos y*

convenios celebrados con los mismos, así como implementar metodologías que posibiliten revisar el cumplimiento de lo anterior.

9.3 COMITÉ DE PRÁCTICAS.

9.3.1 Creación del Comité de Prácticas. El Comité de Prácticas se integrará únicamente con Miembros Independientes del Comité Técnico, debiendo estar integrado con al menos 3 (tres) de ellos, conforme lo determine el Comité Técnico. El Comité Técnico designará al presidente del Comité de Prácticas de entre los Miembros Independientes que integren dicho comité. Asimismo, el Comité Técnico designará al secretario del Comité de Prácticas quien no podrá ser miembro del Comité Técnico.

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

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

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

- (a) Dar su opinión al Comité Técnico respecto de las políticas de operación con Personas Relacionadas.
- (b) Dar su opinión a la Asamblea de Tenedores respecto de operaciones con Personas Relacionadas o que representen un conflicto de interés, incluyendo una declaración respecto si la operación que se pretende llevar a cabo se celebrará en términos y condiciones de mercado para operaciones similares.
- (c) Dar su opinión al Comité Técnico respecto del valor de las transacciones realizadas en ejercicio de las facultades del Comité Técnico.
- (d) Presentar al Comité Técnico su opinión con respecto a los estudios de mercado relativos al sector al que pertenecen los Activos del Patrimonio del Fideicomiso, efectuando las recomendaciones que considere pertinentes.
- (e) Recomendar al Comité Técnico solicite al Administrador, al Representante Común y/o al Fiduciario, según corresponda conforme al Fideicomiso, los informes que considere necesarios a efecto de cumplir con sus funciones.
- (f) Recomendar al Comité Técnico o, en su caso, a la Asamblea de Tenedores, la aprobación de dispensas para que un miembro del Comité Técnico, un Ejecutivo, una Persona

Relacionada o cualquier persona con poder de mando, aproveche oportunidades de negocio para sí o en favor de terceros, que correspondan al Fideicomiso, al Administrador o a las personas morales que el Fideicomiso controle o en las que tenga una influencia significativa.

- (g) *Informar anualmente al Comité Técnico, respecto de:*
1. *El desempeño de los Ejecutivos.*
 2. *Las operaciones que el Fideicomiso, el Administrador o cualquier afiliada y/o subsidiaria del Fideicomiso y/o del Administrador lleven a cabo, directa o indirectamente, con Personas Relacionadas, durante el ejercicio que se informa, detallando los principales términos y condiciones de dichas operaciones, las partes involucradas, los montos de las contraprestaciones y una declaración respecto si la operación se llevó a cabo en términos y condiciones de mercado para operaciones similares.*
 3. *Los paquetes de emolumentos o remuneraciones integrales de los Ejecutivos.*
 4. *Las dispensas otorgadas por el Comité Técnico en términos del inciso (e) anterior.*
- (h) *Asesorar al Comité Técnico respecto del ejercicio de facultades atribuidas al mismo por el Fideicomiso.*
- (i) *Solicitar la opinión del Administrador y/o de expertos independientes en los casos en que lo juzgue conveniente, para el adecuado desempeño de sus funciones.*
- (j) *Recomendar al Comité Técnico, la contratación de seguros de responsabilidad para miembros del Comité Técnico y directores relevantes del Administrador.*
- (k) *Instruir al Fiduciario para que convoque a la Asamblea de Tenedores y solicitar que se inserten en el orden del día de dichas asambleas los puntos que estime pertinentes.*
- (l) *Todas las demás conferidas al mismo por el Fideicomiso y que se señalen en otras Cláusulas.*

9.4 COMITÉ DE NOMINACIONES Y COMPENSACIONES.

9.4.1 Comité de Nominaciones y Compensaciones. *El Comité de Nominaciones y Compensaciones del Fideicomiso, el cual tendrá las atribuciones que se establecen en esta Cláusula, se integrará únicamente con Miembros Independientes del Comité Técnico, debiendo estar integrado con al menos 3 (tres) de ellos, conforme lo determine el Comité Técnico y adoptará sus resoluciones por mayoría simple de sus miembros. El Comité Técnico designará al presidente del Comité de Nominaciones y Compensaciones de entre los miembros que integren dicho comité. Asimismo, el Comité Técnico designará al secretario del Comité de Nominaciones y Compensaciones quien no podrá ser miembro del Comité Técnico.*

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

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

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

- (a) *Efectuar la búsqueda, análisis y evaluación de candidatos para su elección o designación como Miembros Independientes del Comité Técnico.*
- (b) *Realizar la búsqueda, análisis, evaluación y, posteriormente, proponer a la Asamblea de Tenedores a aquellas personas que, a su juicio y con base en los requisitos de independencia previstos en la LMV, deban integrar el Comité Técnico como Miembros Independientes del mismo, o en su caso a las personas que deban ser sustituidos como Miembros Independientes.*
- (c) *Proponer al Comité Técnico, el monto y composición de las remuneraciones, incentivos y/o compensaciones que, en su caso, deban ser pagadas en efectivo, en CBFIs o de cualquier otra forma a los Ejecutivos, funcionarios y empleados del Administrador, en el entendido que el Comité Técnico evaluará las propuestas y decidirá al respecto. Lo anterior en el entendido que, los respectivos montos formarán parte del presupuesto anual de operación del Administrador (excluyendo los CBFIs correspondientes al Incentivo por Desempeño).*
- (d) *Presentar al Comité Técnico, el Paquete de Beneficios por Desempeño a Ejecutivos, para su aprobación por la Asamblea de Tenedores, en su caso, pagadero en CBFIs o de otra manera, en el entendido que: (A) dicho Paquete de Beneficios por Desempeño a Ejecutivos podrá comprender un bono por desempeño anual basado en el cumplimiento de resultados de hasta 12 (doce) meses de sueldo del Ejecutivo, funcionario o empleado del Administrador de que se trate; y (B) los CBFIs que se entreguen como parte del Paquete de Beneficios por Desempeño a Ejecutivos no podrán ser enajenados, transferidos o de cualquier otra forma dispuestos por el periodo que autorice la Asamblea de Tenedores, previa opinión del Comité de Nominaciones y Compensaciones, contados a partir de la fecha en que sean entregados.*
- (e) *Controlar y revisar todo asunto relacionado con la independencia de los Miembros Independientes del Comité Técnico o que implique potenciales conflictos de intereses.*
- (f) *Proponer a la Asamblea de Tenedores las remuneraciones que deban ser pagadas a los Miembros Independientes del Comité Técnico, así como las remuneraciones que, en su caso, deban ser pagadas a los demás miembros del Comité Técnico.*
- (g) *Previa opinión favorable del Comité de Auditoría presentar a consideración de la Asamblea de Tenedores, la remoción de miembros del Comité Técnico.*
- (h) *Llevar a cabo el análisis y la evaluación de los candidatos a Ejecutivos que al efecto proponga el Fideicomitente Inicial (cuando tenga derecho a ello conforme al Fideicomiso) y recomendar*

al Comité Técnico acerca de la designación o ratificación de los Ejecutivos (que no sean Ejecutivos Clave) y a la Asamblea de Tenedores acerca de la designación o ratificación de los Ejecutivos Clave. En caso que el Fideicomitente Inicial no tenga la facultad anterior, deberá llevar a cabo la búsqueda, el análisis y la evaluación de los candidatos a Ejecutivos y recomendar su designación al Comité Técnico o a la Asamblea de Tenedores, según se trate de Ejecutivos (que no sean Ejecutivos Clave) o de Ejecutivos Clave, respectivamente.

- (i) Realizar el cálculo del número de CBFIs a entregar por concepto del Incentivo por Desempeño, incluyendo la determinación de si dicho pago genera o no IVA o algún otro impuesto aplicable y proponerlo al Comité Técnico para su autorización.*
- (j) Proponer al Comité Técnico, al Miembro Independiente que deberá nombrarse como miembro del Comité de Inversiones y Riesgos en términos del Contrato de Administración y el Fideicomiso.*
- (k) Evaluar y, en su caso, recomendar al Comité Técnico o a la Asamblea de Tenedores la destitución de Ejecutivos.*
- (l) Las demás que le asigne la Asamblea de Tenedores o el Comité Técnico.*

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

9.5. COMITÉ DE SOSTENIBILIDAD.

9.5.1. Comité de Sostenibilidad. El Comité de Sostenibilidad del Fideicomiso, el cual tendrá las atribuciones que se establecen en esta Cláusula, se integrará un Miembro Independiente y dos (dos) Miembros del Comité Técnico, debiendo estar integrado con al menos 3 (tres) miembros, conforme lo determine el Comité Técnico y adoptará sus resoluciones por mayoría simple de sus miembros. El Comité Técnico designará al presidente del Comité de Sostenibilidad de entre los miembros que integren dicho comité. Asimismo, el Comité Técnico designará al secretario del Comité de Sostenibilidad quien no podrá ser miembro del Comité Técnico.

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

Para que las sesiones del Comité de Sostenibilidad se consideren legalmente instaladas, la presencia de cuando menos la mayoría de sus miembros será requerida, y sus resoluciones serán válidas

cuando se adopten por el voto favorable de la mayoría de sus miembros presentes. La Asamblea de Tenedores, a su discreción, podrá aceptar o no las recomendaciones del Comité de Sostenibilidad. Será facultad de la Asamblea Extraordinaria de Tenedores resolver cualquier desacuerdo relacionado con las recomendaciones del Comité de Sostenibilidad.

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

- (a) Revisar y aprobar la estrategia de sostenibilidad preparada por el equipo ejecutivo. Revisar el status de la estrategia sobre la implementación y progreso de la estrategia e iniciativas recomendadas. Esto incluye discutir actividades clave y recomendar acciones apropiadas;
- (b) Recomendar acciones y dirección al equipo ejecutivo encargado de sostenibilidad;
- (c) Revisar la efectividad de la estrategia corporativa, políticas, principios, y prácticas pertenecientes a sostenibilidad establecidas por el Comité Técnico;
- (d) Supervisar el monitoreo, reporte, y verificación de los indicadores en materia de sostenibilidad de la organización y su implementación;
- (e) Vigilar y hacer recomendaciones al equipo directivo para asegurar que la estrategia corporativa, metas, y principios relacionados a sostenibilidad estén alineados con, promuevan, y fomenten el compromiso de la organización en materia de sostenibilidad;
- (f) Aconsejar en los reportes de sostenibilidad de la organización en cuanto a: cambios en políticas, estándares, procedimientos e implementaciones; Evaluación de temas materiales al cumplimiento de sostenibilidad de la organización, y; cumplimiento de las políticas establecidas por la organización y reguladores;
- (g) Revisar temas relacionados con sostenibilidad que surgen de auditorías tanto externas como internas y asegurar el reporte de las mismas;
- (h) Considerar y recomendar a comité técnico posiciones en temas emergentes sobre sostenibilidad.
- (i) Supervisar la interacción de la organización y las partes interesadas en temas relacionado a medio ambiente y sociedad en cuanto a la estrategia corporativa, en particular aspectos que puedan afectar la reputación de la misma;
- (j) Asegurar que los procesos adecuados estén en orden y cumplan con todas las regulaciones que podrían impactar materia de sostenibilidad; y
- (k) Supervisar las prácticas en materia de medición, reporte, comunicación y transparencia de temas de sostenibilidad a todas las partes interesadas.

DÉCIMA. ADMINISTRADOR.

10.1 Designación del Administrador. El Administrador Interno es Admnsitradora Agrofibra, Sociedad Civil, quien deberá cumplir con las obligaciones a su cargo establecidas en el Fideicomiso y el respectivo Contrato de Administración, debiendo establecerse en el mismo la obligación de cumplir con las obligaciones a su cargo establecidas en el Fideicomiso.

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

10.3 El Fiduciario celebró con el Administrador el Contrato de Administración respectivo en términos del formato que se agrega al Fideicomiso como **Anexo "B"** previa instrucción del Comité Técnico Inicial y en su caso, conforme a las modificaciones autorizadas por el Comité Técnico y acordadas

con el Administrador. En términos del artículo 7, fracción VII, inciso a), numeral 9 de la Circular Única de Emisoras, el Contrato de Administración deberá prever, en todo momento, lo siguiente:

1. Los términos y condiciones a los que se ajustará en el ejercicio de sus facultades de actos de administración y de pleitos y cobranzas (en términos de la Cláusula Décima, sección 10.6 siguiente).
2. Que el esquema de compensación, comisiones e incentivos esté establecido de tal forma que cuide en todo momento los intereses de los Tenedores.
3. El régimen de responsabilidad del Administrador, incluyendo el pago de daños y perjuicios, salvo que se pacten penas convencionales.
4. La obligación de entregar al Comité Técnico, al Representante Común y a los Tenedores que lo soliciten, un informe trimestral del desempeño de sus funciones, así como la información y documentación que se le solicite en el cumplimiento de sus funciones.
5. La obligación de desempeñar sus funciones de forma diligente, actuando de buena fe y en el mejor interés del Fideicomiso y de los Tenedores.
6. La obligación de integrar el Comité de Inversiones y Riesgos que auxilie al Administrador en la planeación estratégica del negocio del Fideicomiso conforme a sus fines y de acuerdo a lo establecido en el Contrato de Administración; en el entendido que: (a) dicho comité deberá estar integrado en todo momento por: (i) los Ejecutivos Clave, (ii) 3 (tres) miembros designados por el Fideicomitente Inicial quienes serán personas físicas que representen reconocidas empresas institucionales líderes del sector agroalimentario; y (v) 1 (un) Miembro Independiente del Comité Técnico que será designado por el Comité Técnico del Fideicomiso de acuerdo a la propuesta que al efecto realice el Comité de Nominaciones y Compensaciones del Fideicomiso. El derecho del Fideicomitente Inicial de nombrar a los 3 (tres) miembros a que se refiere el inciso (ii) anterior, estará en todo momento sujeto a que el Fideicomitente Inicial o sus subsidiarias o personas relacionadas, conjunta o separadamente, sean titulares de al menos el equivalente al 2% (dos por ciento) de los CBFIs en circulación respecto al número de CBFIs emitidos y colocados en la oferta pública inicial de CBFIs. En caso de que en cualquier momento no se cumpla con la titularidad de CBFIs indicada anteriormente, este derecho de nombramiento de miembros del Comité de Inversiones y Riesgos, corresponderá a la Asamblea de Tenedores.

Los miembros del Comité de Inversiones y Riesgos que tengan conflicto de interés en algún asunto, deberán abstenerse de participar y estar presentes en la deliberación y votación de dicho asunto, sin que ello afecte el quórum requerido para la instalación del citado Comité de Inversiones y Riesgos.

Si un miembro del Comité de Inversiones y Riesgos considera que existe o puede existir un conflicto de interés respecto de cualquier otro miembro del Comité de Inversiones y Riesgos, el primero deberá declararlo ante los demás y solicitar que el miembro involucrado en el conflicto de interés se abstenga de participar en la discusión y votar en la resolución del asunto. En caso de que el miembro del Comité de Inversiones y Riesgos respecto del cual se considere que existe o puede existir un conflicto de interés no esté de acuerdo con dicha consideración, el Comité de Inversiones y Riesgos, por el voto favorable de la mayoría de los miembros con derecho a voto presentes en la sesión respectiva, excluyendo al miembro cuyo potencial conflicto se está discutiendo, deberán decidir si dicho conflicto de interés efectivamente existe o puede existir.



Asimismo, se entenderá que un miembro del Comité de Inversiones y Riesgos tiene un conflicto de interés cuando el mismo haya sido nombrado quien tenga un conflicto de interés con el Fideicomiso en la materia que será discutida en la sesión.

- 10.4 *A menos que se especifique lo contrario en el Fideicomiso mediante el otorgamiento de facultades expresas al Comité Técnico o cualquier tercero y el caso de acuerdos de la Asamblea de Tenedores, el Fiduciario deberá actuar exclusivamente de conformidad con las instrucciones del Administrador; siempre y cuando dichas instrucciones sean conforme a lo establecido en el Fideicomiso y en el Contrato de Administración.*
- 10.5 *Sujeto a los términos del Fideicomiso y el Contrato de Administración, el Fiduciario faculta y autoriza al Administrador llevar a cabo todos y cada uno de los actos que sean necesarios o convenientes para el cumplimiento de sus obligaciones conforme al Fideicomiso, así como de los Servicios de Administración en términos del Contrato de Administración, salvo que dichos actos o actividades se encuentren expresamente reservadas a favor del Comité Técnico y/o de la Asamblea de Tenedores y/o del propio Fiduciario. Para efectos de que no haya lugar a dudas, el Administrador no estará autorizado ni contará con facultades y no podrá instruir al Fiduciario, respecto de los asuntos que corresponde instruir, de manera exclusiva, al Comité Técnico o a la Asamblea de Tenedores, conforme al Fideicomiso, ni para llevar a cabo actos que impliquen el ejercicio de facultades reservadas al Fiduciario, en términos del Fideicomiso. Asimismo, se acuerda que el Administrador podrá en todo momento subcontratar prestadores de servicios para el cumplimiento de sus obligaciones bajo el Fideicomiso y/o el Contrato de Administración (esta facultad del Administrador deberá incluirse expresamente en el Contrato de Administración).*
- 10.6 *El Fiduciario otorgará al Administrador, para ser ejercido por aquellas personas físicas designadas por éste, un poder ante notario público para actuar como apoderado del Fiduciario, única y exclusivamente con tal carácter respecto del Fideicomiso, con las siguientes facultades, mismas que deberán ajustarse a los términos previstos en la Cláusula Trigésima Tercera del Fideicomiso:*
- (i) *Poder general para pleitos y cobranzas, de conformidad con el artículo 2,554 del Código Civil de la Ciudad de México y los artículos correlativos del Código Civil Federal y de los códigos civiles de los demás Estados de la República Mexicana, con todas las facultades generales y las especiales que requieran cláusula especial conforme a la ley, incluyendo sin limitación, las siguientes: representar el Fideicomiso ante autoridades federales, estatales, municipales, administrativas y judiciales, y firmar los instrumentos que se requieran para ejercitar dicho poder; ejercer y exigir toda clase de derechos y tomar cualquier acción ante todas y cualesquiera autoridades; someterse a cualquier jurisdicción; promover y desistirse aún de un procedimiento de amparo; presentar demandas y denuncias penales, llevar demandas, asistir al Ministerio Público y otorgar perdones; articular posiciones; presentar pruebas, objetar, aceptar y cancelar todo tipo de garantías y realizar todas las demás acciones que estén expresamente previstas por ley; en el entendido que el apoderado no podrá hacer cesión de bienes.*
 - (ii) *Poder general para actos de administración, de conformidad con el párrafo segundo del artículo 2,554 del Código Civil de la Ciudad de México y los artículos correlativos del Código Civil Federal y de los códigos civiles de los demás Estados de la República Mexicana, para celebrar, modificar, realizar y terminar contratos y convenios y, en general, para llevar a cabo todos los actos que estén directa o indirectamente relacionados con los fines del*

Fideicomiso.

(iii) Poder general para actos de administración, de conformidad con el párrafo segundo del artículo 2,554 del Código Civil de la Ciudad de México y los artículos correlativos del Código Civil Federal y de los códigos civiles de los demás Estados de la República Mexicana, para comparecer ante la Secretaría de Hacienda y Crédito Público, así como ante el Servicio de Administración Tributaria, sus entidades y cualquier autoridad federal, local, municipal, administrativa o jurisdiccional relacionada en materia fiscal y administrativa; incluyendo aquellas relacionadas con el Registro Federal de Contribuyentes, informes, reportes, avisos, documentos, cuestionarios, visitas domiciliarias, pago de impuestos y solicitudes de reembolso, así como responder peticiones e impugnaciones legales ante dichas autoridades.

El otorgamiento de dichos poderes no libera ni al apoderado ni al Fiduciario de sus obligaciones al amparo del Fideicomiso.

- 10.7 *De los gastos incurridos por el Administrador por cuenta del Fideicomiso, el Administrador tendrá derecho, previa presentación de las facturas correspondiente, al reembolso de dichos gastos por parte del Fiduciario, quien realizará el reembolso con cargo al Patrimonio del Fideicomiso. Adicionalmente, en términos de los dispuesto en el Fideicomiso y en el contrato de Administración, para llevar a cabo la operación del Fideicomiso, el Administrador tendrá derecho a recibir en la Cuenta de Operación (en términos de la Cláusula Décima Segunda, sección 12.5 del Fideicomiso) el monto que corresponda conforme al presupuesto autorizado conforme al Fideicomiso, tomando en consideración que deberán seguirse las disposiciones en materia de precios de transferencia al momento de determinar la contraprestación al Administrador por los Servicios de Administración.*

Cualquier gasto no incluido en el presupuesto anual de operación del Administrador relacionado con la subcontratación de servicios para el mantenimiento y/o conservación de los Inmuebles que formen parte del Patrimonio del Fideicomiso, siempre que: (i) el Administrador considere que dichos servicios son indispensables al ser necesaria la reparación urgente de los Inmuebles y/o para evitar el deterioro de los mismos y/o evitar que se ponga en riesgo su operación y (ii) sean incurrido por el Administrador por cuenta del Fideicomiso; el Administrador tendrá derecho al reembolso de dichos gastos por parte del Fiduciario, previa presentación de las facturas correspondiente y previa autorización del Comité Técnico, debiendo contar con el voto favorable de la mayoría de los Miembros Independientes.

- 10.8 *El Administrador deberá prestar al Fiduciario los Servicios de Administración, conforme a los términos y condiciones previstas en el Contrato de Administración. Asimismo, deberá cumplir con las demás obligaciones que se establezcan en el Fideicomiso, el Título y demás convenios y contratos relativos.*
- 10.9 *El Administrador o a quien se encomienden las funciones de administración del Patrimonio del Fideicomiso, podrá ser destituido por la Asamblea de Tenedores cuando dicha remoción sea aprobada por el voto favorable de los Tenedores que representen el 66% (sesenta y seis por ciento) del número de CBFIs en circulación.*

Como consecuencia de lo anterior;

- (i) *El Administrador o a quien se encomienden las funciones de administración del Patrimonio del Fideicomiso dejará de ser el administrador del Fideicomiso y dejará de ejercer la administración mencionada y se estará a lo previsto por el Contrato de Administración respectivo; y*
- (ii) *El Administrador Sustituto será designado como administrador del Fideicomiso por la Asamblea de Tenedores de conformidad con lo previsto en el Fideicomiso, debiendo el Fiduciario celebrar el Contrato de Administración respectivo.*

En todo caso, el Comité Técnico tendrá la obligación de cuidar que en ningún momento falte la designación de un Administrador y de los Ejecutivos y demás funcionarios y empleados necesarios para continuar el negocio del Fideicomiso.

- 10.10 *En caso de que, el Administrador sea removido conforme a lo previsto en la sección 10.9 anterior, el Fiduciario notificará por escrito al Administrador de su destitución, señalando la fecha en que deberá dejar su cargo a favor de un Administrador sustituto (la "Fecha de Sustitución").*

Al llegar la Fecha de Sustitución y únicamente después de que el Administrador Sustituto designado haya aceptado su designación, todos los derechos y obligaciones del Administrador bajo el presente Contrato y el Fideicomiso serán transferidos y asumidos por el Administrador Sustituto; en el entendido, sin embargo, que el Administrador continuará desempeñando sus funciones hasta la Fecha de Sustitución. A partir de la Fecha de Sustitución el Administrador dejará de tener derechos y obligaciones bajo el Contrato de Administración y el Fideicomiso, salvo por las obligaciones pendientes de cumplir o que correspondan a cualquier fecha anterior a que surta efectos su sustitución.

El Administrador cooperará con el Fiduciario y con el Administrador Sustituto en relación con la terminación de todos sus derechos y obligaciones bajo el Contrato de Administración y el Fideicomiso, a efecto de dar cumplimiento a todos los actos y gestiones que requieran conforme a la Legislación Aplicable en la transmisión al Administrador Sustituto de todas las facultades del Administrador y, en su caso, de los bienes y patrimonio del Fideicomiso que en ese momento mantenga en su posesión.

El Administrador, en la Fecha de Sustitución (a) entregará física y jurídicamente al Administrador Sustituto toda la información, documentos, programas, reportes, bases de datos, expedientes relativos al Patrimonio del Fideicomiso y, en su caso, los proyectos actualizados a la Fecha de Sustitución, que contengan todos los datos que el Administrador Sustituto, el Administrador o el Comité Técnico solicite de manera razonable para efecto de prestar los Servicios de Administración en términos del Contrato de Administración y del Fideicomiso, (b) depositará cualquier cantidad en efectivo que haya recibido en gestiones de cobro en la Cuentas del Fideicomiso; (c) entregará al Administrador Sustituto cualesquier cantidades que conserve como parte del presupuesto autorizado conforme al Fideicomiso que le hayan sido entregadas y que no hayan sido dispuestas, sin ninguna responsabilidad para el Fiduciario respecto de la entrega de dichas cantidades; (d) entregará al Representante Común, al Comité Técnico y al Fiduciario una relación de los gastos realizados a la Fecha de Sustitución, en relación con el presupuesto autorizado conforme al Fideicomiso y (e) realizará todos aquellos actos que sean necesarios a fin de lograr una transición efectiva.

El Administrador y el Fiduciario, junto con el Administrador Sustituto, suscribirán en la Fecha de Sustitución un acta de entrega, declarando el administrador sustituto haber recibido la documentación e información que le sea entregada conforme a los párrafos anteriores; el Fiduciario o, en su defecto, el Administrador Sustituto, deberá entregar una copia de la misma al Comité Técnico. El Administrador Sustituto asumirá el depósito, en su caso, de los expedientes relativos a la información que le sea entregada.

A partir de la Fecha de Sustitución, todas las referencias hechas en el Contrato de Administración, el Fideicomiso y cualesquier otros documentos relacionados al Administrador, se entenderán hechas a la entidad que actúe como Administrador Sustituto y ésta adquirirá todos los derechos y estará sujeta a todas las obligaciones, responsabilidades y deberes del Administrador de conformidad con los términos y condiciones del Contrato de Administración y el Fideicomiso, en el entendido que el Administrador Sustituto no será responsable de los actos u omisiones del Administrador al que sustituya.

Sin perjuicio de lo señalado en los párrafos anteriores, el Fiduciario está autorizado y facultado, ante la falta de cooperación del Administrador, para actuar en sustitución del Administrador y firmar todos los documentos y realizar todos los actos que sean necesarios para realizar la sustitución, sin que sea responsable de la falta de entrega de información, documentación o de cualquier otro bien o derecho por parte del administrador que se sustituya.

- 10.11 *En caso de que el Administrador sea sustituido en términos de lo dispuesto en las secciones 10.9 y 10.10 anteriores, el Administrador Sustituto deberá de aceptar su encargo y desempeñar el mismo en los términos previstos por las secciones 10.3 a 10.8 de la presente Cláusula.*
- 10.12 *Presupuesto anual de operación. El presupuesto anual de operación del Administrador a partir del ejercicio social siguiente a aquel en que se lleve a cabo la oferta pública inicial de CBFIs será por la cantidad de \$44,800,000.00 (cuarenta y cuatro millones ochocientos mil Pesos 00/100, moneda nacional). Dicho presupuesto anual será incrementado en un 17% (diecisiete por ciento) por única ocasión, en el ejercicio social inmediato siguiente en el que el Patrimonio del Fideicomiso tenga un valor de por lo menos USD \$500,000,000.000 (Dólares 00/100, moneda de curso legal en los Estados Unidos de América) con base en las cifras correspondientes al último trimestre a su cálculo. El presupuesto anual de operación del Administrador será incrementado cada año de conformidad con el aumento del Índice Nacional de Precios al Consumidor publicado por el Banco de México correspondiente año anterior, en el entendido que el Administrador, podrá someter para aprobación de la Asamblea de Tenedores, el incremento al presupuesto por encima de la inflación, conforme lo considere necesario.*

DÉCIMA CUARTA. DISTRIBUCIONES.

- 14.1 *Distribuciones. Los Tenedores tendrán derecho a recibir las Distribuciones conforme a lo previsto por el Fideicomiso de conformidad con lo establecido en la fracción VI del artículo 187 de la LISR. Para el caso de que el Comité Técnico pueda acordar un monto de Distribución mayor al 95% (noventa y cinco por ciento) del Resultado Fiscal del Fideicomiso, requerirá adicionalmente del voto favorable de la mayoría de sus Miembros Independientes. Para el caso de que se acordara una Distribución menor al 95% (noventa y cinco por ciento) del Resultado Fiscal del Fideicomiso, se requerirá además la aprobación de la Asamblea de Tenedores, conforme a lo establecido en la Cláusula Octava, sección 8.6 del Fideicomiso; en cuyo caso, se perderá el derecho a aplicar el*

régimen fiscal previsto por el artículo 188 de la LISR. El Administrador instruirá al Fiduciario con 8 (ocho) Días Hábiles de anticipación a realizar dichas Distribuciones, con el fin de dar los avisos respectivos con al menos 6 (seis) Días Hábiles de anticipación a la Bolsa de Valores, al Indeval y a la CNBV, o cualquier otro medio que estén determinen.

- 14.2 Entrega de Distribuciones Totales. Entrega de las Distribuciones Totales, se realizarán a prorrata entre todos los Tenedores en proporción a la tenencia de los CBFIs en circulación de cada Tenedor.

Las Distribuciones Totales podrán ser realizadas, según lo acuerde el Comité Técnico, en efectivo y/o en CBFIs y no podrá excluirse a uno o más Tenedores.

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

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

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

- (i) Que el Comité Técnico apruebe los estados financieros del Fideicomiso, con base en los cuales se pretenda efectuar la entrega de Distribuciones Totales;
- (ii) Que el Comité Técnico apruebe el monto de la Distribución Total de conformidad con la fracción VI del artículo 187 de la LISR, previa opinión del Comité de Auditoría; y
- (iii) Que el Administrador, con base en la resolución del Comité Técnico, realice la instrucción respectiva al Fiduciario para la entrega de Distribuciones Totales a los Tenedores, con base en el monto total aprobado por el Comité Técnico y el número de CBFIs en circulación.

DÉCIMA QUINTA. RÉGIMEN DE INVERSIÓN.

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

Durante la vigencia del Fideicomiso, el Fiduciario invertirá las cantidades de dinero que se encuentren depositadas en las Cuentas del Fideicomiso en Inversiones de Efectivo Permitidas, con base a las instrucciones que para tales efectos reciba por escrito del Comité Técnico o del Administrador, según corresponda, sin responsabilidad alguna para el Fiduciario respecto al cumplimiento de dichas instrucciones y en términos de lo establecido en el Fideicomiso. En el entendido de que lo establecido en este párrafo será considerado por las Partes como una instrucción permanente hasta en tanto el Fiduciario no reciba instrucciones por escrito del Comité Técnico, del Fideicomitente o del Administrador, según corresponda.

Asimismo, el Fiduciario en cumplimiento al numeral 3.2 (tres punto dos) de la Circular 1/2005 (uno diagonal dos mil cinco), en caso de no contar con instrucciones de parte del Fideicomitente o del Administrador, según corresponda, invertirá conforme a lo establecido en el párrafo anterior y sujeto a la disponibilidad de liquidez en el Patrimonio del Fideicomiso y a las condiciones del mercado existentes en ese momento, a más tardar el Día Hábil siguiente a aquel en que reciba los recursos, siempre y cuando se cumpla con lo establecido en el párrafo siguiente del Fideicomiso, y en tanto los recursos sean aplicados al fin pactado en el Fideicomiso, y en caso de que las Cuentas del Fideicomiso se mantengan en la institución financiera a la que pertenece el Fiduciario, ésta devengará la tasa más alta que ésta pague por operaciones al mismo plazo y monto similar, en las mismas fechas en que se mantenga el depósito.

El Fideicomitente y el Administrador deberán obligarse a notificar al Fiduciario cuando se realicen depósitos en las Cuentas del Fideicomiso y confirmar su recepción al Fiduciario dentro del horario de operación. De no hacerlo así, el Fiduciario estará libre de responsabilidad por la imposibilidad de identificar tales incrementos, así como la falta de registro e inversión de los mismos.

En cumplimiento al numeral 4.2 (cuatro punto dos) de la Circular 1/2005 (uno diagonal dos mil cinco), las Partes autorizan al Fiduciario para celebrar contratos de inversión, de intermediación bursátil, comisión mercantil, depósito en administración de títulos, operaciones de compra venta de títulos o valores en directo o reporto, operaciones de compraventa de divisas, operaciones financieras conocidas como derivadas, o de cualquier naturaleza financiera que requiera con (a) Actinver Casa de Bolsa, S.A. de C.V., Grupo Financiero Actinver; (b) Banco Actinver, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver; (c) con cualquier otra empresa controladora, subsidiaria o afiliada, nacional o extranjera, que sea parte de Grupo Financiero Actinver; (d) Alterna Securities Inc; y (e) con cualquier otra institución financiera nacional o extranjera (las "Sociedades Financieras"), debiendo actuar las Sociedades Financieras a nombre propio. Lo anterior con excepción de las operaciones financieras conocidas como derivadas que se lleven a cabo en Mercados Reconocidos.

En virtud de que el Fiduciario actúa en cumplimiento de los fines del Fideicomiso y con base a las instrucciones que para tales efectos reciba por escrito del Fideicomitente, del Comité Técnico o del Administrador, según corresponda, en ningún caso los derechos y obligaciones del Fiduciario, actuando en dicho carácter, y Banco Actinver, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver actuando por cuenta propia, se extinguirán o se considerarán extintas por confusión. No obstante lo anterior, el Fiduciario no actuará, en ningún sentido de forma discrecional sino que siempre lo hará conforme a las instrucciones que para tales efectos reciba por escrito del Fideicomitente, del Comité Técnico o del Administrador, según corresponda, de acuerdo a lo establecido en el presente Contrato. Asimismo, el Fiduciario manifiesta que no existe una dependencia directa entre éste y el área de Tesorería de la propia institución y que realizará las operaciones a que se refiere la presente Cláusula sujetándose estrictamente a sus políticas internas y a las sanas prácticas financieras.

El Fiduciario celebrará los contratos que se requieran para efectuar la inversión del Patrimonio del Fideicomiso conforme a lo establecido en esta Cláusula, no estando obligado en caso alguno a entregar físicamente los valores o instrumentos adquiridos como consecuencia de las inversiones realizadas. El Fiduciario queda facultado para cargar al Patrimonio del Fideicomiso todos los gastos, comisiones o cualquier otra erogación que se deriven de la administración e inversión de los recursos del Fideicomiso.

Para efecto de lo establecido en el numeral 5.4 (cinco punto cuatro) de la Circular 1/2005 (uno diagonal dos mil cinco), las Partes acuerdan que para evitar conflictos de intereses, en caso de llegarse a presentar el supuesto, autorizan y facultan el Fiduciario para celebrar operaciones de inversión y apertura de cuentas para el manejo de los recursos con la misma institución, siempre que ésta actúe por cuenta propia sin intervención del área del Fiduciario, reconociendo que no hay dependencia jerárquica entre los departamentos que intervienen en dichas operaciones. No obstante lo anterior, el Fiduciario requerirá autorización escrita del Comité Técnico, del Fideicomitente o del Administrador, según corresponda, para celebrar cualquier otra clase de contrato con la propia institución de los no establecidos en el párrafo anterior, con el fin de evitar conflictos de intereses.

Las Partes, en este acto liberan de toda responsabilidad al Fiduciario, respecto de los instrumentos y plazos de inversión que adquiera con motivo de las instrucciones previstas en la presente Cláusula o por instrucciones que por escrito le gire el Comité Técnico, el Fideicomitente o el Administrador, según corresponda, así como por cualquier menoscabo que sufra el Patrimonio del Fideicomiso y que pudiere derivar de la minusvalía o suspensión de la cotización de los valores, títulos o documentos adquiridos al amparo de los contratos de inversión o de intermediación bursátil cuya celebración se realice para la inversión del Patrimonio del Fideicomiso, así como de los daños y perjuicios que sean consecuencia del concurso mercantil, suspensión de pagos, quiebra o incumplimiento de los emisores; lo anterior, siempre que el Fiduciario hubiere actuado en estricto apego a lo establecido en el Fideicomiso.

Así mismo, el Fiduciario no será responsable de los menoscabos que sufra el Patrimonio del Fideicomiso, cuando actúe de conformidad con lo establecido en el Fideicomiso y a lo dispuesto por el artículo 391 (trescientos noventa y uno) de la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito, y siempre que no hubiere dolo, mala fe o negligencia de su parte o del personal a su cargo. No obstante lo anterior, el Fiduciario responderá civilmente por los daños y perjuicios que cause por el incumplimiento de las obligaciones a su cargo asumidas en el Fideicomiso, según sea determinado por autoridad judicial competente mediante sentencia definitiva inapelable que haya causado ejecutoria.

Cabe señalar que todas las instrucciones hechas por el Comité Técnico, el Fideicomitente o el Administrador, según corresponda, se regirán por lo establecido en los artículos 262 y 263 de las Disposiciones de Carácter General Aplicables a las Instituciones de Crédito (Circular Única de Bancos), emitida por la CNBV y publicada en el Diario Oficial de la Federación el 2 de diciembre de 2005, y la misma haya sido modificada o sea modificada de tiempo en tiempo.

El Fiduciario tendrá el derecho de solicitar al Fideicomitente en cualquier momento que considere necesario, la documentación, así como cualquier otro tipo de evidencia relacionada con el origen o procedencia de los flujos de dinero, así como de las cuentas de destino de tales flujos de dinero que sean invertidas, las cuales no sean Cuentas del Fideicomiso. En caso de que el Fideicomitente no entregue esta información de forma satisfactoria, el Fiduciario no tendrá la obligación de realizar las inversiones y será liberado de cualquier responsabilidad al respecto.

En atención a las Disposiciones de Carácter General Aplicables a las Entidades Financieras y demás Personas que Proporcionen Servicios de Inversión, emitida por la CNBV y publicada en el Diario Oficial de la Federación el 9 de enero de 2015, y la misma haya sido modificada o sea modificada de tiempo en tiempo, o cualquier otra disposición oficial que las modifique o sustituya, las Partes reconocen que el Fiduciario no proporcionará en ninguna circunstancia servicio o atención de asesoría en materia de inversión, por lo que no será responsable ante el Fideicomitente y los



Fideicomisarios en Primer Lugar por dichos conceptos. Cualquier inversión que realice el Fiduciario previa instrucción por escrito del Comité Técnico, el Fideicomitente o el Administrador, según corresponda, será considerada un servicio de ejecución de operaciones. Asimismo, en atención a dichas disposiciones, las Partes en este acto 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 (según dicho término se define en la Ley del Mercado de Valores).

DÉCIMA SEXTA. OBLIGACIONES DEL FIDUCIARIO.

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

- (a) *Cumplir en tiempo y forma con las obligaciones establecidas a su cargo en el Fideicomiso y en los Documentos de Emisión;*
- (b) *Proporcionar de manera directa o a través del Administrador, al Auditor Externo todas las facilidades e información necesarias con que el Fiduciario cuenta, a fin de que lleve a cabo la auditoría anual;*
- (c) *Realizar todos los actos para o tendientes a mantener la exigibilidad y validez del Fideicomiso;*
- (d) *Verificar el estado que guarda el Patrimonio del Fideicomiso, en todo caso contra la información y reportes que le hayan sido o le sean proporcionados al efecto o bien contra los estados de cuenta de las Cuentas del Fideicomiso, en caso de resultar necesario, a través de la contratación de un tercero experto en la materia, previa aprobación de la Asamblea de Tenedores;*
- (e) *Abstenerse de realizar actividades o actos que sean incongruentes o contrarios a lo estipulado en el Fideicomiso y llevar a cabo todas las actividades y actos previstos expresamente en el Fideicomiso, para que las Partes puedan ejercer completa, eficaz y oportunamente sus derechos;*
- (f) *Cumplir con todas las leyes, reglamentos, decretos, acuerdos y normas aplicables, emitidas por cualquier autoridad gubernamental;*
- (g) *De conformidad con la información que le sea entregada por el Administrador y a través de éste, cumplir por cuenta de los Tenedores, con las obligaciones que se le imponen en los términos de la LISR y de conformidad con la Cláusula Vigésima Séptima del Fideicomiso;*
- (h) *Realizar todos los actos necesarios para o tendientes a conservar los derechos de que sea titular, conforme al Fideicomiso;*
- (i) *Crear y mantener de manera independiente las Cuentas, sin que las cantidades transferidas o registradas en los mismos se confundan en cualquier forma;*
- (j) *Consultar con el Comité Técnico, en caso de que deba tomarse alguna decisión respecto a asuntos no previstos en el Fideicomiso, para lo cual, el Fiduciario notificará al Comité Técnico, para que acuerde lo relativo a la decisión en cuestión dentro de un plazo razonable. El Comité Técnico podrá*

decidir la necesidad de convocar a una Asamblea de Tenedores para que ésta decida el asunto de que se trate, para lo cual, el Comité Técnico notificará la solicitud correspondiente al Representante Común con la finalidad de que éste último convoque la celebración de la Asamblea de Tenedores; en cuyo caso el Representante Común se abstendrá de retrasar en forma no razonable la convocatoria y celebración de dicha Asamblea de Tenedores. El Comité Técnico deberá resolver los asuntos cuya urgencia no permita la realización de la convocatoria y celebración de la Asamblea de Tenedores, debiendo auxiliarse al respecto en la opinión que al efecto formule el Comité de Prácticas y/o el Comité de Auditoría, dependiendo la materia de que se trate. Lo anterior, en el entendido que cualesquiera de las resoluciones del Comité Técnico, deberán ser ratificadas por la Asamblea de Tenedores;

- (k) El Fiduciario, a través de la página de internet www.actinver.com pondrá a disposición del Fideicomitente Inicial y del Administrador, dentro de los primeros 10 (diez) Días Hábiles de cada mes calendario, copia de los estados de cuenta bancarios de las Cuentas que mantenga en la propia institución, el cual refleje las cantidades que se encuentren depositadas en cada una de las Cuentas del Fideicomiso y que reflejen movimientos realizados por el Fideicomiso durante el mes inmediato anterior. El Fiduciario preparará los estados de cuenta conforme a los formatos que han sido establecidos institucionalmente por el Fiduciario y contendrán la información que el Fiduciario determine de conformidad con sus políticas institucionales. Considerando que las Cuentas del Fideicomiso podrán ser mantenidas por una institución financiera distinta de Banco Actinver, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver; las partes acuerdan que el Fiduciario únicamente estará obligado a entregar dichos estados de cuenta con base en sus formatos institucionales, sin necesidad de replicar la información del banco correspondiente en los estados de cuenta del Fiduciario. En caso de que las Cuentas se mantengan en una institución financiera diversa al Fiduciario, el Fideicomitente Inicial, los Fideicomitentes Adherentes, los Fideicomisarios, el Administrador y el Comité Técnico aceptan que el Fiduciario sólo estaría obligado a proporcionar copia de los estados de cuenta que el Fiduciario reciba del banco corresponsal en donde se mantengan las Cuentas, mismos que contienen el detalle intra-mes de todas las operaciones realizadas, sin necesidad de que el Fiduciario replique la información del banco corresponsal en los estados de cuenta del Fiduciario.

El Fideicomitente Inicial y el Administrador expresan su consentimiento y aceptación para que los estados de cuenta sean enviados electrónicamente a los correos electrónicos previstos en el **Anexo "I"** referente al "Programa Libre de Papel" del presente Contrato o a cualquier otro correo electrónico que dichas partes notifiquen al Fiduciario, en términos del **Anexo "I"** firmado por apoderado debidamente acreditado y con facultades suficientes de cada una de las partes. El Fiduciario no será responsable si dichos estados de cuenta no pudiesen ser entregados por causas no imputables al Fiduciario, en cuyo caso el Administrador o el Fideicomitente Inicial podrán solicitar al Fiduciario una copia de los estados de cuenta correspondientes.

El Fiduciario no será responsable en caso de que alguna de las Personas antes mencionadas no reciba los estados de cuenta respectivos, siendo a cargo de éstos, cuando así ocurra, el solicitar al Fiduciario una copia de los estados de cuenta correspondientes. El Administrador llevará a cabo la contabilidad del Fideicomiso, misma que deberá ser entregada cuando menos 5 (cinco) Días Hábiles anteriores a la fecha límite de acuerdo a los plazos establecidos para entrega a la Bolsa y CNBV con base a la Legislación Aplicable, misma que será publicada por el Fiduciario a más tardar en la fecha límite establecida en la Legislación Aplicable.

Asimismo, el Fiduciario pondrá a disposición de los Tenedores los estados de cuenta de forma mensual, los cuales podrán ser solicitados a través del Representante Común. El Fiduciario deberá entregar la información razonable que le sea solicitada por el Comité Técnico o el Representante Común, 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;

- (l) Proporcionar al público en general a través del STIV-2 que mantiene la CNBV y el SEDI que mantiene la Bolsa, la información a que se refiere el artículo 33 de la Circular Única de Emisoras;
- (m) Permitir el acceso al Comité Técnico, al Representante Común y al Administrador (en estos dos últimos casos, limitado la documentación e información conforme sus funciones), a todos los documentos e información en su poder derivados o relacionados con el Fideicomiso que pueda entregarse conforme a la Legislación Aplicable;
- (n) Entregar y/o causar que le sea entregada al Representante Común, la información y documentación que sea necesaria para que éste pueda cumplir con su obligación de verificar el cumplimiento por parte del Emisor, del Administrador, y demás personas que suscriban los Documentos de Emisión y presten servicios al Emisor en relación con los CBFIs o, en su caso, el Patrimonio del Fideicomiso, de las obligaciones en los Documentos de Emisión;
- (o) Responder civilmente por daños y perjuicios que cause por el incumplimiento de las obligaciones a su cargo, asumidas en el Fideicomiso siempre y cuando este incumplimiento sea exclusivamente atribuible al Fiduciario y sea derivado del dolo, negligencia o mala fe según sea determinado por un tribunal competente en una sentencia o resolución definitiva e inapelable, elevada a rango de cosa juzgada;
- (p) Proporcionar a la Bolsa, en lo conducente, por medio de la persona que éste designe por escrito, la información a que se refieren: (i) las disposiciones 4.033.00, y 4.033.09 y la Sección Segunda del Capítulo Quinto del Título Cuarto del Reglamento Interior de la BMV, o (ii) los artículos 3.2.1., y 3.2.6., y el Capítulo IV del Título Tercero del Reglamento Interior de la BIVA, según corresponda y demás aplicables a dichos reglamentos, 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 en: (i) el Título Décimo Primero del Reglamento Interior de la BMV, o (ii) el Título Octavo del Reglamento Interior de la BIVA, según corresponda. El Comité Técnico deberá vigilar y procurar que el Fiduciario cumpla con la obligación establecida en este inciso y proporcione a la Bolsa en lo conducente la información referida;
- (q) Publicar los avisos de entrega de Distribuciones Totales o Reembolsos de Capital a los Tenedores e informar al Indeval (por escrito), a la CNBV y a la Bolsa, a través de los medios que estas últimas determinen incluyendo el STIV-2 y SEDI, con por los menos 6 (seis) Días Hábiles de anticipación, respecto de cualquier Distribución Total o Reembolso de Capital que deba hacerse a los Tenedores con base en la fracción VI del artículo 187 de la LISR; para lo cual el Comité Técnico le notificará con cuando menos 10 (diez) Días Hábiles de anticipación el monto y la fecha de la Distribución Total.

Asimismo, con la misma anticipación indicada, el Fiduciario deberá dar aviso por escrito o a través de los medios que Indeval determine, respecto de la Distribución Total que se llevará a cabo, y

dicho aviso, así como aquel que se envíe a la Bolsa deberá indicar por lo menos (i) el monto de la Distribución Total en Pesos, a efectuarse a los Tenedores, (ii) la Fecha de Distribución Total correspondiente, (iii) la fecha ex-derecho, (iv) la fecha de registro, y (v) cualesquier otro dato necesario para llevarla a cabo.

- (r) En su caso, verificar la información y cantidades proporcionadas por el Administrador y, en su caso, el Representante Común, particularmente lo relativo a reportes y el flujo de recursos como fuente de pago de las Distribuciones conforme a los CBFIs contra los estados de cuenta de las Cuentas del Fideicomiso; y
- (s) Dar cumplimiento, en lo conducente, a las obligaciones que deriven de la CUAE; y
- (t) En caso que se revoque la designación del Representante Común, contratar, previa aprobación de la Asamblea de Tenedores, al representante común que lo sustituya.

El Fiduciario 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. En el supuesto de surgir cualquier conflicto originado por autoridades, por el Representante Común, los Intermediarios Colocadores o por terceros que impidan el pago de las Distribuciones Totales, el Fiduciario hará esto del conocimiento de la Asamblea de Tenedores, y de conformidad con las resoluciones que ésta adopte, el Fiduciario podrá otorgar los poderes suficientes, conforme a sus políticas institucionales e internas, a favor de la Persona o las Personas que para dichos efectos sea instruido.

Asimismo, el Fiduciario deberá cumplir con sus obligaciones conforme a la CUAE, precisamente en los términos previstos en dichas disposiciones, en su caso, previas instrucciones por escrito del Comité Técnico.

DÉCIMA OCTAVA. DERECHOS DEL ADMINISTRADOR.

- 18.1 *Derechos Adicionales del Administrador.* Además de los otros derechos consignados en el Fideicomiso, el Administrador tendrá, en todo tiempo durante la vigencia del Fideicomiso, los siguientes derechos:
- a. *Derecho para acceder en Días Hábiles y horas hábiles a toda la documentación e información que se encuentre en poder del Fiduciario derivada o relacionada con el Fideicomiso, sin entorpecer el funcionamiento y administración del Fideicomiso por parte del Fiduciario, debiendo solicitarlo con 2 (dos) Días Hábiles de anticipación por lo menos; y*
 - b. *Derecho a requerir al Comité Técnico que sustituya al Fiduciario en términos de lo establecido en la Cláusula Décima Novena del Fideicomiso.*

VIGÉSIMA CUARTA. ADQUISICIÓN DE CBFIS EN CIRCULACIÓN.

- 24.1 El Fideicomiso, previa instrucción del Comité Técnico y considerando el monto máximo de recursos que la Asamblea de Tenedores haya aprobado para la constitución del Fondo de Recompra, podrá adquirir CBFIs en circulación para:

- I. *ser mantenidos en tenencia propia del Fideicomiso para su posterior colocación en el mercado, en cuyo caso, en tanto sean mantenidos en tenencia propia del Fideicomiso no podrán ser representados ni votados en Asamblea de Tenedores y el Fideicomiso podrá ejercer los derechos económicos respectivos, pero no los corporativos, conforme a la Legislación Aplicable; o*
- II. *convertirlos en CBFIs de Tesorería, sin necesidad de acuerdo de la Asamblea de Tenedores. Lo anterior, en el entendido que dichos CBFIs podrán, (según lo determine el Comité Técnico: (a) ser colocados en el mercado secundario; (b) ser suscritos por la vía del ejercicio de Derechos de Suscripción Preferente por parte de los Tenedores; (c) ser entregados como contraprestación por la adquisición de Activos; y/o (d) ser cancelados.*

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

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

- (a) *El Fideicomiso se encuentre al corriente en el pago de las Distribuciones.*
- (b) *La adquisición se efectúe a través de la Bolsa.*
- (c) *La adquisición se realice a precio de mercado, salvo que se trate de ofertas públicas o de subastas autorizadas por la CNBV.*
- (d) *La adquisición se realice, previa autorización del Comité Técnico, conforme a las reglas de operación del Fondo de Recompra, y con cargo al Patrimonio del Fideicomiso: (i) con los recursos que provengan del Resultado Fiscal no distribuido por no tener la obligación de distribuir dicho Resultado Fiscal en términos de la fracción VI del artículo 187 de la LISR, o, (ii) en su caso, con el monto de recursos que se establezca conforme a las disposiciones aplicables.*

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

- (e) *La Asamblea de Tenedores haya autorizado para el ejercicio de que se trate el monto máximo de recursos que el Fideicomiso podrá destinar para la adquisición de CBFIs en circulación, sin que al efecto se contravenga la Legislación Aplicable.*
- (f) *El Fideicomiso se encuentre al corriente en el pago de sus obligaciones derivadas de*

instrumentos de deuda inscritos en el RNV.

La adquisición de los CBFIs en circulación por parte del Fideicomiso, en ningún caso se llevará a cabo cuando a consecuencia de la misma se incumplan los requisitos de mantenimiento del listado de los CBFIs en la Bolsa.

*La adquisición de los CBFIs en circulación se realizará conforme a la Legislación Aplicable y, de manera particular, conforme a la Regla 3.21.2.8. de la Resolución Miscelánea Fiscal vigente, observando los lineamientos y procedimientos establecidos en el documento que se adjunta como **Anexo "I"** al Fideicomiso.*

TRIGÉSIMA PRIMERA. DISPOSICIONES RELATIVAS A TRANSACCIONES CON CBFIS.

*31.1 **Transmisiones sujetas a autorización del Comité Técnico.** Con posterioridad a la primera Emisión, toda transmisión, directa o indirecta, de CBFIs a favor de Persona alguna o conjunto de Personas actuando en forma concertada que llegue a acumular en una o varias transacciones más del 50% (cincuenta por ciento) del total del número de CBFIs en circulación, estará sujeto a la autorización previa del Comité Técnico y deberá contar con el voto favorable de la mayoría de los Miembros Independientes, lo anterior, en el entendido que la autorización previa del Comité Técnico, solo será requerida cuando la celebración de cualquier contrato, convenio o acto jurídico implique rebasar el límite de tenencia anteriormente establecido.*

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

- (i) La compra o adquisición por cualquier título o medio, de CBFIs emitidos por el Fiduciario conforme al Fideicomiso o que se emitan en el futuro, incluyendo certificados de participación ordinaria (CPOs) o cualquier otro Valor o instrumentos cuyo valor subyacente sea CBFIs emitidos por el Fiduciario conforme al Fideicomiso; o cualesquiera otro documento que represente derechos sobre CBFIs;*
- (ii) La compra o adquisición de cualquier clase de derechos que correspondan a los Tenedores;*
- (iii) Cualquier contrato, convenio o acto jurídico que pretenda limitar o resulte en la transmisión de cualquiera de los derechos y facultades que correspondan a los Tenedores, incluyendo instrumentos u operaciones financieras derivadas, así como los actos que impliquen la pérdida o limitación de los derechos de voto otorgados por los CBFIs, salvo aquellos previstos por la Circular Única de Emisoras e incluidos en el Fideicomiso; y*
- (iv) Adquisiciones que pretendan realizar uno o más interesados, que actúen de manera concertada cuando se encuentren vinculados entre sí para tomar decisiones como Grupo de Personas o Consorcios.*

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

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

- (a) El número de CBFIs que se pretenden adquirir y una explicación detallada de la naturaleza jurídica del acto o actos que se pretendan realizar;
- (b) La identidad y nacionalidad del solicitante o solicitantes, revelando si actúan por cuenta propia o ajena, ya sea como mandatarios, accionistas, comisionistas, fiduciarios, fideicomitentes, fideicomisarios, miembros del Comité Técnico o su equivalente, "trustees" o agentes de terceros, y si actúan con o sin la representación de terceros en México o en el extranjero;
- (c) La identidad y nacionalidad de los socios, accionistas, mandantes, comitentes, fiduciarios, fideicomitentes, fideicomisarios, miembros del comité técnico o su equivalente, causahabientes y agentes de los solicitantes, en México o en el extranjero;
- (d) La identidad y nacionalidad de quién o quiénes controlan a los solicitantes, directa o indirectamente a través de los comisionistas, fiduciarios, fideicomitentes y demás entidades o personas señaladas en los párrafos (b) y (c) anteriores;
- (e) Quiénes de los mencionados anteriormente son entre sí cónyuges o tienen parentesco por consanguinidad o afinidad hasta el cuarto grado;
- (f) Quiénes de todas las personas mencionadas anteriormente son o no, competidores del negocio establecido por el Fideicomiso; y si mantienen o no, alguna relación jurídica económica o de hecho con algún competidor, cliente, proveedor, acreedor o Tenedor de por lo menos un 10% (diez por ciento) del número de CBFIs en circulación;
- (g) La participación individual que ya mantengan, directa o indirectamente los solicitantes y todos los mencionados anteriormente, con respecto a los CBFIs, valores, derechos y mecanismos o acuerdos de asociación de voto a que se refiere la presente Cláusula;
- (h) El origen de los recursos económicos que se pretendan utilizar para pagar la adquisición que se establezca en la solicitud, especificando la identidad, nacionalidad y demás información pertinente de quién o quiénes provean o vayan a proveer dichos recursos; explicando la naturaleza jurídica y condiciones de dicho financiamiento o aportación, incluyendo la descripción de cualquier clase de garantía que en su caso se vaya a otorgar y revelando además, si ésta o estas personas, directa o indirectamente son o no competidores, clientes, proveedores, acreedores o tenedores de por lo menos un 10% (diez por ciento) del número de CBFIs en circulación;

- (i) *El propósito de la transacción o transacciones de que se pretenden realizar; y quiénes de los solicitantes tienen la intención de adquirir en el futuro, directa o indirectamente, CBFIs y derechos adicionales a los referidos en la solicitud y, en su caso, el porcentaje de tenencia o de voto que se pretenda alcanzar con dichas adquisiciones; y*
 - (j) *En su caso, cualesquier otra información o documentos adicional que se requiera por el Comité Técnico para adoptar su resolución. La información y documentación mencionada en los incisos anteriores, deberá ser proporcionada al Comité Técnico dentro de los 45 (cuarenta y cinco) Días Hábiles siguientes a la presentación de la solicitud.*
- 31.3 Efectos. *Si se llegaren a realizar compras o adquisiciones de CBFIs, o celebrar convenios de los restringidos en la presente Cláusula, sin observarse el requisito de obtener el acuerdo favorable, previo y por escrito del Comité Técnico y en su caso sin haber dado cumplimiento a las disposiciones antes citadas, los CBFIs, valores y derechos relativos a los mismos materia de dichas compras, adquisiciones o convenios, serán nulos y no otorgarán derecho o facultad alguna para votar en las Asambleas de Tenedores, ni se podrán ejercer cualesquiera otros derechos diferentes a los económicos que correspondan a los CBFIs o derechos relativos a los mismos, 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, no se dará valor alguno a las constancias de depósito de CBFIs que en su caso expida alguna institución de crédito o para el depósito de valores del país, o en su caso las similares del extranjero, para acreditar el derecho de asistencia a una Asamblea de Tenedores a la persona o grupo de personas que hayan infringido lo establecido por esta Cláusula.*
- 31.4 Pacto expreso. *Los Tenedores, así como de los valores, documentos, contratos y convenios a que se refiere la presente Cláusula, por el solo hecho de serlo, convienen expresamente en cumplir con lo previsto en la misma y con los acuerdos del Comité Técnico que en su caso adopte. Asimismo, autorizan expresamente al Comité Técnico para que lleve a cabo toda clase de investigaciones y requerimientos de información para verificar el cumplimiento de la presente Cláusula y, en su caso, el cumplimiento de las disposiciones legales aplicables en ese momento.*
- 31.5 Elementos para valoración. *El Comité Técnico al hacer la determinación correspondiente en los términos de esta Cláusula, podrá evaluar entre otros aspectos, los siguientes: (i) el beneficio que se esperaría para el desarrollo del negocio implementado por el Fideicomiso; (ii) el posible incremento en el valor del Patrimonio del Fideicomiso o en la inversión de los Tenedores; (iii) la debida protección de los Tenedores; (iv) si el pretendido comprador o adquiriente es competidor directo o indirecto en el negocio establecido por el Fideicomiso o si está relacionado con competidores del mismo; (v) que el solicitante hubiera cumplido con los requisitos que se prevén en esta Cláusula para solicitar la autorización para adquirir más del 50% (cincuenta por ciento) de los CBFIs y en su caso, los demás requisitos legales aplicables; (vi) la solvencia moral y económica de los interesados; (vii) el mantener una base adecuada de inversionistas; y (viii) los demás requisitos que juzgue adecuados el Comité Técnico, incluyendo la posible petición a un tercero de un dictamen sobre la razonabilidad del precio o pretensiones del interesado u otras cuestiones relacionadas.*
- 31.6 Término para la resolución. *El Comité Técnico deberá de resolver las solicitudes a que se refiere la presente Cláusula dentro de los 3 (tres) meses a partir de la fecha en que se hubiere presentado la solicitud o solicitudes correspondientes. En cualquier caso, si el Comité Técnico no resuelve la solicitud o solicitudes en el plazo antes señalado, se considerará que el Comité Técnico ha resuelto*

en forma negativa, es decir, negando la autorización. De igual manera, el Comité Técnico podrá, a su juicio, reservarse la divulgación de dicho evento al público inversionista por ser un asunto estratégico del negocio establecido por el Fideicomiso.

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

- 31.7 Figuras jurídicas incluidas. Para los efectos de la presente Cláusula, la adquisición de los CBFIs o de derechos sobre los CBFIs, así como de los valores, documentos, contratos y convenios a que se refiere esta Cláusula, incluye además de la propiedad y copropiedad de los CBFIs, los casos de usufructo, nudo propietario o usufructuario, préstamo, reporto, prenda, posesión, titularidad fiduciaria o derechos derivados de fideicomisos o figuras similares bajo la legislación mexicana o legislaciones extranjeras; la facultad de ejercer o estar en posibilidad de determinar el ejercicio de cualquier derecho como Tenedor; la facultad de determinar la enajenación y transmisión en cualquier forma de los CBFIs o de los derechos inherentes a los mismos, o tener derecho a recibir los beneficios o productos de la enajenación, ventas y usufructo de CBFIs o derechos inherentes a los mismos.
- 31.8 Forma de calcular montos y porcentajes. Para determinar si se alcanzan o exceden los porcentajes y montos a que se refiere esta Cláusula, se agrupan, además de los CBFIs o derechos de que sean propietarios o titulares las personas que pretendan adquirir CBFIs o derechos sobre los mismos, los siguientes CBFIs y derechos: (i) los CBFIs o derechos que se pretendan adquirir; (ii) los CBFIs o derechos de que sea titulares o propietarios personas morales en las que el pretendido adquirente, adquirentes o las personas a que se refiere esta Cláusula, tengan una participación directa o indirecta; o con quienes tengan celebrado un convenio, contrato, acuerdo o arreglo cualquiera, ya sea directa o indirectamente, por virtud de los cuales en cualquier forma puedan influenciar el ejercicio de los derechos o facultades que dichas personas tengan por virtud de su propiedad o titularidad de CBFIs o derechos, incluyendo las hipótesis de "Influencia Significativa" o "Poder de Mando" en los términos de los dispuesto por la LMV; (iii) los CBFIs o derechos sobre CBFIs que estén sujetos a fideicomisos o figuras similares en los que participen o sean parte el pretendido adquirente o pretendidos adquirentes, sus parientes hasta el cuarto grado o cualquier persona actuando por cuenta de o en virtud de algún acuerdo, convenio, contrato o arreglo con el pretendido adquirente o los referidos parientes; (iv) los CBFIs o derechos sobre CBFIs que sean propiedad de parientes del pretendido adquirente, hasta el cuarto grado; y (v) los CBFIs y derechos de los cuales sean titulares o propietarios personas físicas por virtud de cualquier acto, convenio o contrato con el pretendido adquirente o con cualquiera de las personas a que se refieren los incisos (ii) (iii) y (iv) anteriores; o en relación a las cuales cualquiera de dichas personas pueda influenciar o determinar el ejercicio de las facultades o derechos que les correspondan a dichos CBFIs o derechos sobre los mismos.
- 31.9 Excepciones. Lo previsto en esta Cláusula no será aplicable a: (i) la transmisión hereditaria de CBFIs; (ii) a las adquisiciones de CBFIs, cuando el comprador o adquirente sea una sociedad de inversión especializada en fondos para el retiro regulada; y (iii) las adquisiciones de CBFIs que se realicen a través de ofertas públicas y ofertas públicas forzosas de adquisición en términos de la LMV.

31.10 Adquisición de participaciones relevantes o para obtener el control. Cuando una Persona o Grupo de Personas pretendan adquirir o alcanzar por cualquier medio, directa o indirectamente obtener la titularidad del 30% (treinta por ciento) o más de los CBFIs en circulación, en una o varias operaciones, dentro o fuera de bolsa de valores, mediante una o varias operaciones de cualquier naturaleza, simultáneas o sucesivas, estarán obligadas a realizar la adquisición mediante oferta pública.

La oferta se realizará:

a) Por el porcentaje de los CBFIs que se pretenda adquirir en relación con el total de los CBFIs en circulación o por el diez por ciento de los mismos, lo que resulte mayor, siempre que el oferente limite su tenencia final con motivo de la oferta a un porcentaje que no implique obtener el control del Fideicomiso.

b) Por el cien por ciento de los CBFIs cuando el oferente pretenda obtener el control de la sociedad.

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

TRIGÉSIMA SEGUNDA. MODIFICACIONES.

32.1 Modificaciones. El Fideicomiso solo podrá modificarse previo acuerdo entre el Fiduciario, el Fideicomitente Inicial y el Representante Común, con el consentimiento otorgado por los Tenedores a través de Asamblea Ordinaria de Tenedores autorizado por los porcentajes previstos en la sección 8.5-ocho punto cinco de la Cláusula Octava, salvo que se trate de: (i) alguna modificación a las Cláusulas Tercera, Cuarta, Sexta, Novena, Décima, Décima Primera, Décima Cuarta, Décima Quinta, Décima Octava, Vigésima Segunda, Vigésima Tercera, Trigésima Primera, Trigésima Segunda y Trigésima Tercera del Fideicomiso, la cual adicionalmente deberá ser autorizada por la Asamblea Extraordinaria de Tenedores por más del 85% (ochenta y cinco por ciento) del número de CBFIs en circulación y (ii) alguna modificación a la Cláusula Quinta del Fideicomiso, en cuyo caso deberá ser autorizada por la Asamblea Extraordinaria de Tenedores con el voto favorable de Tenedores que representen más del 85% (ochenta y cinco por ciento) de CBFIs en circulación).

Cuando se trate de modificaciones necesarias para adecuar el Fideicomiso de conformidad con futuras reformas a la Legislación Aplicable o derivadas de algún requerimiento legal por parte de alguna autoridad gubernamental en el ejercicio legal de sus facultades, en todo caso, deberán ser autorizadas por los porcentajes previstos en la sección 8.5-ocho punto cinco de la Cláusula Octava."

[Sección de página intencionalmente en blanco]

3.4.2 Otros contratos relevantes

Acuerdos vinculantes y contratos de compraventa definitivos

Los acuerdos vinculantes que hemos celebrado, y a través de los cuales Agrofibra ha negociado los términos bajo los cuales se adquirirá los Activos que integrarán la Cartera Inicial, incluyen de manera relevante la obligación de las partes para formalizar la adquisición de dichos Activos a través de contratos de compraventa definitivos, una vez que se cumplan las condiciones suspensivas que en los mismos se establecen. Las condiciones suspensivas referidas, varían caso por caso, dependiendo de las características particulares de los Activos Iniciales en cuestión, pero en todo caso, se trata de condiciones suspensivas que son comunes para este tipo de operaciones, incluyendo, sin limitar, las siguientes:

- x. que ocurra la Oferta Pública inicial y colocación de los CBFIs y que se lleve a cabo el cruce y liquidación de dichos CBFIs;
- xi. Que la auditoría llevada a cabo por nuestros asesores externos refleje un resultado favorable y la auditoría en materia ambiental del Asesor en Materia Ambiental refleje un resultado favorable a juicio de Agrofibra;
- xii. Que, en su caso, se dé por terminado cualquier arrendamiento existente sobre el Activo en cuestión;
- xiii. Que, en su caso, se terminen las construcciones actualmente en desarrollo en cierto tiempo determinado;
- xiv. que, en los casos aplicables, las garantías hipotecarias sobre el Activo Inicial sean pagadas y liberadas de manera simultánea a la fecha en que el monto en efectivo del precio establecido sea pagado, es decir en la fecha de celebración exacta de cumplimiento de condiciones suspensivas.
- xv. que se liquiden los adeudos sobre ciertos créditos respecto de ciertos Activos Iniciales, con el objeto de que sean adquiridos libres de deuda y que el Activo se encuentre libre de gravámenes, afectaciones de dominio, reclamaciones, embargos y/o litigios;
- xvi. que en algunos casos se obtenga la autorización del Comité Técnico y del consejo de administración del vendedor;
- xvii. que el valuador que designe Agrofibra elabore el inventario de equipos y accesorios del Inmueble para que sean parte de los Documentos Definitivos y del inmueble (siempre que se trate de Bienes Inmuebles), sin que implique un incremento o decremento al precio de venta; y
- xviii. terminación del desarrollo de ciertos inmuebles sobre el Activo Inicial.

Asimismo, los acuerdos vinculantes establecen que se celebre, para el Activo Inicial en cuestión, un fideicomiso de garantía con el objeto de garantizar las obligaciones del Arrendatario bajo el Contrato de Arrendamiento.

Los fideicomisos de garantía que se celebren para garantizar las obligaciones de cada Arrendatario bajo cada Contrato de Arrendamiento contemplarán, de manera general, los siguientes términos y condiciones:

- El Arrendatario será el fideicomitente y Agrofibra será el beneficiario.

- Se celebrarán ya sea en la fecha de firma del Contrato de Arrendamiento correspondiente o a más tardar en la fecha en que se celebre el acta de cumplimiento de condición suspensiva en términos del Contrato de Arrendamiento respectivo.
- El fin principal de los fideicomisos de garantía es garantizar todas y cada una de las obligaciones a cargo del Arrendatario respectivo bajo el Contrato de Arrendamiento correspondiente en relación con todas las cantidades adeudadas a Agrofibra como arrendador, incluyendo renta, intereses, penas convencionales, honorarios, indemnizaciones, costos, gastos y el cumplimiento total por parte del Arrendatario como fideicomitente de todos los términos, responsabilidades y obligaciones previstas en el Fideicomiso de Garantía (las "Obligaciones Garantizadas").
- Estará vigente hasta que se cumplan los fines del mismo y no podrá extinguirse mientras permanezcan insolutas las Obligaciones Garantizadas (bajo el Contrato de Arrendamiento respectivo) y pagadas en su totalidad a satisfacción del Agrofibra.
- Los bienes que serán aportados al patrimonio de los fideicomisos de garantía por los Arrendatarios consisten en: (i) efectivo exclusivamente, (ii) CBFIs (de los que sean titulares dichos Arrendatarios o terceros) exclusivamente o (iii) una combinación de efectivo y CBFIs; únicamente respecto de uno de los Arrendatarios, se aporta un inmueble de tercero como garantía.
- Si el patrimonio del fideicomiso de garantía se integra por CBFIs o por el referido bien inmueble, se contempla una cláusula de procedimiento extrajudicial de ejecución conforme a la cual, si ocurre y continúa una causa de incumplimiento bajo el respectivo Contrato de Arrendamiento, dicha situación podrá ser notificada por el Arrendador al fiduciario, quien tratándose de CBFIs deberá enajenarlos en el mercado secundario y tratándose del bien inmueble, deberá enajenarlo mediante un procedimiento de subasta, en ambos casos con el objeto de que el producto de la enajenación de dichos bienes sea entregado a Agrofibra como arrendador.

Los Contratos de Compraventa a través de los cuales la Emisora formalizará la adquisición de los Activos que integrarán de la Cartera Inicial, una vez cumplidas las condiciones suspensivas bajo los acuerdos vinculantes que hemos celebrado al respecto, estarán redactados en español, constarán en escritura pública y en su momento registrados en el registro público de la propiedad correspondiente.

Fideicomitente Inicial

El origen de Agrofibra surge de las ideas y contactos de un grupo de empresarios y expertos especializados en el sector agroalimentario en la búsqueda de soluciones financieras que permitan a las empresas del sector poder acceder al capital institucional a través del mercado de valores en general, a la vez que de ofrecer a los inversionista la oportunidad de participar en inmuebles relacionados con uno de los sectores que, en los últimos años en México, ha mostrado: un importante crecimiento, ser sumamente estable y de gran resiliencia ante cualquier circunstancia, ya sea de orden económica, geopolítica o, como en fechas recientes, por los efectos de la pandemia COVID-19. La iniciativa de una Fibra enfocada al sector agroalimentario ha sido liderada por Jorge Guajardo Hesles, quién a través del Fideicomitente Inicial constituyó el Fideicomiso.

El Fideicomitente Inicial ha celebrado ciertos acuerdos con Ecom y Citrofrut respecto de su participación como socios de Optimización Inmobiliaria, a fin de aportar recursos y capital para la constitución de Agrofibra, en virtud de los cuales se acordó, lo siguiente:

- a) Comité Técnico: Citrofrut y Ecom, tendrán derecho a proponer (para ratificación de la Asamblea), a través del Fideicomitente Inicial y conforme a la estructura corporativa de este último, conjuntamente a un miembro del Comité Técnico. El otro miembro del Comité Técnico al que tiene derecho proponer (para ratificación de la Asamblea) el Fideicomitente Inicial será propuesto por Optimización Inmobiliaria, a través del Fideicomitente Inicial. La designación del presidente del Comité Técnico será propuesto (para ratificación del Comité Técnico) por Optimización Inmobiliaria, Ecom y Citrofrut por mayoría de votos, a través del Fideicomitente Inicial.
- b) Comité de Inversiones y Riesgos: Citrofrut y Ecom, tendrán derecho a nombrar cada uno, a un miembro del Comité de Inversiones y Riesgos, a través el Fideicomitente Inicial.
- c) Respecto del resto de las decisiones que se tomen en relación con cualquier otro derecho corporativo del que participe el Fideicomitente Inicial, las tres entidades (Ecom, Citrofrut y Optimización Inmobiliaria), votarán y tomarán decisiones en función de su participación en dicho fideicomitente.
- d) Cada una de dichas entidades cuenta con un 20% (veinte por ciento) de participación en el Fideicomitente Inicial.

Además de aportar ideas, recursos y propiedades para el arranque de Agrofibra, también han definido la visión, estrategia y reclutado a los Ejecutivos clave agregando a Agrofibra las capacidades en los ámbitos agroalimentario, inmobiliario y financiero requeridas para el correcto funcionamiento del vehículo.

Dicha visión y valores aportadas por las iniciativas del Fideicomitente Inicial, que han fomentado la exitosa gestación de Agrofibra para su colocación en la Bolsa de Valores, serán personas que tienen la intención de seguir impulsando la vida futura del vehículo.

Adicionalmente a seguir aportando nuevas oportunidades de inversión y asegurar el correcto funcionamiento de Agrofibra, el Fideicomitente Inicial tendrá una serie de obligaciones y derechos los cuales tienen como objetivo alinear los intereses de todos los participantes de Agrofibra.

En términos del Fideicomiso, el Fideicomitente Inicial propondrá al Comité Técnico, previa opinión del Comité de Nominaciones y Compensaciones, a los Ejecutivos (que no sean Ejecutivos Clave). Asimismo propondrá a la Asamblea de Tenedores, previa opinión del Comité de nominaciones y Compensaciones a los Ejecutivos Clave.

Adicionalmente, el Fideicomitente Inicial tendrá el derecho de: ((i) proponer para ratificación de la Asamblea de Tenedores, a 2 (dos) miembros propietarios del Comité Técnico y (ii) proponer para ratificación del Comité Técnico, de entre los miembros del Comité Técnico (ya sea un miembro propietario o un Miembro Independiente) a quien desempeñará el cargo de presidente del Comité Técnico.

Los derechos del Fideicomitente Inicial mencionados en los párrafos anteriores, estarán vigentes siempre y cuando el Fideicomitente Inicial o sus subsidiarias o personas relacionadas, conjunta o separadamente, sean titulares de al menos el equivalente al 2% (dos por ciento) de los CBFIs en circulación respecto al número de CBFIs emitidos y colocados en la oferta pública inicial de CBFIs.

Contrato de Administración y Contratos de Arrendamiento

Contrato de Administración

En términos del Fideicomiso, celebraremos el Contrato de Administración con nuestro Administrador a efectos de que éste lleve a cabo la prestación de todos los servicios relacionados con la administración de nuestra Cartera, en términos de dicho contrato.

Conforme al Contrato de Administración, el Administrador será responsable de prestar al Fideicomiso, de manera exclusiva, los Servicios de Administración. El Administrador será responsable, de manera general, de prestar los servicios de administración, asesoría, representación, planeación y coordinación del Fideicomiso, incluyendo sin limitar, la facturación y gestión de cobranza de las Rentas, en su caso, la facturación y gestión de cobranza de las cuotas de mantenimiento, la negociación y firma de los Contratos de Arrendamiento y sus renovaciones y/o prórrogas, de conformidad con las políticas, términos y condiciones que para tal efecto autorice el Comité Técnico, la definición y en su caso modificación, de la planeación estratégica de nuestro negocio, que el Administrador proporcionará al Fiduciario en los términos y condiciones del propio Contrato de Administración.

Para dichos efectos el Administrador podrá subcontratar con terceros la prestación de los Servicios de Administración, siendo en todo momento el responsable de los mismos frente al Fideicomiso y los Tenedores.

De manera específica, el Administrador prestará y será responsable de llevar a cabo las siguientes actividades:

1.- Servicios de Administración. El Administrador prestará al Fideicomiso los servicios de administración que sean necesarios y convenientes para realizar la más eficiente administración y mantenimiento de los Activos que formen parte del Patrimonio del Fideicomiso, incluyendo sin limitar los siguientes:

- (a) La dirección, planeación y ejecución de todas las actividades relacionadas con la administración financiera del Fideicomiso, incluyendo sin limitar: (i) elaborar los programas de trabajo y presupuestos de ingresos y egresos del Fideicomiso para la aprobación del Comité Técnico; (ii) revisar la correcta aplicación de los ingresos y egresos del Fideicomiso, reportando al Comité Técnico las causas de las principales desviaciones presupuestales; (iii) ejecutar las funciones de caja y tesorería respecto de la Cuenta de Operación del Fideicomiso; (iv) elaborar y mantener actualizada la contabilidad del Fideicomiso; y (v) preparar los estados financieros del Fideicomiso para la aprobación del Comité Técnico.

- (b) Supervisar el cumplimiento total y oportuno de las obligaciones fiscales derivadas del Fideicomiso y de los Activos, incluyendo: (i) el pago de los impuestos, retenciones de impuestos y derechos que correspondan, (ii) la presentación de avisos y declaraciones fiscales, y (iii) prestar los servicios correspondientes a dicho cargo bajo el Fideicomiso y/o contratar un tercero que preste estos servicios.
- (c) Supervisar el cumplimiento oportuno de todas las obligaciones a cargo del Fideicomiso, incluyendo sin limitar en materia contable, fiscal, ambiental y de prevención de lavado de dinero.
- (d) Coordinar y supervisar las actividades de los auditores internos y externos del Fideicomiso, así como de los asesores legales, financieros, estructuradores, inmobiliarios, técnicos y demás prestadores de servicios del Fideicomiso.
- (e) Coordinar y supervisar las actividades relacionadas con los recursos humanos que contrate o subcontrate el Administrador o cualquier prestador de servicios del Fideicomiso para su operación o las actividades realizadas por el Fiduciario en dicho carácter, verificando que los responsables de las relaciones laborales paguen puntual y totalmente los salarios, prestaciones de seguridad social, honorarios y demás compensaciones que correspondan a dicho personal, a efecto de evitar contingencias a cargo del Patrimonio del Fideicomiso.
- (f) Desarrollar campañas de relaciones públicas en beneficio del Fideicomiso.
- (g) En su caso, llevar a cabo, negociar, coordinar y supervisar todas las actividades necesarias para adquirir, financiar, refinanciar, desarrollar, remodelar y construir todo tipo de Activos, incluyendo la tramitación y obtención ante las autoridades competentes de cualesquiera licencias, permisos, concesiones y autorizaciones que se requieran así como la celebración de todo tipo de contratos, convenios, acuerdos y documentos relacionados con cualquier actividad relacionada con el sector inmobiliario y conservación y/o remodelación de inmuebles.
- (h) Llevar a cabo la gestión de los Activos que integran la Cartera. El Administrador procurará emplear un contrato de arrendamiento estándar, no obstante lo anterior, podrá incluir las modificaciones que para cada caso en particular juzgue más convenientes. Adicionalmente, el Administrador será depositario de todos y cada uno de los contratos de arrendamiento que se mantengan o lleguen a celebrar respecto de los Activos, en el entendido de que, en ejercicio de sus facultades de Administrador, será responsable de validar y verificar: (i) que cada uno de dichos contratos de arrendamiento haya sido celebrado o sea celebrado conforme a la ley aplicable; y (ii) que respecto de cada Activo que se aporte al Patrimonio del Fideicomiso se le hayan entregado todos y cada uno de los contratos de arrendamiento que sobre dichos Activos se tengan celebrados (en su caso), sin responsabilidad alguna para el Fiduciario.
- (i) Hacer cumplir que todos los prestadores de servicios contratados, cuenten con todas y cada una de las obligaciones establecidas en las leyes y reglamentos aplicables en materia laboral, de seguridad social y de carácter económico, por lo que el Administrador

solicitará que todos los prestadores de servicios cubran el pago y asuman la responsabilidad de cualquier obligación laboral y de pago de IMSS, INFONAVIT, SAR, AFORES, cuotas sindicales, en su caso de los desarrollos que lleve a cabo el Fideicomiso, impuestos, primas vacacionales, aguinaldos, indemnizaciones, y cualesquiera otra cuota, pago, o erogación derivada de la Ley Federal del Trabajo, de la Ley del Seguro Social y de la Ley del Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores y de cualesquiera otra legislación laboral, fiscal o de seguridad social vigente y aplicable y demás obligaciones laborales con el personal que contrate para la ejecución de los Servicios objeto del Contrato de Administración, así como de su personal administrativo. Para efectos de claridad, las partes reconocen que el Fideicomiso no cuenta ni podrá contar en ningún momento con empleados, por lo que en ninguna circunstancia el Fiduciario asumirá obligaciones obrero-patronales o de seguridad social, obligándose el Administrador a responder directamente y a mantener en paz y a salvo al Fiduciario, comprometiéndose a indemnizarlo en su caso

- (j) Contratar, coordinar y supervisar los servicios legales para obtener el cobro judicial de los adeudos de las Rentas en favor del Fideicomiso y la desocupación de los Activos de los inquilinos morosos.
- (k) Supervisar y ejecutar las acciones que resulten necesarias a fin de que se dé el cumplimiento oportuno de las obligaciones derivadas de la Legislación Aplicable en materia ambiental respecto de los Activos.
- (l) En su caso, realizar todas las actividades para mantener los Activos asegurados contra todo riesgo estándar para el sector en el que se ubique el Activo; incluyendo sin limitar: (i) negociar las primas de seguro; (ii) contratar con la o las empresas aseguradoras correspondientes a través de agentes de seguros autorizados; y (iii) en su caso, tramitar y causar que el Fiduciario obtenga el pago de las cantidades aseguradas.

Llevar a cabo las actividades de mercadotecnia necesarias para promover los Activos y al Fideicomiso, incluyendo sin limitar: (i) efectuar las campañas de publicidad de los Activos y del Fideicomiso; y (ii) negociar, contratar y supervisar las actividades de los agentes independientes que promuevan el arrendamiento de los Activos.

- (m) Celebrar con terceros los contratos de prestación de servicios para subcontratar los Servicios que considere necesarios, en cuyo caso el Administrador continuará como responsable directo de sus obligaciones frente al Fiduciario, y será el único responsable frente a cualesquiera actos de dichos asesores. Lo anterior, en el entendido que dichos contratos podrán ser terminados sin responsabilidad por el Administrador previa aprobación y acuerdo del Comité Técnico del Fideicomiso.

En caso de que algún contrato celebrado por el Administrador con terceros sea terminado conforme al párrafo anterior deberá, en su caso, celebrar con la persona y conforme a los términos y condiciones que determine el Comité Técnico del Fideicomiso un nuevo contrato de prestación de servicios.

- (n) En general, realizar, coordinar y supervisar todas las actividades necesarias para la más eficiente administración y supervisión de los Activos que integran el Patrimonio del Fideicomiso y de los Contratos de Arrendamiento.

2.- Servicios de Representación. El Administrador prestará al Fiduciario los servicios de representación (mismos que se comprenden dentro de los Servicios de Administración) que sean necesarios y convenientes para representarlo frente a los arrendatarios y usuarios de los Activos, incluyendo sin limitar los siguientes:

- (a) La dirección, planeación y ejecución de todas las actividades relacionadas con la cobranza y facturación de las Rentas, en apoyo y representación del Fiduciario, y la cobranza y en su caso, facturación de las cuotas de mantenimiento bajo los Contratos de Arrendamiento directamente; incluyendo sin limitar: (i) la gestión, coordinación, control y supervisión de todas las actividades de cobranza respecto de cada uno de los Contratos de Arrendamiento; (ii) la gestión y coordinación de cobranza, judicial o extrajudicial, con cada uno de los Arrendatarios de los Activos; (iii) el registro, control y reportes de cartera vencida, respecto de las Rentas, cuotas de mantenimiento y cualquier otra contraprestación a cargo de los Arrendatarios bajo los Contratos de Arrendamiento; (iv) el depósito en la Cuenta Receptora de toda la cobranza que realice conforme a los Contratos de Arrendamiento de todos los Activos que conformen el Patrimonio del Fideicomiso; (v) informar al Comité Técnico del Fideicomiso los resultados de cobranza de las Rentas y demás obligaciones de pago contenidas en los Contratos de Arrendamiento, así como la cartera vencida existente a la fecha de presentación del informe correspondiente; (vi) informar al Comité Técnico las desviaciones a los presupuestos de ingresos aprobados por el Comité Técnico que identifique, la obtención, expedición, modificación y cancelación de las facturas que amparen el pago de las Rentas, cuotas de mantenimiento y cualquier otra contraprestación a cargo de los arrendatarios bajo los Contratos de Arrendamiento; (vii) recomendar al Fiduciario los sistemas, métodos y procedimientos que optimicen los registros de las actividades a su cargo; y (viii) cumplir y hacer cumplir las disposiciones administrativas, fiscales y demás aplicables en el desarrollo de sus actividades de representación, cobranza y facturación.
- (b) La negociación, celebración y prórroga de los Contratos de Arrendamiento conforme a las políticas, términos, plazos y condiciones autorizados por el Comité Técnico.
- (c) En su caso, realizar los pagos que sean necesarios y convenientes para el mejor funcionamiento del Fideicomiso y los Activos, incluyendo sin limitar, los pagos relacionados con el impuesto predial, derechos por servicios de agua y luz y seguros de los Activos cuando en términos del Contrato de Arrendamiento respectivo dichos conceptos deban ser pagados por el arrendador y no el arrendatario.
- (d) En general, realizar, coordinar y supervisar todas las actividades necesarias para la más eficiente administración y mantenimiento de los Activos y de los Contratos de Arrendamiento respecto de la cobranza, facturación, celebración y prórroga de éstos últimos.

3.- Servicios de Asesoría y Planeación. El Administrador prestará al Fideicomiso los servicios de asesoría, planeación y coordinación de inversiones y Proyectos, incluyendo sin limitar, los siguientes:

- (a) La asesoría y recomendación para la definición y, en su caso, modificación, de la planeación estratégica de cada uno de los Activos, así como respecto de los proyectos inmobiliarios o Activos a ser adquiridos o, en su caso, desarrollados por el Fiduciario conforme a los fines del Fideicomiso y en particular, la elaboración, para aprobación del Comité Técnico y/o de las Asamblea de Tenedores, según corresponda en términos de lo dispuesto en el Fideicomiso, de los planes, proyectos, presupuestos, calendarios, políticas y métodos bajo los cuales se adquirirán, desarrollarán, construirán, promoverán, comercializarán, arrendarán y operarán los Proyectos o Activos identificados como de "oportunidad"; asimismo llevará a cabo las gestiones y actividades necesarias a fin de que el Fiduciario, a través de sus delegados fiduciarios, lleve a cabo la adquisición/aportación de inmuebles al Patrimonio del Fideicomiso de conformidad con lo establecido en el Fideicomiso y conforme a la aprobación del Comité Técnico o la Asamblea de Tenedores, según corresponda, gestiones y actividades que incluirán, sin limitar: (i) la identificación de activos, negociación, auditorías, examinación, estudio, análisis, documentación y cierre; (ii) la definición de los Proyectos, incluyendo su ubicación, proyecto arquitectónico, plan maestro de desarrollo, características, especificaciones y tipo de producto inmobiliario que se adquirirá o construirá, será o esté siendo desarrollado; (iii) la planeación financiera de los Proyectos y Activos, incluyendo la asesoría sobre la elaboración de estados financieros pro-forma, presupuestos de flujo de la inversión y la determinación del monto de los créditos y financiamientos (de deuda y capital) que se requieran o sean convenientes y recomendar las bases en que deban ser contratados; (iv) la planeación comercial de los Proyectos, incluyendo todas las actividades relacionadas con la venta (en el entendido de que la transmisión de los Activos o Proyectos es una facultad reservada de manera exclusiva al Fiduciario para que este la ejerza únicamente a través de sus delegados fiduciarios), renta, publicidad, mercadotecnia y cualquier otra relacionada a transmitir la propiedad o el uso del o los Proyectos o Activos (la "Comercialización"), así como la recomendación y asesoría en la definición de políticas de precios, descuentos, plazos y condiciones de venta, renta y financiamiento de los Proyectos y Activos a los clientes, para ser aprobados por el Comité Técnico; y la asesoría y recomendación sobre la contratación de comisionistas, *brokers* inmobiliarios o mediadores que realicen la Comercialización; (v) la planeación de la estructura legal y fiscal de los Proyectos, incluyendo la recomendación y asesoría en la definición de políticas de contratación con clientes y proveedores; y (vi) la recomendación y asesoría sobre la creación y nombramiento de comités de apoyo que a su juicio sean necesarios o convenientes para una mejor administración, supervisión y rentabilidad de los Proyectos.
- (b) Recomendar y asesorar en la definición, o solicitar la modificación, de planes, proyectos, presupuestos, calendarios, políticas y métodos que a su juicio sean necesarios o convenientes para una mejor administración, supervisión y rentabilidad de los Proyectos.
- (c) Recomendar y asesorar al Comité Técnico respecto de las Personas que deban cumplir las funciones de supervisión y control de los actos del Fiduciario, prestadores de servicios, asesores legales y demás entidades relacionadas con el Fideicomiso.

- (d) Recomendar y asesorar al Comité Técnico respecto de la forma en que se presentarán los informes y reportes de actividades de control y supervisión a fin de que cumplan con los requisitos necesarios para su comprensión y entendimiento.
- (e) Recomendar y asesorar al Comité Técnico en el desarrollo de sus actividades y cumplimiento de las obligaciones asumidas con el Fiduciario.
- (f) Recomendar, asesorar y presentar los planes necesarios para que se implementen actos de: (i) control y supervisión de las obligaciones fiscales derivadas del Fideicomiso; y (ii) cumplimiento oportuno de todas las obligaciones a cargo del Fideicomiso.
- (g) Asesorar en las actividades de supervisión de los auditores internos y externos del Fideicomiso, así como de los asesores legales, financieros, estructuradores, inmobiliarios, técnicos y demás prestadores de servicios del Fiduciario.
- (h) Recomendar todas las actividades tendientes a detectar oportunidades de negocio y nuevas inversiones del Fideicomiso, incluyendo la asesoría y planeación de: (i) estudios de factibilidad; (ii) auditorías; (iii) estudios de mercado; (iv) avalúos; y (v) análisis financieros, a efecto de que el Comité Técnico pueda, en su caso, decidir al respecto.
- (i) Recomendar y establecer las bases, políticas y lineamientos para la realización de todos los trámites para la obtención de licencias, permisos, concesiones y autorizaciones de las autoridades gubernamentales correspondientes que resulten necesarios para el desarrollo y adecuada operación (por parte de los inquilinos) de los Proyectos.
- (j) Asesorar, negociar, coordinar y supervisar todas las actividades necesarias para proponer y recomendar al Comité Técnico la enajenación de los Activos que convenga a los fines del Fideicomiso, con el fin de que, en su caso, se realice su enajenación conforme a las instrucciones del Comité Técnico o de la Asamblea de Tenedores, según corresponda y conforme a lo establecido en el Fideicomiso.
- (k) Llevar a cabo todas las medidas que a su juicio sean necesarias para mantener los Activos en buen estado de operación y funcionamiento.
- (l) Realizar todos los estudios y programas de investigación que a su juicio sean necesarios y convenientes para la más eficiente administración, así como prestar asesoramiento industrial, comercial o sobre construcción al Comité Técnico.
- (m) Informar al Comité Técnico el resultado de sus actividades, indicando el avance de los trabajos encomendados, en su caso, las desviaciones existentes contra los presupuestos aprobados, las causas de desviación y las recomendaciones para corregir dichas desviaciones.
- (n) En su caso, prestar los servicios de asesoría (i) en administración, promoción, organización, planeación, dirección, supervisión, comisión, concesión, intermediación, representación, consignación, control, comercialización, importación, exportación y

explotación comercial; y (ii) jurídica, contable, fiscal, administrativa, mercadeo, financiera, económica, técnica, de arquitectura, de ingeniería y construcción, respecto de los Proyectos y el Fideicomiso.

- (o) En general, prestar todas las actividades de asesoría, planeación y control de los Proyectos y Activos, que conlleven a lograr la más eficiente administración, comercialización, y supervisión de los mismos y de los Contratos de Arrendamiento, bajo los términos del Contrato de Administración y de conformidad con lo establecido en el Fideicomiso.

La vigencia del Contrato de Administración será de 20 (veinte) años forzosos para ambas partes a partir de la fecha de listado de los CBFIs en la BIVA y no se podrá terminar anticipadamente. El Contrato de Administración se renovará automáticamente por periodos de 10 (diez) años.

El Administrador podrá ser destituido, si la Asamblea de Tenedores con el voto favorable de los Tenedores que representen el 66% (sesenta y seis por ciento) de los CBFIs en circulación, aprueba dicha destitución y autoriza e instruye al Fiduciario para que realice todos los actos necesarios y suficientes para terminar el Contrato de Administración.

Contratos de Arrendamiento

Pretendemos celebrar los Contratos de Arrendamiento con nuestros Arrendatarios de la manera más uniforme posible, en el entendido que, dependiendo las características propias de cada Arrendatario y del inmueble de que se trate podríamos necesitar modificar los formatos de contratos que utilizamos habitualmente a efectos de cumplir con requerimientos específicos de dichos contratos. En todo caso, celebraremos nuestros Contratos de Arrendamiento bajo las siguientes primicias:

- Estarán redactados en español.
- El pago de la Renta será preferentemente en Dólares, pudiendo ser en Pesos.
- El pago de cualquier reparación que requiera el local u oficina, por los desperfectos causados por el Arrendatario, sus empleados, contratistas, clientes o visitante será por cuenta del Arrendatario.
- El Arrendatario será responsable de realizar el pago de cualquier servicio u obligación que haya quedado pendiente de cumplir al término del contrato.
- Tendrán un incremento anual de las rentas equivalente al porcentaje en el que se haya incrementado para los contratos con rentas en dólares conforme el *Consumer Price Index* (CPI) de Estados Unidos de América, o en su caso, para los contratos en pesos conforme el Índice Nacional de Precios al Consumidor que publique el Instituto Nacional de Estadística y Geografía, para el año en cuestión.
- Cuando se estipule en los Contratos de Arrendamiento que para determinar el monto de la Renta se incluyan montos variables o referidos a porcentajes, los mismos no podrán exceder del 5% (cinco por ciento) del monto total de los ingresos anuales por concepto de rentas del fideicomiso, excepto cuando la contraprestación se determine en función de un porcentaje fijo de las ventas del Arrendatario.
- Correrá por cuenta del Arrendatario en lo particular la obtención de cualquier permiso o licencia que se necesite para la operación de su destino dentro del inmueble.

Las convocatorias para las sesiones del Comité Técnico serán notificadas por el secretario del Comité Técnico a cada uno de sus miembros, al Administrador y al Fiduciario, cuando menos con 3 (tres) Días de anticipación a la fecha en que se celebrará la sesión, en el último domicilio y/o dirección electrónica que cada uno de ellos haya registrado con el Fiduciario y con el secretario del Comité Técnico, salvo tratándose de casos urgentes a juicio del convocante, en cuyo caso, la convocatoria se realizará con 24 (veinticuatro) horas de anticipación. La convocatoria contendrá la hora, fecha, lugar y orden del día de la sesión y deberá ser firmada por la o las personas que la realicen. La convocatoria no será necesaria cuando todos los miembros propietarios del Comité Técnico se encuentren presentes en el lugar de celebración de la sesión del Comité Técnico.

El Administrador, a través de su representante legal, así como cualesquiera 2 (dos) miembros del Comité Técnico o el presidente podrá solicitar al secretario que convoque a una sesión cuando lo considere pertinente, con al menos 5 (cinco) Días de anticipación a la fecha en que se piense celebrar la sesión. La solicitud deberá indicar brevemente los asuntos que se pretendan tratar en dicha sesión.

Para que las sesiones del Comité Técnico se consideren válidamente instaladas en primera convocatoria, la mayoría de sus miembros propietarios deberán estar presentes. En el caso de segunda o ulterior convocatoria, las sesiones del Comité Técnico podrán celebrarse válidamente cualquiera que sea el número de miembros presentes en la misma.

Las resoluciones del Comité Técnico serán adoptadas por mayoría de votos de los miembros presentes, salvo los casos previstos en el Fideicomiso en los que sea necesario contar, en adición, con el voto favorable de la mayoría de los Miembros Independientes. Para estos efectos, cada miembro tendrá un voto. En el evento de que la opinión de la mayoría de los Miembros Independientes no sea acorde con la determinación de la mayoría de los miembros del Comité Técnico, esta situación deberá ser revelada por el Fiduciario al público inversionista a través del SEDI que mantiene la Bolsa y el STIV-2 que mantiene la CNBV, o los medios que estos últimos determinen.

Los miembros del Comité Técnico que tengan conflicto de interés en algún asunto, deberán abstenerse de participar y estar presentes en la deliberación y votación de dicho asunto, sin que ello afecte el quórum requerido para la instalación del citado Comité Técnico.

Si un miembro del Comité Técnico considera que existe o puede existir un conflicto de interés respecto de cualquier otro miembro del Comité Técnico, el primero deberá declararlo ante los demás y solicitar que el miembro involucrado en el conflicto de interés se abstenga de participar en la discusión y votar en la resolución del asunto. En caso de que el miembro del Comité Técnico respecto del cual se considere que existe o puede existir un conflicto de interés no esté de acuerdo con dicha consideración, el Comité Técnico, por el voto favorable de la mayoría de los miembros con derecho a voto presentes en la sesión respectiva, excluyendo al miembro cuyo potencial conflicto se está discutiendo, deberán decidir si dicho conflicto de interés efectivamente existe o puede existir.

Asimismo, se entenderá que un miembro del Comité Técnico tiene un conflicto de interés cuando el mismo haya sido nombrado por un Tenedor que tenga un conflicto de interés con el Fideicomiso en la materia que será discutida en la sesión.

Uno o más representantes del Fiduciario, del Representante Común y del Fideicomitente Inicial podrán asistir a las sesiones del Comité Técnico como observadores (con voz, pero sin derecho de voto). El Comité Técnico podrá invitar a cualquier sesión a terceros como observadores (con voz,

pero sin derecho de voto), en virtud de su grado de experiencia en un asunto determinado, cuidando en todo caso la protección de la información que sea o pueda ser considerada como confidencial o relevante.

El secretario del Comité Técnico preparará un acta de sesión para cada sesión del Comité Técnico en la cual las resoluciones adoptadas durante la sesión sean reflejadas y la cual deberá ser firmada por el presidente y el secretario. El secretario será el responsable de conservar un expediente con todas las actas de sesión y los demás documentos que hayan sido presentados al Comité Técnico, entregándose copia de la misma, junto con sus respectivos anexos y lista de asistencia, al Fiduciario y al Representante Común a más tardar dentro de los 7 (siete) Días Hábiles siguientes.

Las sesiones del Comité Técnico se celebrarán preferentemente en la Ciudad de México, o en el lugar que los miembros del Comité Técnico acuerden, siempre y cuando sea en México. No obstante lo anterior, las sesiones de Comité Técnico podrán igualmente ser celebradas por teléfono, centros de conferencia o por cualquier otro medio que permita la comunicación entre sus miembros en tiempo real, la cual podrá ser grabada. En dicho caso, el secretario del Comité Técnico confirmará por escrito la asistencia de los miembros propietarios, para propósitos de que exista quórum suficiente.

El Comité Técnico podrá adoptar resoluciones sin que sea necesario que se reúnan sus miembros en sesión; siempre que estas sean confirmadas por escrito por la totalidad de sus miembros propietarios, en cuyo caso tendrán, para todos los efectos legales, la misma validez que si hubieren sido adoptadas en sesión del Comité Técnico.

Todas las instrucciones y notificaciones que el Comité Técnico emita al Fiduciario deberán hacerse por escrito y deberán ser firmadas por los miembros que hayan actuado como presidente y secretario en la correspondiente sesión del Comité Técnico o por los delegados del Comité Técnico designados en la misma para tales efectos, y entregarse al Fiduciario y Representante Común para su respectivo cumplimiento e información.

Los acuerdos del Comité Técnico serán comunicados al Fiduciario, al Representante Común y al Administrador, a más tardar dentro de los 5 (cinco) Días Hábiles siguientes a la adopción de las resoluciones unánimes correspondientes, mediante escrito que suscribirá el secretario acompañado de la copia del documento en que conste la firma de todos los miembros del Comité Técnico o, en su defecto, acompañarse de una certificación del Secretario del Comité Técnico, debiendo al efecto respetarse los lineamientos, políticas y mecanismos de control que al efecto sean aprobados conforme a la Legislación Aplicable. El Fiduciario se reserva el derecho para solicitar al Comité Técnico o a quien éste designe, todas las aclaraciones que juzgue pertinentes respecto de las instrucciones que le giren, por considerarlas confusas, imprecisas o no claras.

Sesiones del Comité Técnico Inicial. Previo a la primera Emisión, el Comité Técnico Inicial deberá celebrar una sesión inicial y las complementarias que al efecto se consideren necesarias, en las cuales deberá resolver, al menos, entre otros asuntos: (i) la primera Emisión de CBFIs y su oferta pública; (ii) la inscripción en el RNV de los CBFIs correspondientes a la primera Emisión; (iii) la constitución del Administrador Interno y su designación, así como instruir al Fiduciario la celebración del Contrato de Administración; (iv) la delegación de facultades al Administrador de conformidad con las obligaciones del Administrador bajo el presente Fideicomiso y el Contrato de Administración; (v) el otorgamiento, por parte del Fiduciario al Administrador, de los poderes referidos en el Contrato de Administración los cuales deberán cumplir con lo dispuesto en este

Fideicomiso y en la Circular Única de Emisoras; (vi) los lineamientos que serán observados por el Administrador en el ejercicio de sus poderes para actos de administración y, según sea el caso, para actos de dominio, conforme a lo establecido en el Contrato de Administración y en el presente Fideicomiso; (vii) la adquisición de los Activos Iniciales y los términos sustanciales de los Convenios de Aportación que serían celebrados al efecto; (viii) la contratación de asesores, valuadores, Auditor Externo, Intermediarios Colocadores, y la ratificación del Representante Común, y (ix) el presupuesto inicial de operación del Administrador correspondiente al ejercicio social irregular del año en que se lleve a cabo la oferta pública inicial de CBFIs.

9.1.4 Facultades del Comité Técnico Inicial y Comité Técnico.

El Comité Técnico Inicial y el Comité Técnico tendrán las siguientes facultades indelegables, según corresponda:

Comité Técnico Inicial

- i. Exclusivamente para efectos de la primera Emisión y Colocación que pretenda realizarse y los actos previos a la misma, el Comité Técnico Inicial, deberá acordar los términos y condiciones de la primera Emisión, su oferta pública y Colocación, así como su inscripción en el RNV, e instruir al Fiduciario todos los actos necesarios y/o convenientes al efecto, incluyendo la celebración de cualesquiera convenios y/o contratos que sean necesarios al efecto.*
- ii. Previo a la primera Emisión y Colocación, el Comité Técnico Inicial, podrá autorizar la Emisión de: (a) CBFIs adicionales a aquellos que sean objeto de la primera Emisión y Colocación, con el objeto de: (i) llevar a cabo la suscripción de los mismos por la vía del ejercicio de Derechos de Suscripción Preferente por parte de los eventuales Tenedores, en los términos y bajo las condiciones que en su momento determine el Comité Técnico; y/o (ii) ser entregados como contraprestación por la adquisición de bienes inmuebles que se destinen al arrendamiento o del derecho a percibir ingresos provenientes del arrendamiento de dichos bienes, en los términos y bajo las condiciones que en su momento determine el Administrador, Comité Técnico o la Asamblea de Tenedores, según sea el caso; y (b) los CBFIs que deban ser entregados como contraprestación por la adquisición de los Activos Iniciales en términos de los respectivos Convenios de Adquisición. Lo anterior, en el entendido que, cualesquiera Emisiones de CBFIs posteriores a la primera Emisión, deberán ser aprobadas por la Asamblea de Tenedores de conformidad con lo establecido en la Circular Única de Emisoras.*

Comité Técnico

- iii. Aprobar las operaciones cuyo valor sea menor al 20% (veinte por ciento) del Patrimonio del Fideicomiso, con base en cifras correspondientes al cierre del trimestre inmediato anterior, ya sea que se ejecuten de manera simultánea o sucesiva, en un periodo de 12 (doce) meses, contado a partir de que se concrete la primera operación, y que por sus características puedan considerarse como una sola; en el entendido de que se deberá cumplir con el Período Mínimo de Inversión en todos los casos. Lo anterior, sin perjuicio de lo establecido en la Cláusula Octava, sección 8.11, inciso (b) del Fideicomiso. Todas las inversiones que realice el Fiduciario por instrucciones del Comité Técnico deberán documentarse por escrito.*

- iv. *Aprobar, previa opinión del Comité de Prácticas, las políticas de operación con Personas Relacionadas.*
- v. *Designar, en su caso, a un comité o subcomité, cuya mayoría de integrantes sean Miembros Independientes del Comité Técnico, para apoyar en la facultad del Comité Técnico de vigilar que se establezcan los mecanismos y controles que permitan verificar que los créditos, préstamos o financiamientos contratados o asumidos con cargo al Patrimonio del Fideicomiso se apeguen a lo previsto a la Legislación Aplicable y a la Circular Única de Emisoras. Tal comité o subcomité deberá informar oportunamente del ejercicio de esta facultad al propio Comité Técnico, así como cualquier desviación a lo establecido en la Legislación Aplicable.*
- vi. *Establecer los términos y condiciones a los que se ajustará el Administrador o a quien se encomienden las funciones de administración del Patrimonio del Fideicomiso, en el ejercicio de sus facultades de actos de dominio y de administración, en el entendido de que en todo caso dichas facultades se ajustarán a las políticas internas e institucionales aplicables del Fiduciario.*
- vii. *Definir las políticas contables aplicables al Fideicomiso y al Patrimonio del Fideicomiso, previa opinión del Comité de Auditoría.*
- viii. *Aprobar, previa opinión del Comité de Auditoría, los lineamientos en materia de control interno y auditoría interna del Fideicomiso y demás Personas contratadas por el Fiduciario.*
- ix. *Aprobar, previa opinión del Comité de Prácticas, la contratación de seguros de responsabilidad para miembros del Comité Técnico y directores relevantes del Administrador.*
- x. *Aprobar, previa opinión del Comité de Auditoría, los estados financieros del Fideicomiso para su sometimiento a la Asamblea de Tenedores.*
- xi. *Fijar las políticas conforme a las cuales se invertirá el Patrimonio del Fideicomiso.*
- xii. *Calificar la independencia de los expertos independientes que contrate el Fideicomiso; en el entendido que tratándose de expertos independientes que requieran autorizaciones, permisos o cualquier autorización gubernamental para prestar sus servicios, el Administrador deberá verificar que el experto independiente de que se trate cuente con dicha autorización o permiso.*
- xiii. *Fijar las políticas de Desinversión del Patrimonio del Fideicomiso, conforme a las cuales se realice la enajenación de los Activos que formen parte del mismo, para lo cual deberá considerar lo siguiente:*
 - (a) *Cuando las Desinversiones que se pretendan efectuar cuyo valor sea menor al 20% (veinte por ciento) del Patrimonio del Fideicomiso con base en la información financiera del Fideicomiso revelada el trimestre anterior, con independencia de que dichas Desinversiones se ejecuten de manera simultánea o sucesiva en un período de 12 (doce) meses contados a partir de que se concrete la primera Desinversión, pero que por sus características pudieran considerarse como una sola, el Fiduciario previo acuerdo del Comité Técnico, deberá efectuar la Desinversión que se le instruya. Lo anterior, sin perjuicio de lo establecido en la Cláusula Octava, sección 8.11, inciso (b) del Fideicomiso.*

A efecto de determinar el valor de enajenación del Activo, el Fiduciario deberá contratar, previo acuerdo e instrucción del Comité Técnico, a un experto independiente que se encargue de la valuación del Activo; en el entendido que el Comité Técnico deberá calificar la independencia de dicho experto. Con respecto al valor definido por dicho experto independiente el Comité de Prácticas deberá emitir una opinión de razonabilidad misma que deberá ser considerada para la enajenación del Activo.

- (b) Para el caso de la enajenación de un Activo durante el Período Mínimo de Inversión: (i) se requiere petición de venta presentada por el Administrador; (ii) se deberá cumplir con la política de desinversión aplicable en general a los Activos del Patrimonio del Fideicomiso; y (iii) se requerirá voto favorable de la mayoría de los miembros del Comité Técnico que incluya la mayoría de votos de los Miembros Independientes. Una vez acordado lo anterior, el Comité Técnico deberá definir el precio y condiciones de la venta, para lo cual requerirá de la opinión del Comité de Prácticas. El Fiduciario deberá pagar dentro de los 15 (quince) Días siguientes a la enajenación, el ISR que en su caso pudiera generarse y cumplir con las obligaciones fiscales que establezca la LISR.*
- (c) Cuando las Desinversiones que se pretendan efectuar cuyo valor sea igual a o superior al 20% (veinte por ciento) del Patrimonio del Fideicomiso con base en la información financiera del Fideicomiso revelada el trimestre anterior, con independencia de que dichas Desinversiones se ejecuten de manera simultánea o sucesiva en un período de 12 (doce) meses contados a partir de que se concrete la primera Desinversión, pero que por sus características pudieran considerarse como una sola, se requerirá del acuerdo aprobatorio de la Asamblea de Tenedores.*
- xiv. Aprobar las políticas bajo la cuales deberán efectuarse las Distribuciones, así como aprobar cualquier Distribución de conformidad con la fracción VI del artículo 187 de la LISR. Tratándose de Distribuciones Totales, se deberá contar con el voto favorable de la mayoría de los Miembros Independientes.*
- xv. Autorizar la adquisición de CBFIs en circulación en términos de la Cláusula Vigésima Cuarta del Fideicomiso.*
- xvi. Autorizar la adquisición de cualesquiera Activos conforme al inciso iii. Anterior e instruir al Fiduciario la celebración de los Convenios de Adquisición de conformidad con el Fideicomiso.*
- xvii. Instruir al Fiduciario el sentido en el cual deberá ejercer cualesquiera derechos corporativos y/o económicos de los que sea titular o propietario, de manera directa o indirecta, respecto de la o las partes sociales del Administrador o cualquier otro.*
- xviii. Aquellas establecidas en la Cláusula Trigésima Primera del Fideicomiso.*
- xix. Nombrar, ratificar y remover con la previa recomendación del Comité de Auditoría, al Auditor Externo, instruyendo al efecto al Fiduciario los términos y condiciones para que realice la contratación o terminación del contrato respectivo con cargo al Patrimonio del Fideicomiso.*

así como cumplir con sus obligaciones conforme a la CUAE, precisamente en los términos previstos en dichas disposiciones y de conformidad con el Fideicomiso

- xx. Establecer el Comité de Auditoría, el Comité de Prácticas, el Comité de Nominaciones y Compensaciones y el Comité de Sostenibilidad, así como cualesquiera otros subcomités que se consideren necesarios a efectos de que los mismos lo auxilien en el desempeño de sus funciones, mismos que, salvo por lo dispuesto en el inciso (m) de la Cláusula 9.2.2 y en el inciso (j) de la Cláusula 9.3.2 del Fideicomiso, no estarán facultados para instruir al Fiduciario. Lo anterior en el entendido que: (i) el Comité Técnico podrá establecer un mismo comité que se encargue de las funciones del Comité de Auditoría y del Comité de Prácticas atribuidas a los mismos en el Fideicomiso, el cual deberá estar integrado únicamente por Miembros Independientes y (ii) el Comité de Auditoría, el Comité de Prácticas y el Comité de Nominaciones y Compensaciones, así como cualesquiera otros subcomités, deberán estar integrados exclusivamente con miembros del Comité Técnico y serán presididos por un Miembro Independiente.
- xxi. Con base en la propuesta que realice el Comité de Nominaciones y Compensaciones, nombrar al Miembro Independiente que formará parte del Comité de Inversiones y Riesgos.
- xxii. Adicionalmente, el Comité Técnico será responsable de monitorear el cumplimiento de las obligaciones del Administrador, de conformidad con lo establecido en el Fideicomiso.
- xxiii. En su caso, resolver los términos de la Emisión y Colocación de CBFIs en el mercado de valores en México y/o en el extranjero, cuya Emisión haya sido previamente aprobada por la Asamblea de Tenedores (tratándose de la segunda y ulteriores Emisiones y Colocaciones de CBFIs), de conformidad con lo previsto en el Fideicomiso.
- xxiv. Previa opinión del Comité de Nominaciones y Compensaciones, llevar a cabo el nombramiento y/o ratificación de Ejecutivos (que no sean Ejecutivos Clave, cuya designación y/o ratificación corresponde a la Asamblea de Tenedores), así como la destitución de los Ejecutivos (que no sean Ejecutivos Clave), en este último caso, inclusive cuando se actualice alguna Conducta de Destitución.

Al efecto deberá proveer lo necesario para que el Administrador ejecute sus acuerdos. Para efectos de claridad, siempre y cuando el Fideicomitente Inicial o sus subsidiarias o personas relacionadas, conjunta o separadamente, sean titulares de al menos el equivalente al 2% (dos por ciento) de los CBFIs en circulación respecto al número de CBFIs emitidos y colocados en la oferta pública inicial de CBFIs, el Fideicomitente Inicial será el único facultado para proponer al Comité Técnico candidatos a Ejecutivos (que no sean Ejecutivos Clave).

Si bien la facultad de nombrar o ratificar a los Ejecutivos (que no sean Ejecutivos Clave) corresponde al Comité Técnico, en caso de que cualquier Ejecutivo (que no sea un Ejecutivo Clave) renuncie a su cargo o sea destituido conforme al presente Fideicomiso, el Fideicomitente Inicial estará facultado para nombrar a la persona que, de manera interina, lo sustituya en el cargo hasta en tanto el Ejecutivo que deba permanecer en funciones sea designado o ratificado por el Comité Técnico en términos del Fideicomiso (el cual deberá ser convocado para sesionar dentro de los 60 (sesenta) Días posteriores a la fecha la renuncia o destitución del Ejecutivo de que se trate); el entendido que, para que el Fideicomitente Inicial ejerza la facultad aquí

conferida, bastará una notificación dirigida al Fiduciario, al Comité Técnico y al Administrador, debiendo proveer lo necesario para que el Administrador ejecute sus acuerdos.

La Asamblea de Tenedores también cuenta con la facultad de destituir a los Ejecutivos en cualquier momento, en términos de lo establecido en el inciso (p) de la sección 8.11 de la Cláusula Octava del Fideicomiso.

- xxv. Establecer métodos y controles internos que aseguren: (i) la disposición de información actualizada respecto de la situación, ubicación y estado de los Activos, y (ii) el ejercicio directo e inmediato de los derechos sobre los Activos.
- xxvi. Realizar, en lo conducente, las actividades, facultades y obligaciones que la CUAE prevé para el consejo de administración y el director general de las emisoras de valores que soliciten, obtengan y mantengan la inscripción de valores en el RNV, que para efectos del Fideicomiso se entenderán referidas al Comité Técnico y al director general del Administrador.
- xxvii. Acordar e instruir al Fiduciario, la cancelación de los CBFIs que sean adquiridos a través del Fondo de Recompra y la consecuente actualización de la inscripción de los CBFIs en el RNV.
- xxviii. Con base en la propuesta realizada por el Comité de Nominaciones y Compensaciones, realizar el cálculo y autorizar el número de CBFIs a entregar por concepto del Incentivo por Desempeño, incluyendo la determinación de si dicho pago genera o no IVA o algún otro impuesto aplicable.
- xxix. Girar instrucciones al Administrador y establecer políticas y procedimientos relacionados con los Servicios de Administración a los cuales deberá sujetarse el Administrador.
- xxx. Aprobar la política de precios, descuentos, plazos y condiciones de venta, renta y financiamiento de Activos que proponga el Administrador.
- xxxi. Aprobar de tiempo en tiempo las políticas de operación del Fondo de Recompra del Fideicomiso y las modificaciones a dichas políticas, mismas que deberán cumplir con las disposiciones legales aplicables.
- xxxii. En su caso, instruir al Fiduciario, para que lleve a cabo la contratación de pólizas de seguro de responsabilidad en favor de los Ejecutivos y de los miembros del Comité Técnico; en el entendido que dichas pólizas deberán ser pagadas con cargo al Patrimonio del Fideicomiso.

9.2 COMITÉ DE AUDITORÍA.

- 9.2.1 El Comité de Auditoría se integrará únicamente con Miembros Independientes del Comité Técnico, debiendo estar integrado con al menos 3 (tres) de ellos, conforme lo determine el Comité Técnico. El Comité Técnico designará al presidente del Comité de Auditoría de entre los Miembros Independientes que integren dicho comité. Asimismo, el Comité Técnico designará al secretario del Comité de Auditoría quien no podrá ser miembro del Comité Técnico.

Los miembros del Comité de Auditoría durarán en su cargo por lo menos 1 (un) año y deberán ser ratificados o removidos anualmente por el Comité Técnico. El Comité de Auditoría se reunirá en

cualquier momento, pero deberá ser previamente convocado personalmente, por correo electrónico o por cualquier otro medio que acuerden sus miembros, por el secretario del Comité de Auditoría, por el presidente o el secretario del Comité Técnico o cualquiera de los miembros del Comité Técnico.

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

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

- (a) *Evaluar el desempeño del Auditor Externo y verificar el cumplimiento con sus obligaciones bajo el respectivo contrato de prestación de servicios, así como analizar los dictámenes, opiniones, reportes o informes que elabore y suscriba el Auditor Externo y cumplir con las demás obligaciones que le correspondan en términos de la CUAE. Para tal efecto, deberá requerir la presencia del citado auditor cuando lo estime conveniente, sin perjuicio de que deberá reunirse con este último por lo menos 1 (una) vez al año.*
- (b) *Escuchando la opinión del Auditor Externo, aprobar el plan de acción que haya elaborado el Administrador, a que hace referencia el último párrafo del artículo 15 de la CUAE.*
- (c) *Discutir los estados financieros relativos al Fideicomiso y al Patrimonio del Fideicomiso con las personas encargadas de su elaboración y revisión, y con base en ello recomendar o no al Comité Técnico su aprobación.*
- (d) *Recomendar al Comité Técnico la aprobación de las políticas contables que serían aplicables al Fideicomiso y al Patrimonio del Fideicomiso.*
- (e) *Informar anualmente al Comité Técnico respecto de:*
 - 1. *La situación que guarda el sistema de control interno y auditoría interna del Fideicomiso, del Administrador y de las personas morales que el Fideicomiso controle y, en su caso, la descripción de sus deficiencias y desviaciones, así como de los aspectos que requieran una mejoría, tomando en cuenta las opiniones, informes, comunicados y el dictamen de auditoría externa, así como los informes emitidos por los expertos independientes que hubieren prestado sus servicios durante el periodo que cubra el informe.*
 - 2. *La mención y seguimiento de las medidas preventivas y correctivas implementadas con base en los resultados de las investigaciones relacionadas con el incumplimiento a los lineamientos y políticas de operación y de registro contable, ya sea del Fideicomiso, del Administrador o de las personas morales que el Fideicomiso controle.*
 - 3. *La evaluación del desempeño del Auditor Externo.*
 - 4. *La descripción y valoración de los servicios adicionales o complementarios que, en su caso, proporcione el Auditor Externo, así como los que otorguen los expertos independientes.*
 - 5. *Los principales resultados de las revisiones a los estados financieros del Fideicomiso, del Administrador y de las personas morales que el Fideicomiso controle.*

6. *La descripción y efectos de las modificaciones a las políticas contables aprobadas durante el periodo que cubra el informe.*
 7. *Las medidas adoptadas con motivo de las observaciones que consideren relevantes, formuladas por la Asamblea de Tenedores, miembros del Comité Técnico, Ejecutivos, empleados y, en general, de cualquier tercero, respecto de la contabilidad, controles internos y temas relacionados con la auditoría interna o externa, o bien, derivadas de las denuncias realizadas sobre hechos que estimen irregulares en la administración.*
 8. *El seguimiento de los acuerdos de las Asambleas de Tenedores y del Comité Técnico.*
- (f) *Solicitar la opinión del Administrador y/o de expertos independientes en los casos en que lo juzgue conveniente, para el adecuado desempeño de sus funciones.*
 - (g) *Requerir al Administrador, al Fiduciario y a las demás Personas que tengan a su cargo funciones relacionadas con la administración, operación y control en los mismos, reportes relativos a la elaboración de la información financiera y de cualquier otro tipo que estime necesaria para el ejercicio de sus funciones.*
 - (h) *Recomendar al Comité Técnico la aprobación de los lineamientos en materia de control interno y auditoría interna del Fideicomiso y demás Personas contratadas por el Fiduciario.*
 - (i) *Investigar los posibles incumplimientos de los que tenga conocimiento, a las operaciones, lineamientos y políticas de operación, sistema de control interno y auditoría interna y registro contable del Administrador y/o del Fiduciario, para lo cual deberá realizar un examen de la documentación, registros y demás evidencias comprobatorias, en el grado y extensión que sean necesarios para efectuar dicha vigilancia.*
 - (j) *Recibir observaciones formuladas por los Tenedores, acreedores, miembros del Comité Técnico y, en general, de cualquier tercero, respecto de los asuntos a que se refiere el inciso anterior, así como realizar las acciones que a su juicio resulten procedentes en relación con tales observaciones.*
 - (k) *Llevar a cabo reuniones periódicas con los directivos relevantes del Administrador, del Representante Común y del Fiduciario.*
 - (l) *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.*
 - (m) *Instruir al Fiduciario para que convoque a la Asamblea de Tenedores y solicitar que se inserten en el orden del día de dichas asambleas los puntos que estime pertinentes.*
 - (n) *Vigilar que el Administrador, el Representante Común y el Fiduciario, en su caso, den cumplimiento a los acuerdos de las Asambleas de Tenedores y del Comité Técnico, conforme a las instrucciones que, en su caso, dicte la propia Asamblea de Tenedores o el referido Comité Técnico.*
 - (o) *Vigilar que se establezcan mecanismos y controles internos que permitan verificar que los actos y operaciones del Administrador, se apeguen a la Legislación Aplicable y los actos y*

convenios celebrados con los mismos, así como implementar metodologías que posibiliten revisar el cumplimiento de lo anterior.

9.3 COMITÉ DE PRÁCTICAS.

9.3.1 Creación del Comité de Prácticas. El Comité de Prácticas se integrará únicamente con Miembros Independientes del Comité Técnico, debiendo estar integrado con al menos 3 (tres) de ellos, conforme lo determine el Comité Técnico. El Comité Técnico designará al presidente del Comité de Prácticas de entre los Miembros Independientes que integren dicho comité. Asimismo, el Comité Técnico designará al secretario del Comité de Prácticas quien no podrá ser miembro del Comité Técnico.

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

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

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

- (a) Dar su opinión al Comité Técnico respecto de las políticas de operación con Personas Relacionadas.
- (b) Dar su opinión a la Asamblea de Tenedores respecto de operaciones con Personas Relacionadas o que representen un conflicto de interés, incluyendo una declaración respecto si la operación que se pretende llevar a cabo se celebrará en términos y condiciones de mercado para operaciones similares.
- (c) Dar su opinión al Comité Técnico respecto del valor de las transacciones realizadas en ejercicio de las facultades del Comité Técnico.
- (d) Presentar al Comité Técnico su opinión con respecto a los estudios de mercado relativos al sector al que pertenecen los Activos del Patrimonio del Fideicomiso, efectuando las recomendaciones que considere pertinentes.
- (e) Recomendar al Comité Técnico solicite al Administrador, al Representante Común y/o al Fiduciario, según corresponda conforme al Fideicomiso, los informes que considere necesarios a efecto de cumplir con sus funciones.
- (f) Recomendar al Comité Técnico o, en su caso, a la Asamblea de Tenedores, la aprobación de dispensas para que un miembro del Comité Técnico, un Ejecutivo, una Persona

Relacionada o cualquier persona con poder de mando, aproveche oportunidades de negocio para sí o en favor de terceros, que correspondan al Fideicomiso, al Administrador o a las personas morales que el Fideicomiso controle o en las que tenga una influencia significativa.

- (g) *Informar anualmente al Comité Técnico, respecto de:*
1. *El desempeño de los Ejecutivos.*
 2. *Las operaciones que el Fideicomiso, el Administrador o cualquier afiliada y/o subsidiaria del Fideicomiso y/o del Administrador lleven a cabo, directa o indirectamente, con Personas Relacionadas, durante el ejercicio que se informa, detallando los principales términos y condiciones de dichas operaciones, las partes involucradas, los montos de las contraprestaciones y una declaración respecto si la operación se llevó a cabo en términos y condiciones de mercado para operaciones similares.*
 3. *Los paquetes de emolumentos o remuneraciones integrales de los Ejecutivos.*
 4. *Las dispensas otorgadas por el Comité Técnico en términos del inciso (e) anterior.*
- (h) *Asesorar al Comité Técnico respecto del ejercicio de facultades atribuidas al mismo por el Fideicomiso.*
- (i) *Solicitar la opinión del Administrador y/o de expertos independientes en los casos en que lo juzgue conveniente, para el adecuado desempeño de sus funciones.*
- (j) *Recomendar al Comité Técnico, la contratación de seguros de responsabilidad para miembros del Comité Técnico y directores relevantes del Administrador.*
- (k) *Instruir al Fiduciario para que convoque a la Asamblea de Tenedores y solicitar que se inserten en el orden del día de dichas asambleas los puntos que estime pertinentes.*
- (l) *Todas las demás conferidas al mismo por el Fideicomiso y que se señalen en otras Cláusulas.*

9.4 COMITÉ DE NOMINACIONES Y COMPENSACIONES.

9.4.1 *Comité de Nominaciones y Compensaciones. El Comité de Nominaciones y Compensaciones del Fideicomiso, el cual tendrá las atribuciones que se establecen en esta Cláusula, se integrará únicamente con Miembros Independientes del Comité Técnico, debiendo estar integrado con al menos 3 (tres) de ellos, conforme lo determine el Comité Técnico y adoptará sus resoluciones por mayoría simple de sus miembros. El Comité Técnico designará al presidente del Comité de Nominaciones y Compensaciones de entre los miembros que integren dicho comité. Asimismo, el Comité Técnico designará al secretario del Comité de Nominaciones y Compensaciones quien no podrá ser miembro del Comité Técnico.*

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

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

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

- (a) Efectuar la búsqueda, análisis y evaluación de candidatos para su elección o designación como Miembros Independientes del Comité Técnico.
- (b) Realizar la búsqueda, análisis, evaluación y, posteriormente, proponer a la Asamblea de Tenedores a aquellas personas que, a su juicio y con base en los requisitos de independencia previstos en la LMV, deban integrar el Comité Técnico como Miembros Independientes del mismo, o en su caso a las personas que deban ser sustituidos como Miembros Independientes.
- (c) Proponer al Comité Técnico, el monto y composición de las remuneraciones, incentivos y/o compensaciones que, en su caso, deban ser pagadas en efectivo, en CBFIs o de cualquier otra forma a los Ejecutivos, funcionarios y empleados del Administrador, en el entendido que el Comité Técnico evaluará las propuestas y decidirá al respecto. Lo anterior en el entendido que, los respectivos montos formarán parte del presupuesto anual de operación del Administrador (excluyendo los CBFIs correspondientes al Incentivo por Desempeño).
- (d) Presentar al Comité Técnico, el Paquete de Beneficios por Desempeño a Ejecutivos, para su aprobación por la Asamblea de Tenedores, en su caso, pagadero en CBFIs o de otra manera, en el entendido que: (A) dicho Paquete de Beneficios por Desempeño a Ejecutivos podrá comprender un bono por desempeño anual basado en el cumplimiento de resultados de hasta 12 (doce) meses de sueldo del Ejecutivo, funcionario o empleado del Administrador de que se trate; y (B) los CBFIs que se entreguen como parte del Paquete de Beneficios por Desempeño a Ejecutivos no podrán ser enajenados, transferidos o de cualquier otra forma dispuestos por el periodo que autorice la Asamblea de Tenedores, previa opinión del Comité de Nominaciones y Compensaciones, contados a partir de la fecha en que sean entregados.
- (e) Controlar y revisar todo asunto relacionado con la independencia de los Miembros Independientes del Comité Técnico o que implique potenciales conflictos de intereses.
- (f) Proponer a la Asamblea de Tenedores las remuneraciones que deban ser pagadas a los Miembros Independientes del Comité Técnico, así como las remuneraciones que, en su caso, deban ser pagadas a los demás miembros del Comité Técnico.
- (g) Previa opinión favorable del Comité de Auditoría presentar a consideración de la Asamblea de Tenedores, la remoción de miembros del Comité Técnico.
- (h) Llevar a cabo el análisis y la evaluación de los candidatos a Ejecutivos que al efecto proponga el Fideicomitente Inicial (cuando tenga derecho a ello conforme al Fideicomiso) y recomendar

al Comité Técnico acerca de la designación o ratificación de los Ejecutivos (que no sean Ejecutivos Clave) y a la Asamblea de Tenedores acerca de la designación o ratificación de los Ejecutivos Clave. En caso que el Fideicomitente Inicial no tenga la facultad anterior, deberá llevar a cabo la búsqueda, el análisis y la evaluación de los candidatos a Ejecutivos y recomendar su designación al Comité Técnico o a la Asamblea de Tenedores, según se trate de Ejecutivos (que no sean Ejecutivos Clave) o de Ejecutivos Clave, respectivamente.

- (i) Realizar el cálculo del número de CBFIs a entregar por concepto del Incentivo por Desempeño, incluyendo la determinación de si dicho pago genera o no IVA o algún otro impuesto aplicable y proponerlo al Comité Técnico para su autorización.*
- (j) Proponer al Comité Técnico, al Miembro Independiente que deberá nombrarse como miembro del Comité de Inversiones y Riesgos en términos del Contrato de Administración y el Fideicomiso.*
- (k) Evaluar y, en su caso, recomendar al Comité Técnico o a la Asamblea de Tenedores la destitución de Ejecutivos.*
- (l) Las demás que le asigne la Asamblea de Tenedores o el Comité Técnico.*

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

9.5. COMITÉ DE SOSTENIBILIDAD.

- 9.5.1. Comité de Sostenibilidad. El Comité de Sostenibilidad del Fideicomiso, el cual tendrá las atribuciones que se establecen en esta Cláusula, se integrará un Miembro Independiente y dos (dos) Miembros del Comité Técnico, debiendo estar integrado con al menos 3 (tres) miembros, conforme lo determine el Comité Técnico y adoptará sus resoluciones por mayoría simple de sus miembros. El Comité Técnico designará al presidente del Comité de Sostenibilidad de entre los miembros que integren dicho comité. Asimismo, el Comité Técnico designará al secretario del Comité de Sostenibilidad quien no podrá ser miembro del Comité Técnico.*

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

Para que las sesiones del Comité de Sostenibilidad se consideren legalmente instaladas, la presencia de cuando menos la mayoría de sus miembros será requerida, y sus resoluciones serán válidas

cuando se adopten por el voto favorable de la mayoría de sus miembros presentes. La Asamblea de Tenedores, a su discreción, podrá aceptar o no las recomendaciones del Comité de Sostenibilidad. Será facultad de la Asamblea Extraordinaria de Tenedores resolver cualquier desacuerdo relacionado con las recomendaciones del Comité de Sostenibilidad.

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

- (a) *Revisar y aprobar la estrategia de sostenibilidad preparada por el equipo ejecutivo. Revisar el status de la estrategia sobre la implementación y progreso de la estrategia e iniciativas recomendadas. Esto incluye discutir actividades clave y recomendar acciones apropiadas;*
- (b) *Recomendar acciones y dirección al equipo ejecutivo encargado de sostenibilidad;*
- (c) *Revisar la efectividad de la estrategia corporativa, políticas, principios, y prácticas pertenecientes a sostenibilidad establecidas por el Comité Técnico;*
- (d) *Supervisar el monitoreo, reporte, y verificación de los indicadores en materia de sostenibilidad de la organización y su implementación;*
- (e) *Vigilar y hacer recomendaciones al equipo directivo para asegurar que la estrategia corporativa, metas, y principios relacionados a sostenibilidad estén alineados con, promuevan, y fomenten el compromiso de la organización en materia de sostenibilidad;*
- (f) *Aconsejar en los reportes de sostenibilidad de la organización en cuanto a: cambios en políticas, estándares, procedimientos e implementaciones; Evaluación de temas materiales al cumplimiento de sostenibilidad de la organización, y; cumplimiento de las políticas establecidas por la organización y reguladores;*
- (g) *Revisar temas relacionados con sostenibilidad que surgen de auditorías tanto externas como internas y asegurar el reporte de las mismas;*
- (h) *Considerar y recomendar a comité técnico posiciones en temas emergentes sobre sostenibilidad.*
- (i) *Supervisar la interacción de la organización y las partes interesadas en temas relacionado a medio ambiente y sociedad en cuanto a la estrategia corporativa, en particular aspectos que puedan afectar la reputación de la misma:*
- (j) *Asegurar que los procesos adecuados estén en orden y cumplan con todas las regulaciones que podrían impactar materia de sostenibilidad; y*
- (k) *Supervisar las prácticas en materia de medición, reporte, comunicación y transparencia de temas de sostenibilidad a todas las partes interesadas.*

DÉCIMA. ADMINISTRADOR.

- 10.1 *Designación del Administrador. El Administrador Interno es Admistradora Agrofibra, Sociedad Civil, quien deberá cumplir con las obligaciones a su cargo establecidas en el Fideicomiso y el respectivo Contrato de Administración, debiendo establecerse en el mismo la obligación de cumplir con las obligaciones a su cargo establecidas en el Fideicomiso.*
- 10.2 *El Fideicomiso deberá ,en todo momento, ser socio del Administrador y su parte social no deberá ser en ningún momento menor al 99.9% (noventa y nueve punto nueve por ciento) de dicha sociedad civil.*
- 10.3 *El Fiduciario celebró con el Administrador el Contrato de Administración respectivo en términos del formato que se agrega al Fideicomiso como Anexo "B" previa instrucción del Comité Técnico Inicial y en su caso, conforme a las modificaciones autorizadas por el Comité Técnico y acordadas*

con el Administrador. En términos del artículo 7, fracción VII, inciso a), numeral 9 de la Circular Única de Emisoras, el Contrato de Administración deberá prever, en todo momento, lo siguiente:

1. Los términos y condiciones a los que se ajustará en el ejercicio de sus facultades de actos de administración y de pleitos y cobranzas (en términos de la Cláusula Décima, sección 10.6 siguiente).
2. Que el esquema de compensación, comisiones e incentivos esté establecido de tal forma que cuide en todo momento los intereses de los Tenedores.
3. El régimen de responsabilidad del Administrador, incluyendo el pago de daños y perjuicios, salvo que se pacten penas convencionales.
4. La obligación de entregar al Comité Técnico, al Representante Común y a los Tenedores que lo soliciten, un informe trimestral del desempeño de sus funciones, así como la información y documentación que se le solicite en el cumplimiento de sus funciones.
5. La obligación de desempeñar sus funciones de forma diligente, actuando de buena fe y en el mejor interés del Fideicomiso y de los Tenedores.
6. La obligación de integrar el Comité de Inversiones y Riesgos que auxilie al Administrador en la planeación estratégica del negocio del Fideicomiso conforme a sus fines y de acuerdo a lo establecido en el Contrato de Administración; en el entendido que: (a) dicho comité deberá estar integrado en todo momento por: (i) los Ejecutivos Clave, (ii) 3 (tres) miembros designados por el Fideicomitente Inicial quienes serán personas físicas que representen reconocidas empresas institucionales líderes del sector agroalimentario; y (v) 1 (un) Miembro Independiente del Comité Técnico que será designado por el Comité Técnico del Fideicomiso de acuerdo a la propuesta que al efecto realice el Comité de Nominaciones y Compensaciones del Fideicomiso. El derecho del Fideicomitente Inicial de nombrar a los 3 (tres) miembros a que se refiere el inciso (ii) anterior, estará en todo momento sujeto a que el Fideicomitente Inicial o sus subsidiarias o personas relacionadas, conjunta o separadamente, sean titulares de al menos el equivalente al 2% (dos por ciento) de los CBFIs en circulación respecto al número de CBFIs emitidos y colocados en la oferta pública inicial de CBFIs. En caso de que en cualquier momento no se cumpla con la titularidad de CBFIs indicada anteriormente, este derecho de nombramiento de miembros del Comité de Inversiones y Riesgos, corresponderá a la Asamblea de Tenedores.

Los miembros del Comité de Inversiones y Riesgos que tengan conflicto de interés en algún asunto, deberán abstenerse de participar y estar presentes en la deliberación y votación de dicho asunto, sin que ello afecte el quórum requerido para la instalación del citado Comité de Inversiones y Riesgos.

Si un miembro del Comité de Inversiones y Riesgos considera que existe o puede existir un conflicto de interés respecto de cualquier otro miembro del Comité de Inversiones y Riesgos, el primero deberá declararlo ante los demás y solicitar que el miembro involucrado en el conflicto de interés se abstenga de participar en la discusión y votar en la resolución del asunto. En caso de que el miembro del Comité de Inversiones y Riesgos respecto del cual se considere que existe o puede existir un conflicto de interés no esté de acuerdo con dicha consideración, el Comité de Inversiones y Riesgos, por el voto favorable de la mayoría de los miembros con derecho a voto presentes en la sesión respectiva, excluyendo al miembro cuyo potencial conflicto se está discutiendo, deberán decidir si dicho conflicto de interés efectivamente existe o puede existir.

Asimismo, se entenderá que un miembro del Comité de Inversiones y Riesgos tiene un conflicto de interés cuando el mismo haya sido nombrado quien tenga un conflicto de interés con el Fideicomiso en la materia que será discutida en la sesión.

- 10.4 *A menos que se especifique lo contrario en el Fideicomiso mediante el otorgamiento de facultades expresas al Comité Técnico o cualquier tercero y el caso de acuerdos de la Asamblea de Tenedores, el Fiduciario deberá actuar exclusivamente de conformidad con las instrucciones del Administrador; siempre y cuando dichas instrucciones sean conforme a lo establecido en el Fideicomiso y en el Contrato de Administración.*
- 10.5 *Sujeto a los términos del Fideicomiso y el Contrato de Administración, el Fiduciario faculta y autoriza al Administrador llevar a cabo todos y cada uno de los actos que sean necesarios o convenientes para el cumplimiento de sus obligaciones conforme al Fideicomiso, así como de los Servicios de Administración en términos del Contrato de Administración, salvo que dichos actos o actividades se encuentren expresamente reservadas a favor del Comité Técnico y/o de la Asamblea de Tenedores y/o del propio Fiduciario. Para efectos de que no haya lugar a dudas, el Administrador no estará autorizado ni contará con facultades y no podrá instruir al Fiduciario, respecto de los asuntos que corresponde instruir, de manera exclusiva, al Comité Técnico o a la Asamblea de Tenedores, conforme al Fideicomiso, ni para llevar a cabo actos que impliquen el ejercicio de facultades reservadas al Fiduciario, en términos del Fideicomiso. Asimismo, se acuerda que el Administrador podrá en todo momento subcontratar prestadores de servicios para el cumplimiento de sus obligaciones bajo el Fideicomiso y/o el Contrato de Administración (esta facultad del Administrador deberá incluirse expresamente en el Contrato de Administración).*
- 10.6 *El Fiduciario otorgará al Administrador, para ser ejercido por aquellas personas físicas designadas por éste, un poder ante notario público para actuar como apoderado del Fiduciario, única y exclusivamente con tal carácter respecto del Fideicomiso, con las siguientes facultades, mismas que deberán ajustarse a los términos previstos en la Cláusula Trigésima Tercera del Fideicomiso:*
- (i) *Poder general para pleitos y cobranzas, de conformidad con el artículo 2,554 del Código Civil de la Ciudad de México y los artículos correlativos del Código Civil Federal y de los códigos civiles de los demás Estados de la República Mexicana, con todas las facultades generales y las especiales que requieran cláusula especial conforme a la ley, incluyendo sin limitación, las siguientes: representar el Fideicomiso ante autoridades federales, estatales, municipales, administrativas y judiciales, y firmar los instrumentos que se requieran para ejercitar dicho poder; ejercer y exigir toda clase de derechos y tomar cualquier acción ante todas y cualesquiera autoridades; someterse a cualquier jurisdicción; promover y desistirse aún de un procedimiento de amparo; presentar demandas y denuncias penales, llevar demandas, asistir al Ministerio Público y otorgar perdones; articular posiciones; presentar pruebas, objetar, aceptar y cancelar todo tipo de garantías y realizar todas las demás acciones que estén expresamente previstas por ley; en el entendido que el apoderado no podrá hacer cesión de bienes.*
 - (ii) *Poder general para actos de administración, de conformidad con el párrafo segundo del artículo 2,554 del Código Civil de la Ciudad de México y los artículos correlativos del Código Civil Federal y de los códigos civiles de los demás Estados de la República Mexicana, para celebrar, modificar, realizar y terminar contratos y convenios y, en general, para llevar a cabo todos los actos que estén directa o indirectamente relacionados con los fines del*

Fideicomiso.

(iii) Poder general para actos de administración, de conformidad con el párrafo segundo del artículo 2,554 del Código Civil de la Ciudad de México y los artículos correlativos del Código Civil Federal y de los códigos civiles de los demás Estados de la República Mexicana, para comparecer ante la Secretaría de Hacienda y Crédito Público, así como ante el Servicio de Administración Tributaria, sus entidades y cualquier autoridad federal, local, municipal, administrativa o jurisdiccional relacionada en materia fiscal y administrativa; incluyendo aquellas relacionadas con el Registro Federal de Contribuyentes, informes, reportes, avisos, documentos, cuestionarios, visitas domiciliarias, pago de impuestos y solicitudes de reembolso, así como responder peticiones e impugnaciones legales ante dichas autoridades.

El otorgamiento de dichos poderes no libera ni al apoderado ni al Fiduciario de sus obligaciones al amparo del Fideicomiso.

10.7 De los gastos incurridos por el Administrador por cuenta del Fideicomiso, el Administrador tendrá derecho, previa presentación de las facturas correspondiente, al reembolso de dichos gastos por parte del Fiduciario, quien realizará el reembolso con cargo al Patrimonio del Fideicomiso. Adicionalmente, en términos de los dispuesto en el Fideicomiso y en el contrato de Administración, para llevar a cabo la operación del Fideicomiso, el Administrador tendrá derecho a recibir en la Cuenta de Operación (en términos de la Cláusula Décima Segunda, sección 12.5 del Fideicomiso) el monto que corresponda conforme al presupuesto autorizado conforme al Fideicomiso, tomando en consideración que deberán seguirse las disposiciones en materia de precios de transferencia al momento de determinar la contraprestación al Administrador por los Servicios de Administración.

Cualquier gasto no incluido en el presupuesto anual de operación del Administrador relacionado con la subcontratación de servicios para el mantenimiento y/o conservación de los Inmuebles que formen parte del Patrimonio del Fideicomiso, siempre que: (i) el Administrador considere que dichos servicios son indispensables al ser necesaria la reparación urgente de los Inmuebles y/o para evitar el deterioro de los mismos y/o evitar que se ponga en riesgo su operación y (ii) sean incurrido por el Administrador por cuenta del Fideicomiso; el Administrador tendrá derecho al reembolso de dichos gastos por parte del Fiduciario, previa presentación de las facturas correspondiente y previa autorización del Comité Técnico, debiendo contar con el voto favorable de la mayoría de los Miembros Independientes.

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

10.9 El Administrador o a quien se encomienden las funciones de administración del Patrimonio del Fideicomiso, podrá ser destituido por la Asamblea de Tenedores cuando dicha remoción sea aprobada por el voto favorable de los Tenedores que representen el 66% (sesenta y seis por ciento) del número de CBFIs en circulación.

Como consecuencia de lo anterior:

- (i) *El Administrador o a quien se encomienden las funciones de administración del Patrimonio del Fideicomiso dejará de ser el administrador del Fideicomiso y dejará de ejercer la administración mencionada y se estará a lo previsto por el Contrato de Administración respectivo; y*
- (ii) *El Administrador Sustituto será designado como administrador del Fideicomiso por la Asamblea de Tenedores de conformidad con lo previsto en el Fideicomiso, debiendo el Fiduciario celebrar el Contrato de Administración respectivo.*

En todo caso, el Comité Técnico tendrá la obligación de cuidar que en ningún momento falte la designación de un Administrador y de los Ejecutivos y demás funcionarios y empleados necesarios para continuar el negocio del Fideicomiso.

- 10.10 *En caso de que, el Administrador sea removido conforme a lo previsto en la sección 10.9 anterior, el Fiduciario notificará por escrito al Administrador de su destitución, señalando la fecha en que deberá dejar su cargo a favor de un Administrador sustituto (la "Fecha de Sustitución").*

Al llegar la Fecha de Sustitución y únicamente después de que el Administrador Sustituto designado haya aceptado su designación, todos los derechos y obligaciones del Administrador bajo el presente Contrato y el Fideicomiso serán transferidos y asumidos por el Administrador Sustituto; en el entendido, sin embargo, que el Administrador continuará desempeñando sus funciones hasta la Fecha de Sustitución. A partir de la Fecha de Sustitución el Administrador dejará de tener derechos y obligaciones bajo el Contrato de Administración y el Fideicomiso, salvo por las obligaciones pendientes de cumplir o que correspondan a cualquier fecha anterior a que surta efectos su sustitución.

El Administrador cooperará con el Fiduciario y con el Administrador Sustituto en relación con la terminación de todos sus derechos y obligaciones bajo el Contrato de Administración y el Fideicomiso, a efecto de dar cumplimiento a todos los actos y gestiones que requieran conforme a la Legislación Aplicable en la transmisión al Administrador Sustituto de todas las facultades del Administrador y, en su caso, de los bienes y patrimonio del Fideicomiso que en ese momento mantenga en su posesión.

El Administrador, en la Fecha de Sustitución (a) entregará física y jurídicamente al Administrador Sustituto toda la información, documentos, programas, reportes, bases de datos, expedientes relativos al Patrimonio del Fideicomiso y, en su caso, los proyectos actualizados a la Fecha de Sustitución, que contengan todos los datos que el Administrador Sustituto, el Administrador o el Comité Técnico solicite de manera razonable para efecto de prestar los Servicios de Administración en términos del Contrato de Administración y del Fideicomiso, (b) depositará cualquier cantidad en efectivo que haya recibido en gestiones de cobro en la Cuentas del Fideicomiso; (c) entregará al Administrador Sustituto cualesquier cantidades que conserve como parte del presupuesto autorizado conforme al Fideicomiso que le hayan sido entregadas y que no hayan sido dispuestas, sin ninguna responsabilidad para el Fiduciario respecto de la entrega de dichas cantidades; (d) entregará al Representante Común, al Comité Técnico y al Fiduciario una relación de los gastos realizados a la Fecha de Sustitución, en relación con el presupuesto autorizado conforme al Fideicomiso y (e) realizará todos aquellos actos que sean necesarios a fin de lograr una transición efectiva.

El Administrador y el Fiduciario, junto con el Administrador Sustituto, suscribirán en la Fecha de Sustitución un acta de entrega, declarando el administrador sustituto haber recibido la documentación e información que le sea entregada conforme a los párrafos anteriores; el Fiduciario o, en su defecto, el Administrador Sustituto, deberá entregar una copia de la misma al Comité Técnico. El Administrador Sustituto asumirá el depósito, en su caso, de los expedientes relativos a la información que le sea entregada.

A partir de la Fecha de Sustitución, todas las referencias hechas en el Contrato de Administración, el Fideicomiso y cualesquier otros documentos relacionados al Administrador, se entenderán hechas a la entidad que actúe como Administrador Sustituto y ésta adquirirá todos los derechos y estará sujeta a todas las obligaciones, responsabilidades y deberes del Administrador de conformidad con los términos y condiciones del Contrato de Administración y el Fideicomiso, en el entendido que el Administrador Sustituto no será responsable de los actos u omisiones del Administrador al que sustituya.

Sin perjuicio de lo señalado en los párrafos anteriores, el Fiduciario está autorizado y facultado, ante la falta de cooperación del Administrador, para actuar en sustitución del Administrador y firmar todos los documentos y realizar todos los actos que sean necesarios para realizar la sustitución, sin que sea responsable de la falta de entrega de información, documentación o de cualquier otro bien o derecho por parte del administrador que se sustituya.

- 10.11 En caso de que el Administrador sea sustituido en términos de lo dispuesto en las secciones 10.9 y 10.10 anteriores, el Administrador Sustituto deberá de aceptar su encargo y desempeñar el mismo en los términos previstos por las secciones 10.3 a 10.8 de la presente Cláusula.
- 10.12 Presupuesto anual de operación. El presupuesto anual de operación del Administrador a partir del ejercicio social siguiente a aquel en que se lleve a cabo la oferta pública inicial de CBFIs será por la cantidad de \$44,800,000.00 (cuarenta y cuatro millones ochocientos mil Pesos 00/100, moneda nacional). Dicho presupuesto anual será incrementado en un 17% (diecisiete por ciento) por única ocasión, en el ejercicio social inmediato siguiente en el que el Patrimonio del Fideicomiso tenga un valor de por lo menos USD \$500,000,000.000 (Dólares 00/100, moneda de curso legal en los Estados Unidos de América) con base en las cifras correspondientes al último trimestre a su cálculo. El presupuesto anual de operación del Administrador será incrementado cada año de conformidad con el aumento del Índice Nacional de Precios al Consumidor publicado por el Banco de México correspondiente año anterior, en el entendido que el Administrador, podrá someter para aprobación de la Asamblea de Tenedores, el incremento al presupuesto por encima de la inflación, conforme lo considere necesario.

DÉCIMA CUARTA. DISTRIBUCIONES.

- 14.1 Distribuciones. Los Tenedores tendrán derecho a recibir las Distribuciones conforme a lo previsto por el Fideicomiso de conformidad con lo establecido en la fracción VI del artículo 187 de la LISR. Para el caso de que el Comité Técnico pueda acordar un monto de Distribución mayor al 95% (noventa y cinco por ciento) del Resultado Fiscal del Fideicomiso, requerirá adicionalmente del voto favorable de la mayoría de sus Miembros Independientes. Para el caso de que se acordara una Distribución menor al 95% (noventa y cinco por ciento) del Resultado Fiscal del Fideicomiso, se requerirá además la aprobación de la Asamblea de Tenedores, conforme a lo establecido en la Cláusula Octava, sección 8.6 del Fideicomiso; en cuyo caso, se perderá el derecho a aplicar el

régimen fiscal previsto por el artículo 188 de la LISR. El Administrador instruirá al Fiduciario con 8 (ocho) Días Hábiles de anticipación a realizar dichas Distribuciones, con el fin de dar los avisos respectivos con al menos 6 (seis) Días Hábiles de anticipación a la Bolsa de Valores, al Indeval y a la CNBV, o cualquier otro medio que estén determinen.

- 14.2 Entrega de Distribuciones Totales. *Entrega de las Distribuciones Totales, se realizarán a prorrata entre todos los Tenedores en proporción a la tenencia de los CBFIs en circulación de cada Tenedor.*

Las Distribuciones Totales podrán ser realizadas, según lo acuerde el Comité Técnico, en efectivo y/o en CBFIs y no podrá excluirse a uno o más Tenedores.

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

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

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

- (i) *Que el Comité Técnico apruebe los estados financieros del Fideicomiso, con base en los cuales se pretenda efectuar la entrega de Distribuciones Totales;*
- (ii) *Que el Comité Técnico apruebe el monto de la Distribución Total de conformidad con la fracción VI del artículo 187 de la LISR, previa opinión del Comité de Auditoría; y*
- (iii) *Que el Administrador, con base en la resolución del Comité Técnico, realice la instrucción respectiva al Fiduciario para la entrega de Distribuciones Totales a los Tenedores, con base en el monto total aprobado por el Comité Técnico y el número de CBFIs en circulación.*

DÉCIMA QUINTA. RÉGIMEN DE INVERSIÓN.

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

Durante la vigencia del Fideicomiso, el Fiduciario invertirá las cantidades de dinero que se encuentren depositadas en las Cuentas del Fideicomiso en Inversiones de Efectivo Permitidas, con base a las instrucciones que para tales efectos reciba por escrito del Comité Técnico o del Administrador, según corresponda, sin responsabilidad alguna para el Fiduciario respecto al cumplimiento de dichas instrucciones y en términos de lo establecido en el Fideicomiso. En el entendido de que lo establecido en este párrafo será considerado por las Partes como una instrucción permanente hasta en tanto el Fiduciario no reciba instrucciones por escrito del Comité Técnico, del Fideicomitente o del Administrador, según corresponda.

Asimismo, el Fiduciario en cumplimiento al numeral 3.2 (tres punto dos) de la Circular 1/2005 (uno diagonal dos mil cinco), en caso de no contar con instrucciones de parte del Fideicomitente o del Administrador, según corresponda, invertirá conforme a lo establecido en el párrafo anterior y sujeto a la disponibilidad de liquidez en el Patrimonio del Fideicomiso y a las condiciones del mercado existentes en ese momento, a más tardar el Día Hábil siguiente a aquel en que reciba los recursos, siempre y cuando se cumpla con lo establecido en el párrafo siguiente del Fideicomiso, y en tanto los recursos sean aplicados al fin pactado en el Fideicomiso, y en caso de que las Cuentas del Fideicomiso se mantengan en la institución financiera a la que pertenece el Fiduciario, ésta devengará la tasa más alta que ésta pague por operaciones al mismo plazo y monto similar, en las mismas fechas en que se mantenga el depósito.

El Fideicomitente y el Administrador deberán obligarse a notificar al Fiduciario cuando se realicen depósitos en las Cuentas del Fideicomiso y confirmar su recepción al Fiduciario dentro del horario de operación. De no hacerlo así, el Fiduciario estará libre de responsabilidad por la imposibilidad de identificar tales incrementos, así como la falta de registro e inversión de los mismos.

En cumplimiento al numeral 4.2 (cuatro punto dos) de la Circular 1/2005 (uno diagonal dos mil cinco), las Partes autorizan al Fiduciario para celebrar contratos de inversión, de intermediación bursátil, comisión mercantil, depósito en administración de títulos, operaciones de compra venta de títulos o valores en directo o reporto, operaciones de compraventa de divisas, operaciones financieras conocidas como derivadas, o de cualquier naturaleza financiera que requiera con (a) Actinver Casa de Bolsa, S.A. de C.V., Grupo Financiero Actinver; (b) Banco Actinver, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver; (c) con cualquier otra empresa controladora, subsidiaria o afiliada, nacional o extranjera, que sea parte de Grupo Financiero Actinver; (d) Alterna Securities Inc; y (e) con cualquier otra institución financiera nacional o extranjera (las "Sociedades Financieras"), debiendo actuar las Sociedades Financieras a nombre propio. Lo anterior con excepción de las operaciones financieras conocidas como derivadas que se lleven a cabo en Mercados Reconocidos.

En virtud de que el Fiduciario actúa en cumplimiento de los fines del Fideicomiso y con base a las instrucciones que para tales efectos reciba por escrito del Fideicomitente, del Comité Técnico o del Administrador, según corresponda, en ningún caso los derechos y obligaciones del Fiduciario, actuando en dicho carácter, y Banco Actinver, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver actuando por cuenta propia, se extinguirán o se considerarán extintas por confusión. No obstante lo anterior, el Fiduciario no actuará, en ningún sentido de forma discrecional sino que siempre lo hará conforme a las instrucciones que para tales efectos reciba por escrito del Fideicomitente, del Comité Técnico o del Administrador, según corresponda, de acuerdo a lo establecido en el presente Contrato. Asimismo, el Fiduciario manifiesta que no existe una dependencia directa entre éste y el área de Tesorería de la propia institución y que realizará las operaciones a que se refiere la presente Cláusula sujetándose estrictamente a sus políticas internas y a las sanas prácticas financieras.

El Fiduciario celebrará los contratos que se requieran para efectuar la inversión del Patrimonio del Fideicomiso conforme a lo establecido en esta Cláusula, no estando obligado en caso alguno a entregar físicamente los valores o instrumentos adquiridos como consecuencia de las inversiones realizadas. El Fiduciario queda facultado para cargar al Patrimonio del Fideicomiso todos los gastos, comisiones o cualquier otra erogación que se deriven de la administración e inversión de los recursos del Fideicomiso.

Para efecto de lo establecido en el numeral 5.4 (cinco punto cuatro) de la Circular 1/2005 (uno diagonal dos mil cinco), las Partes acuerdan que para evitar conflictos de intereses, en caso de llegarse a presentar el supuesto, autorizan y facultan al Fiduciario para celebrar operaciones de inversión y apertura de cuentas para el manejo de los recursos con la misma institución, siempre que ésta actúe por cuenta propia sin intervención del área del Fiduciario, reconociendo que no hay dependencia jerárquica entre los departamentos que intervienen en dichas operaciones. No obstante lo anterior, el Fiduciario requerirá autorización escrita del Comité Técnico, del Fideicomitente o del Administrador, según corresponda, para celebrar cualquier otra clase de contrato con la propia institución de los no establecidos en el párrafo anterior, con el fin de evitar conflictos de intereses.

Las Partes, en este acto liberan de toda responsabilidad al Fiduciario, respecto de los instrumentos y plazos de inversión que adquiera con motivo de las instrucciones previstas en la presente Cláusula o por instrucciones que por escrito le gire el Comité Técnico, el Fideicomitente o el Administrador, según corresponda, así como por cualquier menoscabo que sufra el Patrimonio del Fideicomiso y que pudiere derivar de la minusvalía o suspensión de la cotización de los valores, títulos o documentos adquiridos al amparo de los contratos de inversión o de intermediación bursátil cuya celebración se realice para la inversión del Patrimonio del Fideicomiso, así como de los daños y perjuicios que sean consecuencia del concurso mercantil, suspensión de pagos, quiebra o incumplimiento de los emisores; lo anterior, siempre que el Fiduciario hubiere actuado en estricto apego a lo establecido en el Fideicomiso.

Así mismo, el Fiduciario no será responsable de los menoscabos que sufra el Patrimonio del Fideicomiso, cuando actúe de conformidad con lo establecido en el Fideicomiso y a lo dispuesto por el artículo 391 (trescientos noventa y uno) de la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito, y siempre que no hubiere dolo, mala fe o negligencia de su parte o del personal a su cargo. No obstante lo anterior, el Fiduciario responderá civilmente por los daños y perjuicios que cause por el incumplimiento de las obligaciones a su cargo asumidas en el Fideicomiso, según sea determinado por autoridad judicial competente mediante sentencia definitiva inapelable que haya causado ejecutoria.

Cabe señalar que todas las instrucciones hechas por el Comité Técnico, el Fideicomitente o el Administrador, según corresponda, se regirán por lo establecido en los artículos 262 y 263 de las Disposiciones de Carácter General Aplicables a las Instituciones de Crédito (Circular Única de Bancos), emitida por la CNBV y publicada en el Diario Oficial de la Federación el 2 de diciembre de 2005, y la misma haya sido modificada o sea modificada de tiempo en tiempo.

El Fiduciario tendrá el derecho de solicitar al Fideicomitente en cualquier momento que considere necesario, la documentación, así como cualquier otro tipo de evidencia relacionada con el origen o procedencia de los flujos de dinero, así como de las cuentas de destino de tales flujos de dinero que sean invertidas, las cuales no sean Cuentas del Fideicomiso. En caso de que el Fideicomitente no entregue esta información de forma satisfactoria, el Fiduciario no tendrá la obligación de realizar las inversiones y será liberado de cualquier responsabilidad al respecto.

En atención a las Disposiciones de Carácter General Aplicables a las Entidades Financieras y demás Personas que Proporcionen Servicios de Inversión, emitida por la CNBV y publicada en el Diario Oficial de la Federación el 9 de enero de 2015, y la misma haya sido modificada o sea modificada de tiempo en tiempo, o cualquier otra disposición oficial que las modifique o sustituya, las Partes reconocen que el Fiduciario no proporcionará en ninguna circunstancia servicio o atención de asesoría en materia de inversión, por lo que no será responsable ante el Fideicomitente y los

Fideicomisarios en Primer Lugar por dichos conceptos. Cualquier inversión que realice el Fiduciario previa instrucción por escrito del Comité Técnico, el Fideicomitente o el Administrador, según corresponda, será considerada un servicio de ejecución de operaciones. Asimismo, en atención a dichas disposiciones, las Partes en este acto 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 (según dicho término se define en la Ley del Mercado de Valores).

DÉCIMA SEXTA. OBLIGACIONES DEL FIDUCIARIO.

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

- (a) *Cumplir en tiempo y forma con las obligaciones establecidas a su cargo en el Fideicomiso y en los Documentos de Emisión;*
- (b) *Proporcionar de manera directa o a través del Administrador, al Auditor Externo todas las facilidades e información necesarias con que el Fiduciario cuenta, a fin de que lleve a cabo la auditoría anual;*
- (c) *Realizar todos los actos para o tendientes a mantener la exigibilidad y validez del Fideicomiso;*
- (d) *Verificar el estado que guarda el Patrimonio del Fideicomiso, en todo caso contra la información y reportes que le hayan sido o le sean proporcionados al efecto o bien contra los estados de cuenta de las Cuentas del Fideicomiso, en caso de resultar necesario, a través de la contratación de un tercero experto en la materia, previa aprobación de la Asamblea de Tenedores;*
- (e) *Abstenerse de realizar actividades o actos que sean incongruentes o contrarios a lo estipulado en el Fideicomiso y llevar a cabo todas las actividades y actos previstos expresamente en el Fideicomiso, para que las Partes puedan ejercer completa, eficaz y oportunamente sus derechos;*
- (f) *Cumplir con todas las leyes, reglamentos, decretos, acuerdos y normas aplicables, emitidas por cualquier autoridad gubernamental;*
- (g) *De conformidad con la información que le sea entregada por el Administrador y a través de éste, cumplir por cuenta de los Tenedores, con las obligaciones que se le imponen en los términos de la LISR y de conformidad con la Cláusula Vigésima Séptima del Fideicomiso;*
- (h) *Realizar todos los actos necesarios para o tendientes a conservar los derechos de que sea titular, conforme al Fideicomiso;*
- (i) *Crear y mantener de manera independiente las Cuentas, sin que las cantidades transferidas o registradas en los mismos se confundan en cualquier forma;*
- (j) *Consultar con el Comité Técnico, en caso de que deba tomarse alguna decisión respecto a asuntos no previstos en el Fideicomiso, para lo cual, el Fiduciario notificará al Comité Técnico, para que acuerde lo relativo a la decisión en cuestión dentro de un plazo razonable. El Comité Técnico podrá*

decidir la necesidad de convocar a una Asamblea de Tenedores para que ésta decida el asunto de que se trate, para lo cual, el Comité Técnico notificará la solicitud correspondiente al Representante Común con la finalidad de que éste último convoque la celebración de la Asamblea de Tenedores; en cuyo caso el Representante Común se abstendrá de retrasar en forma no razonable la convocatoria y celebración de dicha Asamblea de Tenedores. El Comité Técnico deberá resolver los asuntos cuya urgencia no permita la realización de la convocatoria y celebración de la Asamblea de Tenedores, debiendo auxiliarse al respecto en la opinión que al efecto formule el Comité de Prácticas y/o el Comité de Auditoría, dependiendo la materia de que se trate. Lo anterior, en el entendido que cualesquiera de las resoluciones del Comité Técnico, deberán ser ratificadas por la Asamblea de Tenedores;

- (k) *El Fiduciario, a través de la página de internet www.actinver.com pondrá a disposición del Fideicomitente Inicial y del Administrador, dentro de los primeros 10 (diez) Días Hábiles de cada mes calendario, copia de los estados de cuenta bancarios de las Cuentas que mantenga en la propia institución, el cual refleje las cantidades que se encuentren depositadas en cada una de las Cuentas del Fideicomiso y que reflejen movimientos realizados por el Fideicomiso durante el mes inmediato anterior. El Fiduciario preparará los estados de cuenta conforme a los formatos que han sido establecidos institucionalmente por el Fiduciario y contendrán la información que el Fiduciario determine de conformidad con sus políticas institucionales. Considerando que las Cuentas del Fideicomiso podrán ser mantenidas por una institución financiera distinta de Banco Actinver, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver; las partes acuerdan que el Fiduciario únicamente estará obligado a entregar dichos estados de cuenta con base en sus formatos institucionales, sin necesidad de replicar la información del banco correspondiente en los estados de cuenta del Fiduciario. En caso de que las Cuentas se mantengan en una institución financiera diversa al Fiduciario, el Fideicomitente Inicial, los Fideicomitentes Adherentes, los Fideicomisarios, el Administrador y el Comité Técnico aceptan que el Fiduciario sólo estaría obligado a proporcionar copia de los estados de cuenta que el Fiduciario reciba del banco corresponsal en donde se mantengan las Cuentas, mismos que contienen el detalle intra-mes de todas las operaciones realizadas, sin necesidad de que el Fiduciario replique la información del banco corresponsal en los estados de cuenta del Fiduciario.*

El Fideicomitente Inicial y el Administrador expresan su consentimiento y aceptación para que los estados de cuenta sean enviados electrónicamente a los correos electrónicos previstos en el Anexo "I" referente al "Programa Libre de Papel" del presente Contrato o a cualquier otro correo electrónico que dichas partes notifiquen al Fiduciario, en términos del Anexo "I" firmado por apoderado debidamente acreditado y con facultades suficientes de cada una de las partes. El Fiduciario no será responsable si dichos estados de cuenta no pudiesen ser entregados por causas no imputables al Fiduciario, en cuyo caso el Administrador o el Fideicomitente Inicial podrán solicitar al Fiduciario una copia de los estados de cuenta correspondientes.

El Fiduciario no será responsable en caso de que alguna de las Personas antes mencionadas no reciba los estados de cuenta respectivos, siendo a cargo de éstos, cuando así ocurra, el solicitar al Fiduciario una copia de los estados de cuenta correspondientes. El Administrador llevará a cabo la contabilidad del Fideicomiso, misma que deberá ser entregada cuando menos 5 (cinco) Días Hábiles anteriores a la fecha límite de acuerdo a los plazos establecidos para entrega a la Bolsa y CNBV con base a la Legislación Aplicable, misma que será publicada por el Fiduciario a más tardar en la fecha límite establecida en la Legislación Aplicable.

Asimismo, el Fiduciario pondrá a disposición de los Tenedores los estados de cuenta de forma mensual, los cuales podrán ser solicitados a través del Representante Común. El Fiduciario deberá entregar la información razonable que le sea solicitada por el Comité Técnico o el Representante Común, 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;

- (l) Proporcionar al público en general a través del STIV-2 que mantiene la CNBV y el SEDI que mantiene la Bolsa, la información a que se refiere el artículo 33 de la Circular Única de Emisoras;*
- (m) Permitir el acceso al Comité Técnico, al Representante Común y al Administrador (en estos dos últimos casos, limitado la documentación e información conforme sus funciones), a todos los documentos e información en su poder derivados o relacionados con el Fideicomiso que pueda entregarse conforme a la Legislación Aplicable;*
- (n) Entregar y/o causar que le sea entregada al Representante Común, la información y documentación que sea necesaria para que éste pueda cumplir con su obligación de verificar el cumplimiento por parte del Emisor, del Administrador, y demás personas que suscriban los Documentos de Emisión y presten servicios al Emisor en relación con los CBFIs o, en su caso, el Patrimonio del Fideicomiso, de las obligaciones en los Documentos de Emisión;*
- (o) Responder civilmente por daños y perjuicios que cause por el incumplimiento de las obligaciones a su cargo, asumidas en el Fideicomiso siempre y cuando este incumplimiento sea exclusivamente atribuible al Fiduciario y sea derivado del dolo, negligencia o mala fe según sea determinado por un tribunal competente en una sentencia o resolución definitiva e inapelable, elevada a rango de cosa juzgada;*
- (p) Proporcionar a la Bolsa, en lo conducente, por medio de la persona que éste designe por escrito, la información a que se refieren: (i) las disposiciones 4.033.00, y 4.033.09 y la Sección Segunda del Capítulo Quinto del Título Cuarto del Reglamento Interior de la BMV, o (ii) los artículos 3.2.1., y 3.2.6., y el Capítulo IV del Título Tercero del Reglamento Interior de la BIVA, según corresponda y demás aplicables a dichos reglamentos, 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 en: (i) el Título Décimo Primero del Reglamento Interior de la BMV, o (ii) el Título Octavo del Reglamento Interior de la BIVA, según corresponda. El Comité Técnico deberá vigilar y procurar que el Fiduciario cumpla con la obligación establecida en este inciso y proporcione a la Bolsa en lo conducente la información referida;*
- (q) Publicar los avisos de entrega de Distribuciones Totales o Reembolsos de Capital a los Tenedores e informar al Indeval (por escrito), a la CNBV y a la Bolsa, a través de los medios que estas últimas determinen incluyendo el STIV-2 y SEDI, con por los menos 6 (seis) Días Hábiles de anticipación, respecto de cualquier Distribución Total o Reembolso de Capital que deba hacerse a los Tenedores con base en la fracción VI del artículo 187 de la LISR; para lo cual el Comité Técnico le notificará con cuando menos 10 (diez) Días Hábiles de anticipación el monto y la fecha de la Distribución Total.*

Asimismo, con la misma anticipación indicada, el Fiduciario deberá dar aviso por escrito o a través de los medios que Indeval determine, respecto de la Distribución Total que se llevará a cabo, y

dicho aviso, así como aquel que se envíe a la Bolsa deberá indicar por lo menos (i) el monto de la Distribución Total en Pesos, a efectuarse a los Tenedores, (ii) la Fecha de Distribución Total correspondiente, (iii) la fecha ex-derecho, (iv) la fecha de registro, y (v) cualesquier otro dato necesario para llevarla a cabo.

- (r) En su caso, verificar la información y cantidades proporcionadas por el Administrador y, en su caso, el Representante Común, particularmente lo relativo a reportes y el flujo de recursos como fuente de pago de las Distribuciones conforme a los CBFIs contra los estados de cuenta de las Cuentas del Fideicomiso; y
- (s) Dar cumplimiento, en lo conducente, a las obligaciones que deriven de la CUAE; y
- (t) En caso que se revoque la designación del Representante Común, contratar, previa aprobación de la Asamblea de Tenedores, al representante común que lo sustituya.

El Fiduciario 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. En el supuesto de surgir cualquier conflicto originado por autoridades, por el Representante Común, los Intermediarios Colocadores o por terceros que impidan el pago de las Distribuciones Totales, el Fiduciario hará esto del conocimiento de la Asamblea de Tenedores, y de conformidad con las resoluciones que ésta adopte, el Fiduciario podrá otorgar los poderes suficientes, conforme a sus políticas institucionales e internas, a favor de la Persona o las Personas que para dichos efectos sea instruido.

Asimismo, el Fiduciario deberá cumplir con sus obligaciones conforme a la CUAE, precisamente en los términos previstos en dichas disposiciones, en su caso, previas instrucciones por escrito del Comité Técnico.

DÉCIMA OCTAVA. DERECHOS DEL ADMINISTRADOR.

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

- a. Derecho para acceder en Días Hábiles y horas hábiles a toda la documentación e información que se encuentre en poder del Fiduciario derivada o relacionada con el Fideicomiso, sin entorpecer el funcionamiento y administración del Fideicomiso por parte del Fiduciario, debiendo solicitarlo con 2 (dos) Días Hábiles de anticipación por lo menos; y
- b. Derecho a requerir al Comité Técnico que sustituya al Fiduciario en términos de lo establecido en la Cláusula Décima Novena del Fideicomiso.

VIGÉSIMA CUARTA. ADQUISICIÓN DE CBFIS EN CIRCULACIÓN.

24.1 El Fideicomiso, previa instrucción del Comité Técnico y considerando el monto máximo de recursos que la Asamblea de Tenedores haya aprobado para la constitución del Fondo de Recompra, podrá adquirir CBFIs en circulación para:

- I. *ser mantenidos en tenencia propia del Fideicomiso para su posterior colocación en el mercado, en cuyo caso, en tanto sean mantenidos en tenencia propia del Fideicomiso no podrán ser representados ni votados en Asamblea de Tenedores y el Fideicomiso podrá ejercer los derechos económicos respectivos, pero no los corporativos, conforme a la Legislación Aplicable; o*
- II. *convertirlos en CBFIs de Tesorería, sin necesidad de acuerdo de la Asamblea de Tenedores. Lo anterior, en el entendido que dichos CBFIs podrán, (según lo determine el Comité Técnico: (a) ser colocados en el mercado secundario; (b) ser suscritos por la vía del ejercicio de Derechos de Suscripción Preferente por parte de los Tenedores; (c) ser entregados como contraprestación por la adquisición de Activos; y/o (d) ser cancelados.*

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

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

- (a) *El Fideicomiso se encuentre al corriente en el pago de las Distribuciones.*
- (b) *La adquisición se efectúe a través de la Bolsa.*
- (c) *La adquisición se realice a precio de mercado, salvo que se trate de ofertas públicas o de subastas autorizadas por la CNBV.*
- (d) *La adquisición se realice, previa autorización del Comité Técnico, conforme a las reglas de operación del Fondo de Recompra, y con cargo al Patrimonio del Fideicomiso: (i) con los recursos que provengan del Resultado Fiscal no distribuido por no tener la obligación de distribuir dicho Resultado Fiscal en términos de la fracción VI del artículo 187 de la LISR, o, (ii) en su caso, con el monto de recursos que se establezca conforme a las disposiciones aplicables.*

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

- (e) *La Asamblea de Tenedores haya autorizado para el ejercicio de que se trate el monto máximo de recursos que el Fideicomiso podrá destinar para la adquisición de CBFIs en circulación, sin que al efecto se contravenga la Legislación Aplicable.*
- (f) *El Fideicomiso se encuentre al corriente en el pago de sus obligaciones derivadas de*

instrumentos de deuda inscritos en el RNV.

La adquisición de los CBFIs en circulación por parte del Fideicomiso, en ningún caso se llevará a cabo cuando a consecuencia de la misma se incumplan los requisitos de mantenimiento del listado de los CBFIs en la Bolsa.

La adquisición de los CBFIs en circulación se realizará conforme a la Legislación Aplicable y, de manera particular, conforme a la Regla 3.21.2.8. de la Resolución Miscelánea Fiscal vigente, observando los lineamientos y procedimientos establecidos en el documento que se adjunta como Anexo "I" al Fideicomiso.

TRIGÉSIMA PRIMERA. DISPOSICIONES RELATIVAS A TRANSACCIONES CON CBFIS.

31.1 Transmisiones sujetas a autorización del Comité Técnico. Con posterioridad a la primera Emisión, toda transmisión, directa o indirecta, de CBFIs a favor de Persona alguna o conjunto de Personas actuando en forma concertada que llegue a acumular en una o varias transacciones más del 50% (cincuenta por ciento) del total del número de CBFIs en circulación, estará sujeto a la autorización previa del Comité Técnico y deberá contar con el voto favorable de la mayoría de los Miembros Independientes, lo anterior, en el entendido que la autorización previa del Comité Técnico, solo será requerida cuando la celebración de cualquier contrato, convenio o acto jurídico implique rebasar el límite de tenencia anteriormente establecido.

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

- (i) La compra o adquisición por cualquier título o medio, de CBFIs emitidos por el Fiduciario conforme al Fideicomiso o que se emitan en el futuro, incluyendo certificados de participación ordinaria (CPOs) o cualquier otro Valor o instrumentos cuyo valor subyacente sea CBFIs emitidos por el Fiduciario conforme al Fideicomiso; o cualesquiera otro documento que represente derechos sobre CBFIs;*
- (ii) La compra o adquisición de cualquier clase de derechos que correspondan a los Tenedores;*
- (iii) Cualquier contrato, convenio o acto jurídico que pretenda limitar o resulte en la transmisión de cualquiera de los derechos y facultades que correspondan a los Tenedores, incluyendo instrumentos u operaciones financieras derivadas, así como los actos que impliquen la pérdida o limitación de los derechos de voto otorgados por los CBFIs, salvo aquellos previstos por la Circular Única de Emisoras e incluidos en el Fideicomiso; y*
- (iv) Adquisiciones que pretendan realizar uno o más interesados, que actúen de manera concertada cuando se encuentren vinculados entre sí para tomar decisiones como Grupo de Personas o Consorcios.*

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

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

- (a) El número de CBFIs que se pretenden adquirir y una explicación detallada de la naturaleza jurídica del acto o actos que se pretendan realizar;
- (b) La identidad y nacionalidad del solicitante o solicitantes, revelando si actúan por cuenta propia o ajena, ya sea como mandatarios, accionistas, comisionistas, fiduciarios, fideicomitentes, fideicomisarios, miembros del Comité Técnico o su equivalente, "trustees" o agentes de terceros, y si actúan con o sin la representación de terceros en México o en el extranjero;
- (c) La identidad y nacionalidad de los socios, accionistas, mandantes, comitentes, fiduciarios, fideicomitentes, fideicomisarios, miembros del comité técnico o su equivalente, causahabientes y agentes de los solicitantes, en México o en el extranjero;
- (d) La identidad y nacionalidad de quién o quiénes controlan a los solicitantes, directa o indirectamente a través de los comisionistas, fiduciarios, fideicomitentes y demás entidades o personas señaladas en los párrafos (b) y (c) anteriores;
- (e) Quiénes de los mencionados anteriormente son entre sí cónyuges o tienen parentesco por consanguinidad o afinidad hasta el cuarto grado;
- (f) Quiénes de todas las personas mencionadas anteriormente son o no, competidores del negocio establecido por el Fideicomiso; y si mantienen o no, alguna relación jurídica económica o de hecho con algún competidor, cliente, proveedor, acreedor o Tenedor de por lo menos un 10% (diez por ciento) del número de CBFIs en circulación;
- (g) La participación individual que ya mantengan, directa o indirectamente los solicitantes y todos los mencionados anteriormente, con respecto a los CBFIs, valores, derechos y mecanismos o acuerdos de asociación de voto a que se refiere la presente Cláusula;
- (h) El origen de los recursos económicos que se pretendan utilizar para pagar la adquisición que se establezca en la solicitud, especificando la identidad, nacionalidad y demás información pertinente de quién o quiénes provean o vayan a proveer dichos recursos; explicando la naturaleza jurídica y condiciones de dicho financiamiento o aportación, incluyendo la descripción de cualquier clase de garantía que en su caso se vaya a otorgar y revelando además, si ésta o estas personas, directa o indirectamente son o no competidores, clientes, proveedores, acreedores o tenedores de por lo menos un 10% (diez por ciento) del número de CBFIs en circulación;

- (i) El propósito de la transacción o transacciones de que se pretenden realizar; y quiénes de los solicitantes tienen la intención de adquirir en el futuro, directa o indirectamente, CBFIs y derechos adicionales a los referidos en la solicitud y, en su caso, el porcentaje de tenencia o de voto que se pretenda alcanzar con dichas adquisiciones; y
- (j) En su caso, cualesquier otra información o documentos adicional que se requiera por el Comité Técnico para adoptar su resolución. La información y documentación mencionada en los incisos anteriores, deberá ser proporcionada al Comité Técnico dentro de los 45 (cuarenta y cinco) Días Hábiles siguientes a la presentación de la solicitud.
- 31.3 Efectos. Si se llegaren a realizar compras o adquisiciones de CBFIs, o celebrar convenios de los restringidos en la presente Cláusula, sin observarse el requisito de obtener el acuerdo favorable, previo y por escrito del Comité Técnico y en su caso sin haber dado cumplimiento a las disposiciones antes citadas, los CBFIs, valores y derechos relativos a los mismos materia de dichas compras, adquisiciones o convenios, serán nulos y no otorgarán derecho o facultad alguna para votar en las Asambleas de Tenedores, ni se podrán ejercer cualesquiera otros derechos diferentes a los económicos que correspondan a los CBFIs o derechos relativos a los mismos, 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, no se dará valor alguno a las constancias de depósito de CBFIs que en su caso expida alguna institución de crédito o para el depósito de valores del país, o en su caso las similares del extranjero, para acreditar el derecho de asistencia a una Asamblea de Tenedores a la persona o grupo de personas que hayan infringido lo establecido por esta Cláusula.
- 31.4 Pacto expreso. Los Tenedores, así como de los valores, documentos, contratos y convenios a que se refiere la presente Cláusula, por el solo hecho de serlo, convienen expresamente en cumplir con lo previsto en la misma y con los acuerdos del Comité Técnico que en su caso adopte. Asimismo, autorizan expresamente al Comité Técnico para que lleve a cabo toda clase de investigaciones y requerimientos de información para verificar el cumplimiento de la presente Cláusula y, en su caso, el cumplimiento de las disposiciones legales aplicables en ese momento.
- 31.5 Elementos para valoración. El Comité Técnico al hacer la determinación correspondiente en los términos de esta Cláusula, podrá evaluar entre otros aspectos, los siguientes: (i) el beneficio que se esperaría para el desarrollo del negocio implementado por el Fideicomiso; (ii) el posible incremento en el valor del Patrimonio del Fideicomiso o en la inversión de los Tenedores; (iii) la debida protección de los Tenedores; (iv) si el pretendido comprador o adquirente es competidor directo o indirecto en el negocio establecido por el Fideicomiso o si está relacionado con competidores del mismo; (v) que el solicitante hubiera cumplido con los requisitos que se prevén en esta Cláusula para solicitar la autorización para adquirir más del 50% (cincuenta por ciento) de los CBFIs y en su caso, los demás requisitos legales aplicables; (vi) la solvencia moral y económica de los interesados; (vii) el mantener una base adecuada de inversionistas; y (viii) los demás requisitos que juzgue adecuados el Comité Técnico, incluyendo la posible petición a un tercero de un dictamen sobre la razonabilidad del precio o pretensiones del interesado u otras cuestiones relacionadas.
- 31.6 Término para la resolución. El Comité Técnico deberá de resolver las solicitudes a que se refiere la presente Cláusula dentro de los 3 (tres) meses a partir de la fecha en que se hubiere presentado la solicitud o solicitudes correspondientes. En cualquier caso, si el Comité Técnico no resuelve la solicitud o solicitudes en el plazo antes señalado, se considerará que el Comité Técnico ha resuelto

en forma negativa, es decir, negando la autorización. De igual manera, el Comité Técnico podrá, a su juicio, reservarse la divulgación de dicho evento al público inversionista por ser un asunto estratégico del negocio establecido por el Fideicomiso.

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

- 31.7 Figuras jurídicas incluidas. Para los efectos de la presente Cláusula, la adquisición de los CBFIs o de derechos sobre los CBFIs, así como de los valores, documentos, contratos y convenios a que se refiere esta Cláusula, incluye además de la propiedad y copropiedad de los CBFIs, los casos de usufructo, nudo propietario o usufructuario, préstamo, reporto, prenda, posesión, titularidad fiduciaria o derechos derivados de fideicomisos o figuras similares bajo la legislación mexicana o legislaciones extranjeras; la facultad de ejercer o estar en posibilidad de determinar el ejercicio de cualquier derecho como Tenedor; la facultad de determinar la enajenación y transmisión en cualquier forma de los CBFIs o de los derechos inherentes a los mismos, o tener derecho a recibir los beneficios o productos de la enajenación, ventas y usufructo de CBFIs o derechos inherentes a los mismos.
- 31.8 Forma de calcular montos y porcentajes. Para determinar si se alcanzan o exceden los porcentajes y montos a que se refiere esta Cláusula, se agrupan, además de los CBFIs o derechos de que sean propietarios o titulares las personas que pretendan adquirir CBFIs o derechos sobre los mismos, los siguientes CBFIs y derechos: (i) los CBFIs o derechos que se pretendan adquirir; (ii) los CBFIs o derechos de que sea titulares o propietarios personas morales en las que el pretendido adquiriente, adquirientes o las personas a que se refiere esta Cláusula, tengan una participación directa o indirecta; o con quienes tengan celebrado un convenio, contrato, acuerdo o arreglo cualquiera, ya sea directa o indirectamente, por virtud de los cuales en cualquier forma puedan influenciar el ejercicio de los derechos o facultades que dichas personas tengan por virtud de su propiedad o titularidad de CBFIs o derechos, incluyendo las hipótesis de "Influencia Significativa" o "Poder de Mando" en los términos de los dispuesto por la LMV; (iii) los CBFIs o derechos sobre CBFIs que estén sujetos a fideicomisos o figuras similares en los que participen o sean parte el pretendido adquiriente o pretendidos adquirientes, sus parientes hasta el cuarto grado o cualquier persona actuando por cuenta de o en virtud de algún acuerdo, convenio, contrato o arreglo con el pretendido adquiriente o los referidos parientes; (iv) los CBFIs o derechos sobre CBFIs que sean propiedad de parientes del pretendido adquiriente, hasta el cuarto grado; y (v) los CBFIs y derechos de los cuales sean titulares o propietarios personas físicas por virtud de cualquier acto, convenio o contrato con el pretendido adquiriente o con cualquiera de las personas a que se refieren los incisos (ii) (iii) y (iv) anteriores; o en relación a las cuales cualquiera de dichas personas pueda influenciar o determinar el ejercicio de las facultades o derechos que les correspondan a dichos CBFIs o derechos sobre los mismos.
- 31.9 Excepciones. Lo previsto en esta Cláusula no será aplicable a: (i) la transmisión hereditaria de CBFIs; (ii) a las adquisiciones de CBFIs, cuando el comprador o adquirente sea una sociedad de inversión especializada en fondos para el retiro regulada; y (iii) las adquisiciones de CBFIs que se realicen a través de ofertas públicas y ofertas públicas forzosas de adquisición en términos de la LMV.

31.10 Adquisición de participaciones relevantes o para obtener el control. Cuando una Persona o Grupo de Personas pretendan adquirir o alcanzar por cualquier medio, directa o indirectamente obtener la titularidad del 30% (treinta por ciento) o más de los CBFIs en circulación, en una o varias operaciones, dentro o fuera de bolsa de valores, mediante una o varias operaciones de cualquier naturaleza, simultáneas o sucesivas, estarán obligadas a realizar la adquisición mediante oferta pública.

La oferta se realizará:

a) Por el porcentaje de los CBFIs que se pretenda adquirir en relación con el total de los CBFIs en circulación o por el diez por ciento de los mismos, lo que resulte mayor, siempre que el oferente limite su tenencia final con motivo de la oferta a un porcentaje que no implique obtener el control del Fideicomiso.

b) Por el cien por ciento de los CBFIs cuando el oferente pretenda obtener el control de la sociedad.

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

TRIGÉSIMA SEGUNDA. MODIFICACIONES.

32.1 Modificaciones. El Fideicomiso solo podrá modificarse previo acuerdo entre el Fiduciario, el Fideicomitente Inicial y el Representante Común, con el consentimiento otorgado por los Tenedores a través de Asamblea Ordinaria de Tenedores autorizado por los porcentajes previstos en la sección 8.5-ocho punto cinco de la Cláusula Octava, salvo que se trate de: (i) alguna modificación a las Cláusulas Tercera, Cuarta, Sexta, Novena, Décima, Décima Primera, Décima Cuarta, Décima Quinta, Décima Octava, Vigésima Segunda, Vigésima Tercera, Trigésima Primera, Trigésima Segunda y Trigésima Tercera del Fideicomiso, la cual adicionalmente deberá ser autorizada por la Asamblea Extraordinaria de Tenedores por más del 85% (ochenta y cinco por ciento) del número de CBFIs en circulación y (ii) alguna modificación a la Cláusula Quinta del Fideicomiso, en cuyo caso deberá ser autorizada por la Asamblea Extraordinaria de Tenedores con el voto favorable de Tenedores que representen más del 85% (ochenta y cinco por ciento) de CBFIs en circulación).

Quando se trate de modificaciones necesarias para adecuar el Fideicomiso de conformidad con futuras reformas a la Legislación Aplicable o derivadas de algún requerimiento legal por parte de alguna autoridad gubernamental en el ejercicio legal de sus facultades, en todo caso, deberán ser autorizadas por los porcentajes previstos en la sección 8.5-ocho punto cinco de la Cláusula Octava."

[Sección de página intencionalmente en blanco]

3.4.2 Otros contratos relevantes

Acuerdos vinculantes y contratos de compraventa definitivos

Los acuerdos vinculantes que hemos celebrado, y a través de los cuales Agrofibra ha negociado los términos bajo los cuales se adquirirá los Activos que integrarán la Cartera Inicial, incluyen de manera relevante la obligación de las partes para formalizar la adquisición de dichos Activos a través de contratos de compraventa definitivos, una vez que se cumplan las condiciones suspensivas que en los mismos se establecen. Las condiciones suspensivas referidas, varían caso por caso, dependiendo de las características particulares de los Activos Iniciales en cuestión, pero en todo caso, se trata de condiciones suspensivas que son comunes para este tipo de operaciones, incluyendo, sin limitar, las siguientes:

- x. que ocurra la Oferta Pública inicial y colocación de los CBFIs y que se lleve a cabo el cruce y liquidación de dichos CBFIs;
- xi. Que la auditoría llevada a cabo por nuestros asesores externos refleje un resultado favorable y la auditoría en materia ambiental del Asesor en Materia Ambiental refleje un resultado favorable a juicio de Agrofibra;
- xii. Que, en su caso, se dé por terminado cualquier arrendamiento existente sobre el Activo en cuestión;
- xiii. Que, en su caso, se terminen las construcciones actualmente en desarrollo en cierto tiempo determinado;
- xiv. que, en los casos aplicables, las garantías hipotecarias sobre el Activo Inicial sean pagadas y liberadas de manera simultánea a la fecha en que el monto en efectivo del precio establecido sea pagado, es decir en la fecha de celebración exacta de cumplimiento de condiciones suspensivas.
- xv. que se liquiden los adeudos sobre ciertos créditos respecto de ciertos Activos Iniciales, con el objeto de que sean adquiridos libres de deuda y que el Activo se encuentre libre de gravámenes, afectaciones de dominio, reclamaciones, embargos y/o litigios;
- xvi. que en algunos casos se obtenga la autorización del Comité Técnico y del consejo de administración del vendedor;
- xvii. que el valuador que designe Agrofibra elabore el inventario de equipos y accesorios del Inmueble para que sean parte de los Documentos Definitivos y del inmueble (siempre que se trate de Bienes Inmuebles), sin que implique un incremento o decremento al precio de venta; y
- xviii. terminación del desarrollo de ciertos inmuebles sobre el Activo Inicial.

Asimismo, los acuerdos vinculantes establecen que se celebre, para el Activo Inicial en cuestión, un fideicomiso de garantía con el objeto de garantizar las obligaciones del Arrendatario bajo el Contrato de Arrendamiento.

Los fideicomisos de garantía que se celebren para garantizar las obligaciones de cada Arrendatario bajo cada Contrato de Arrendamiento contemplarán, de manera general, los siguientes términos y condiciones:

- El Arrendatario será el fideicomitente y Agrofibra será el beneficiario.

- Se celebrarán ya sea en la fecha de firma del Contrato de Arrendamiento correspondiente o a más tardar en la fecha en que se celebre el acta de cumplimiento de condición suspensiva en términos del Contrato de Arrendamiento respectivo.
- El fin principal de los fideicomisos de garantía es garantizar todas y cada una de las obligaciones a cargo del Arrendatario respectivo bajo el Contrato de Arrendamiento correspondiente en relación con todas las cantidades adeudadas a Agrofibra como arrendador, incluyendo renta, intereses, penas convencionales, honorarios, indemnizaciones, costos, gastos y el cumplimiento total por parte del Arrendatario como fideicomitente de todos los términos, responsabilidades y obligaciones previstas en el Fideicomiso de Garantía (las "Obligaciones Garantizadas").
- Estará vigente hasta que se cumplan los fines del mismo y no podrá extinguirse mientras permanezcan insolutas las Obligaciones Garantizadas (bajo el Contrato de Arrendamiento respectivo) y pagadas en su totalidad a satisfacción del Agrofibra.
- Los bienes que serán aportados al patrimonio de los fideicomisos de garantía por los Arrendatarios consisten en: (i) efectivo exclusivamente, (ii) CBFIs (de los que sean titulares dichos Arrendatarios o terceros) exclusivamente o (iii) una combinación de efectivo y CBFIs; únicamente respecto de uno de los Arrendatarios, se aporta un inmueble de tercero como garantía.
- Si el patrimonio del fideicomiso de garantía se integra por CBFIs o por el referido bien inmueble, se contempla una cláusula de procedimiento extrajudicial de ejecución conforme a la cual, si ocurre y continúa una causa de incumplimiento bajo el respectivo Contrato de Arrendamiento, dicha situación podrá ser notificada por el Arrendador al fiduciario, quien tratándose de CBFIs deberá enajenarlos en el mercado secundario y tratándose del bien inmueble, deberá enajenarlo mediante un procedimiento de subasta, en ambos casos con el objeto de que el producto de la enajenación de dichos bienes sea entregado a Agrofibra como arrendador.

Los Contratos de Compraventa a través de los cuales la Emisora formalizará la adquisición de los Activos que integrarán de la Cartera Inicial, una vez cumplidas las condiciones suspensivas bajo los acuerdos vinculantes que hemos celebrado al respecto, estarán redactados en español, constarán en escritura pública y en su momento registrados en el registro público de la propiedad correspondiente.

Fideicomitente Inicial

El origen de Agrofibra surge de las ideas y contactos de un grupo de empresarios y expertos especializados en el sector agroalimentario en la búsqueda de soluciones financieras que permitan a las empresas del sector poder acceder al capital institucional a través del mercado de valores en general, a la vez que de ofrecer a los inversionista la oportunidad de participar en inmuebles relacionados con uno de los sectores que, en los últimos años en México, ha mostrado: un importante crecimiento, ser sumamente estable y de gran resiliencia ante cualquier circunstancia, ya sea de orden económica, geopolítica o, como en fechas recientes, por los efectos de la pandemia COVID-19. La iniciativa de una Fibra enfocada al sector agroalimentario ha sido liderada por Jorge Guajardo Hesles, quién a través del Fideicomitente Inicial constituyó el Fideicomiso.

El Fideicomitente Inicial ha celebrado ciertos acuerdos con Ecom y Citrofrut respecto de su participación como socios de Optimización Inmobiliaria, a fin de aportar recursos y capital para la constitución de Agrofibra, en virtud de los cuales se acordó, lo siguiente:

- a) Comité Técnico: Citrofrut y Ecom, tendrán derecho a proponer (para ratificación de la Asamblea), a través del Fideicomitente Inicial y conforme a la estructura corporativa de este último, conjuntamente a un miembro del Comité Técnico. El otro miembro del Comité Técnico al que tiene derecho proponer (para ratificación de la Asamblea) el Fideicomitente Inicial será propuesto por Optimización Inmobiliaria, a través del Fideicomitente Inicial. La designación del presidente del Comité Técnico será propuesto (para ratificación del Comité Técnico) por Optimización Inmobiliaria, Ecom y Citrofrut por mayoría de votos, a través del Fideicomitente Inicial.
- b) Comité de Inversiones y Riesgos: Citrofrut y Ecom, tendrán derecho a nombrar cada uno, a un miembro del Comité de Inversiones y Riesgos, a través el Fideicomitente Inicial.
- c) Respecto del resto de las decisiones que se tomen en relación con cualquier otro derecho corporativo del que participe el Fideicomitente Inicial, las tres entidades (Ecom, Citrofrut y Optimización Inmobiliaria), votarán y tomarán decisiones en función de su participación en dicho fideicomitente.
- d) Cada una de dichas entidades cuenta con un 20% (veinte por ciento) de participación en el Fideicomitente Inicial.

Además de aportar ideas, recursos y propiedades para el arranque de Agrofibra, también han definido la visión, estrategia y reclutado a los Ejecutivos clave agregando a Agrofibra las capacidades en los ámbitos agroalimentario, inmobiliario y financiero requeridas para el correcto funcionamiento del vehículo.

Dicha visión y valores aportadas por las iniciativas del Fideicomitente Inicial, que han fomentado la exitosa gestación de Agrofibra para su colocación en la Bolsa de Valores, serán personas que tienen la intención de seguir impulsando la vida futura del vehículo.

Adicionalmente a seguir aportando nuevas oportunidades de inversión y asegurar el correcto funcionamiento de Agrofibra, el Fideicomitente Inicial tendrá una serie de obligaciones y derechos los cuales tienen como objetivo alinear los intereses de todos los participantes de Agrofibra.

En términos del Fideicomiso, el Fideicomitente Inicial propondrá al Comité Técnico, previa opinión del Comité de Nominaciones y Compensaciones, a los Ejecutivos (que no sean Ejecutivos Clave). Asimismo propondrá a la Asamblea de Tenedores, previa opinión del Comité de nominaciones y Compensaciones a los Ejecutivos Clave.

Adicionalmente, el Fideicomitente Inicial tendrá el derecho de: ((i) proponer para ratificación de la Asamblea de Tenedores, a 2 (dos) miembros propietarios del Comité Técnico y (ii) proponer para ratificación del Comité Técnico, de entre los miembros del Comité Técnico (ya sea un miembro propietario o un Miembro Independiente) a quien desempeñará el cargo de presidente del Comité Técnico.

Los derechos del Fideicomitente Inicial mencionados en los párrafos anteriores, estarán vigentes siempre y cuando el Fideicomitente Inicial o sus subsidiarias o personas relacionadas, conjunta o separadamente, sean titulares de al menos el equivalente al 2% (dos por ciento) de los CBFIs en circulación respecto al número de CBFIs emitidos y colocados en la oferta pública inicial de CBFIs.

Contrato de Administración y Contratos de Arrendamiento

Contrato de Administración

En términos del Fideicomiso, celebraremos el Contrato de Administración con nuestro Administrador a efectos de que éste lleve a cabo la prestación de todos los servicios relacionados con la administración de nuestra Cartera, en términos de dicho contrato.

Conforme al Contrato de Administración, el Administrador será responsable de prestar al Fideicomiso, de manera exclusiva, los Servicios de Administración. El Administrador será responsable, de manera general, de prestar los servicios de administración, asesoría, representación, planeación y coordinación del Fideicomiso, incluyendo sin limitar, la facturación y gestión de cobranza de las Rentas, en su caso, la facturación y gestión de cobranza de las cuotas de mantenimiento, la negociación y firma de los Contratos de Arrendamiento y sus renovaciones y/o prórrogas, de conformidad con las políticas, términos y condiciones que para tal efecto autorice el Comité Técnico, la definición y en su caso modificación, de la planeación estratégica de nuestro negocio, que el Administrador proporcionará al Fiduciario en los términos y condiciones del propio Contrato de Administración.

Para dichos efectos el Administrador podrá subcontratar con terceros la prestación de los Servicios de Administración, siendo en todo momento el responsable de los mismos frente al Fideicomiso y los Tenedores.

De manera específica, el Administrador prestará y será responsable de llevar a cabo las siguientes actividades:

1.- Servicios de Administración. El Administrador prestará al Fideicomiso los servicios de administración que sean necesarios y convenientes para realizar la más eficiente administración y mantenimiento de los Activos que formen parte del Patrimonio del Fideicomiso, incluyendo sin limitar los siguientes:

- (a) La dirección, planeación y ejecución de todas las actividades relacionadas con la administración financiera del Fideicomiso, incluyendo sin limitar: (i) elaborar los programas de trabajo y presupuestos de ingresos y egresos del Fideicomiso para la aprobación del Comité Técnico; (ii) revisar la correcta aplicación de los ingresos y egresos del Fideicomiso, reportando al Comité Técnico las causas de las principales desviaciones presupuestales; (iii) ejecutar las funciones de caja y tesorería respecto de la Cuenta de Operación del Fideicomiso; (iv) elaborar y mantener actualizada la contabilidad del Fideicomiso; y (v) preparar los estados financieros del Fideicomiso para la aprobación del Comité Técnico.

- (b) Supervisar el cumplimiento total y oportuno de las obligaciones fiscales derivadas del Fideicomiso y de los Activos, incluyendo: (i) el pago de los impuestos, retenciones de impuestos y derechos que correspondan, (ii) la presentación de avisos y declaraciones fiscales, y (iii) prestar los servicios correspondientes a dicho cargo bajo el Fideicomiso y/o contratar un tercero que preste estos servicios.
- (c) Supervisar el cumplimiento oportuno de todas las obligaciones a cargo del Fideicomiso, incluyendo sin limitar en materia contable, fiscal, ambiental y de prevención de lavado de dinero.
- (d) Coordinar y supervisar las actividades de los auditores internos y externos del Fideicomiso, así como de los asesores legales, financieros, estructuradores, inmobiliarios, técnicos y demás prestadores de servicios del Fideicomiso.
- (e) Coordinar y supervisar las actividades relacionadas con los recursos humanos que contrate o subcontrate el Administrador o cualquier prestador de servicios del Fideicomiso para su operación o las actividades realizadas por el Fiduciario en dicho carácter, verificando que los responsables de las relaciones laborales paguen puntual y totalmente los salarios, prestaciones de seguridad social, honorarios y demás compensaciones que correspondan a dicho personal, a efecto de evitar contingencias a cargo del Patrimonio del Fideicomiso.
- (f) Desarrollar campañas de relaciones públicas en beneficio del Fideicomiso.
- (g) En su caso, llevar a cabo, negociar, coordinar y supervisar todas las actividades necesarias para adquirir, financiar, refinanciar, desarrollar, remodelar y construir todo tipo de Activos, incluyendo la tramitación y obtención ante las autoridades competentes de cualesquiera licencias, permisos, concesiones y autorizaciones que se requieran así como la celebración de todo tipo de contratos, convenios, acuerdos y documentos relacionados con cualquier actividad relacionada con el sector inmobiliario y conservación y/o remodelación de inmuebles.
- (h) Llevar a cabo la gestión de los Activos que integran la Cartera. El Administrador procurará emplear un contrato de arrendamiento estándar, no obstante lo anterior, podrá incluir las modificaciones que para cada caso en particular juzgue más convenientes. Adicionalmente, el Administrador será depositario de todos y cada uno de los contratos de arrendamiento que se mantengan o lleguen a celebrar respecto de los Activos, en el entendido de que, en ejercicio de sus facultades de Administrador, será responsable de validar y verificar: (i) que cada uno de dichos contratos de arrendamiento haya sido celebrado o sea celebrado conforme a la ley aplicable; y (ii) que respecto de cada Activo que se aporte al Patrimonio del Fideicomiso se le hayan entregado todos y cada uno de los contratos de arrendamiento que sobre dichos Activos se tengan celebrados (en su caso), sin responsabilidad alguna para el Fiduciario.
- (i) Hacer cumplir que todos los prestadores de servicios contratados, cuenten con todas y cada una de las obligaciones establecidas en las leyes y reglamentos aplicables en materia laboral, de seguridad social y de carácter económico, por lo que el Administrador

solicitará que todos los prestadores de servicios cubran el pago y asuman la responsabilidad de cualquier obligación laboral y de pago de IMSS, INFONAVIT, SAR, AFORES, cuotas sindicales, en su caso de los desarrollos que lleve a cabo el Fideicomiso, impuestos, primas vacacionales, aguinaldos, indemnizaciones, y cualesquiera otra cuota, pago, o erogación derivada de la Ley Federal del Trabajo, de la Ley del Seguro Social y de la Ley del Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores y de cualesquiera otra legislación laboral, fiscal o de seguridad social vigente y aplicable y demás obligaciones laborales con el personal que contrate para la ejecución de los Servicios objeto del Contrato de Administración, así como de su personal administrativo. Para efectos de claridad, las partes reconocen que el Fideicomiso no cuenta ni podrá contar en ningún momento con empleados, por lo que en ninguna circunstancia el Fiduciario asumirá obligaciones obrero-patronales o de seguridad social, obligándose el Administrador a responder directamente y a mantener en paz y a salvo al Fiduciario, comprometiéndose a indemnizarlo en su caso

- (j) Contratar, coordinar y supervisar los servicios legales para obtener el cobro judicial de los adeudos de las Rentas en favor del Fideicomiso y la desocupación de los Activos de los inquilinos morosos.
- (k) Supervisar y ejecutar las acciones que resulten necesarias a fin de que se dé el cumplimiento oportuno de las obligaciones derivadas de la Legislación Aplicable en materia ambiental respecto de los Activos.
- (l) En su caso, realizar todas las actividades para mantener los Activos asegurados contra todo riesgo estándar para el sector en el que se ubique el Activo; incluyendo sin limitar: (i) negociar las primas de seguro; (ii) contratar con la o las empresas aseguradoras correspondientes a través de agentes de seguros autorizados; y (iii) en su caso, tramitar y causar que el Fiduciario obtenga el pago de las cantidades aseguradas.

Llevar a cabo las actividades de mercadotecnia necesarias para promover los Activos y al Fideicomiso, incluyendo sin limitar: (i) efectuar las campañas de publicidad de los Activos y del Fideicomiso; y (ii) negociar, contratar y supervisar las actividades de los agentes independientes que promuevan el arrendamiento de los Activos.

- (m) Celebrar con terceros los contratos de prestación de servicios para subcontratar los Servicios que considere necesarios, en cuyo caso el Administrador continuará como responsable directo de sus obligaciones frente al Fiduciario, y será el único responsable frente a cualesquiera actos de dichos asesores. Lo anterior, en el entendido que dichos contratos podrán ser terminados sin responsabilidad por el Administrador previa aprobación y acuerdo del Comité Técnico del Fideicomiso.

En caso de que algún contrato celebrado por el Administrador con terceros sea terminado conforme al párrafo anterior deberá, en su caso, celebrar con la persona y conforme a los términos y condiciones que determine el Comité Técnico del Fideicomiso un nuevo contrato de prestación de servicios.

- (n) En general, realizar, coordinar y supervisar todas las actividades necesarias para la más eficiente administración y supervisión de los Activos que integran el Patrimonio del Fideicomiso y de los Contratos de Arrendamiento.

2.- Servicios de Representación. El Administrador prestará al Fiduciario los servicios de representación (mismos que se comprenden dentro de los Servicios de Administración) que sean necesarios y convenientes para representarlo frente a los arrendatarios y usuarios de los Activos, incluyendo sin limitar los siguientes:

- (a) La dirección, planeación y ejecución de todas las actividades relacionadas con la cobranza y facturación de las Rentas, en apoyo y representación del Fiduciario, y la cobranza y en su caso, facturación de las cuotas de mantenimiento bajo los Contratos de Arrendamiento directamente; incluyendo sin limitar: (i) la gestión, coordinación, control y supervisión de todas las actividades de cobranza respecto de cada uno de los Contratos de Arrendamiento; (ii) la gestión y coordinación de cobranza, judicial o extrajudicial, con cada uno de los Arrendatarios de los Activos; (iii) el registro, control y reportes de cartera vencida, respecto de las Rentas, cuotas de mantenimiento y cualquier otra contraprestación a cargo de los Arrendatarios bajo los Contratos de Arrendamiento; (iv) el depósito en la Cuenta Receptora de toda la cobranza que realice conforme a los Contratos de Arrendamiento de todos los Activos que conformen el Patrimonio del Fideicomiso; (v) informar al Comité Técnico del Fideicomiso los resultados de cobranza de las Rentas y demás obligaciones de pago contenidas en los Contratos de Arrendamiento, así como la cartera vencida existente a la fecha de presentación del informe correspondiente; (vi) informar al Comité Técnico las desviaciones a los presupuestos de ingresos aprobados por el Comité Técnico que identifique, la obtención, expedición, modificación y cancelación de las facturas que amparen el pago de las Rentas, cuotas de mantenimiento y cualquier otra contraprestación a cargo de los arrendatarios bajo los Contratos de Arrendamiento; (vii) recomendar al Fiduciario los sistemas, métodos y procedimientos que optimicen los registros de las actividades a su cargo; y (viii) cumplir y hacer cumplir las disposiciones administrativas, fiscales y demás aplicables en el desarrollo de sus actividades de representación, cobranza y facturación.
- (b) La negociación, celebración y prórroga de los Contratos de Arrendamiento conforme a las políticas, términos, plazos y condiciones autorizados por el Comité Técnico.
- (c) En su caso, realizar los pagos que sean necesarios y convenientes para el mejor funcionamiento del Fideicomiso y los Activos, incluyendo sin limitar, los pagos relacionados con el impuesto predial, derechos por servicios de agua y luz y seguros de los Activos cuando en términos del Contrato de Arrendamiento respectivo dichos conceptos deban ser pagados por el arrendador y no el arrendatario.
- (d) En general, realizar, coordinar y supervisar todas las actividades necesarias para la más eficiente administración y mantenimiento de los Activos y de los Contratos de Arrendamiento respecto de la cobranza, facturación, celebración y prórroga de éstos últimos.

3.- Servicios de Asesoría y Planeación. El Administrador prestará al Fideicomiso los servicios de asesoría, planeación y coordinación de inversiones y Proyectos, incluyendo sin limitar, los siguientes:

- (a) La asesoría y recomendación para la definición y, en su caso, modificación, de la planeación estratégica de cada uno de los Activos, así como respecto de los proyectos inmobiliarios o Activos a ser adquiridos o, en su caso, desarrollados por el Fiduciario conforme a los fines del Fideicomiso y en particular, la elaboración, para aprobación del Comité Técnico y/o de las Asamblea de Tenedores, según corresponda en términos de lo dispuesto en el Fideicomiso, de los planes, proyectos, presupuestos, calendarios, políticas y métodos bajo los cuales se adquirirán, desarrollarán, construirán, promoverán, comercializarán, arrendarán y operarán los Proyectos o Activos identificados como de "oportunidad"; asimismo llevará a cabo las gestiones y actividades necesarias a fin de que el Fiduciario, a través de sus delegados fiduciarios, lleve a cabo la adquisición/aportación de inmuebles al Patrimonio del Fideicomiso de conformidad con lo establecido en el Fideicomiso y conforme a la aprobación del Comité Técnico o la Asamblea de Tenedores, según corresponda, gestiones y actividades que incluirán, sin limitar: (i) la identificación de activos, negociación, auditorías, examinación, estudio, análisis, documentación y cierre; (ii) la definición de los Proyectos, incluyendo su ubicación, proyecto arquitectónico, plan maestro de desarrollo, características, especificaciones y tipo de producto inmobiliario que se adquirirá o construirá, será o esté siendo desarrollado; (iii) la planeación financiera de los Proyectos y Activos, incluyendo la asesoría sobre la elaboración de estados financieros pro-forma, presupuestos de flujo de la inversión y la determinación del monto de los créditos y financiamientos (de deuda y capital) que se requieran o sean convenientes y recomendar las bases en que deban ser contratados; (iv) la planeación comercial de los Proyectos, incluyendo todas las actividades relacionadas con la venta (en el entendido de que la transmisión de los Activos o Proyectos es una facultad reservada de manera exclusiva al Fiduciario para que este la ejerza únicamente a través de sus delegados fiduciarios), renta, publicidad, mercadotecnia y cualquier otra relacionada a transmitir la propiedad o el uso del o los Proyectos o Activos (la "Comercialización"), así como la recomendación y asesoría en la definición de políticas de precios, descuentos, plazos y condiciones de venta, renta y financiamiento de los Proyectos y Activos a los clientes, para ser aprobados por el Comité Técnico; y la asesoría y recomendación sobre la contratación de comisionistas, *brokers* inmobiliarios o mediadores que realicen la Comercialización; (v) la planeación de la estructura legal y fiscal de los Proyectos, incluyendo la recomendación y asesoría en la definición de políticas de contratación con clientes y proveedores; y (vi) la recomendación y asesoría sobre la creación y nombramiento de comités de apoyo que a su juicio sean necesarios o convenientes para una mejor administración, supervisión y rentabilidad de los Proyectos.
- (b) Recomendar y asesorar en la definición, o solicitar la modificación, de planes, proyectos, presupuestos, calendarios, políticas y métodos que a su juicio sean necesarios o convenientes para una mejor administración, supervisión y rentabilidad de los Proyectos.
- (c) Recomendar y asesorar al Comité Técnico respecto de las Personas que deban cumplir las funciones de supervisión y control de los actos del Fiduciario, prestadores de servicios, asesores legales y demás entidades relacionadas con el Fideicomiso.

- (d) Recomendar y asesorar al Comité Técnico respecto de la forma en que se presentarán los informes y reportes de actividades de control y supervisión a fin de que cumplan con los requisitos necesarios para su comprensión y entendimiento.
- (e) Recomendar y asesorar al Comité Técnico en el desarrollo de sus actividades y cumplimiento de las obligaciones asumidas con el Fiduciario.
- (f) Recomendar, asesorar y presentar los planes necesarios para que se implementen actos de: (i) control y supervisión de las obligaciones fiscales derivadas del Fideicomiso; y (ii) cumplimiento oportuno de todas las obligaciones a cargo del Fideicomiso.
- (g) Asesorar en las actividades de supervisión de los auditores internos y externos del Fideicomiso, así como de los asesores legales, financieros, estructuradores, inmobiliarios, técnicos y demás prestadores de servicios del Fiduciario.
- (h) Recomendar todas las actividades tendientes a detectar oportunidades de negocio y nuevas inversiones del Fideicomiso, incluyendo la asesoría y planeación de: (i) estudios de factibilidad; (ii) auditorías; (iii) estudios de mercado; (iv) avalúos; y (v) análisis financieros, a efecto de que el Comité Técnico pueda, en su caso, decidir al respecto.
- (i) Recomendar y establecer las bases, políticas y lineamientos para la realización de todos los trámites para la obtención de licencias, permisos, concesiones y autorizaciones de las autoridades gubernamentales correspondientes que resulten necesarios para el desarrollo y adecuada operación (por parte de los inquilinos) de los Proyectos.
- (j) Asesorar, negociar, coordinar y supervisar todas las actividades necesarias para proponer y recomendar al Comité Técnico la enajenación de los Activos que convenga a los fines del Fideicomiso, con el fin de que, en su caso, se realice su enajenación conforme a las instrucciones del Comité Técnico o de la Asamblea de Tenedores, según corresponda y conforme a lo establecido en el Fideicomiso.
- (k) Llevar a cabo todas las medidas que a su juicio sean necesarias para mantener los Activos en buen estado de operación y funcionamiento.
- (l) Realizar todos los estudios y programas de investigación que a su juicio sean necesarios y convenientes para la más eficiente administración, así como prestar asesoramiento industrial, comercial o sobre construcción al Comité Técnico.
- (m) Informar al Comité Técnico el resultado de sus actividades, indicando el avance de los trabajos encomendados, en su caso, las desviaciones existentes contra los presupuestos aprobados, las causas de desviación y las recomendaciones para corregir dichas desviaciones.
- (n) En su caso, prestar los servicios de asesoría (i) en administración, promoción, organización, planeación, dirección, supervisión, comisión, concesión, intermediación, representación, consignación, control, comercialización, importación, exportación y

explotación comercial; y (ii) jurídica, contable, fiscal, administrativa, mercadeo, financiera, económica, técnica, de arquitectura, de ingeniería y construcción, respecto de los Proyectos y el Fideicomiso.

- (o) En general, prestar todas las actividades de asesoría, planeación y control de los Proyectos y Activos, que conlleven a lograr la más eficiente administración, comercialización, y supervisión de los mismos y de los Contratos de Arrendamiento, bajo los términos del Contrato de Administración y de conformidad con lo establecido en el Fideicomiso.

La vigencia del Contrato de Administración será de 20 (veinte) años forzosos para ambas partes a partir de la fecha de listado de los CBFIs en la BIVA y no se podrá terminar anticipadamente. El Contrato de Administración se renovará automáticamente por periodos de 10 (diez) años.

El Administrador podrá ser destituido, si la Asamblea de Tenedores con el voto favorable de los Tenedores que representen el 66% (sesenta y seis por ciento) de los CBFIs en circulación, aprueba dicha destitución y autoriza e instruye al Fiduciario para que realice todos los actos necesarios y suficientes terminar el Contrato de Administración.

Contratos de Arrendamiento

Pretendemos celebrar los Contratos de Arrendamiento con nuestros Arrendatarios de la manera más uniforme posible, en el entendido que, dependiendo las características propias de cada Arrendatario y del inmueble de que se trate podríamos necesitar modificar los formatos de contratos que utilizamos habitualmente a efectos de cumplir con requerimientos específicos de dichos contratos. En todo caso, celebraremos nuestros Contratos de Arrendamiento bajo las siguientes primicias:

- Estarán redactados en español.
- El pago de la Renta será preferentemente en Dólares, pudiendo ser en Pesos.
- El pago de cualquier reparación que requiera el local u oficina, por los desperfectos causados por el Arrendatario, sus empleados, contratistas, clientes o visitante será por cuenta del Arrendatario.
- El Arrendatario será responsable de realizar el pago de cualquier servicio u obligación que haya quedado pendiente de cumplir al término del contrato.
- Tendrán un incremento anual de las rentas equivalente al porcentaje en el que se haya incrementado para los contratos con rentas en dólares conforme el *Consumer Price Index* (CPI) de Estados Unidos de América, o en su caso, para los contratos en pesos conforme el Índice Nacional de Precios al Consumidor que publique el Instituto Nacional de Estadística y Geografía, para el año en cuestión.
- Cuando se estipule en los Contratos de Arrendamiento que para determinar el monto de la Renta se incluyan montos variables o referidos a porcentajes, los mismos no podrán exceder del 5% (cinco por ciento) del monto total de los ingresos anuales por concepto de rentas del fideicomiso, excepto cuando la contraprestación se determine en función de un porcentaje fijo de las ventas del Arrendatario.
- Correrá por cuenta del Arrendatario en lo particular la obtención de cualquier permiso o licencia que se necesite para la operación de su destino dentro del inmueble.

- Que los Arrendatarios se obliguen a contratar un seguro que cubra el Inmueble arrendado, entre otras cosas de, cualquier pérdida o daño causado por incendios, rayos, explosiones, fenómenos hidrometeorológicos, terremotos, subversiones, daños ocasionados por aeronaves y vehículos, daños ocasionados por el humo, vandalismo y actos delictuosos y demás riesgos.
- Al concluir la vigencia del contrato, o si fuera rescindido o dado por terminado anticipadamente el Arrendatario deberá; desocupar el Inmueble y entregarlo físicamente al arrendador. También deberá retirar todos los muebles, equipos, instalaciones especiales y en general todos los muebles que por su naturaleza puedan ser retirados sin alterar o dañar la estructura y solidez del Inmueble; de lo contrario quedarán en beneficio del mismo, sin que por tal motivo el arrendatario tenga derecho a pago o compensación alguna.
- Se establecerá que el Arrendatario se obligue a conservar el inmueble en buen estado, a responder de toda pérdida, reclamación por daños y perjuicios y responsabilidad civil que ocasione él, sus empleados o personas dependientes, con motivo de los trabajos de decoración, mejoras y adecuaciones.
- El arrendador podrá dar por terminado anticipadamente el contrato entre otras causas, si existiese la falta de pago oportuno; así mismo si cualquier certificación, reporte, póliza o documento entregado con relación al contrato contiene información falsa; si el Arrendatario cede o transmite por cualquier medio algún derecho bajo el contrato de arrendamiento o la posesión del inmueble arrendado, a favor de cualquier tercero, sin el previo consentimiento otorgado por escrito por el arrendador; si el arrendatario pierde, cancela, termina o modifica algún permiso, licencia (incluyendo municipales, estatales y federales), autorización, concesión, patente, marca y/o certificación que se necesite tener para la operación del negocio de conformidad con el uso del inmueble arrendado; o por cualquier otra causa establecida por ley.
- En todo contrato que se celebre, las partes expresamente se someterán a la jurisdicción de los tribunales competentes de la Ciudad de México y a la legislación del Estado donde se encuentra ubicado el inmueble arrendado.

Convenios para: (i) el ejercicio del voto de miembros del Comité Técnico, y (ii) la renuncia del derecho de designar miembros del Comité Técnico

No existen convenios para ejercer el derecho de voto de los miembros del Comité Técnico, ni existen convenios en los que se estipule la renuncia por parte de los Tenedores que, en lo individual o en conjunto tengan la titularidad del 10% (diez por ciento) del número de CBFIs en circulación, a su derecho a designar en Asamblea de Tenedores a un miembro propietario en el Comité Técnico.

[Sección de página intencionalmente en blanco]

3.5 Administrador

3.5.1 Administradora Agrofibra, S.C.

3.5.1.1 Sobre el Administrador interno

Administradora Agrofibra, S.C., es una sociedad civil de reciente creación cuyo fin es prestar de manera exclusiva los Servicios de Administración a Agrofibra.

Esta sociedad civil fue constituida el 21 de abril de 2021, según escritura pública número 53,951, otorgada ante la fe del Lic. Miguel Ángel Espíndola Bustillos, titular de la Notaría número 120 de la Ciudad de México. Agrofibra es el titular de una parte social representativa del 99.9% (noventa y nueve punto nueve por ciento) del capital social de esta sociedad. Asimismo, Agrofibra es beneficiario de los derechos económicos y corporativos de la parte social representativa del 0.01% (cero punto cero uno por ciento) del capital social del Administrador a través de un fideicomiso que la administra a efectos de ser completamente subsidiaria de Agrofibra.

3.5.1.2 Obligaciones y responsabilidades del Administrador

En términos del Contrato de Administración, el Administrador será responsable de prestar al Fideicomiso, de manera exclusiva, los Servicios de Administración que se describen a continuación.

El Administrador será responsable de prestar al Fideicomiso todos los servicios de administración, dentro de los que se incluyen servicios de administración, contabilidad y cumplimiento obligaciones fiscales, asesoría, representación, planeación, mantenimiento, Comercialización (según dicho término se define en el Contrato de Administración), supervisión y coordinación del Patrimonio del Fideicomiso, incluyendo sin limitar, la administración y, en su caso, mantenimiento de los Activos, los Contratos de Arrendamiento, la facturación y cobranza de las Rentas, la facturación y cobranza de las cuotas de mantenimiento, la negociación y firma de los Contratos de Arrendamiento y sus renovaciones y/o prórrogas, utilización de recursos a través de un presupuesto anual para el adecuado mantenimiento de los Activos, incluyendo mantener vigentes todas las licencias, concesiones y permisos aplicables y necesarios para la debida operación de los Activos por parte de los arrendatarios, de conformidad con las políticas, términos y condiciones que para tal efecto autorice el Comité Técnico.

El Administrador podrá celebrar con terceros los contratos de prestación de servicios para subcontratar los servicios bajo el Contrato de Administración que considere necesarios; en el entendido que dichos contratos podrán ser terminados sin responsabilidad por el Administrador previo acuerdo de la Asamblea de Tenedores, con el voto favorable de los Tenedores que representen el 66% (sesenta y seis por ciento) de los CBFIs en circulación. Lo anterior en el entendido que el responsable final frente al Fideicomiso por la prestación de los servicios será en todo momento el Administrador. Esta estipulación deberá establecerse en los contratos respectivos.

Para información detallada del Contrato de Administración, ver sección "3.4.2 Otros contratos relevantes", del presente Prospecto.

3.5.1.3 Contenido y periodicidad de sus informes

El Administrador preparará un reporte mensual que enviará al Comité Técnico dentro de los 5 (cinco) Días Hábiles siguientes a la conclusión de cada mes calendario. Asimismo, el Administrador preparará y enviará al Comité Técnico aquella información razonable que el Fiduciario o el Comité Técnico o el Representante Común, según corresponda, le solicite previamente por escrito con cuando menos 10 (diez) Días Hábiles de anticipación.

El Administrador deberá entregar toda aquella información y documentación que razonablemente le solicite al Fiduciario y el Comité Técnico para ser incluida en la información financiera del Fideicomiso y, en su caso, ser entregada al Auditor Externo.

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

3.5.1.4 Esquema de compensaciones

El Fiduciario reembolsará al Administrador por todos los gastos incurridos por el mismo en favor del Fideicomiso y pondrá a disposición del Administrador, la cantidad mensual que sea suficiente para mantener cada mes, como fondo de gastos, el equivalente a 3 (tres) meses de gastos con base en presupuesto anual de operación del Administrador autorizado conforme al Fideicomiso (el "Fondo de Gastos") que servirá para que el Administrador pueda efectuar los pagos de gastos bajo el Contrato de Administración.

Todos los gastos incurridos por el Administrador incluyendo, de manera enunciativa, gastos operativos, gastos generales, los impuestos que deriven de sus ingresos y aquellos gastos necesarios para efectos de cumplir, en su caso, con el estudio de precios de transferencia, serán pagaderos con los recursos disponibles en el Fondo de Gastos y facturados por el Administrador al Fideicomiso para ser pagados por el Fiduciario al Administrador más el impuesto al valor agregado que les corresponda, previa presentación de las facturas correspondientes. En caso de que los recursos disponibles en el Fondo de Gastos no sean suficientes para llevar a cabo cierto gasto, el Administrador podrá instruir al Fiduciario efectúe dicho gasto directamente de manera excepcional con cargo a la Cuenta de Operación, previa presentación de las facturas correspondientes.

Incentivo por Desempeño

El Fideicomiso contempla un esquema de Incentivo por Desempeño que tiene como finalidad establecer un esquema de compensación al Administrador que estará ligado al nivel de Distribuciones y solamente pagable una vez que los Tenedores hayan recibido al menos el Rendimiento Objetivo para Cálculo, en Dólares, calculada en términos reales y cuyo monto se podrá incrementar con base en las Distribuciones acumuladas en cada Fecha de Cálculo de IDR.

Dicho incentivo contempla que en cada aniversario a partir del 1° primer aniversario de la fecha en que ocurra la primera Emisión de CBFIs, una vez alcanzado el monto equivalente al

Rendimiento Objetivo para Cálculo, el Administrador tendrá derecho a recibir una parte proporcional de las Distribuciones que será calculada según el nivel de las Distribuciones acumuladas conforme se muestran a continuación:

	Rendimiento real en Dólares	Distribución Excedente	Proporción de la Distribución Excedente		Total distribución acumulada	
			% Tenedores	% Administrador	% Tenedores	% Administrador
Rendimiento Objetivo para Cálculo	N	NA	100.0%	0.0%	100.0%	0.0%
Nivel 1	N+1%	1.0%	90.0%	10.0%	98.8%	1.2%
Nivel 2	N+2%	1.0%	80.0%	20.0%	96.7%	3.3%
Nivel 3	N+3%	1.0%	70.0%	30.0%	94.0%	6.0%
Nivel 4 (>10.0%)	N+4%	NA	50.0%	50.0%	90.0%	10.0%

N = Rendimiento Objetivo para Cálculo

El monto conjunto de los CBFIs objeto del Incentivo por Desempeño, en ningún momento podrá rebasar el 3% (tres por ciento) del valor de capitalización del Fideicomiso.

El Comité Técnico, a través del Comité de Nominaciones y Compensaciones estará a cargo del cálculo del monto y número de CBFIs a ser entregados conforme a lo anterior, considerando lo siguiente:

El Comité Técnico, previa propuesta del Comité de Nominaciones y Compensaciones, deberá aprobar el cálculo realizado por éste último, para determinar el número de CBFIs a entregar al Administrador bajo el Incentivo por Desempeño, en la sesión del Comité Técnico que corresponda en cada aniversario a partir de la primera Emisión; en el entendido que dicha sesión deberá llevarse a cabo dentro del primer trimestre de cada año calendario. Para tales efectos, el Comité Técnico habrá de considerar el precio de cierre de los CBFIs correspondiente a los últimos 15 (quince) Días Hábiles previos a la fecha en que el Comité Técnico haya realizado el cálculo para determinar el número de CBFIs, promediando dicho valor y considerando el resultado como monto de liberación por CBFI. Asimismo, para la determinación del número de CBFIs a entregar al Administrador bajo el Incentivo por Desempeño, el Comité Técnico y el Comité de Nominaciones y Compensaciones considerarán el monto en efectivo que el Administrador requerirá para cumplir con la obligación de pago de impuesto sobre la renta correspondiente por la recepción de los CBFIs objeto del Incentivo por Desempeño, para lo cual, el Comité Técnico determinará dicho monto y lo restará del monto total del incentivo anual pagadero en CBFIs, debiendo instruir al Fiduciario, por un lado, la entrega del número de CBFIs que resulte de la resta antes referida y, por otro, el monto de efectivo necesario para que el Administrador cumpla su obligación de pago del impuesto sobre la renta por la recepción de los CBFIs objeto del Incentivo por Desempeño.

El pago de los CBFIs se realizará a más tardar 15 (quince) Días siguientes a la fecha en que los CBFIs correspondientes hayan sido adquiridos en el mercado secundario; en el entendido que el Fiduciario no será responsable de que dicho pago no se llegare a realizar en dicho plazo por causa de no contar con la autorización del Comité Técnico, cálculo, monto, disponibilidad de CBFIs en el mercado secundario e instrucciones correspondientes. Lo anterior, en el entendido que este incentivo será neto, libre del IVA, por lo que en caso de que se llegara a causar el citado impuesto según las disposiciones legales aplicables al monto del incentivo, se le adicionará el monto correspondiente al IVA, en el entendido de que, en dicho caso, la instrucción que se le entregué al Fiduciario deberá considerarlo para su pago en efectivo y, en este acto, se libera el Fiduciario de cualquier responsabilidad en caso de que el mismo no haya sido considerado.

Los CBFIs que reciba el Administrador por concepto de Incentivo por Desempeño deberán ser entregados por el Administrador a los miembros del Comité de Inversiones y Riesgos (salvo por el Miembro Independiente del Comité Técnico que forme parte del Comité de Inversiones y Riesgos), de conformidad con los términos y condiciones que se establezcan con cada uno de dichos miembros en el respectivo convenio que celebren al efecto con el Administrador.

Los CBFIs que se entreguen al Administrador como parte del Incentivo por Desempeño, tendrán restricciones para ser enajenados, transferidos o de cualquier otra forma dispuestos por los miembros del Comité de Inversiones y Riesgos que los reciban del Administrador, por un periodo de 5 (cinco) años contados a partir de la fecha en que sean entregados, conforme lo estipula el Fideicomiso. La restricción anterior, no será aplicable tratándose de transferencias de dichos CBFIs al patrimonio de fideicomisos de administración en los cuales los titulares de los CBFIs sean fideicomitentes y/o fideicomisarios, en el entendido que en dichos fideicomisos se deberá establecer la restricción de enajenación anteriormente descrita. Para efectos de claridad, no habrá pago alguno por concepto de Incentivo por Desempeño si no se cumple con el Rendimiento Objetivo para Cálculo.

3.5.1.5 Vigencia

La vigencia del Contrato de Administración será de 20 (veinte) años forzosos para ambas partes a partir de la fecha de su firma y no se podrá terminar anticipadamente, salvo por la facultad de la Asamblea de Tenedores de destituir al Administrador. El contrato se renovará automáticamente por periodos de 10 (diez) años.

3.5.1.6 Remoción del Administrador

El Administrador podrá ser destituido si la Asamblea de Tenedores, con el voto favorable de los Tenedores que representen el 66% (sesenta y seis por ciento) de los CBFIs en circulación, autoriza e instruye al fiduciario del Fideicomiso para que realice todos los actos necesarios y suficientes terminar el contrato.

3.5.1.7 Procedimiento de sustitución del Administrador

Conforme al Contrato de Administración, en el evento de que la Asamblea de Tenedores acuerde la destitución del Administrador, el Fiduciario mediante un aviso de destitución dado al

Administrador por escrito, podrá iniciar el procedimiento de sustitución del Administrador bajo el Contrato de Administración señalando en dicho aviso la Fecha de Sustitución a favor de un administrador sustituto.

Al llegar la Fecha de Sustitución y únicamente después de que el Administrador Sustituto designado haya aceptado su designación, todos los derechos y obligaciones del Administrador bajo el Contrato de Administración y el Fideicomiso serán transferidos y asumidos por el Administrador Sustituto; en el entendido, sin embargo, que el Administrador continuará desempeñando sus funciones hasta la Fecha de Sustitución. A partir de la Fecha de Sustitución el Administrador dejará de tener derechos y obligaciones bajo el Contrato de Administración y el Fideicomiso, salvo por las obligaciones pendientes de cumplir o que correspondan a cualquier fecha anterior a que surta efectos su sustitución.

El Administrador cooperará con el Fiduciario y con el Administrador Sustituto en relación con la terminación de todos sus derechos y obligaciones bajo el Contrato de Administración y el Fideicomiso, a efecto de dar cumplimiento a todos los actos y gestiones que requieran conforme a la Legislación Aplicable en la transmisión al Administrador Sustituto de todas las facultades del Administrador y, en su caso, de los bienes y patrimonio del Fideicomiso que en ese momento mantenga en su posesión.

El Administrador, en la Fecha de Sustitución (a) entregará física y jurídicamente al Administrador Sustituto toda la información, documentos, programas, reportes, bases de datos, expedientes relativos al Patrimonio del Fideicomiso y, en su caso, los proyectos actualizados a la Fecha de Sustitución, que contengan todos los datos que el Administrador Sustituto, el Administrador o el Comité Técnico solicite de manera razonable para efecto de prestar los Servicios de Administración en términos del Contrato de Administración y del Fideicomiso, (b) depositará cualquier cantidad en efectivo que haya recibido en gestiones de cobro en la Cuentas del Fideicomiso; (c) entregará al Administrador Sustituto cualesquier cantidades que conserve como parte del presupuesto autorizado conforme al Fideicomiso que le hayan sido entregadas y que no hayan sido dispuestas, sin ninguna responsabilidad para el Fiduciario respecto de la entrega de dichas cantidades; (d) entregará al Representante Común, al Comité Técnico y al Fiduciario una relación de los gastos realizados a la Fecha de Sustitución, en relación con el presupuesto autorizado conforme al Fideicomiso y (e) realizará todos aquellos actos que sean necesarios a fin de lograr una transición efectiva.

El Administrador y el Fiduciario, junto con el Administrador Sustituto, suscribirán en la Fecha de Sustitución un acta de entrega, declarando el administrador sustituto haber recibido la documentación e información que le sea entregada conforme a los párrafos anteriores; el Fiduciario o, en su defecto, el Administrador Sustituto, deberá entregar una copia de la misma al Comité Técnico. El Administrador Sustituto asumirá el depósito, en su caso, de los expedientes relativos a la información que le sea entregada.

A partir de la Fecha de Sustitución, todas las referencias hechas en el Contrato de Administración, el Fideicomiso y cualesquier otros documentos relacionados al Administrador, se entenderán hechas a la entidad que actúe como Administrador Sustituto y ésta adquirirá todos los derechos y estará sujeta a todas las obligaciones, responsabilidades y deberes del Administrador de conformidad con los términos y condiciones del Contrato de Administración y el Fideicomiso, en

el entendido que el Administrador Sustituto no será responsable de los actos u omisiones del Administrador al que sustituya.

Sin perjuicio de lo señalado en los párrafos anteriores, el Fiduciario está autorizado y facultado, ante la falta de cooperación del Administrador, para actuar en sustitución del Administrador y firmar todos los documentos y realizar todos los actos que sean necesarios para realizar la sustitución, sin que sea responsable de la falta de entrega de información, documentación o de cualquier otro bien o derecho por parte del administrador que se sustituya.

3.5.1.8 Ejecutivos del Administrador

Las siguientes personas participarán en el equipo administrativo del Administrador, sujeto a la ratificación del Comité Técnico:

	Nombre ⁽³⁾	Edad	Cargo	Género ⁽²⁾	Años de experiencia en el sector	Empresas donde colaboran como ejecutivos relevantes o miembros del consejo de administración
1.	Jorge Guajardo Hesles ⁽¹⁾	61	Presidente Ejecutivo	Masculino	26	Optimización Inmobiliaria, S.A. de C.V. ⁽⁵⁾ , Corporativo Arcos Norte, S.A. de C.V. ⁽⁶⁾
2.	David Ricardo Suárez Cortazar ⁽¹⁾	50	Vicepresidente de Administración y Finanzas	Masculino	29	Financiera Futura Mexicana, S.A.P.I. de C.V. SOFOM ENR ⁽⁴⁾ , Financiamos Tu Necesidad, S.A.P.I. de C.V. ⁽⁴⁾ , Grupo KC Agente de Seguros, S.A. de C.V. ⁽⁴⁾ , Nacional Monte de Piedad I.A.P. ⁽⁴⁾
3.	Claudio García Salgó ⁽¹⁾	48	Vicepresidente de Desarrollo	Masculino	23	Fundación haciendas del Mundo Maya, A.C. ⁽⁴⁾ , Fundación Claudia y Roberto Hernández ⁽⁴⁾
4.	Manuel Alejandro Yohel Romero Socarrás ⁽¹⁾	65	Director Administración y Operaciones	Masculino	40	N/A
5.	Juan Carlos Martínez Flores ⁽¹⁾	56	Subdirector de Tesorería y Finanzas	Masculino	30	Groasis, BV (México). ⁽⁴⁾
6.	Eduardo Saúl Acosta Trejo ⁽¹⁾	30	Director Jurídico	Masculino	13	N/A
7.	Silvia Ximena Zapata Montoya	39	Gerente Regional	Femenino	12	Promociones Habi, S.A. de C.V. ⁽⁴⁾

8.	José Luis Sorcia Ramirez	53	Gerente Regional	Masculino	20	N/A
9.	Alfredo Jesús Villarreal Galicia	63	Director Ejecutivo de Enlace	Masculino	43	Optimización Inmobiliaria, S.A. de C.V. ⁽⁶⁾ , Agriprofin, S.A. de C.V. ⁽⁷⁾
10.	Juan Pablo Nava Palacios	48	Director de Nuevos Proyectos	Masculino	17	N/A
11.	Sebastián Jorge Hanhausen Vignon	29	Gerencia de Desarrollo	Masculino	10	N/A
12.	Felipe Urquiza Saldivar	31	Gerencia de ASG	Masculino	7	N/A

(1) Fueron designados como integrantes del consejo directivo del Administrador al momento de su constitución y podrán ser removidos y sustituidos en su cargo, por virtud de un acuerdo de la asamblea de socios del Administrador. Durarán en su cargo, en tanto no sean removidos del mismo por la asamblea de socios del Administrador. El consejo directivo, como órgano de administración del Administrador, lleva la firma social del Administrador y tiene el más amplio poder general para conducir su administración.

(2) El 8% de los directivos del Administrador relevantes son mujeres y el 92% son hombres. No se cuenta a esta fecha con políticas o programas expresos que impulsen la inclusión laboral sin distinción de género en la composición del equipo directivo. Sin embargo, la selección y contratación del equipo directivo, se hace en base a las capacidades, habilidades y experiencia laboral de dichas personas, que contribuyan a agregar valor al Emisor.

(3) En virtud de que el Administrador es una entidad de reciente creación, sus directivos no han cumplido el año en su cargo.

(4) No tiene relación de índole alguna con el Emisor o el Administrador.

(5) Constituyó Agriprofin, S.A. de C.V. que es el Fideicomitente Inicial del Fideicomiso Agrofibra.

(6) Controlador de Optimización Inmobiliaria, S.A. de C.V.

(7) Fideicomitente Inicial del Fideicomiso Agrofibra.

A continuación, presentamos el currículum de los directivos del Administrador:

Jorge Guajardo Hesles: Presidente Ejecutivo. El señor Guajardo es arquitecto por la Universidad Anáhuac. Cuenta con más de 26 años de experiencia en el sector inmobiliario ocupando puestos de alta dirección en diversas empresas promotoras desde 1994. Durante su trayectoria profesional, ha participado en complejos enfocados en el sector agroalimentario como el Parque Industrial San Felipe Torres Mochas, el Agroparque Jaral de Berrio, el Agroparque de San Juan del Río, y proyectos de las Centrales de Abastos de Ecatepec, Chicoloapan, Tecámac, Nezahualcóyotl y Atizapán, así como el "*International Convention Center*" de San Miguel de Allende. Asimismo, fue presidente de la Asociación de Mezcaleros de Guanajuato. Actualmente es presidente de EBI 4.0, el evento anual más relevante de la industria agroalimentaria y la innovación en la región bajío del país.

David Ricardo Suárez Cortazar: Vicepresidente de Administración y Finanzas. El señor Suárez es licenciado en Administración y Finanzas por la Universidad Panamericana en México y Maestro en Administración y Política Económica de la Universidad de Columbia. Está certificado como Administrador Profesional de Proyectos por el Instituto PMI. Cuenta con casi 30 años de experiencia en los sectores público y privado, en este último fungiendo como director ejecutivo y consejero de los sectores financiero, inmobiliario y retail. Encabezó durante 5 años las operaciones, administración, control y finanzas en Latinoamérica de Grupo Elektra. En 2015, dirigió un fideicomiso hipotecario inmobiliario, definiendo su estrategia, liderando sus operaciones y estructurando financiamientos para desarrollar nuevos proyectos inmobiliarios comerciales. Entre 2005 y 2014, fue directivo en Grupo Financiero Banorte, encabezando las áreas

de finanzas, relación con inversionistas y presidiendo varios comités. Estructuró una Fibra interna para los inmuebles propios del Grupo Financiero y encabezó varias ofertas de capital, colocando exitosamente \$4,300 millones de Dólares en los mercados internacionales. En 2014 fue reconocido por la prestigiada publicación "*Institutional Investor*" como el mejor CFO de México y América Latina, y entre 2010 y 2013, obtuvo el ranking como Mejor IRO en la región. Fue reconocido por la revista Forbes dentro de los CFOs más innovadores de México. Actualmente es consejero de RentaCredit, SOFOM especializada en financiamiento y servicios para arrendamiento de inmuebles. Es Consejero Independiente y presidente del Comité de Auditoría de Grupo KC Agente de Seguros. Es presidente del consejo de administración de Financiamos Tu Necesidad y es miembro consultivo del Comité de Auditoría y Riesgos de Nacional Monte de Piedad I.A.P. desde octubre de 2021.

Claudio García Salgó: Vicepresidente de Desarrollo. El señor García es licenciado en Economía por el Instituto Tecnológico Autónomo de México (ITAM) y cuenta con una Maestría en Derecho y Economía por la Utrecht Universiteit en Holanda. Cuenta con más de 23 años de experiencia profesional en el sector financiero especializado en el agro. Hasta febrero 2020, se desempeñó como Director Nacional de Agronegocios en Citibanamex y designado Líder Global de Industria Food&AG para Citi por el CRO Global de Banca Comercial de Citi. Entre 2007 y 2010, colaboró en AgroFinanzas, SOFOL, donde además de ser accionista, fue Director de Promoción de Negocios, implementando estructuras de financiamiento para cadenas de suministro e inventarios de *commodities*. De 1998 a 2007 ocupó varios cargos directivos en FIRA, siendo el último el de Promoción de Negocios. Antes de unirse al equipo administrativo de Agrofibra fundó y se desempeñó como Socio Director de AGreenVesting, en la que actualmente no desempeña ningún rol ni tiene participación. AGreenVesting es una firma dedicada a brindar asesoría técnica y financiera para empresas agroalimentarias, contando con más de 20 años de experiencia en este sector.

Manuel Alejandro Yohel Romero Socarrás: El señor Romero es licenciado en Contaduría Pública por la Universidad La Salle, con Mención Honorífica. Cuenta con más de 40 años de experiencia profesional. Ha ocupado cargos directivos en empresas del sector financiero como Operadora de Bolsa, Casa de Bolsa Probursa y Santander Serfin. Se ha desempeñado como CFO en empresas como Televisa Interactive Media, Blim y Distribuidora Intermex, así como consultor de Deloitte y auditor de PWC. Durante su trayectoria profesional ha formado parte de comités en instituciones como la AMIB y la ABM, además de ser consejero en múltiples empresas como INDEVAL, el Servicio Panamericano de Protección, Grupo Alarmas, entre otras. Asimismo, ha administrado cerca de 1,200 activos inmobiliarios, en su construcción, operación, administración y mantenimiento. Adicionalmente, creó una ISP con 42 sucursales y 22,000 clientes, y supervisó el desarrollo de software para manejar Programas de Resultado Electorales Preliminares (PREP).

Juan Carlos Martínez Flores: El señor Martínez es licenciado en Administración por la Universidad Nacional Autónoma de México, y cursa la Maestría en Finanzas Corporativas. Además, cuenta con la Certificación para Elaboración y Revisión de Modelos Financieros por parte de KPMG Sao Paulo, Brasil. Anteriormente, se desempeñó como CFO de Groasis, grupo de empresas con participación holandesa del ramo forestal en México. Previo a lo anterior, se desempeñó en KPMG dentro del área de Asesoría Financiera en proyectos de Infraestructura para México, Centroamérica y el Caribe. Dentro de la Banca, ocupó distintos cargos directivos en áreas de crédito y promoción, en instituciones como Ixe Banco, Bancrecer, Banorte, Banco Azteca, Ve

por más, Banco Deuno y Banco Interacciones. Asimismo, ocupó el cargo como Director de Planeación y Recursos Financieros en Grupo Nacer Global, el cual, entre otros, participa en sectores como educación, comunicación y financiero.

Eduardo Saúl Acosta Trejo: El señor Acosta es licenciado en Derecho y cuenta con una Maestría en Derecho Fiscal por la Universidad Autónoma de Nuevo León. Actualmente, forma parte del Colegio de Jurisprudencia de Nuevo León. Cuenta con más de 13 años de experiencia profesional asesorando a diversas empresas del sector inmobiliario, tanto públicas como privadas. Anteriormente estuvo a cargo de distintas áreas del Departamento Jurídico de Fibra Inn. Destaca su participación en la coordinación y negociación de un contrato de *joint venture* con un CKD; la coordinación, estructuración y negociación de diversas transacciones de activos hoteleros, y la coordinación e implementación de un proyecto de tramitación de 900 licencias y permisos. Adicionalmente, ha participado en la estructuración y negociación jurídica de diversas transacciones inmobiliarias por más de \$800 millones de Dólares y diversos contratos de crédito.

Silvia Ximena Zapata Montoya: La señora Zapata es licenciada en Relaciones Internacionales por el Colegio de San Luis. Cuenta con más de 10 años de experiencia profesional en el desarrollo de negocios y comercialización de inmuebles industriales, así como en la capacitación de inversiones. Anteriormente, se desempeñó como consultora independiente asesorando en el diseño e implementación de estrategias de desarrollo de negocios y generación de prospectos. Destaca su participación como Directora Comercial en diversas empresas del sector inmobiliario como Artha Capital, donde estuvo a cargo de la negociación de operaciones de arrendamiento y de *build-to-suit* en arrendamiento por un valor de hasta \$10 millones de Dólares y Logistik Industrial Park, donde negoció y cerró operaciones de compraventa por un valor aproximado de \$90 millones Dólares, superando el objetivo de ventas cada año. De 2007 a 2013 ocupó varios cargos en el gobierno del estado de San Luis Potosí, en el área de Desarrollo Económico.

José Luis Sorcia Ramírez: El señor Sorcia es Licenciado en Administración de Empresas, cuenta con Maestría en Administración y Especialidad en Mercadotecnia por la Universidad Popular Autónoma del Estado de Puebla UPAEP, cursó la especialidad de Horticultura Protegida por la Universidad de Almería España, es Diplomado en Dirección Estratégica por la Universidad Anáhuac y en Decisiones Estratégicas por la Universidad de Chile. Ha sido profesor de postgrado del ITESM-TecMilenio. Cuenta con más de 20 años de experiencia dirigiendo empresas exportadoras del sector agrícola e industrial, ocupando posiciones como director en ECOM Group-AMSA, Impulsora Agrícola (Grupo Modelo y Heineken), Grupo Industrial Gallegos, Green House Agropark y Naturales Campo Real. En 2013, fundó Sorcia y Asociados, firma de consultoría enfocada en proveer servicios de consultoría y desarrollo de agro negocios. Anteriormente, se desempeñó dirigiendo las operaciones en Pro Mujer México, Grupo Navarra, Cámara de la Industria del Vestido, entre otros.

Alfredo Jesús Villarreal Galicia: El señor Villarreal es licenciado en Administración de Empresas por el Instituto Tecnológico y de estudios Superiores de Monterrey y cursó el Programa de Dirección de Empresas D-1 en el Instituto Panamericano de Alta Dirección de Empresas. Cuenta con amplia experiencia desempeñando posiciones de alta dirección en la administración de recursos humanos. Destaca su experiencia como Director de Recursos Humanos en organizaciones como Villacero, Holcim Apasco y Grupo Gigante. Asimismo, participó con la

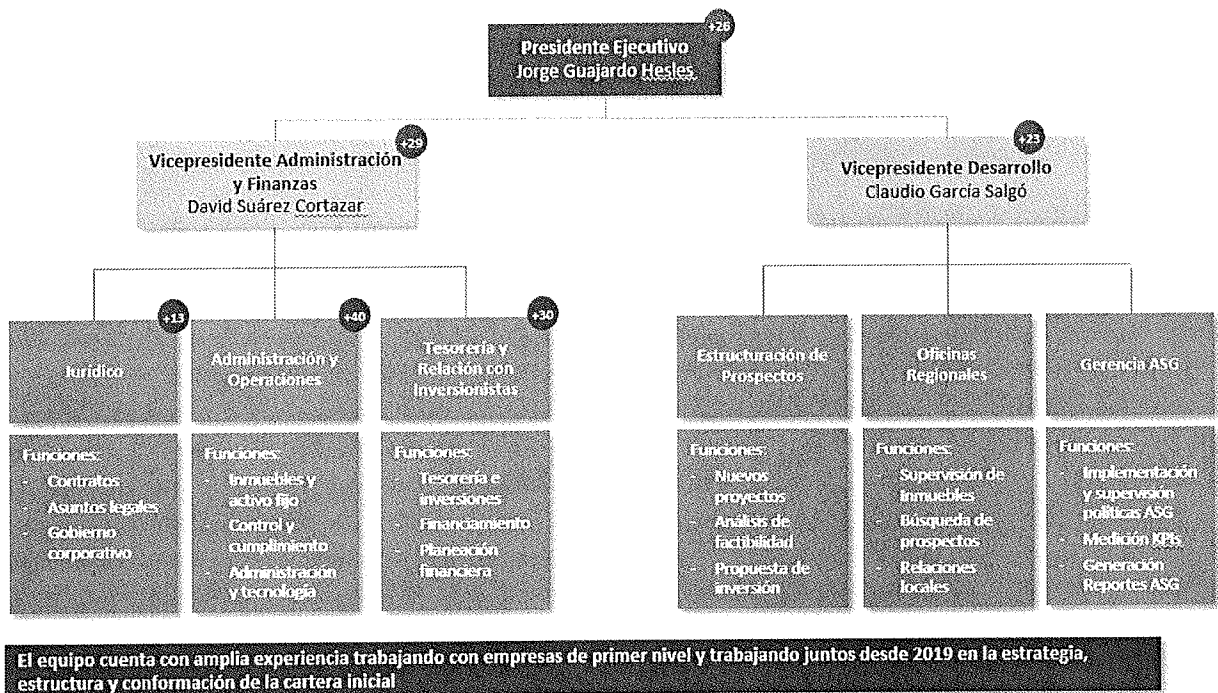
Cámara Nacional de la Industria de Transformación en el área de fomento industrial. Durante los últimos años se ha desempeñado como consultor independiente en recursos humanos.

Juan Pablo Nava Palacios: El señor Nava es licenciado en ciencias políticas y administración pública por la Universidad Iberoamericana. Cuenta con más de 17 años de experiencia en el sector inmobiliario industrial en el centro de México y Bajío, trabajando para empresas como Cushman & Wakefield, Grubb & Ellis/Select, Newmark Grubb y Prodensa Select. De 2010 a 2015 fungió como director general de la Secretaría de Desarrollo Económico del Estado de San Luis Potosí, a cargo del desarrollo y fomento industrial, atracción de inversión extranjera directa. En 2013 recibió la "Beca Fullbright" a través del "Programa de Liderazgo para Visitantes Internacionales" (IVLP) del Departamento de Estado de los Estados Unidos de América junto a 15 participantes de todo el mundo para el programa "U.S. Trade Policy: Increasing American Competitiveness".

Sebastián Jorge Hanhausen Vignon: El señor Hanhausen es licenciado en finanzas por la Universidad Iberoamericana y cuenta con un MBA y una maestría en desarrollo de bienes raíces por el IE Business School en Madrid, España. Cuenta con más de 10 años de experiencia profesional en el sector financiero, inmobiliario y bursátil. Destaca su experiencia profesional como analista de inversión en Caret Capital por haber formado parte de la creación de BIVA como Gerente de Monitoreo e Investigación y como analista financiero en el área de Proyectos en Banobras. Actualmente participa en varios proyectos de inversión y desarrollo inmobiliario en México, España y Estados Unidos de América.

Felipe Urquiza Saldivar: El señor Urquiza cuenta con un diploma en ingeniería civil por la Universidad Iberoamericana, certificación en finanzas y administración en bienes raíces por el ITAM y cuenta con un MBA con especialización en sustentabilidad por la Universidad HEC París. Cuenta con más de 7 años de experiencia en el sector inmobiliario ocupando puestos como analista financiero y gestión de proyectos. Es Socio Fundador de Promotora Urbana, empresa dedicada al desarrollo inmobiliario. Asimismo, es parte del consejo de estrategia y crecimiento en PurOceans, empresa enfocada en el giro climático y de tecnología.

A continuación, se presenta la estructura corporativa que Agrofibra pretende implementar para llevar a cabo su negocio:



Asimismo, el Administrador podrá apoyarse en las opiniones o asesorías de terceros y técnicos especializados cuando así lo requiera para cumplir con sus obligaciones conforme al Contrato de Administración.

En términos del Contrato de Administración, el Administrador contará con el Comité de Inversiones y Riesgos, quien asesorará al Administrador en la planeación estratégica del negocio del Fideicomiso conforme a sus fines.

El Comité de Inversiones y Riesgos auxiliará al Administrador en las siguientes áreas:

- (i) Guiar al Administrador en el adecuado diseño, priorización y la adecuada implementación de la estrategia de portafolio de inversiones del Fideicomiso, con el fin de optimizar su valor estratégico, diversificación y sostenibilidad, apalancando su amplio conocimiento, pericia, habilidades y experiencia en el sector agroalimentario, considerando lo siguiente:
 - Informar, apoyar y asesorar al Administrador, en aquellos asuntos que tengan carácter estratégico o sean determinantes para la definición de la estrategia general del Fideicomiso, de acuerdo con los lineamientos y pautas establecidas por el Comité Técnico del Fideicomiso;
 - Apoyar al Administrador en el desarrollo del plan estratégico del Fideicomiso, dar seguimiento a su ejecución y proponer acciones de mejora, en su caso;
 - Realizar el análisis y evaluación de alternativas estratégicas para el crecimiento del Fideicomiso;

- Vigilar el adecuado mantenimiento y operación de los Activos adquiridos como negocios en marcha;
 - Supervisar la atención de todos los aspectos relacionados con el mantenimiento del listado de los CBFIs en el mercado de valores y los requisitos legales y regulatorios establecidos para el funcionamiento como un fideicomiso bursátil; y
 - Elaborar informes, recomendaciones y propuestas para la toma de decisiones de carácter estratégico, así como dar seguimiento de la ejecución de las acciones acordadas por el Comité Técnico al respecto;
- (ii) Asesorar al Administrador en el apropiado cumplimiento y óptima ejecución de las inversiones inmobiliarias con el fin de optimizar su rendimiento ajustado al riesgo, así como los capturar los aprendizajes para reforzar las capacidades del Fideicomiso y su fortalecimiento en capacidades organizacionales, considerando lo siguiente:
- Evaluar las políticas de inversión y financiamiento del Fideicomiso, los factores de riesgo y sus políticas administrativas;
 - Definir y proponer al Administrador las mejores condiciones para adquirir los Activos de la Cartera Inicial (Portafolio A), la Cartera Inicial Subsecuente (Portafolio B) y su *pipeline*;
 - Preparar y presentar al Administrador para que éste a su vez presente para autorización del Comité Técnico los planes operativos anuales;
 - Proponer al Administrador la estructura de las diferentes áreas del Administrador y seleccionar a los integrantes de sus equipos de trabajo conforme a la especialización requerida;
 - Supervisar la oportuna ejecución de las propuestas de inversión o desinversión en Activos dentro de los parámetros y criterios aprobados por el Comité Técnico, así como de los acuerdos asociativos, operaciones societarias, desarrollo de líneas de negocio nuevas o existentes y operaciones financieras que puedan afectar a la estrategia del Fideicomiso; y
 - Recomendar al Administrador acerca de las medidas necesarias para el desarrollo constante y la mejora del desempeño de los Ejecutivos;
- (iii) Contribuir en el desarrollo y crecimiento del Patrimonio del Fideicomiso, al aportar su valor agregado estratégico y relaciones en la industria para ganar la credibilidad y confianza con aportantes de activos y sus estrategias de crecimiento y consolidación de industrias para servir los mercados estratégicos de exportación desde México, considerando lo siguiente:
- Buscar y proponer al Administrador las mejores condiciones para financiamientos futuros del Fideicomiso; y
 - Supervisar el correcto desempeño del Fideicomiso en materia de: sostenibilidad, factores medioambientales, sociales y de gobernanza (ASG);
- (iv) Dar seguimiento a la implementación de acciones preventivas y correctivas para mitigar o eliminar los factores de riesgo internos y/o externos relacionados con la administración, operación, control interno, contabilidad y auditoría interna del Fideicomiso; y
- (v) Apoyar al Administrador sobre cualquiera otra materia que le sea encomendada, siempre y cuando no sea de competencia de los demás comités de apoyo al Comité Técnico previstos en el Fideicomiso

3.5.1.9 Estándar de desempeño y diligencia

El Administrador deberá en todo momento cumplir con los deberes de lealtad y diligencia contenidos en los artículos 30 al 37 de la LMV en lo que resulte aplicable al Fideicomiso y a las Inversiones en Activos que realice el Fiduciario.

3.5.1.10 Régimen de Responsabilidad

El Administrador, para el cumplimiento de sus obligaciones conforme al Contrato de Administración:

- (a) Deberá evitar que cualquier conflicto laboral con el personal a su cargo, limite el cumplimiento de sus obligaciones conforme al Contrato de Administración, o afecte la funcionalidad, accesos, áreas comunes, servicios y áreas rentadas de los Activos.
- (b) No será responsable por cualquier error de juicio de buena fe a menos que tales errores constituyan un incumplimiento de sus obligaciones en virtud del Contrato de Administración, o sean realizados por falta de diligencia, con dolo o mala fe.
- (c) Deberá contar en todo momento con el personal adecuado, suficiente y capacitado para prestar los Servicios.
- (d) El Administrador podrá apoyarse en las opiniones, asesorías o informaciones que reciba de sus asesores administrativos y legales o de sus funcionarios y Ejecutivos, así como del Comité de Inversiones y Riesgos, en el entendido de que dichas opiniones, asesorías o informaciones no limitará ni afectará la responsabilidad del Administrador conforme al Contrato de Administración.
- (e) El Administrador deberá auditar, por auditor independiente, sus estados financieros de manera anual, este auditor deberá ser aprobado por el Comité de Auditoría.
- (f) El Administrador tendrá la obligación de desempeñar sus funciones de forma diligente, actuando de buena fe y en el mejor interés del Fideicomiso y de los Tenedores.

Adicionalmente, el Administrador no será responsable de cualquier error de criterio cometido de buena fe, salvo que sus errores constituyan una omisión en el cumplimiento de sus obligaciones en una forma que no sea diligente, honesta y de buena fe de conformidad con la Legislación Aplicable.

3.5.1.11 Penas convencionales

Al ser una subsidiaria de la Emisora, no se establecen en el Contrato de Administración, penas convencionales a cargo del Administrador y/o de la Emisora.

3.5.1.12 Estrategia y objetivos frente a emergencias sanitarias

La estrategia y objetivos del Administrador se ajustarán para darle continuidad al negocio y a su vez adoptar los protocolos y medidas de seguridad necesarias para enfrentar la contingencia sanitaria.

Las prioridades del Administrador bajo un escenario de empeoramiento de la pandemia serán salvaguardar la salud e integridad de su personal y proteger los recursos y Patrimonio del Fideicomiso.

Los principales aspectos que buscará atender el Administrador durante un periodo de contingencia son:

- Adquisiciones

Considerando que los alimentos son un producto de primera necesidad y que la cadena de abasto debe mantenerse sin interrupciones, el Administrador continuará con su estrategia de adquisición de propiedades relacionadas con la producción, procesamiento, almacenamiento y transporte de productos agroalimentarios. Como parte del proceso de adquisición, se solicitará a los Arrendatarios que cumplan con todos los protocolos y medidas de seguridad relacionados con la contingencia.

- Administración de rentas

El Administrador tendrá contacto permanente con los Arrendatarios para asegurarse que los protocolos y medidas de seguridad se implementen a sus instalaciones, y otorgará asesoría en caso de que no se conozcan o necesiten difundirse entre su personal. También evaluará cualquier afectación en la capacidad de pago de los Arrendatarios por los efectos de la pandemia, y planteará alternativas para asegurar el pago de las rentas dentro de las posibilidades de los Arrendatarios.

- Personal

El Administrador adoptará todos los protocolos y medidas de seguridad necesarios para cuidar la salud e integridad de sus colaboradores. Se supervisará que existan las medidas de distanciamiento e higiene en las instalaciones del Administrador, y se implementarán medidas de trabajo remoto en caso de que la situación lo amerite. Asimismo, se contará con rápido acceso a personal médico especializado para atender a los empleados que presenten síntomas, se realizarán pruebas para detectar infecciones de manera oportuna y también se contará con acceso a vacunas de manera permanente para mantener al personal inoculado.

- Protocolos de seguridad

El Administrador contará con un equipo designado por el Comité de Inversiones y Riesgos que estará capacitado para implementar y supervisar el cumplimiento de los protocolos de seguridad. Este equipo deberá informar de manera permanente al Comité de Inversiones y Riesgos sobre el cumplimiento de los protocolos en las instalaciones del Administrador, así como en las

operaciones de los Arrendatarios. El equipo se asegurará de implementar medidas correctivas en caso de requerirse, y también se actualizará sobre los cambios a los protocolos y medidas complementarias que anuncien las autoridades y organismos internacionales.

El Comité de Inversiones y Riesgos habilitará un grupo de emergencia para establecer la estrategia, objetivos, toma de decisiones, ejecución y supervisión de las medidas que debe adoptar el Administrador para enfrentar la contingencia sanitaria. Este grupo propondrá los ajustes requeridos a los procesos operativos y servirá como enlace con las autoridades correspondientes para contar con la información más actualizada sobre la evolución de la contingencia sanitaria y las medidas de seguridad que se deberán adoptar.

El grupo de emergencia hará una evaluación de los riesgos para el Administrador y propondrá al Comité de Inversiones y Riesgos las medidas para mitigarlos o eliminarlos. También evaluará los riesgos por afectaciones a proveedores, contratistas, Arrendatarios, asesores, cadena de suministro, bancos y otras partes interesadas clave, y deberá definir los mecanismos de respuesta a los diferentes riesgos y las personas encargadas de implementarlos.

Se habilitarán diversos canales de comunicación para difundir las medidas que adopte el Administrador para enfrentar la contingencia. Dichos canales podrían incluir correos electrónicos, boletines, anuncios en intranet corporativa, mensajes a través de grupos de *WhatsApp*, mensajes de sus líderes, videoconferencias, entre otros.

Se establecerán protocolos para mantener una vigilancia constante de la salud de los empleados y se proporcionará apoyo médico y psicológico a los empleados que lo requieran por cualquier afectación o pérdida relacionada con la pandemia. Se realizará limpieza y desinfección constante a las instalaciones del Administrador. También se tendrá flexibilidad en las jornadas de trabajo y se proporcionarán las herramientas tecnológicas para que el personal pueda realizar trabajo a distancia. La información que se recopile de los empleados que han sido afectados por la contingencia sanitaria será protegida conforme a la normatividad en la materia, asegurando la privacidad y seguridad de la información.

En materia presupuestal, el Administrador realizará los ajustes necesarios a sus planes de gasto para canalizar los recursos necesarios que permitan adoptar las medidas solicitadas por el Comité Técnico, el Comité de Inversiones y Riesgos o el grupo de emergencia.

Las condiciones operativas y financieras podrían modificarse en el corto y largo plazo en la medida que se agrave o se prolongue la contingencia sanitaria.

Desde el punto de vista operativo, se ajustarán los procesos conforme a los planes definidos por el Comité Técnico, el Comité de Inversiones y Riesgos o el grupo de emergencia. Se pondrá especial énfasis en los procesos de recursos humanos, contables, financieros, administración de rentas y pagos de distribuciones a Tenedores. Todos los ajustes se harán de conformidad con los planes de contingencia previamente definidos, o en caso de no contar con una definición previa, se someterán propuestas a consideración del Comité de Inversiones y Riesgos

Por el lado financiero, se realizarán proyecciones y estimaciones con mayor frecuencia para valorar los ajustes que deban realizarse a los presupuestos de ingresos y gastos. Lo anterior para

asegurar la viabilidad financiera de Agrofibra y salvaguardar el patrimonio del público inversionista.

3.5.1.13 Condiciones operativas y financieras

Las condiciones operativas y financieras podrían modificarse en el corto y largo plazo de acuerdo a los resultados de negocio que se vayan obteniendo en los próximos 12 meses una vez que se vayan integrando los Activos contemplados en la Cartera Adicional Adquirible (*Pipeline*) y de las condiciones de mercado vigentes. Dichas modificaciones siempre serán puestas a consideración del Comité Técnico para su aprobación.

3.5.1.14 Planes para mitigación de incertidumbres

La administración de Agrofibra elaborará una matriz de riesgos para medir la severidad y probabilidad de impacto ante incertidumbres, la cual será presentada al Comité de Auditoría para su valoración y aprobación. Con base en esta matriz de riesgos, se elaborarán planes de continuidad de negocios y planes de recuperación de desastres para el Administrador. En estos planes, se delinearán las acciones necesarias para lidiar con incertidumbre y contingencias, así como los mecanismos de prevención o eliminación de los riesgos identificados.

Los planes de continuidad de negocios y recuperación de desastres serán revisados anualmente para proponer ajustes o mejoras. Estos serán presentados al Comité de Auditoría para aprobación, y publicados en los informes o reportes de Agrofibra para consulta del público inversionista o público en general.

[Sección de página intencionalmente en blanco]

3.5.2 Presupuesto

El Administrador contará con los recursos humanos y materiales necesarios para cumplir con su objeto. El Administrador obtendrá sus ingresos de los reembolsos que reciba de Agrofibra, así como de las cuotas de mantenimiento que paguen los Arrendatarios de los Inmuebles relacionados con los Activos en su momento.

Previo a la Oferta Pública inicial, el Administrador presentó al Comité Técnico Inicial un presupuesto preliminar para los días restantes del ejercicio en que se lleva a cabo la Oferta Pública. A partir del ejercicio inmediato siguiente a la Oferta Pública el presupuesto anual de operación del Administrador será por la cantidad de \$44,800,000.00 (cuarenta y cuatro millones ochocientos mil Pesos 00/100, moneda nacional). Dicho presupuesto anual será incrementado en un 17% (diecisiete por ciento) por única ocasión, en el ejercicio social inmediato siguiente en el que el Patrimonio del Fideicomiso tenga un valor de por lo menos USD \$500,000,000.000 (Dólares 00/100, moneda de curso legal en los Estados Unidos de América) con base en las cifras correspondientes al último trimestre a su cálculo. El presupuesto anual de operación del Administrador será incrementado cada año de conformidad con el aumento del Índice Nacional de Precios al Consumidor publicado por el Banco de México correspondiente año anterior, en el entendido que el Administrador, podrá someter para aprobación de la Asamblea de Tenedores, el incremento al presupuesto por encima de la inflación, conforme lo considere necesario.

El presupuesto preliminar operativo de Agrofibra para los días restantes del año en curso, se resume en el cuadro siguiente:

Presupuesto para los días restantes del año en curso.




Ingresos	
Reembolsos de Agrofibra	Ps. \$3,445,000
Otros Ingresos	Ps. \$0
Total Ingresos	Ps. \$3,445,000
Gastos	
Sueldos y Salarios (incluye carga social)	Ps. \$2,930,000
Honorarios (incluye carga social)	Ps. \$0
Otros Gastos de Operación	Ps. \$515,000
Total Gastos	Ps. \$3,445,000
Utilidad de Operación	Ps. \$0

[Sección de página intencionalmente en blanco]

A manera de ejemplo, a continuación, se incluyen tablas de gastos comparativas entre las distintas Fibras del mercado mexicano y Fibras agroalimentarias internacionales:

Comparativo Fibras nacionales

Contratos de arrendamientos "NNN"

(% del promedio, '20-'21 ventas)	AGROFIBRA ¹		FIBRA PROLOGIS		vesta		FIBRAMTY	Promedio FIBRAS
Total activos 2021 (US\$m)	\$494	\$15,606	\$3,558	\$2,683	\$2,760	\$2,509	\$927	\$4,674
Comisión por administración de propiedad	1.3%	–	2.9%	1.9%	–	1.9%	0.8%	1.3%
Mantenimiento y operación de inmuebles	–	8.1%	7.0%	1.7%	1.3%	8.0%	7.3%	5.6%
Predal	–	3.1%	1.7%	2.2%	1.1%	1.9%	1.2%	1.9%
Otros gastos / (ingresos) de operación	–	1.5%	1.4%	0.2%	3.1%	(3.6%)	0.1%	0.5%
Total gastos e impuestos inmobiliarios	1.3%	12.7%	13.0%	6.1%	5.6%	8.1%	9.4%	9.2%
Margen de ingreso operativo neto %	98.7%	87.3%	87.0%	93.9%	94.4%	91.9%	90.6%	90.8%
Comisión del asesor externo	–	–	9.2%	6.3%	–	4.9%	–	3.4%
Honorarios legales, administrativos y profesionales	0.4%	4.7%	1.2%	2.5%	0.7%	0.9%	1.7%	2.0%
Gastos administrativos	–	–	0.2%	0.5%	–	–	0.5%	0.2%
Sueldos, salarios, compensaciones y beneficios	5.4%	1.2%	–	1.0%	7.7%	–	12.0%	3.6%
IDRs	0.9%	–	–	–	–	–	–	–
Gastos de mercadotecnia	–	–	–	0.0%	0.5%	–	–	0.1%
Otros gastos administrativos	–	–	–	0.1%	1.1%	0.8%	0.9%	0.5%
Total gastos administrativos	6.6%	5.8%	10.6%	10.3%	9.9%	6.6%	15.0%	9.7%
Margen UAFIDA %	92.1%	81.5%	76.4%	83.6%	84.5%	85.3%	75.6%	81.1%

Nota: Ciertos gastos de venta y administrativos se han reclasificado para fines comparables. Cifras en dólares estadounidenses usando un tipo de cambio de Ps\$20.29.
1 Cifras 2024E.

[Sección de página intencionalmente en blanco]

Comparativo Fibras agroalimentarias internacionales

	Contratos de arrendamientos "NNN"					Promedio REITS
(% del promedio '20-'21 ventas)	AGROFIBRA ¹	AGRIUM	GLASSBORO	AGRIUM	BRASILAGRO	
Total activos 2021 (US\$m)	\$494	\$1,122	\$1,352	\$811	\$268	\$888
Comisión por administración de propiedad	1.3%	-	8.0%	14.5%	-	5.6%
Mantenimiento y operación de inmuebles	-	14.3%	3.3%	3.4%	-	5.3%
Predial	-	-	-	-	-	-
Otros gastos / (ingresos) de operación	-	4.9%	-	-	69.3%	18.5%
Total gastos e impuestos inmobiliarios	1.3%	19.2%	11.3%	17.9%	69.3%	29.4%
Margen de ingreso operativo neto %	98.7%	80.8%	88.7%	82.1%	30.7%	70.6%
Comisión del asesor externo	-	13.6%	2.2%	-	-	4.0%
Honorarios legales, administrativos y profesionales	0.4%	-	-	-	0.8%	0.2%
Gastos administrativos	-	13.8%	3.2%	-	0.1%	4.3%
Sueldos, salarios, compensaciones y beneficios	5.4%	-	5.2%	-	5.4%	2.7%
IDRs	0.9%	-	-	-	-	-
Gastos de mercadotecnia	-	-	-	-	-	-
Otros gastos administrativos	-	0.0%	-	7.4%	1.0%	2.1%
Total gastos administrativos	6.6%	27.4%	10.7%	7.4%	7.4%	13.2%
Margen UAFIDA %	92.1%	53.4%	78.0%	74.7%	23.3%	57.3%

Nota: Ciertos gastos de venta y administrativos se han reclasificado para fines comparables. Cifras en dólares estadounidenses usando un tipo de cambio de Ps\$20.29.
 1 Cifras 2021E.
 2 Cifras 2020.

[Sección de página intencionalmente en blanco]

3.6 Comisiones, costos y gastos del Administrador o cualquier otro tercero que reciba pago por parte del Fideicomiso

Administrador

Con relación al proceso de aprobación del presupuesto del Administrador, ver sección "3.5.2 Presupuesto" del presente Prospecto.

Conforme se establece en el Contrato de Administración respectivo, el Administrador al ser una subsidiaria de Agrofibra, no cobrará contraprestación alguna por la prestación de sus servicios. No obstante lo anterior, el Fideicomiso prevé el Incentivo por Desempeño pagadero al Administrador, ver el apartado "Incentivo por Desempeño" de la sección "3.5.1.4 Esquema de compensaciones" del presente Prosecto para más información. En términos del Contrato de Administración se tiene previsto la creación de un fondo de gastos equivalente a 3 (tres) meses de gastos con base en presupuesto anual de operación del Administrador autorizado conforme al Fideicomiso (el "Fondo de Gastos") que servirá para que el Administrador pueda efectuar los pagos de gastos reembolsables bajo el Contrato de Administración.

Todos los gastos incurridos por el Administrador, incluyendo, de manera enunciativa, gastos de operativos, gastos generales, los impuestos que deriven de sus ingresos y aquellos gastos necesarios para efectos de cumplir, en su caso, con el estudio de presos de transferencia, serán pagaderos con los recursos disponibles en el Fondo de Gastos y facturados por el Administrador al Fideicomiso para ser reembolsados por el Fiduciario al Administrador más el impuesto al valor agregado que les corresponda. En caso que los recursos disponibles en el Fondo de Gastos no sean suficientes para llevar a cabo cierto gasto, el Administrador podrá solicitarlo al Fiduciario efectúe dicho gasto por cuenta del Fideicomiso.

No se tiene previsto al momento de la Oferta Pública inicial que algún tercero reciba algún pago del Fideicomiso por concepto de comisiones.

3.7 Operaciones con Personas Relacionadas y Conflictos de Interés

De conformidad con el Fideicomiso, el Comité Técnico debe aprobar, previa opinión del Comité de Prácticas, las políticas de operación con Personas Relacionadas; sin embargo, la Asamblea de Tenedores es la facultada para autorizar las inversiones o adquisiciones cuando dichas operaciones se pretendan realizar con personas que se ubiquen en al menos uno de los dos supuestos siguientes: (i) Personas Relacionadas, o bien, (ii) que representen un conflicto de interés; debiendo abstenerse de votar en la Asamblea de Tenedores respectiva, los Tenedores que se ubiquen en alguno de los supuestos señalados en los incisos (i) y (ii) anteriores o que actúen por cualquier causa como administrador del Patrimonio del Fideicomiso o a quien se encomienden las funciones de administración del Patrimonio del Fideicomiso, sin que ello afecte el quórum requerido para la instalación de la citada Asamblea de Tenedores. En todo caso, las operaciones con Personas Relacionadas: (i) deberán realizarse a precio de mercado y (ii) tratándose de la adquisición de Activos, deberá contarse con por lo menos 2 (dos) avalúos realizados por valuadores de reconocido prestigio nacional y llevarse a cabo considerando el valor de activo neto (NAV por sus siglas en inglés).

Agrofibra no puede asegurar que su política de resolución de conflictos de intereses podrá eliminar por completo la influencia de los conflictos citados. En caso de no ser exitosa dicha política, se podrían tomar decisiones que podrían no reflejar por completo los intereses de todos los Tenedores. Ver sección "1. Información General – 1.3 Factores de Riesgo", del presente Prospecto.

Salvo lo descrito en el presente, a la fecha del presente Prospecto, no existe alguna relación de negocios, acuerdos o convenios relevantes entre el Fiduciario, Fideicomitente Inicial, el Administrador, derechos o valores fideicomitados, deudores relevantes o cualquier otro tercero que sea relevante para los Tenedores, aún y cuando éstos no estén directamente relacionados con los CBFIs y la estructura de la transacción.

Asimismo, salvo lo descrito en el presente, no existen transacciones que en términos de las NIIFs sean consideradas como operaciones con Personas Relacionadas.

3.8 Auditores Externos

El Auditor Externo es Galaz, Yamazaki, Ruiz Urquiza, S.C., miembro de Deloitte Touche Tohmatsu Limited. No obstante lo anterior, el Comité Técnico tendrá la facultad de designar a los Auditores Externos en cualquier momento que sea necesario, conveniente u obligatorio de conformidad con la Legislación Aplicable y el Fideicomiso.

El Auditor Externo tendrá, entre otras, las siguientes obligaciones: (i) elaborar y presentar dentro de los primeros 20 (veinte) Días Hábiles de cada año el Reporte Anual del Auditor al Fiduciario, al Administrador, al Representante Común y al Comité de Auditoría; (ii) determinar si la información proporcionada por el Fiduciario en el estado de cuenta respectivo coincide o difiere con la información relativa a las cantidades recibidas en las Cuentas y en caso de encontrar deberá notificarla al Fiduciario, al Comité de Auditoría y al Representante Común.

El Auditor Externo podrá ser removido en caso de que el Comité Técnico por recomendación del Comité de Auditoría, acuerde sustituirlo.

3.9 Otros terceros obligados con el Fideicomiso o los Tenedores

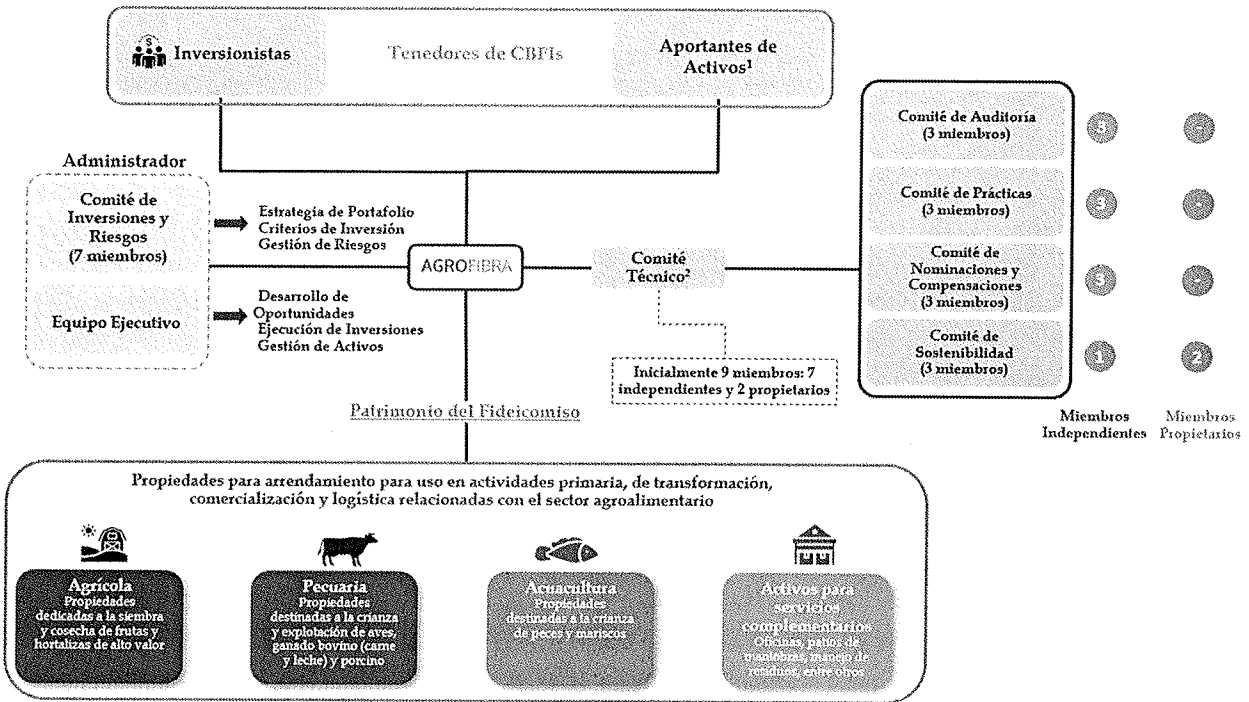
No existen terceros obligados con el Fideicomiso o con los CBFIs, tales como avalistas, garantes, contrapartes en operaciones financieras derivadas o de cobertura o apoyos crediticios.

[Sección de página intencionalmente en blanco]

3.10 Mercado de capitales

3.10.1 Estructura del Fideicomiso y principales Tenedores

A continuación, se presenta un diagrama de la estructura del Fideicomiso:



1 Personas que vendan o aporten Activos a cambio de Certificados Bursátiles Fiduciarios Inmobiliarios ("CBFIs") y/o efectivo.
 2 Integrado por hasta 21 miembros, con prácticas de gobierno corporativo alineadas a los mejores estándares del mercado. Inicialmente 77.5% de miembros independientes.

Agrofibra es un fideicomiso de los conocidos como Fibras el cual fue constituido por la sociedad Agriprofin, S.A. de C.V., como fideicomitente y Banco Actinver, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver, División Fiduciaria, como fiduciario.

El fin primordial de Agrofibra es la adquisición de Inmuebles que se destinen al arrendamiento o a la adquisición del derecho a percibir ingresos provenientes del arrendamiento de dichos Inmuebles, así como a otorgar financiamientos con garantía hipotecaria de los Inmuebles arrendados para los fines anteriores.

Para efectos de lo anterior, Agrofibra emitirá CBFIs para colocarlos entre el gran público inversionista a través de la BIVA.

Los CBFIs conferirán a los Tenedores, de conformidad con los artículos 63, fracción II, 64 Bis 1 y demás aplicables de la LMV, el Título y el Fideicomiso, el derecho a una parte de los frutos, rendimientos y en su caso, al valor residual de los Bienes o derechos afectos con ese propósito al Fideicomiso, por lo que conferirán el derecho a recibir Distribuciones Totales del Patrimonio del Fideicomiso, en la medida en que éste sea suficiente para realizar dichas Distribuciones Totales. Lo anterior en el entendido que: (i) los CBFIs no otorgarán derecho alguno a sus Tenedores sobre

una parte o la totalidad del derecho de propiedad o titularidad de los Activos y (ii) no generan a cargo del Fideicomiso la obligación de pago de principal ni de intereses.

La Asamblea de Tenedores será el órgano máximo de decisión del Fideicomiso y representará al conjunto de los Tenedores y sus decisiones.

Cualesquier Tenedores que en lo individual o en conjunto tengan la titularidad del 10% (diez por ciento) del número de CBFIs en circulación tendrán el derecho de designar en Asamblea de Tenedores a un miembro propietario en el Comité Técnico. Para efectos de claridad, este derecho podrá ser ejercido por cada 10% (diez por ciento) de tenencia (siempre y cuando dichos Tenedores no hubieran renunciado a su derecho a designar miembros del Comité Técnico conforme al Fideicomiso).

El Comité Técnico estará integrado hasta por 21 (veintiún) miembros propietarios, de los cuales no menos del 50% (cincuenta por ciento) más uno, deberán ser Miembros Independientes.

El Comité Técnico estará auxiliado en el desempeño de sus funciones por los siguientes comités:

- El Comité de Auditoría se integrará únicamente con Miembros Independientes del Comité Técnico, debiendo estar integrado con al menos 3 (tres) de ellos, conforme lo determine el Comité Técnico. El Comité Técnico designará al presidente del Comité de Auditoría de entre los Miembros Independientes que integren dicho comité. Asimismo, el Comité Técnico designará al secretario del Comité de Auditoría quien no podrá ser miembro del Comité Técnico.
- El Comité de Prácticas se integrará únicamente con Miembros Independientes del Comité Técnico, debiendo estar integrado con al menos 3 (tres) de ellos, conforme lo determine el Comité Técnico. El Comité Técnico designará al presidente del Comité de Prácticas de entre los Miembros Independientes que integren dicho comité. Asimismo, el Comité Técnico designará al secretario del Comité de Prácticas quien no podrá ser miembro del Comité Técnico.
- El Comité de Nominaciones y Compensaciones del Fideicomiso, se integrará únicamente con Miembros Independientes del Comité Técnico, debiendo estar integrado con al menos 3 (tres) de ellos, conforme lo determine el Comité Técnico y adoptará sus resoluciones por mayoría simple de sus miembros. El Comité Técnico designará al presidente del Comité de Nominaciones y Compensaciones de entre los miembros que integren dicho comité. Asimismo, el Comité Técnico designará al secretario del Comité de Nominaciones y Compensaciones quien no podrá ser miembro del Comité Técnico.
- El Comité de Sostenibilidad se integrará con 1 (un) Miembro Independiente y 2 (dos) Miembros del Comité Técnico, debiendo estar integrado con al menos 3 (tres) miembros, conforme lo determine el Comité Técnico y adoptará sus resoluciones por mayoría simple de sus miembros. El Comité Técnico designará al presidente del Comité de Sostenibilidad de entre los miembros que integren dicho comité. Asimismo, el Comité Técnico designará al secretario del Comité de Sostenibilidad quien no podrá ser miembro del Comité Técnico.

El Comité Técnico Inicial está integrado de la siguiente forma:

Nombre

Alfredo Jesús Villarreal Galicia

Juan Carlos Martínez Flores

El Comité Técnico a partir de la primera Emisión y hasta en tanto los Tenedores nombren a los miembros a que tengan derecho, estará integrado de la siguiente forma:

	Nombre ⁽²⁾	Miembro Independiente	Puesto	Edad	Género ⁽¹⁾	Empresas donde colaboran como ejecutivos relevantes o miembros del consejo de administración.
1.	Yvonne Ochoa Rosellini	Si	Presidente	47	Femenino	Convixión, S.C. ⁽³⁾ , Rica Frescura, S.A.P.I. de C.V. ⁽³⁾ , Liventia ⁽³⁾ , Uniken ⁽³⁾ , Credix GS, S.A. de C.V. ⁽³⁾ , Dila Acquisition Corporation ⁽³⁾
2.	Alfredo Jesús Villarreal Galicia	No	Vocal	62	Masculino	Institute for Systematic and Innovative Thinking, A.C. ⁽³⁾
3.	Teddy Esteve	No	Vocal	61	Masculino	Zano, S.A. de C.V. ⁽³⁾ , Agroindustrias Unidas de México, S.A. de C.V. ⁽³⁾
4.	Federico Bernaldo de Quirós González de Pacheco	Si	Vocal	61	Masculino	Grupo Gigante, S.A.B. de C.V. ⁽³⁾ , Grupo Presidente, S.A. de C.V. ⁽³⁾ , Ventura Entertainment, S.A.P.I. de C.V. ⁽³⁾ , International Chamber of Commerce (México) ⁽³⁾
5.	Leopoldo Burillo Eguialis	Si	Vocal	66	Masculino	FIMECAP, S.A. de C.V. ⁽⁴⁾ , Alliance of International Corporate Advisors, AICA ⁽³⁾
6.	Bram Govaerts	Si	Vocal	42	Masculino	Centro Internacional de Mejoramiento de Maíz y Trigo, Int ⁽³⁾ , Grupo Ceres, S.A. de C.V. ⁽³⁾ , Cornell University ⁽³⁾
7.	Guadalupe Latapí García	Si	Vocal	47	Femenino	Aires de Campo, S.A. de C.V. ⁽³⁾ , Ecobutik, S.A. de C.V. ⁽³⁾ , Nuestro Huerto, S.A. de C.V. ⁽³⁾
8.	Eugenio López Garza	Si	Vocal	58	Masculino	MexCap Partners, S.C. ⁽³⁾ , Grupo Gayosso, S.A. de C.V. ⁽³⁾ , Finastrategy MX, S.A.P.I. de C.V. ⁽³⁾ , Dimex Capital, S.A. de C.V. ⁽³⁾ , Afirme Financial Group ⁽³⁾ , Corporación Financiera de Occidente, S.A. de C.V. ⁽³⁾ , Arabela, S.A. de C.V. ⁽³⁾ , Grupo Dinercap, S.A.P.I. de C.V. ⁽³⁾ , TERTIUS, S.A.P.I. de C.V. ⁽³⁾ , Latidos de Vida, A.B.P. ⁽³⁾
9.	Xavier de Uriarte Berrón	Si	Vocal	57	Masculino	MUFG Bank México, S.A. ⁽³⁾ , Afore Citibank Banamex ⁽³⁾ , ADN Capital Mezzanine I, S.A.P.I. de C.V. ⁽³⁾

⁽¹⁾ El 22% de los miembros integrantes de nuestro Comité Técnico son mujeres y 78% son hombres. Agrofibra no cuenta a esta fecha con políticas o programas que impulsen la inclusión laboral sin distinción de género en la composición de sus órganos de gobierno, sin embargo, pretende implementar una política con posterioridad a la presente Oferta Pública inicial.

⁽²⁾ Respecto al tiempo en el cargo de cada miembro, no aplica ya que el cargo como miembro del Comité Técnico inicia a partir de la presente Oferta Pública inicial por lo que el tiempo en el cargo es menor a un año.

⁽³⁾ No tiene relación de índole alguna con el Emisor o el Administrador.

⁽⁴⁾ Asesor Financiero del Emisor respecto del Fideicomiso y la presente Emisión.

Para información relativa a los miembros del Comité Técnico, ver sección “3. El Fideicomiso Agrofibra – 3.4.1.6.1 Comité Técnico” de este Prospecto.

Para una descripción de la biografía de los Ejecutivos del Administrador, ver sección “3.5.1.8 Ejecutivos del Administrador” del presente Prospecto.

Afore Inbursa, Infonavit, Afore Banorte XXI son Tenedores de más del 10% (diez por ciento) de los CBFIs en circulación.

3.10.2 Comportamiento de los CBFIs en el mercado de valores

En virtud de que se trata de una Oferta Pública inicial de CBFIs, esta sección no es aplicable.

3.10.3 Formador de mercado

En virtud de que se trata de un listado inicial de CBFIs, esta sección no es aplicable.

3.11 Capitalización

La siguiente tabla presenta: (i) la capitalización de Agrofibra al 29 de septiembre de 2022, y (ii) la capitalización sobre una base proforma ajustada tomando en consideración la Oferta Base, el destino de los recursos de la Oferta Base y las Transacciones de Formación.

Esta tabla debe leerse en conjunto con las secciones: (i) “2. La Oferta – 2.2 Destino de los Recursos”, (ii) “5. Información Financiera del Fideicomiso”, (iii) “5.3 Comentarios y análisis de la administración sobre los resultados de operación”, así como la información contenida en los Estados Financieros Proforma y las notas correspondientes.

	Actual	Proforma (Ajustado)
	(Cifras en Pesos)	
Aportación Inicial.....	\$1.00	\$0.00
Cartera Inicial	0	\$915,221,160.00
Monto de la Emisión	0	\$702,827,856.38
Total Capitalización	\$1.00	\$1,618,049,016.38

La información proforma antes descrita asume que 21,235,186 (veintiún millones doscientos treinta y cinco mil ciento ochenta y seis) CBFIs de la Oferta Base fueron colocados a un precio de Ps. \$40.00 (cuarenta Pesos 00/100 M.N.) por CBFI y que la Opción de Sobreasignación no fue ejercida. El Monto de la Emisión excluye gastos relacionados con la Oferta.

[Sección de página intencionalmente en blanco]

4. EL ADMINISTRADOR

4.1 Historia y desarrollo del Administrador

En virtud de que el Administrador es una sociedad de reciente creación, no cuenta como tal con una historia y desarrollo particular, sin embargo, para información acerca de la historia y desarrollo de Agrofibra, ver la sección "3.1 Historia y Desarrollo de Agrofibra", del presente Prospecto.

Para información detallada acerca de nuestro Administrador, ver sección "3.5 Administrador" de este Prospecto.

4.2 Descripción del Negocio

Agrofibra realizará la adquisición y/o construcción de Activos destinados al sector agroalimentario en función del amplio entendimiento del equipo directivo en el sector agroalimentario, inmobiliario y financiero. El objetivo es generar altos rendimientos para los Tenedores mediante Contratos de Arrendamiento de largo plazo con los Arrendatarios, manteniendo una baja concentración de la Cartera Inicial y la Cartera Inicial Subsecuente.

El Patrimonio del Fideicomiso inicialmente estará constituido por la Cartera Inicial y la Cartera Inicial Subsecuente integrada por 15 (quince) Activos ubicados estratégicamente en 7 (siete) estados de México principalmente en ubicaciones con condiciones favorables para mantener un alto potencial de crecimiento sobre la producción agroalimentaria destinada preferentemente al mercado exportador que beneficie su negocio e indirectamente a la Fibra.

4.2.1 Actividad Principal

Ver sección "3.5 Administrador", del presente Prospecto.

4.2.2 Recursos Humanos

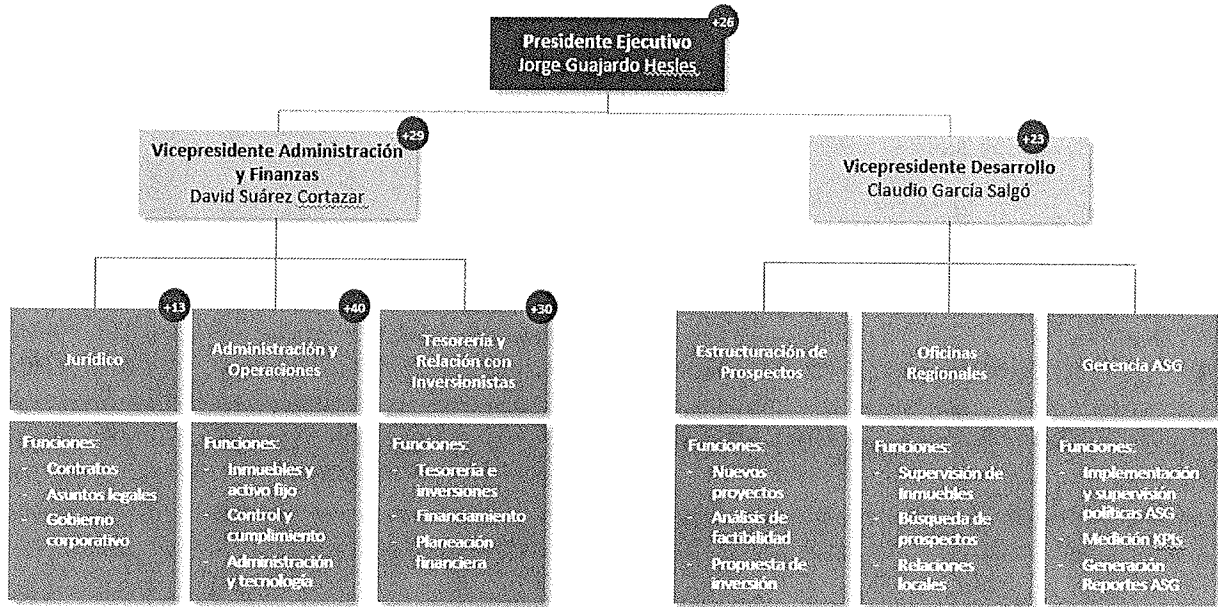
El Administrador tendrá los recursos humanos necesarios para cumplir con su objeto social. A tal fin, su estructura administrativa contempla empleados a nivel corporativo. El Administrador prevé contar inicialmente con alrededor de 12 (doce) empleados al momento de la Oferta Pública inicial.

Los empleados a nivel corporativo atenderán a la coordinación de las actividades de operación, administración y mantenimiento de los Activos. Su compensación será absorbida por los reembolsos que el Administrador obtenga de Agrofibra.

Para ver información respecto de las personas que participarán en el equipo administrativo del Administrador, ver sección "3. El Fideicomiso - Agrofibra - 3.5.1.8 Directivos del Administrador", del presente Prospecto.

4.2.3 Estructura Corporativa

El Administrador tiene una estructura administrativa muy delgada, lo cual permite reducir gastos sin sacrificar la gestión de sus responsabilidades. Esta estructura responde puntualmente a los alcances del modelo de negocio.



El equipo cuenta con amplia experiencia trabajando con empresas de primer nivel y trabajando juntos desde 2019 en la estrategia, estructura y conformación de la cartera inicial

● Años relevantes de experiencia.

En términos del Contrato de Administración, el Administrador contará con el Comité de Inversiones y Riesgos, quien asesorará al Administrador en la planeación estratégica del negocio del Fideicomiso conforme a sus fines.

4.2.4 Procesos judiciales, administrativos o arbitrales

Hasta donde tenemos conocimiento, no existe proceso judicial, administrativo o arbitral que pueda tener un impacto significativo con relación a la Emisión de los CBFIs a que se refiere el presente Prospecto o con relación al Administrador. Tampoco se tiene conocimiento de que en un futuro exista uno o varios juicios o procedimientos judiciales, administrativos o arbitrales de los referidos anteriormente.

Asimismo, el Administrador no se encuentra en alguno de los supuestos establecidos en los artículos 9 y 10 de la Ley de Concursos Mercantiles ni ha sido declarado en concurso mercantil.

4.2.5 Principales Características de Agrofibra

Las principales características de Agrofibra son:

- a. La Cartera Inicial y la Cartera Inicial Subsecuente están compuestas por 20 (veinte) Activos, de los cuales 6 (seis) Activos corresponden a la Cartera Inicial (Portafolio A) y 14 (catorce) a la Cartera Inicial Subsecuente (Portafolio B). Dicha Cartera Inicial y Cartera Inicial Subsecuente podrán incluir en el futuro otros activos inmobiliarios relacionados con el sector agroalimentario conforme el Administrador considere conveniente en beneficio de los Tenedores.
- b. Posibilita el acceso al mercado de valores a inversionistas no institucionales que buscan aportar o vender total o parcialmente Activos de su propiedad a un vehículo público, lo que les permitirá además conseguir una administración profesional de sus Activos, simplificando situaciones patrimoniales y de sucesión mediante dicha institucionalización, diluir el riesgo de tener toda su inversión en un solo activo, tener la liquidez que implica la propiedad de CBFIs, así como obtener acceso a los diversos beneficios técnicos y fiscales que otorgan las Fibras;
- c. Verticalmente integrada a lo largo de la cadena de valor, es decir la selección de Activos, la compra, en su caso el desarrollo, administración y en su caso la venta;
- d. Vehículo transparente basado en un sólido gobierno corporativo que cumple con los altos estándares del sector de Fibras en México.
- e. Cuenta con una estructura de administración interna en la que no existe comisión alguna por administración o asesoría para el Administrador, misma que se encuentra reforzada con un Comité Técnico integrado con mayoría de Miembros Independientes. En este sentido, el Comité Técnico que entrará en funciones a partir de la Oferta Pública inicial estará conformado por 7 (siete) Miembros Independientes y 2 (dos) miembros no independientes. Consideramos que este formato de administración "interna" permitirá eficiencia, mejores márgenes de utilidad para Agrofibra y consecuentemente mayores beneficios para los Tenedores.
- f. Se pretende pueda contar con una Cartera Inicial integrada por 6 (seis) Activos y una Cartera Inicial Subsecuente integrada por 14 (catorce) Activos que en total representarían 20 (veinte) Activos cuyos potenciales Arrendatarios se desempeñan en el sector agroalimentario, con un ABR conjunto de 7,896,029 m².
- g. Agrofibra está enfocada en activos operados o a ser operados por empresas dedicadas al sector agroalimentario, el cual se caracteriza por: (i) productos principalmente orientados a la exportación con una creciente demanda, y (ii) una baja rotación de inquilinos y alta ocupación de los Inmuebles bajo Contratos de Arrendamiento de largo plazo (vigencia promedio sustancialmente mayor al que tradicionalmente se ve en el sector inmobiliario en México). Los Contratos de Arrendamiento relacionados con la Cartera Inicial serán firmados como parte de los documentos definitivos una vez cumplidas las condiciones suspensivas bajo los acuerdos vinculantes celebrados, por lo que entrarán en vigor al momento de formalizar la adquisición de los Activos Iniciales. Dichos Contratos de Arrendamiento, cuentan con un plazo de vigencia de entre 10 (diez) y 15 (quince) años, con la posibilidad de renovaciones hasta por periodos adicionales similares a los iniciales. Estimamos que la Cartera Inicial al momento en que se lleven a cabo las Transacciones de

Formación contará con una ocupación del 100% (cien por ciento) y en caso de ser capaces de formalizar la adquisición de parte o toda la Cartera Inicial Subsecuente, estimamos que los Activos relacionados con dicha cartera también tendrían una ocupación del 100% (cien por ciento) desde el momento de su formalización.

- h. Se apoya en una red de relaciones de negocios del equipo de administración en la originación, administración y operación de Inmuebles destinados al arrendamiento.
- i. Es un vehículo que consideramos permitirá, en una fase subsecuente, levantar recursos adicionales del público inversionista, ya sea mediante deuda o capital, para complementar el desarrollo del plan de negocios y beneficiar a los Tenedores.

4.2.6 Propuesta de Valor

Agrofibra basa su propuesta de valor en los siguientes pilares:

- a. Enfocado a oportunidades para la generación de rendimientos constantes y crecientes;
- b. Verticalmente integrado dentro de la cadena de valor;
- c. Estructura de capital enfocada a la optimización de recursos y tiempos para la alta generación de valor;
- d. Diversificación en tipos de activos inmobiliarios, regiones y actividades dentro del sector agroalimentario;
- e. Vehículo con administración interna y competitiva, completamente alineada con los intereses de los Tenedores;
- f. Enfocado a Arrendatarios que adopten recomendaciones de inclusión de los Principios ASG - principios responsables en los ámbitos ambientales, sociales y de gobierno corporativo;
- g. Ejecutivos del Administrador con amplia experiencia en la administración de inmuebles del sector agroalimentario, sector de bienes raíces y financiero;
- h. Arrendatarios con reconocido prestigio nacional y regional;
 - i. Plazo de los Contratos de Arrendamiento de la Cartera Inicial: Los Contratos de Arrendamiento relacionados con la Cartera Inicial serán firmados como parte de los documentos definitivos una vez cumplidas las condiciones suspensivas bajo los acuerdos vinculantes celebrados, por lo que entrarán en vigor al momento de formalizar la adquisición de los Activos Iniciales. Dichos Contratos de Arrendamiento contarán con un plazo de vigencia de entre 10 (diez) y 15 (quince) años, con la posibilidad de renovaciones hasta por periodos adicionales similares a los iniciales, con incrementos anuales de las Rentas.

- ii. Diversificación geográfica, por arrendatario y tipo de producto del sector agroalimentario y Cartera robusta de inmuebles de alta calidad con ubicaciones estratégicas.
- i. Plan de crecimiento robusto y bien definido a través de una combinación de adquisiciones y crecimiento orgánico;
 - i. Experiencia en la identificación de oportunidades en el sector agroalimentario con potencial de incremento en rentabilidad a corto plazo.
 - ii. Cartera Adicional Adquirible robusta y tangible.
 - iii. Estructura de capital libre de deuda, lo cual permitirá a Agrofibra utilizar financiamiento bancario y acceder a instrumentos de deuda bursátiles para capturar oportunidades futuras

4.2.7 Visión, Misión y Estrategia

4.2.7.1 La Visión de Negocio

Ser la Fibra pionera y líder en el segmento inmobiliario enfocado al arrendamiento de inmuebles a inquilinos que se desempeñan en el sector agroalimentario, permitiendo el acceso a un mercado rentable y atractivo de bienes raíces de nicho.

4.2.7.2 La Misión de Negocio

Brindar a los inversionistas generación de valor mediante la adquisición de oportunidades de inversión inmobiliaria relacionada con el sector agroalimentario, centralizadas en ubicaciones con potencial de plusvalía y rentabilidad en México.

Al momento de la Oferta Pública inicial las actividades centrales de nuestro negocio son:

- Formalizar la adquisición de los Activos Iniciales que integran la Cartera Inicial y buscar concretar con acuerdos vinculantes la adquisición de los Activos que integran la Cartera Inicial Subsecuente.
- Fortalecer nuestra lista de potenciales adquisiciones a fin de estar en condiciones de incrementar el tamaño de nuestra Cartera con rapidez y de forma sostenida.
- Fortalecer nuestra red de relaciones con desarrolladores, corredores inmobiliarios, instituciones financieras, arrendatarios, y en general con todos los agentes participantes en nuestro segmento de la industria para consolidar nuestra presencia en la industria de Fibras.

4.2.7.3 Estrategia de Posicionamiento de Agrofibra

Advertencia sobre la subjetividad del Plan de Negocios.

Esta sección está basada en diversas opiniones sobre el estado que guarda actualmente la industria de Fibras, y a partir de ellos se plantean ciertos diferenciadores que constituyen el eje de la estrategia en nuestro Plan de Negocios.

Conviene advertir que los juicios de valor que se presentan a continuación, corresponden a la percepción del Fideicomitente Inicial y pueden no corresponder a los del lector de este Prospecto o a los de los analistas u otros participantes en el sector.

Nuestro Plan de Negocios adolece inevitablemente de la subjetividad del Fideicomitente Inicial y el inversionista debe ser advertido de ello.

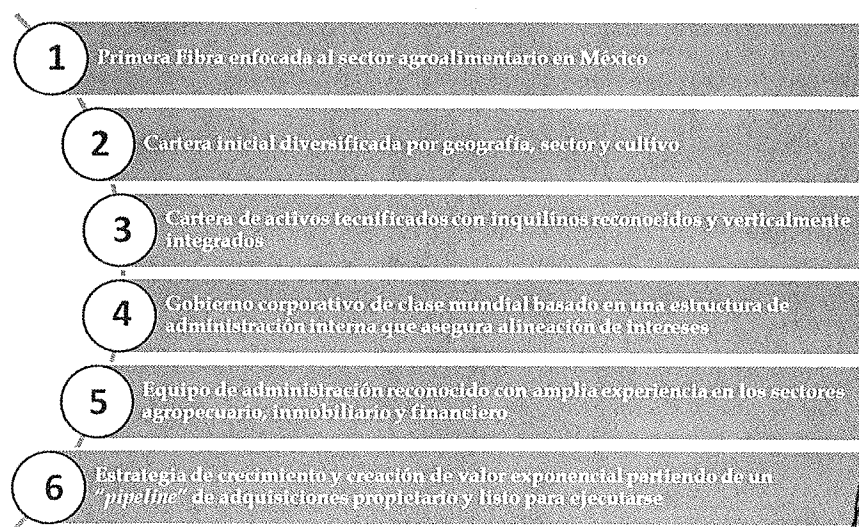
Caracterización del modelo de negocio de las Fibras.

Las Fibras que hoy existen en el mercado se caracterizan, en términos generales, por:

- Integrar carteras predominantemente diversificadas.
- Enfocados en propiedades y carteras de gran escala con tasas de rentabilidad mediana. De hecho, si bien las tasas de capitalización de esos inmuebles son mayores que las que vemos en países desarrollados, aún existe una brecha importante entre la rentabilidad que reciben los inversionistas finales y el potencial disponible en el sector de bienes raíces.
- Suelen contar con reservas de efectivo importantes entre los ciclos de capitalización y han tendido a adicionar el componente de desarrollo de bienes raíces a su estrategia.

Agrofibra busca posicionarse en el mercado mexicano basándose en los siguientes fundamentos de inversión y ejes estratégicos:

Primera Fibra enfocada al sector inmobiliario relacionado con la industria agroalimentaria en México



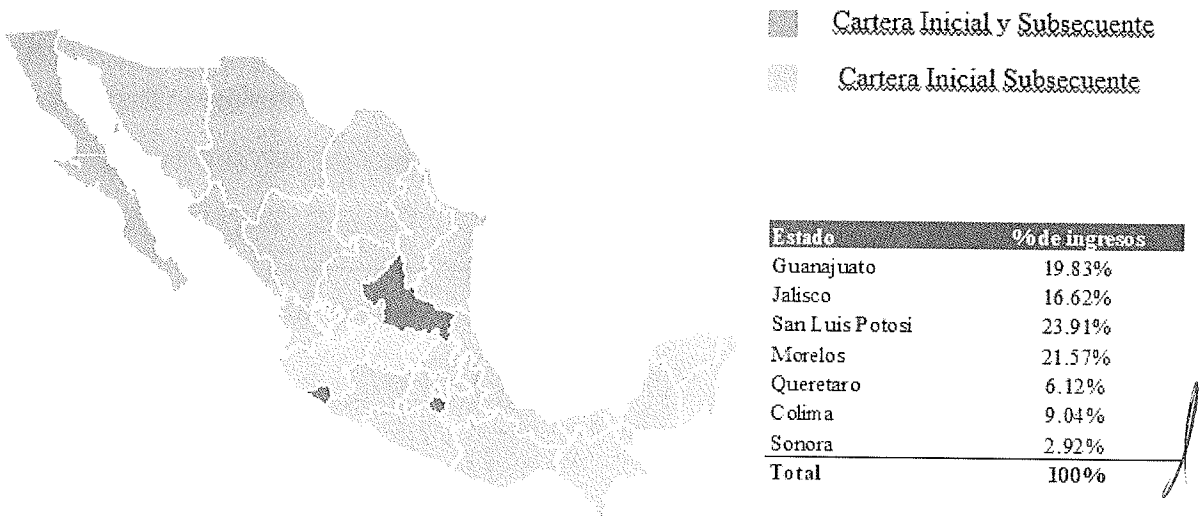
- Primera Fibra enfocada al sector inmobiliario relacionado con la industria agroalimentaria en México

En México existen diferentes Fibras, pero ninguna enfocada en inmuebles operados por empresas dedicadas al sector agroalimentario por lo que Agrofibra representa una alternativa diferente de inversión que consideramos contará con la ventaja de ser la primera Fibra especializada en inmuebles relacionados con dicho sector y con la habilidad para traer Activos únicos al mercado.

- Cartera Inicial (Portafolio A) y Cartera Inicial Subsecuente (Portafolio B) diversificada por geografía, sector y cultivo

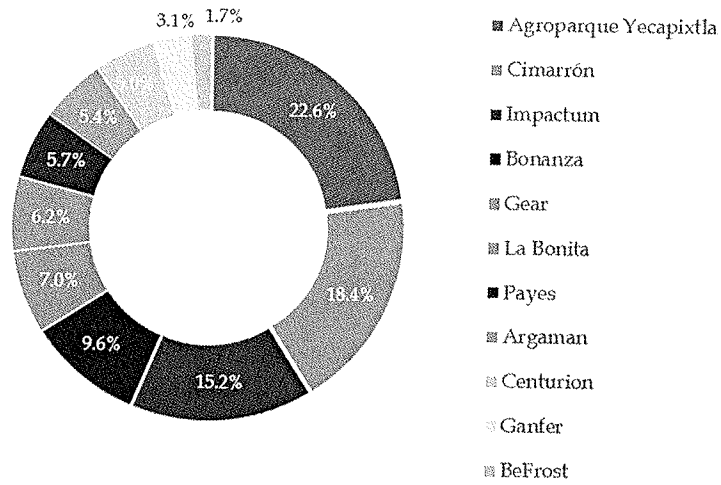
Una característica fundamental de las potenciales inversiones de Agrofibra es la diversificación de Activos. La Cartera tendrá Activos en el sector inmobiliario relacionado con la industria agrícola y de acuacultura con enfoque en diferentes etapas del proceso industrial, más adelante pretendemos tener Activos en el sector inmobiliario relacionado con la industria pecuaria. En paralelo, se buscarán Activos en diversas regiones en México y con diferentes Arrendatarios.

Ingresos estimados de la Cartera Inicial (Portafolio A) y Cartera Inicial Subsecuente (Portafolio B) del Emisor por región en porcentaje (%):

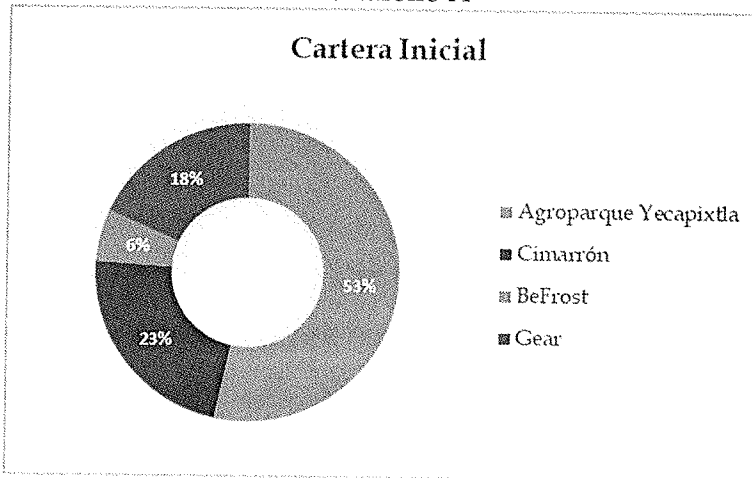


[Sección de página intencionalmente en blanco]

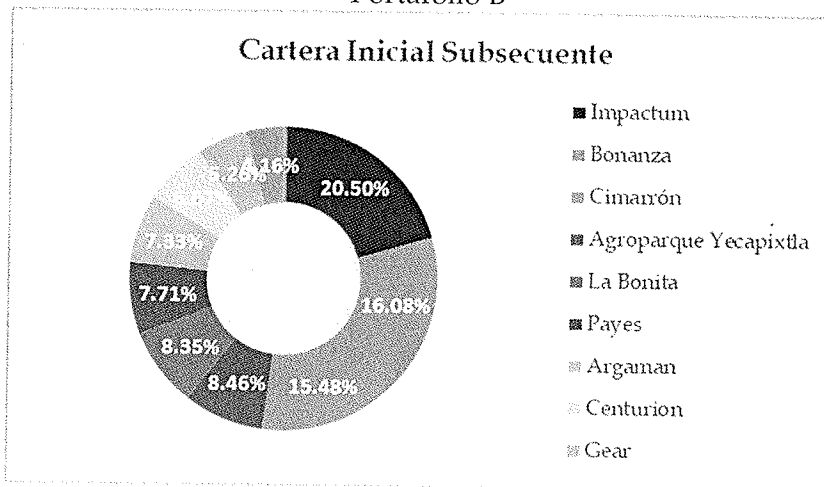
Ingresos estimados de la Cartera Inicial (Portafolio A) y Cartera Inicial Subsecuente (Portafolio B) del Emisor por Arrendatario en porcentaje (%):



Portafolio A



Portafolio B



Descripción de la Cartera Inicial (Portafolio A) y Cartera Inicial Subsecuente (Portafolio B) por Estado:

Cartera Inicial (Portafolio A)

Estado	No. De Propiedades	ABR Total (m ²)	Tasa de Ocupación (%)	% Renta de la Cartera	Rentas anuales contractuales (Millones de Dólares)
San Luis Potosí	3	1,631,310	100%	28.28%	2.80
Morelos	2	988,870	100%	53.54%	5.30
Colima	1	459,835	100%	18.18%	1.80
Total	6	3,080,015	100%	100.0%	9.90

Cartera Inicial Subsecuente (Portafolio B)

Estado	No. De Propiedades	ABR Total (m ²)	Tasa de Ocupación (%)	% Renta de la Cartera	Rentas anuales contractuales (Millones de Dólares)
Guanajuato	3	1,985,740	100%	27.87%	6.80
Jalisco	3	1,591,679	100%	23.36%	5.70
San Luis Potosí	3	50,000	100%	22.13%	5.40
Morelos	1	158,000	100%	8.61%	2.10
Queretaro	2	207,424	100%	8.61%	2.10
Colima	1	N.A.	100%	5.33%	1.30
Sonora	1	N.A.	100%	4.10%	1.00
Total	14	3,992,843	100%	100.0%	24.4

[Sección de página intencionalmente en blanco]

Descripción de la Cartera Inicial (Portafolio A) y Cartera Inicial Subsecuente (Portafolio B) por Arrendatario:

Arrendatario	No. De Propiedades	Productos	Cientes (Nombre comercial)	Plazo de contrato años
Cartera Inicial (Portafolio A)				
Agroparque Yecapixtla	2	Tomate y pimiento	Village Farms	15
Hortícola Cimarrón	2	Tomate y pimiento	Del Campo	15
BeFrost	1	Aguacate y mango	Ardo VLM, Alasko Foods, Superior Foods	10
Gear	1	Tomate grape	Mastronardi	15
Cartera Inicial Subsecuente (Portafolio B)				
Productora Agropecuaria Payes	2	Tomate y pimiento	Del Campo	10
Grupo Ganfer	1	Tomate, pimiento y pepino	NatureSweet Tomatoes	10
Bonanza	1	Tomate	Nature Sweet, Walmart, HEB, Saika	10
Argaman	1	Tomate, pimiento y pepino	Sunset	15
La Bonita	2	Pepino orgánico y pimiento morrón orgánico	Costco, Sunset, Sunfed	15
Impactum	1	Tomate y pimiento		15
Centurion	1	Tomate y pimiento	Mastronardi	15

* Excluye las 5 (cinco) ampliaciones de los Activos de la Cartera Inicial identificados como Ampliación Gear, Ampliación Hortícola Cimarrón (dos ampliaciones, una en cada propiedad de Hortícola Cimarrón) y Ampliación Agroparque Yecapixtla, y excluye la Ampliación Bonanza de la Cartera Inicial Subsecuente. Dichas ampliaciones son consideradas parte de la Cartera Inicial Subsecuente (Portafolio B).

- **Cartera de Activos con Arrendatarios tecnificados, reconocidos y verticalmente integrados**

Agrofibra se enfocará primordialmente en tener Activos que permitan a los Arrendatarios incorporar instalaciones tecnificadas que aseguren la consistencia y constancia en la producción para cumplir con volúmenes y calidad de sus socios comerciales. También, se buscarán Activos que faciliten la instalación por parte de los Arrendatarios del equipo de producción sustentable a través de uso eficiente del agua y controles de uso de fertilizantes y ambientes controlados.

Agrofibra se enfocará en tener Arrendatarios con: (i) una sólida posición financiera y probada experiencia en el sector agroalimentario, (ii) estrictos niveles de inocuidad en la producción, (iii) vocación exportadora y/o líderes en el sector y relaciones comerciales sólidas con grandes cadenas de supermercados y *brokers* internacionales, (iv) apego a altos estándares de mercado de cuidado ambiental, uso de suelo y manejo de residuos, y (v) claros planes de crecimiento a corto y largo plazo.

Una de las principales características de Agrofibra es el enfoque a empresas que adopten recomendaciones de inclusión de los Principios ASG tanto en sus procesos de producción, como en su operación y estrategia. En el proceso de inversión, Agrofibra considerará los siguientes aspectos de acuerdo con cada factor de los Principios ASG:

- i. Factor ambiental: actividades y/o procesos de producción que impliquen potencial impacto en el medio ambiente. Dichas actividades deben tomar en cuenta el uso eficiente de los factores de producción para el desarrollo de sus actividades (suelo y agua) y los predios ubicados en zonas destinadas a la producción agropecuaria.
 - ii. Factor social: tener un lugar de trabajo diverso, incluyente y limpio en el cual el personal cuente con condiciones óptimas para operar. Asimismo, contar con un vínculo estable tanto con la comunidad aledaña al Inmueble, los clientes y proveedores.
 - iii. Factor de gobierno corporativo: contar con una administración que integre códigos de conducta empresarial, actividades de administración de riesgos (controles y auditorías internas), así como remuneraciones a ejecutivos y pago de dividendos conforme a mejores prácticas corporativas.
- **Gobierno corporativo de clase mundial basado en una estructura de administración interna que asegura alineación de intereses**

El formato de administración interna bajo el que está diseñada Agrofibra busca tener un gobierno corporativo que cumpla con los altos estándares de mercado liderado por un Comité Técnico con las siguientes características:

- i. Hasta 21 miembros (inicialmente 7 (siete) miembros independientes y 2 (dos) miembros propietarios).
- ii. Conformado por una mayoría de Miembros Independientes.
- iii. Siempre y cuando el Fideicomitente Inicial o sus subsidiarias o personas relacionadas, conjunta o separadamente, sean titulares de al menos el equivalente al 2% (dos por ciento) de los CBFIs en circulación respecto al número de CBFIs emitidos y colocados en la oferta pública inicial de CBFIs, el Fideicomitente Inicial tiene el derecho de: (i) proponer para ratificación de la Asamblea de Tenedores, a 2 (dos) miembros propietarios del Comité Técnico y (ii) proponer para ratificación del Comité Técnico, de entre los miembros del Comité Técnico (ya sea un miembro propietario o un Miembro Independiente) a quien desempeñará el cargo de presidente del Comité Técnico. En caso de que en cualquier momento no se cumpla con la titularidad de CBFIs indicada anteriormente, este derecho de nombramiento de miembros del Comité Técnico corresponderá a la Asamblea de Tenedores.
- iv. Los miembros del Comité Técnico durarán en su cargo mientras su nombramiento no sea revocado o en tanto no presenten su renuncia, y continuarán en el

desempeño de sus funciones, aun cuando su nombramiento hubiere sido revocado e, incluso, aun cuando hubieren renunciado al cargo, hasta que las personas designadas para sustituirlos tomen posesión de sus cargos.

- v. Conformado por miembros con amplia experiencia en el sector agroalimentario, financiero e inmobiliario.

Asimismo, y con el objeto de contar con altos estándares corporativos, el Comité Técnico será apoyado por cuatro diferentes comités, los cuales, salvo por el Comité de Sostenibilidad, están conformados completamente por Miembros Independientes del Comité Técnico.

- i. Comité de Auditoría, a cargo de la revisión y aprobación de información operativa y financiera.
- ii. Comité de Practicas, a cargo de la resolución de conflictos de interés y la adopción de políticas de gestión.
- iii. Comité de Nominaciones y Compensaciones, a cargo de la recomendación sobre compensaciones, desarrollo y retención de ejecutivos.
- iv. Comité de Sostenibilidad, a cargo de las estrategias y políticas en materia de ASG.

La estructura de los subcomités tendrá estándares de prácticas corporativas internacionales, pero aún con esta estructura, Agrofibra implementará varios mecanismos para la prevención de conflicto de intereses, a saber:

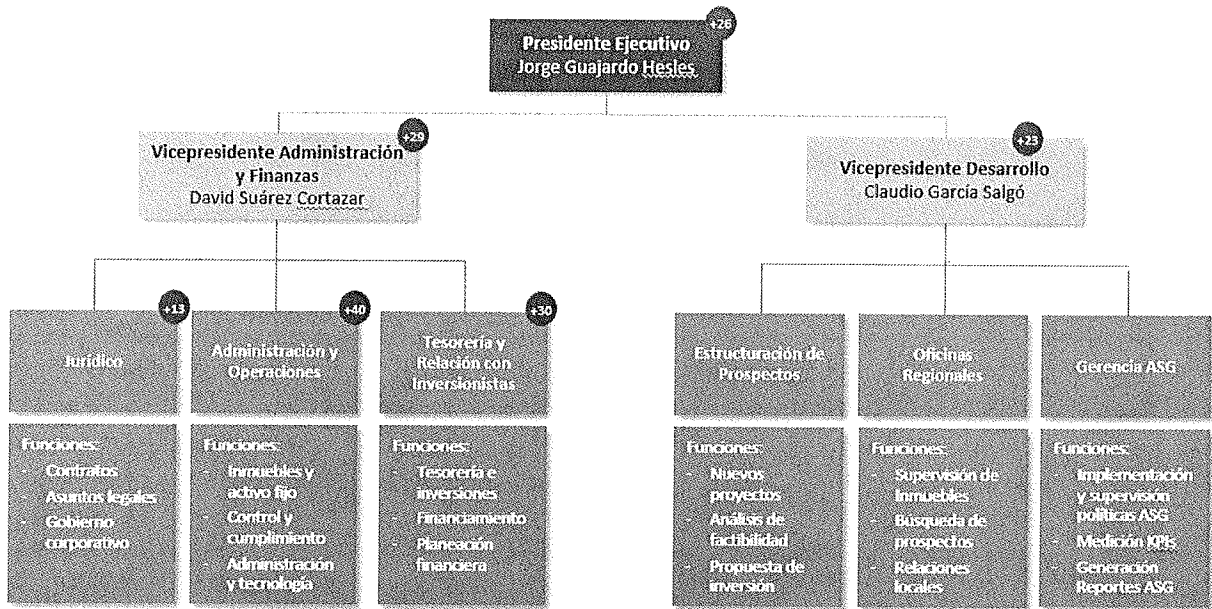
- i. Cualquier operación con Personas Relacionadas o que represente un conflicto de interés deberá ser aprobada por la Asamblea de Tenedores.
- ii. La remuneración de los miembros del Comité Técnico deberá ser aprobada por la Asamblea de Tenedores, previa propuesta del Comité de Nominaciones y Compensaciones.
- iii. El 50% (cincuenta por ciento) de la remuneración de los miembros del Comité Técnico se pagará en CBFIs y tendrán un periodo de prohibición de venta (*lock-up*) de 12 (doce) meses.
- iv. Los miembros del Comité Técnico designados por el Fideicomitente Inicial tendrán carácter de miembros patrimoniales.
- v. En caso que algún miembro del Comité Técnico tenga conflictos de interés en algún asunto, no participará ni estará presente en la deliberación y votación de dicho asunto.

- **Equipo de administración reconocido con amplia experiencia en los sectores agropecuario, inmobiliario y financiero**

El equipo directivo de Agrofibra cuenta con amplia experiencia trabajando con empresas reconocidas en el mercado y trabajando juntos desde 2019 en la estrategia, estructura y conformación de la Cartera Inicial y de la Cartera Inicial Subsecuente.

Cada una de las personas que integra el equipo directivo del Administrador, cuenta con las capacidades y experiencia desempeñando las responsabilidades que tendrán a su cargo en la Agrofibra, se buscará que la administración, así como la identificación de oportunidades sea exitosa y eficiente. Actualmente, en el mercado mexicano no existe un equipo dedicado a la administración de activos inmobiliarios destinados al arrendamiento con multiarrendatarios de distintos segmentos y actividades relacionadas con el sector agroalimentario, por lo que el Administrador contará con el primer equipo para una Fibra con el rigor técnico, experiencia y conocimiento especializado requerido para administrar dichas propiedades. El equipo es liderado por Jorge Guajardo Hesles como Presidente Ejecutivo, quien cuenta con más de 26 (veintiséis) años en el sector agroalimentario, con un amplio conocimiento del sector en México y una extensa red de contactos. Claudio García Salgó, quien cuenta con más de 23 (veintitrés) años de experiencia en el sector financiero, será el Vicepresidente de Desarrollo y será el responsable de la estructuración de prospectos y supervisión de la Cartera. David Suárez Cortazar, quien cuenta con más de 29 (veintinueve) años de experiencia en el sector privado y público, será el Vicepresidente de Administración y Finanzas y será el responsable de la administración y operación de los Activos y de la tesorería.

[Sección de página intencionalmente en blanco]



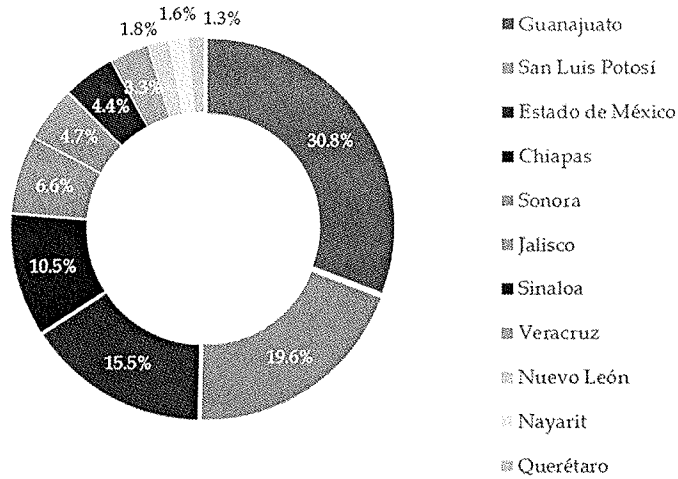
El equipo cuenta con amplia experiencia trabajando con empresas de primer nivel y trabajando juntos desde 2019 en la estrategia, estructura y conformación de la cartera inicial

● Años relevantes de experiencia.

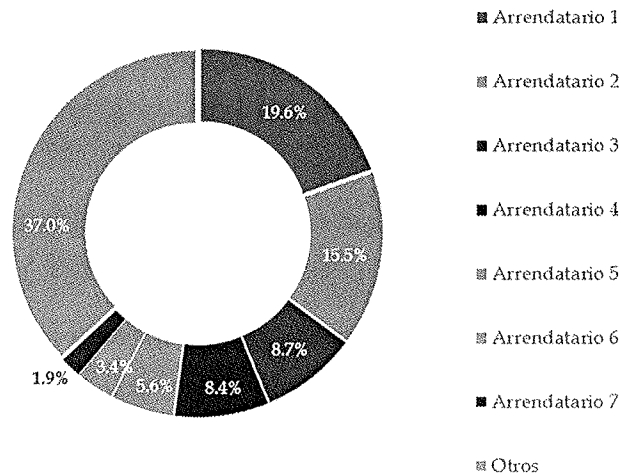
- Estrategia de crecimiento y creación de valor exponencial partiendo de un *pipeline* de adquisiciones prioritarias

Agrofibra tiene una clara estrategia de crecimiento con una Cartera identificada de más de 41 (cuarenta y un) Inmuebles, incluyendo 6 (seis) Inmuebles de Cartera Inicial, 14 (catorce) de la Cartera Inicial Subsecuente y 21 (veintiuno) de la Cartera Adicional Adquirible. A partir de nuestra Oferta Pública inicial, tenemos la intención de llevar a cabo durante un periodo de 6 (seis) meses la adquisición de parte o toda la Cartera Inicial Subsecuente y de 12 (doce) a 24 (veinticuatro) meses respecto de la Cartera Adicional Adquirible con parte de los recursos que se obtengan de la Oferta Pública inicial, previa aprobación del Comité Técnico o la Asamblea de Tenedores, según corresponda.

Valor estimado de adquisición del *pipeline* por región en porcentaje (%):



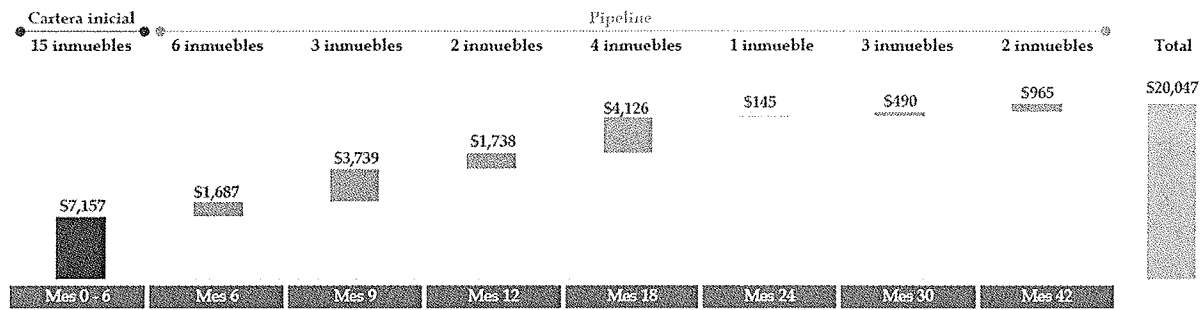
Valor estimado de adquisición del *pipeline* por Arrendatario en porcentaje (%):



Después de la Oferta Pública inicial se continuará identificando oportunidades de inversión atractivas para los Tenedores y se utilizará el apalancamiento para adquirir otros Activos identificados y así optimizar la estructura de capital y maximizar el rendimiento.

[Sección de página intencionalmente en blanco]

Calendario de adquisición en millones de Pesos:



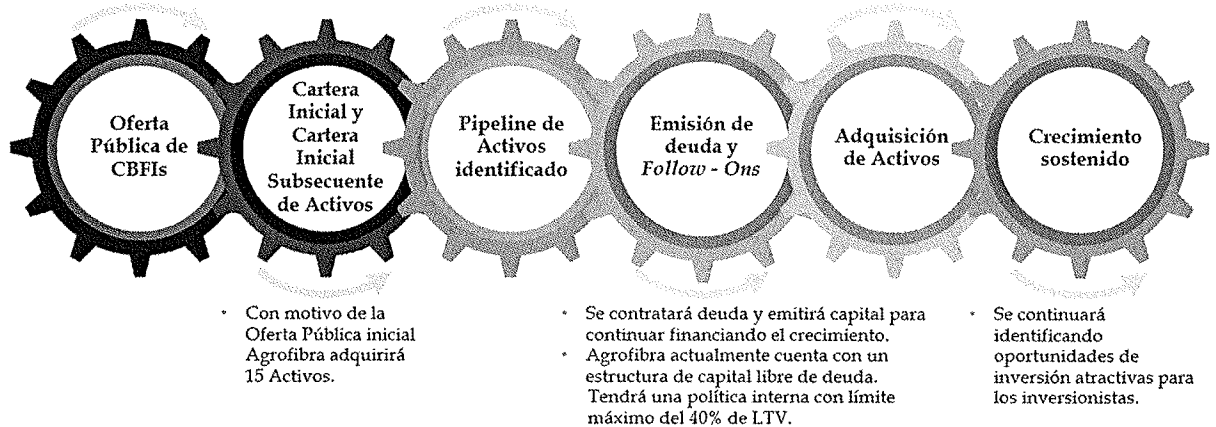
Nota: Las cifras correspondientes al pipeline son estimados para cada Inmueble por lo que pueden presentar variaciones.

Con el tamaño esperado para el mes 24 (veinticuatro) se estaría capturando únicamente el 9% (nueve por ciento) del mercado objetivo, por lo cual existen numerosos Activos adicionales para seguir creciendo.

[Sección de página intencionalmente en blanco]

Resumen de plan de inicio y crecimiento:

- Recursos obtenidos de la OPI para adquisición de la Cartera Inicial, Cartera Inicial Subsecuente y el pipeline identificado.
- Estructura de capital inicial libre de deuda.
- Cartera identificada de más de 36 inmuebles, incluyendo 15 inmuebles de Cartera Inicial y Cartera Inicial Subsecuente y 21 de pipeline.
- Durante un periodo de 12 meses, con los recursos de la Oferta Pública inicial, se llevará a cabo la adquisición de parte del pipeline identificado.
- Se utilizará el apalancamiento después de destinar los recursos de la OPI para adquirir otros inmuebles identificados y así optimizar la estructura de capital y maximizar el rendimiento.



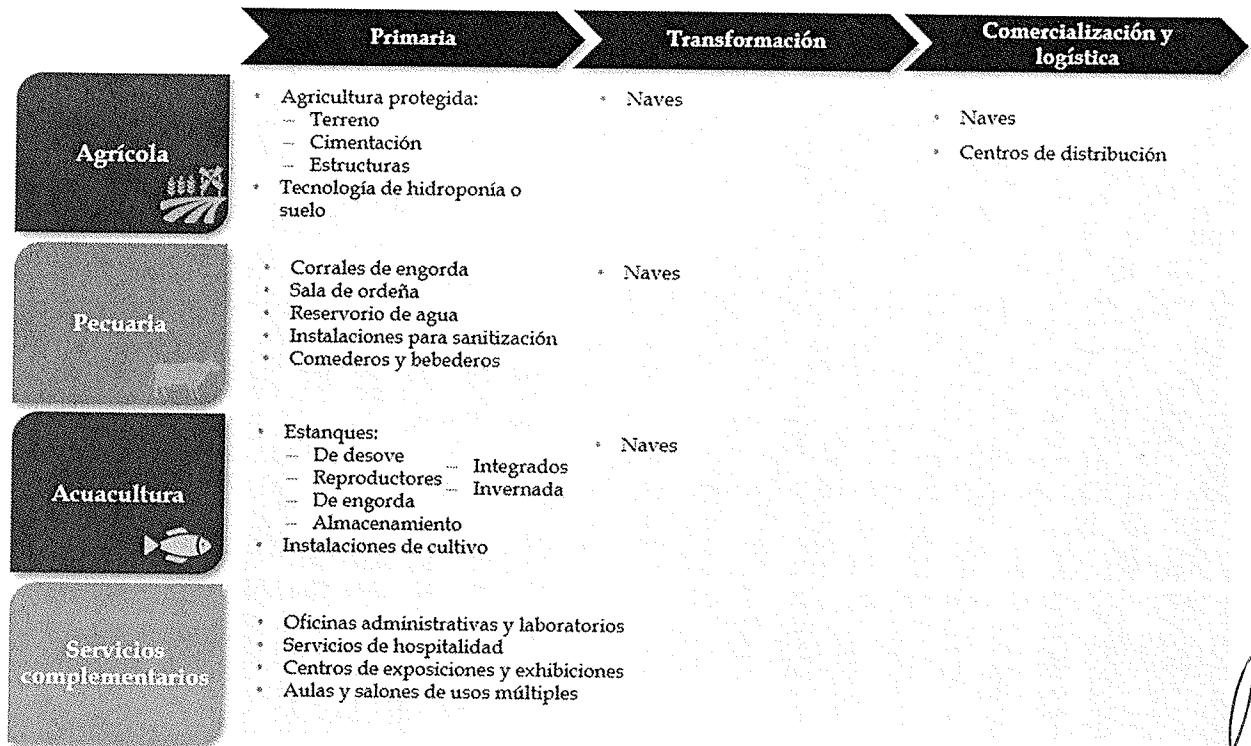
4.2.8 Modelo de Negocio

Agrofibra realizará la adquisición y/o construcción de Activos destinados al sector inmobiliario enfocado en la industria agroalimentaria en función del amplio entendimiento del equipo directivo en los sectores agroalimentario, inmobiliario y financiero. El objetivo es generar altos rendimientos para los Tenedores mediante Contratos de Arrendamiento de largo plazo con los Arrendatarios, manteniendo una baja concentración de la Cartera Inicial y de la Cartera Inicial Subsecuente.

El Patrimonio del Fideicomiso inicialmente estará constituido por la Cartera Inicial integrada por 6 (seis) Activos y esperamos subsecuentemente por la Cartera Inicial Subsecuente integrada por 14 (catorce) Activos, en conjunto ubicados estratégicamente en 11 (once) estados de México principalmente en ubicaciones con condiciones favorables para mantener un alto potencial de crecimiento sobre la producción agroalimentaria destinada preponderantemente al mercado exportador que beneficie su negocio e indirectamente a la Fibra. Los Activos que integran la Cartera Inicial y la Cartera Inicial Subsecuente están relacionados con la actividad agrícola.

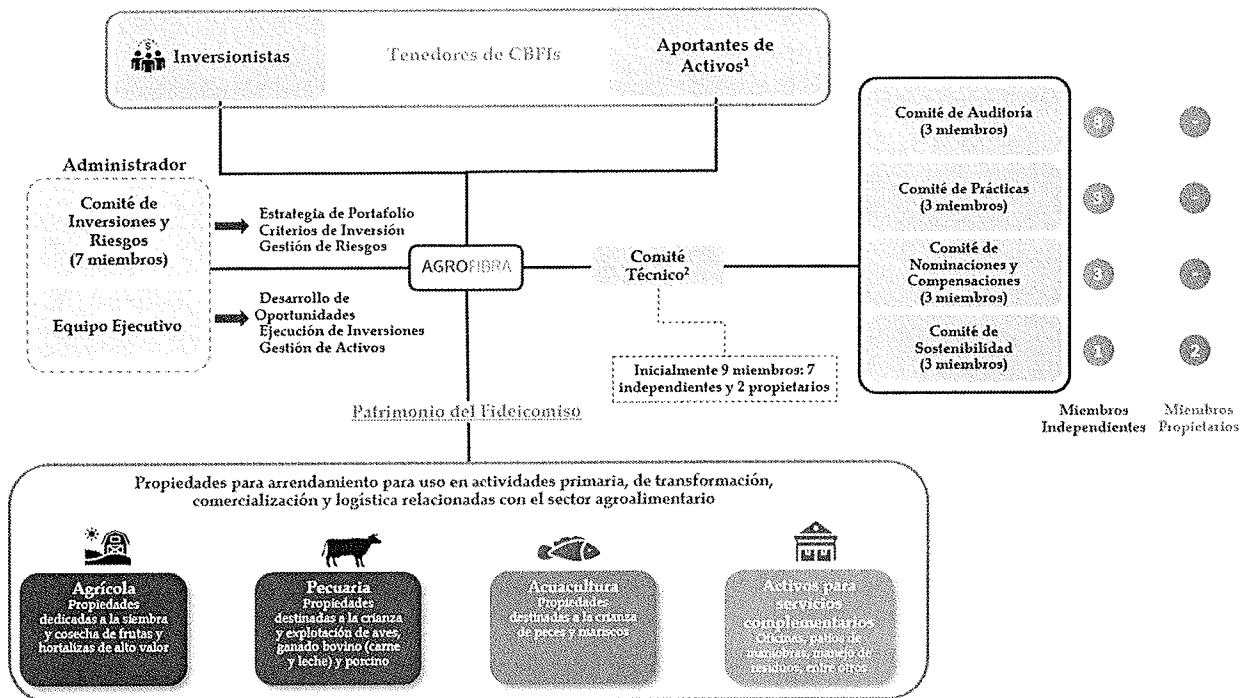
[Sección de página intencionalmente en blanco]

A continuación, se incluye una gráfica que describe las distintas actividades principales de los potenciales Arrendatarios de nuestros Activos:



[Sección de página intencionalmente en blanco]

A continuación, se presenta una gráfica con el resumen descriptivo de Agrofibra:



¹ Personas que vendan o aporten Activos a cambio de Certificados Bursátiles Fiduciarios Inmobiliarios ("CBFIs") y/o efectivo.
² Integrado por hasta 21 miembros, con prácticas de gobierno corporativo alineadas a los mejores estándares del mercado. Inicialmente 77.5% de miembros independientes.

4.2.8.1 Modelo de Inversiones

Nuestras Ventajas Competitivas

Amplias oportunidades de mercado en un sector y con crecimiento dinámico

Consideramos que Agrofibra cuenta con una posición favorable como vehículo de inversión capaz de tomar ventajas de las oportunidades en el mercado de propiedades destinadas al sector agroalimentario, que se espera aumente conforme la economía mexicana crezca.

El elemento principal del modelo de negocio es la especialización en propiedades del sector inmobiliario enfocado en la industria agroalimentaria, cuyo fortalecimiento y posicionamiento son una de las fuentes de ingresos nacionales más relevantes, favoreciendo la inversión de capital internacional en el país.

La creciente demanda internacional ha permitido a México, posicionarse como uno de los mayores productores y exportadores agrícolas del mundo. Asimismo, la ubicación geográfica y conectividad logística con los Estados Unidos han permitido que el país se posicione como el principal exportador de hortalizas⁵ lo que podría resultar en mejores rendimientos para los Arrendatarios, lo cual nos beneficiaría en nuestro negocio inmobiliario.

La naturaleza del sector inmobiliario enfocado en la industria agroalimentaria, permite la negociación e implementación de Contratos de Arrendamiento de largo plazo con una vigencia de entre 10 (diez) y 15 (quince) años (en las jurisdicciones que lo permiten), con posibilidad de renovaciones adicionales y por plazos similares a los originales, según sea negociado caso por caso.

En virtud de su régimen de Fibra en México, junto con las ventajas operativas y fiscales, consideramos que Agrofibra contará con flexibilidad para tener acceso oportuno y continuo a los mercados de deuda y capital en términos favorables, permitiéndole tener ventaja en adquisiciones y desarrollo de oportunidades conforme éstas vayan surgiendo. Consideramos que una Fibra es un vehículo apropiado para obtener capital y financiamiento a largo plazo para implementar Proyectos con alto potencial de crecimiento.

Intentaremos aprovechar que el sector inmobiliario relacionado con la industria agroalimentaria se encuentra fragmentado, para actuar como aliado estratégico de las empresas agroalimentarias mexicanas para impulsar el campo y fortalecer el posicionamiento del sector mexicano. Agrofibra buscará desarrollar y complementar estructuras financieras orientadas a promover el crecimiento del sector inmobiliario relacionado con la industria agroalimentaria verticalmente integrado. Nuestro Administrador, a través de su equipo directivo aprovechará los beneficios financieros derivados de ser una Fibra, para tomar una ventaja competitiva relevante para alcanzar nuestros objetivos de crecimiento futuro y obtener retornos favorables para los Tenedores.

Agrofibra cuenta con una estrategia en materia Ambiental, Social y de Gobierno Corporativo (ASG), la cual incluye temas que serán identificados en estudios de materialidad del negocio que realizará un experto durante el primer año de operación de Agrofibra, e iniciativas que generan mayores impactos positivos en el entorno social y ambiental, con políticas, procedimientos y compromisos detallados en cada aspecto de ASG. Asimismo, Agrofibra contempla en su estrategia de inversión recomendar a los Arrendatarios la inclusión de los Principios ASG en las actividades y/o procesos de producción y operación de los Arrendatarios tales como: el uso eficiente de los factores de producción, predios ubicados en zonas destinadas a la producción agroalimentaria, condiciones óptimas laborales, así como una administración conforme a mejores prácticas corporativas. Adicionalmente, Agrofibra se enfoca, en su mayoría, en arrendatarios que sean empresas agroalimentarias con vocación preponderantemente exportadora cuyos mercados destino requieren certificaciones que entre otras cosas aseguran el acceso al mercado.

En el proceso de inversión, Agrofibra considerará los siguientes aspectos de acuerdo con cada factor de los Principios ASG:

- i. Factor ambiental: actividades y/o procesos de producción que impliquen potencial impacto en el medio ambiente. Dichas actividades deben tomar en cuenta el uso eficiente de los factores de producción para el desarrollo de sus actividades (suelo y agua) y los predios ubicados en zonas destinadas a la producción agropecuaria.
- ii. Factor social: tener un lugar de trabajo diverso, incluyente y limpio en el cual el personal cuente con condiciones óptimas para operar. Asimismo, contar con un vínculo estable tanto con la comunidad aledaña al Inmueble, los clientes y proveedores.

- iii. Factor de gobierno corporativo: contar con una administración que integre códigos de conducta empresarial, actividades de administración de riesgos (controles y auditorías internas), así como remuneraciones a ejecutivos y pago de dividendos conforme a mejores prácticas corporativas.

Ventaja de primera oportunidad (first mover advantage) como el primer vehículo inmobiliario mexicano enfocado al sector inmobiliario relacionado con la industria agroalimentaria en México

Seremos el primer vehículo inmobiliario mexicano enfocado en el sector inmobiliario relacionado con la industria agroalimentaria, otorgando a los inversionistas exposición a un diverso sector con arrendatarios que son empresas líderes en México y a ventajas competitivas significativas en comparación con otras Fibras en el mercado. Las ventajas de este sector inmobiliario incluyen Contratos de Arrendamiento de largo plazo con una vigencia de entre 10 (diez) y 15 (quince) años (en las jurisdicciones que lo permiten) con la posibilidad de renovaciones por plazos similares a los originales según sea negociado caso por caso. Otra ventaja es que se espera contar con ingresos altos y predecibles y flujos de efectivo de tasas de ocupación al 100% (cien por ciento) de los Contratos de Arrendamiento a largo plazo de los Activos Iniciales. Se considera que la visión a futuro del equipo directivo del Administrador será beneficiosa para Agrofibra y generará una fuente de oportunidades de inversión que ayudará a crecer el negocio del Emisor e incrementar el valor para los Tenedores.

Cartera Inicial (Portafolio A) y Cartera Inicial Subsecuente (Portafolio B) de alta calidad y geográficamente diversificada en diferentes industrias del sector agroalimentario.

La Cartera Inicial y la Cartera Inicial Subsecuente cuentan conjuntamente con propiedades ubicadas en 7 (siete) estados de la República Mexicana, las cuales serán arrendadas a Arrendatarios de compañías líderes en el sector agroalimentario y contarán con un ABR de aproximadamente 7,896,029 m², de los cuales corresponden 3,080,015 m² a los Activos de la Cartera Inicial y 4,816,014 m² a la Cartera Inicial Subsecuente. Dichos Arrendatarios cuentan con experiencia probada produciendo y exportando durante más de 3 (tres) años en el mercado agroalimentario por lo que refuerza nuestra expectativa que serán arrendatarios de alta calidad en beneficio de nuestros Tenedores. Las propiedades incluidas en la Cartera Inicial (Portafolio A) y Cartera Inicial Subsecuente (Portafolio B) son indicativos de la calidad que Agrofibra buscará mantener conforme crezca el negocio.

Alto potencial de crecimiento orgánico y oportunidad de consolidación del sector inmobiliario relacionado con la industria agroalimentaria sin precedentes

Con los recursos que se obtengan de la Oferta Pública inicial pretendemos formalizar la adquisición de la Cartera Inicial en el corto plazo, adquirir parte o la totalidad de la Cartera Inicial Subsecuente dentro de los 6 (seis) meses posteriores a dicha Oferta Pública inicial y parte de los Activos de la Cartera Adicional Adquirible dentro de los 12 (doce) a 24 (veinticuatro) meses posteriores a dicha Oferta Pública inicial. Consideramos que el *pipeline* identificado son Activos geográficamente diversificados y rentables, que comprenden más de 21 (veintiún) Activos diseñados para el sector inmobiliario relacionado con la industria agroalimentaria y ubicados en

11 (once) estados de México. La Cartera Adicional Adquirible consta de Inmuebles cuyos arrendatarios son empresas de la industria agroalimentaria verticalmente integradas, con probada experiencia y cumplimiento de estrictos niveles de inocuidad en la producción, con vocación exportadora y/o líderes en el sector y con relaciones comerciales sólidas en el mercado destino y quienes serán nuestros Arrendatarios lo que nos brinda confianza con respecto al cobro de las Rentas. Adicionalmente, la Cartera Adicional Adquirible se encuentra diversificada por tipo de inmueble dependiendo de la actividad y del cultivo dentro de la industria agroalimentaria, ya que incluye Inmuebles cuyos Arrendatarios son empresas relacionadas con la actividad agrícola, pecuaria y de acuacultura. Actualmente, cuenta con 21 (veintiún) propiedades enfocadas a la industria agroalimentaria con un valor estimado de Ps \$12,889,626,334 (doce mil ochocientos ochenta y nueve millones seiscientos veintiséis mil trescientos treinta y cuatro Pesos). La adquisición de estos Activos está sujeta a la negociación y celebración de Convenios de Adquisición con los propietarios, previa aprobación del Comité Técnico o la Asamblea de Tenedores, según corresponda.

Con el fin de identificar y analizar las oportunidades de mercado, aprovecharemos la experiencia de nuestro equipo de administración familiarizado con procesos de negociación, amplia experiencia en transacciones de adquisición, toma de decisiones y dinámicas de mercado. Cada adquisición se realizará de acuerdo con nuestras políticas de inversión y deberá ser aprobada conforme a los procedimientos que se establecen en el Fideicomiso. Al analizar las decisiones de inversión, y evaluar las características específicas de los activos potenciales, también consideraremos la composición total de nuestra Cartera, su diversificación y los riesgos de mercado. Dado que invertiremos mucho en el crecimiento y éxito del sector inmobiliario relacionado con la industria agroalimentaria en México, mantendremos una comunicación constante con nuestros Arrendatarios para identificar sus necesidades de manera oportuna y mantener una percepción valiosa de las tendencias del mercado inmobiliario enfocado a ello. Dicha comunicación nos permitirá ser un aliado estratégico para ellos en el sentido que podríamos ser fundamentales dentro de sus planes de crecimiento futuro, a través del financiamiento de futuras expansiones y mejoras mediante un modelo *build-to-suit*. Creemos que este enfoque nos permitirá desarrollar y arrendar propiedades diseñadas para la industria agroalimentaria que satisfagan las necesidades operativas de nuestros Arrendatarios, lo que conducirá a una expansión sostenida, dirigida a proveer inmuebles de primera clase y posiblemente a la medida. También creemos que nuestra Cartera Adicional Adquirible, junto con nuestra metodología establecida para identificar futuras oportunidades atractivas de crecimiento, maximizará los beneficios para los Tenedores.

Estructura 100% desapalancada que ofrece oportunidades adicionales para expandir nuestro negocio sin dilución para los Tenedores

Comenzaremos nuestras operaciones sin deuda, lo cual consideramos nos permitirá capitalizar y aprovechar las múltiples oportunidades de crecimiento orgánico e inorgánico que hemos identificado. Agrofibra en el tiempo podrá contratar y utilizar deuda para fondar parte de sus operaciones y, buscará, que el nivel de endeudamiento cumpla con lo establecido en nuestro Fideicomiso y la Legislación Aplicable, para lo que se contará con una política de apalancamiento interna en la que se establece un límite máximo de apalancamiento de 40% (cuarenta por ciento) del valor de los Activos en un periodo de 12 (doce) meses. Asimismo, se buscará tener un apalancamiento promedio no mayor al 30% (treinta por ciento) del valor de los Activos.

Equipo de administración altamente experimentado y gobierno corporativo con estándares de clase mundial.

Nuestro equipo de Ejecutivos está compuesto por ejecutivos de alto nivel. Juntos, tienen una experiencia combinada de más de setenta años en los sectores de bienes raíces, financiero y agroalimentario. El equipo directivo de nuestro Administrador ha participado en complejos enfocados en la industria agroalimentaria y ha implementado estructuras de financiamiento para cadenas de suministro e inventarios de *commodities*. En conjunto han administrado activos con un valor aproximado de \$30,000 millones de Pesos en los sectores agroalimentario, inmobiliario y financiero. Esperamos beneficiarnos de la experiencia de nuestro equipo de Ejecutivos y del conocimiento profundo del sector agroalimentario mexicano a medida que identifiquemos, seleccionemos y adquiramos atractivas oportunidades de inversión inmobiliaria en este sector. Adicionalmente, hemos establecido los mejores estándares de gobierno corporativo y nuestro Comité Técnico está compuesto en su mayoría por miembros independientes que cuentan con amplia experiencia en los sectores agroalimentario, inmobiliario y financiero.

Contratos de Arrendamientos preponderantemente dolarizados

Agrofibra tendrá un enfoque preponderante en arrendatarios que sean compañías líderes en el mercado agroalimentario de exportación, lo cual permitirá que la operación cuente con Contratos de Arrendamiento denominados en Dólares sin que esto represente un riesgo para los Arrendatarios de las propiedades.

Consideramos que las operaciones en una moneda, como es el Dólar, representan una fuente de certidumbre y estabilidad a lo largo de los ciclos económicos, permitiendo que Agrofibra obtenga una posición favorable dentro de los vehículos de inversión existentes en el mercado mexicano.

Alta calidad de los Arrendatarios con experiencia probada en su operación y sólida generación de flujo en moneda extranjera para cubrir los pagos de renta

Los Arrendatarios de la Cartera Inicial y de la Cartera Inicial Subsecuente son compañías con vocación preponderantemente exportadora, la mayoría con sólida posición financiera y probada experiencia en el sector agroalimentario. Cuentan con instalaciones tecnificadas que aseguran la consistencia y constancia en la producción para cumplir con volúmenes y calidad de sus socios comerciales, que les han permitido tener relaciones comerciales sólidas con grandes cadenas de supermercados y *brokers* internacionales.

Modelo Operativo

El modelo operativo de Agrofibra considera la ejecución de funciones y procesos clave a través de dos vicepresidencias sustantivas del Administrador, reportando al Presidente Ejecutivo.

La vicepresidencia de desarrollo tendrá como función principal promover la adquisición de Inmuebles que formarán la Cartera, así como la supervisión del cumplimiento de las condiciones de operación y mantenimiento pactadas en los Contratos de Arrendamiento, entre otros documentos.

La vicepresidencia de administración y finanzas se encargará de implementar y operar procesos y sistemas de información y control para el manejo adecuado de los recursos y Patrimonio del Fideicomiso, así como asegurar el cumplimiento con las disposiciones regulatorias aplicables al Emisor, entre otras funciones.

Como parte del control interno de Agrofibra, la administración de los Activos se realizará con procesos documentados y automatizados en su mayoría, buscando contrapesos en la toma de decisiones entre las áreas de desarrollo y administración y finanzas. El vicepresidente de desarrollo realizará visitas de inspección a través de sus gerencias regionales para verificar el buen estado de los Inmuebles, la vigencia de permisos, adecuado funcionamiento de sistemas de producción, inspección de Principios ASG, oportunidades de expansión, entre otros. Por su parte, la vicepresidencia de administración y finanzas verificará la validez de los estudios de factibilidad como parte del proceso de inversión en Activos, vigilará el cumplimiento de los supuestos en los proyectos de inversión, elaborará y administrará todos los contratos para incorporar los Inmuebles al Patrimonio del Fideicomiso y administrará los Activos con sistemas especializados, entre otras cosas.

Procesos

Agrofibra contará con procesos y sistemas modernos para asegurar una operación eficiente y el adecuado uso de los recursos del Emisor. Los procesos clave sobre los cuales se soporta el modelo operativo de Agrofibra se detallan a continuación:



Los procesos de Agrofibra estarán documentados utilizando los estándares de *Business Process Model and Notation* (BPMN). BPMN alinea las funciones comerciales con las necesidades del cliente y ayuda a los Ejecutivos a determinar cómo implementar, monitorear y medir los recursos de la empresa. BPMN tiene la capacidad de mejorar la eficiencia y la productividad, reducir los costos y minimizar los errores y el riesgo, optimizando así los resultados.

A través de BPMN, Agrofibra contará paulatinamente con un mapa completo de macroprocesos, procesos, subprocesos, procedimiento y actividades. De esta forma se asegurará un control adecuado en las operaciones y un enfoque hacia cadenas de valor para el negocio, con énfasis en los procesos financieros, ventas, compras y materiales, soporte y operación. BPMN proporciona

un lenguaje común para que las partes involucradas puedan comunicar todos los procesos de forma clara, completa y eficiente.

Sistemas

Considerando los procesos clave, la Cartera Inicial, la Cartera Inicial Subsecuente y las necesidades operativas, Agrofibra utilizará *SAP Business One* como el principal sistema para la planeación de los recursos empresariales (ERP) dado su adecuado nivel de funcionalidad, accesibilidad en costo, disponibilidad de soporte, seguridad, recuperación de información y facilidad para generar interfaces con otros sistemas.

SAP Business One facilitará la operación de Agrofibra a través de diferentes módulos de fácil uso con *hosteo* a través de la nube:

- Gestión y administración
- Finanzas y contabilidad
- Gestión de bancos
- Ventas
- CRM / SRM
- Recursos humanos
- Compras
- Servicios y arrendamientos
- Inventarios
- General y personalización

SAP Business One opera fácilmente a través de diversos dispositivos, incluyendo *desktops*, *laptops* y dispositivos móviles, entre otros. Cuenta con herramientas para realizar analítica y diseñar *dashboards* para seguimiento a indicadores clave. De esta forma, Agrofibra contará con información y análisis en tiempo real sobre el adecuado uso de sus recursos y el cumplimiento con sus objetivos y resultados clave.

Estrategia ASG

La estrategia de Agrofibra en materia de ASG parte de la adopción de las mejores prácticas internacionales en la materia. Buscamos mantener nuestro liderazgo en el sector agroalimentario en todos los aspectos. Nuestra estrategia de sustentabilidad incluye los temas que serán identificados en estudios de materialidad del negocio que realizará un experto durante el primer año de operación de Agrofibra, y las iniciativas que generan mayores impactos positivos en el entorno social y ambiental.

El punto de partida de nuestra estrategia será un estudio de materialidad que realizará un consultor independiente durante el primer año de operación de Agrofibra para determinar las líneas de acción que ejecutaremos en las tres esferas de medio ambiente, responsabilidad social y de gobierno corporativo.

Para lograr una ejecución adecuada de las líneas de acción en materia de ASG, nuestra estrategia de sustentabilidad se conforma de los siguientes componentes:



Para alinear el cumplimiento de la estrategia de ASG con los intereses de los inversionistas, Agrofibra pretende tener, mediante la sugerencia que en su momento haga el Administrador a los órganos de gobierno de Agrofibra y sujeto a la aprobación de los mismos con posterioridad a la Oferta Pública inicial, un componente de compensación anual variable en sus políticas de remuneración. Esta compensación incluye la evaluación del desempeño de los indicadores ASG, dependiendo del puesto.

1. Visión

Buscamos convertirnos en la Fibra con los más altos estándares ASG de las empresas que cotizan en los mercados de valores de México.

2. Políticas, compromisos y adhesión a objetivos de la ONU

Las políticas en materia de sostenibilidad de Agrofibra parten de la adopción de varios objetivos de desarrollo sostenible de la ONU, entre ellos:

- a) Agua limpia y saneamiento
- b) Trabajo decente y crecimiento económico
- c) Industria, innovación e infraestructura
- d) Producción y consumo responsables

Agrofibra contará con políticas, procedimientos y compromisos detallados en cada aspecto de ASG. Esto se plasmará en documentos que serán elaborados con expertos en la materia, y que considerarán:

a) Gobierno corporativo

- Iniciar operaciones del Emisor con altos estándares de gobierno corporativo para este tipo de vehículos, asegurando una comunicación y reporte constante de nuestras partes interesadas sobre los avances en materia de ASG.
- Colaborar con grupos de interés en temas de ética, corrupción, desarrollo social, conservación del medio ambiente y control de riesgos.

- Monitorear, evaluar y auditar la mejora y los resultados en el desempeño social, ambiental y de seguridad y salud.
- Recomendar a los Arrendatarios, proveedores y contratistas en la integración de prácticas sostenibles, así como el cumplimiento de la normatividad vigente aplicable y en el compromiso para erradicar la corrupción y malas prácticas en los procesos de compras.
- Colaborar y promover iniciativas de sostenibilidad que se implementen en México y que beneficien a nuestras comunidades.

b) Ambiental

- Verificar que las operaciones de nuestros Arrendatarios cumplan en su totalidad con el marco legal y normativo aplicable.
- Confirmar que el impacto ambiental de las operaciones que nuestros Arrendatarios llevan a cabo en nuestros Activos, haya sido evaluado por la autoridad competente y fomentar que las estrategias de mitigación y acciones preventivas o correctivas propuestas por la autoridad se cumplan.
- Promover un uso eficiente de los recursos, manejo de residuos y descargas de agua.
- Promover el uso de eco-tecnologías y eco-eficiencia, así como la certificación de las operaciones de nuestros inquilinos en materia ambiental.
- Involucrar a nuestros Arrendatarios en las iniciativas de desarrollo sustentable dentro de las comunidades donde operan.
- en las iniciativas de desarrollo sustentable dentro de las comunidades donde operan.

c) Social

- Promover una cultura de diversidad y respeto entre nuestros colaboradores.
- Respetar los derechos humanos de todos los ciudadanos.
- Ofrecer condiciones laborales dignas y contratos de trabajo justos.
- Adoptar prácticas de igualdad de género, no discriminación y respeto a la dignidad de las personas y asegurar que nuestros Arrendatarios mantengan prácticas similares.
- Trabajar con las comunidades en donde operamos para asegurar su desarrollo.

Los documentos más relevantes de la estrategia ASG de Agrofibra serán:

- a) Estudio de materialidad
- b) Política de sostenibilidad
- c) Código de ética
- d) Carta de adhesión al pacto mundial del Global Compact de las Naciones Unidas (ONU)
- e) Reportes anuales integrales
- f) Reporte de certificación como empresa B

3. Gestión

La gestión ASG en Agrofibra parte del involucramiento de todos sus colaboradores para cumplir con nuestros objetivos y compromisos. La instancia más importante en este sistema de gestión será el Comité de Sostenibilidad, el máximo responsable de la implementación de nuestra estrategia ASG.

Se pretende que el Comité de Sostenibilidad sesione cada 2 (dos) meses para revisar el progreso de nuestras metas, así como nuestros riesgos ASG actuales y futuros. Este comité reportará directamente al Comité Técnico.

El Comité de Sostenibilidad se integrará con 1 (un) Miembro Independiente y 2 (dos) Miembros del Comité Técnico, debiendo estar integrado con al menos 3 (tres) miembros, conforme lo determine el Comité Técnico y adoptará sus resoluciones por mayoría simple de sus miembros. El Comité Técnico designará al presidente del Comité de Sostenibilidad de entre los miembros que integren dicho comité. Asimismo, el Comité Técnico designará al secretario del Comité de Sostenibilidad quien no podrá ser miembro del Comité Técnico.

A sus sesiones podrán asistir invitados que sean relevantes para los temas a considerar en la agenda de la sesión de que se trate.

Nuestras iniciativas ASG serán auditadas cada seis meses, una vez por nuestros auditores internos, quienes reportan sus hallazgos y riesgos al Comité de Sostenibilidad, y una vez al año por auditores externos quienes revisan nuestro desempeño y resultados reportados en nuestro reporte anual integrado.

En caso de hallazgos relevantes, el Comité de Sostenibilidad informará al Comité Técnico, con el objeto de resolver y decidir sobre los mismos.

Nuestro Comité de Sostenibilidad recibirá capacitación en materia de prácticas de reportes de sostenibilidad corporativa incluyendo diversidad, mejores prácticas ambientales, cambios en las regulaciones de seguridad y salud, entre otros.

4. Certificación Sistema B

Como parte de la estrategia ASG de Agrofibra, el Administrador llevará a cabo un proceso de exploración (*discovery phase*) e implementará todos los sistemas, procesos y procedimientos necesarios del Sistema B para ser evaluados como Empresa B por el organismo internacional B Lab y de esta forma lograr la certificación como Empresa B.

Esta certificación reconoce a las empresas que utilizan la fortaleza de sus negocios para solucionar problemas sociales y ambientales, generando al mismo tiempo retornos financieros aceptables para sus inversionistas. Existen más de 3,700 empresas certificadas B en el mundo, más de 600 en América Latina y más de 62 en México.

Debido a que Agrofibra y el Administrador son de reciente creación, esta última será considerada como empresa B pendiente al iniciar el proceso de certificación como empresa B. Un aspecto relevante para iniciar el proceso de certificación es incluir en los estatutos de la empresa compromisos con estándares ambientales, sociales, y de transparencia, y también

con la toma de decisiones considerando no sólo los intereses financieros, sino también, otros intereses de largo plazo como aquellos de sus empleados, los proveedores, clientes, la comunidad a la que pertenecen y el medio ambiente. En este sentido, el Administrador tendrá que documentar su impacto positivo durante el último año sobre todos los aspectos evaluados por B Lab, y evidenciarlo en un cuestionario de evaluación para lograr un puntaje por cada aspecto evaluado.

Una vez que el Administrador de Agrofibra cumpla con los requisitos de la herramienta de Evaluación B, se lleve a cabo el proceso de evaluación independiente por parte de B Lab, y se cumplan con los criterios de selección para lograr una puntuación mínima de 80 sobre 200, será certificada como Empresa B. Se estima que esta certificación podría lograrse en los primeros 18 meses después de realizar la Oferta Pública inicial, aunque los tiempos definitivos dependerán del cumplimiento con todos los requisitos establecidos para lograr esta certificación.

El Administrador buscará mejorar de manera constante su puntuación como Empresa B mediante un proceso que permita profundizar sobre las diferencias respecto de los *benchmarks* o comparativos de otras empresas con mejores evaluaciones. Con base en estos comparables, se elaborarán planes para implementar mejoras en todos los aspectos evaluados. Se realizará un proceso de verificación cada 3 (tres) años para asegurar el cumplimiento con todos los criterios de evaluación y de esta forma mantener la certificación como Empresa B.

5. Reportes e indicadores de desempeño

Agrofibra instrumentará un sistema de indicadores de desempeño y reportes anuales de cumplimiento y avances con los objetivos, políticas y KPIs.

a) Principales indicadores de desempeño

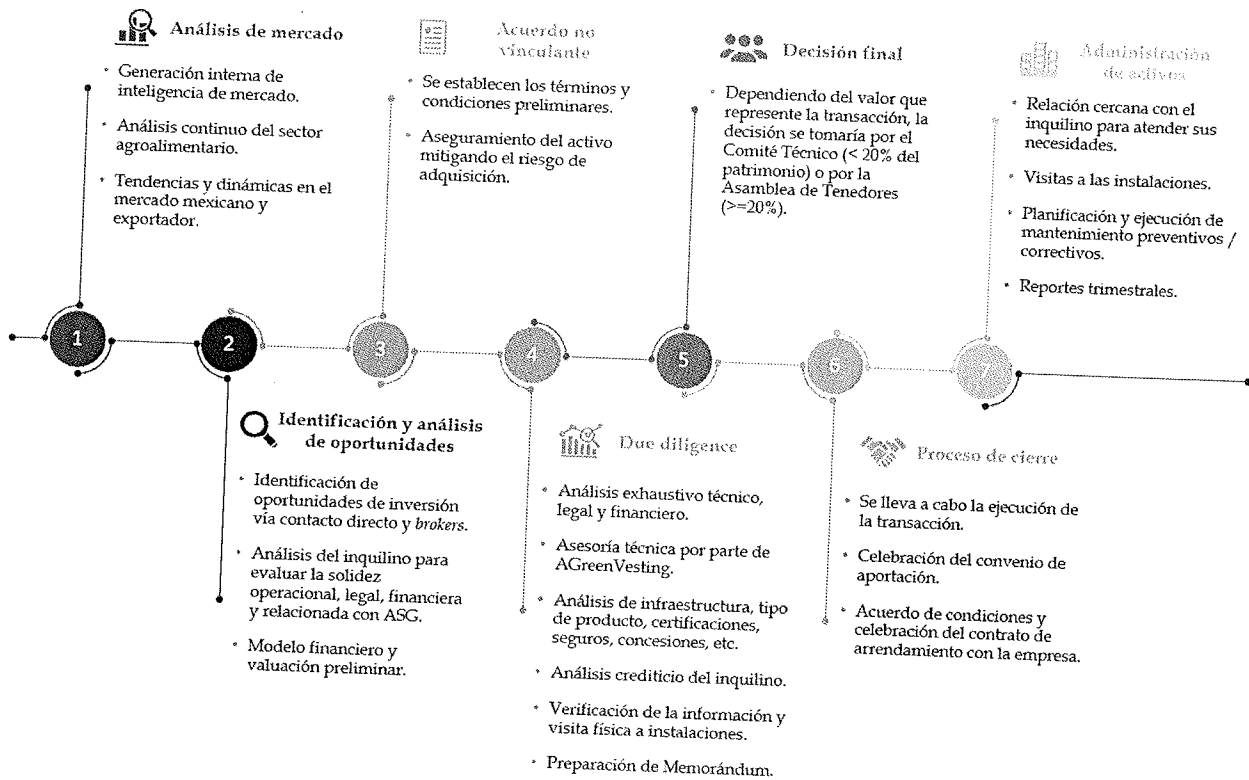
- Avance en cumplimiento con objetivos de la ONU
- Avance de cumplimiento con objetivos de Sistema B

b) Reportes de avance y cumplimiento

- Reporte anual integral de sostenibilidad
- Informe con calificación como empresa B

[Sección de página intencionalmente en blanco]

Selectivas Inversiones en Activos



Para el proceso de análisis y *due diligence* de las propiedades el Administrador de Agrofibra se apoya en AGreenVesting. AGreenVesting es una empresa consultora especializada en el sector agroalimentario enfocada en promover la inversión mediante el diseño y promoción de soluciones financieras de acuerdo con las necesidades de las empresas, a través del mercado de deuda y/o capitales.

AGreenVesting está conformada por un equipo multidisciplinario de profesionales con amplia experiencia técnica, financiera y legal en el sector agroalimentario.

1. *Análisis de mercado*: El Administrador genera inteligencia de mercado a través de un proceso de análisis continuo de precios, rentas, costos de construcción, ubicaciones estratégicas, tecnología, tendencias, entre otros que permite fortalecer la calidad que Agrofibra buscará mantener tanto para la Cartera Inicial y la Cartera Inicial Subsecuente como para el posterior crecimiento de las adquisiciones realizadas por el Emisor.
2. *Identificación y análisis de oportunidades*: A través de una red de *brokers* y el equipo de directivos del Administrador se realiza la identificación de oportunidades de inversión. El proceso de análisis consiste en una evaluación de la viabilidad operacional, legal y financiera de la oportunidad mediante un análisis de la ubicación, mercado, clientes y entendimiento de los procesos operativos, desde la producción hasta la comercialización específica de los potenciales Arrendatarios. Además, se evalúan los Principios ASG de los posibles Arrendatarios. El Administrador realiza una valuación preliminar financiera

basada en los ingresos anuales (preponderantemente denominados en Dólares) de las compañías posibles a ser Arrendatarios.

3. *Acuerdo no vinculante*: Con base en el análisis anterior y la valuación preliminar, se establecen las características del Activo y futuras ampliaciones para el envío de un acuerdo no vinculante al potencial Arrendatario.
4. *Due diligence*: El equipo de administración realiza un exhaustivo proceso de *due diligence* (tanto legal como financiero y técnico) para dar seguimiento a la transparencia e inspección de la parte legal, financiera y fiscal de las oportunidades de inversión. Se realiza un análisis de la infraestructura, tecnología, tipo de producto, certificaciones, seguros, concesiones de agua, crediticio y la verificación de la información mediante una visita física a las instalaciones. Asimismo, el equipo de administración contempla en el análisis los Principios ASG en las actividades y/o procesos de producción y operación de las oportunidades. Una vez terminado el *due diligence* se prepara el memorándum.



Análisis Técnico

Evaluación de la operación del inquilino y visita física a las instalaciones:

- Análisis comparativo de la industria.
- Análisis de infraestructura, tipo de producto y controles fitosanitarios.
- Certificaciones de calidad que aseguren la inocuidad de la producción y requerimientos de los mercados destino.
- Revisión de pólizas de seguro y cobertura de riesgos biológicos y/o climatológicos.
- Análisis de indicadores agronómicos: superficie productiva, densidad, controles biológicos, polinización, etc.



Análisis Financiero

Evaluación del desempeño financiero del inquilino:

- Análisis de la información financiera histórica.
- Análisis de indicadores clave en la evolución histórica y futura del negocio.
- Revisión de antecedentes crediticios, accionistas y consejo de administración.
- Análisis de rentabilidad base con resultados "normalizados".
- Determinación de cobertura de ciclo operativo y flujo de efectivo libre.
- Análisis de principales riesgos considerando el entorno económico y sectorial.



Análisis Legal

Evaluación de la documentación de los inmuebles y principales actos corporativos:

- Títulos de propiedad y actos que afecten los derechos reales sobre las adquisiciones.
- Títulos de concesión o permisos sobre derechos de uso de agua y autorizaciones para la operación.
- Documentación de financiamientos.
- Litigios o procedimientos administrativos.
- Documentación corporativa fundamental.

5. *Decisión final*: Una vez realizado lo anterior, se determina la decisión de realizar o no la adquisición del inmueble. En caso de que la transacción sea por un valor menor al 20% (veinte por ciento) del Patrimonio del Fideicomiso con cifras reportadas al último trimestre, deberá ser aprobada por el Comité Técnico. En caso que represente un valor del 20% (veinte por ciento) o más del Patrimonio del Fideicomiso con cifras reportadas al último trimestre, debe ser aprobada por la Asamblea de Tenedores.
6. *Proceso de cierre*: Una vez aprobada la adquisición, se celebra la documentación para formalizar la adquisición y el respectivo Contrato de Arrendamiento.

7. *Administración de Activos*: El Administrador mantendrá una relación directa y constante con el Arrendatario para identificar y atender sus necesidades de manera oportuna y mantener una percepción valiosa de las tendencias del mercado. El Administrador tendrá a un equipo de gerentes regionales responsables de monitorear y supervisar de manera periódica, mediante visitas físicas a los Inmuebles para que de esta manera el Administrador identifique el mantenimiento preventivo que deberá realizar el Arrendatario a los mismos. Asimismo, el equipo de gerentes regionales será responsable de verificar que las operaciones de nuestros Arrendatarios cumplan con los Principios ASG.

El Administrador mantiene una evaluación constante de las oportunidades y condiciones de mercado, a través de la inteligencia de mercado generada internamente, para desinversión de los Activos. Es intención de la Agrofibra respetar en todo momento las restricciones aplicables en términos de las disposiciones fiscales. Una vez que la Agrofibra identifique una oportunidad de mercado para la venta de un Activo, dicha transacción deberá ser aprobada por el Comité Técnico o, en su caso, por la Asamblea de Tenedores dependiendo el valor de la operación.

Agrofibra tiene un *pipeline* de adquisición plenamente identificado (la "Cartera Adicional Adquirible"), el cual se pretende adquirir con los recursos que se obtengan de la Oferta Pública inicial dentro de los 12 (doce) a 24 (veinticuatro) meses subsecuentes a la Emisión, buscando maximizar los beneficios para los Tenedores. Para mayor información acerca de la Cartera Adicional Adquirible, ver sección "3. EL FIDEICOMISO - AGROFIBRA - 3.2.13 Cartera Adicional Adquirible (Pipeline)", del presente Prospecto.

Para la identificación y análisis de oportunidades, Agrofibra se apoya de un equipo altamente capacitado; el proceso de negociación y toma de decisiones se llevan a cabo exclusivamente por directivos clave de Agrofibra con amplia experiencia en transacciones de adquisición y dinámicas de mercado previo a ser propuesto al Comité Técnico o a la Asamblea de Tenedores, según corresponda, para su aprobación. Cada adquisición se realizará previendo mantener las políticas de inversión de Agrofibra, previa aprobación del Comité Técnico o de la Asamblea de Tenedores, según sea el caso, para lograr a su vez altos retornos a los Tenedores.

4.2.8.2. Modelo de Comercialización

Agrofibra cuenta con un plan de comercialización que considera como meta ampliar la Cartera y balancear adecuadamente los Contratos de Arrendamiento con Arrendatarios de extensa presencia nacional y regional, preponderantemente en el sector agroalimentario, para de esta manera incrementar el pago de Distribuciones a los Tenedores.

El sector inmobiliario relacionado con la industria agroalimentaria consideramos tiene un potencial de crecimiento significativo.

Nuestro modelo de comercialización descansa en las siguientes herramientas fundamentales:

- a. Establecimiento de identidad de marca.
 - Para fines de comercialización con nuestros Arrendatarios y otros participantes en la industria agroalimentaria, y como aliado estratégico de las empresas mexicanas

agroalimentarias, consideramos que es importante crear una marca propia, con atributos de imagen y calidad que nos identifiquen y nos den reconocimiento en el mercado.

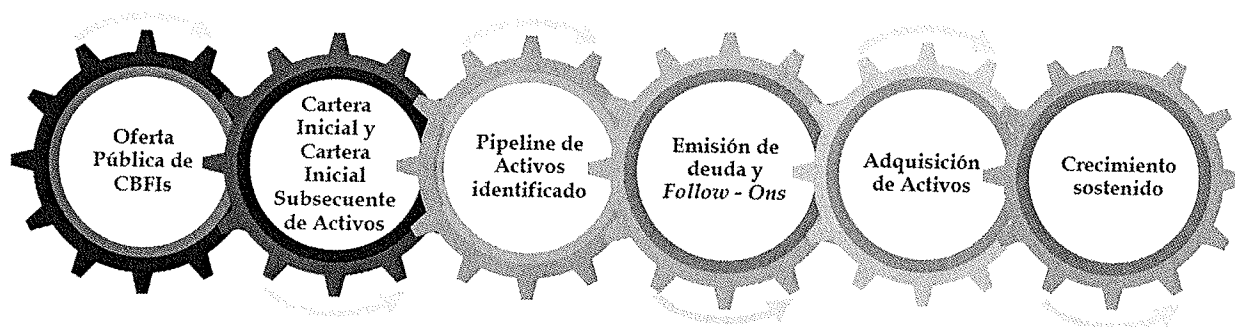
b. Sólida relación con empresas agroalimentarias de reconocimiento nacional e internacional.

- Nuestro equipo directivo tiene amplia experiencia en los sectores inmobiliario, financiero y agroalimentario, y mantendrá una relación y comunicación con los Arrendatarios y empresas agroalimentarias de reconocimiento nacional e internacional. Consideramos que estas relaciones facilitarán nuestra habilidad para acceder y capturar oportunidades de adquisición de Inmuebles.

[Sección de página intencionalmente en blanco]

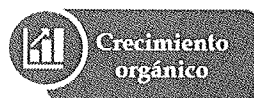
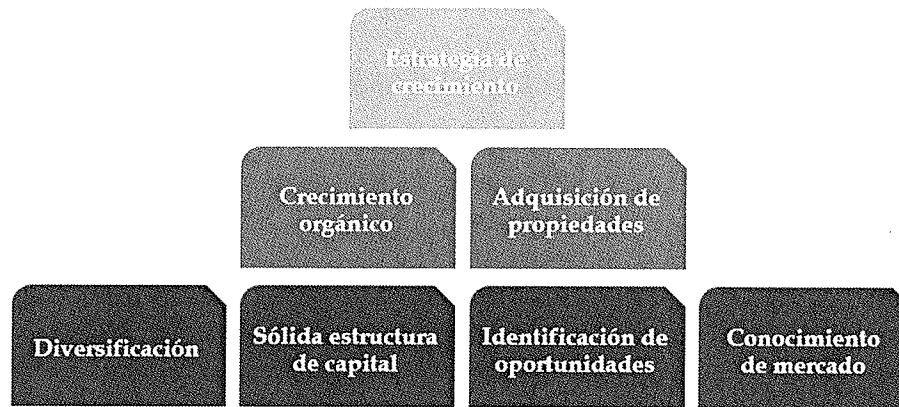
4.2.8.3 Estrategia de Crecimiento

A continuación, se presenta un esquema de la estrategia de crecimiento de Agrofibra:



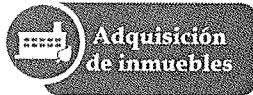
1	Oferta Pública de CBFIs	Captura de recursos provenientes de la Oferta Pública de CBFIs. Sólida estructura de capital inicial, lo que otorga la máxima flexibilidad y capacidad para financiar el crecimiento bajo términos favorables.
2	Adquisición de Cartera Inicial (Portafolio A) y Cartera Inicial Subsecuente (Portafolio B)	Con motivo de la Oferta Pública inicial Agrofibra pretende adquirir 20 (veinte) Activos, de los cuales 6 (seis) corresponden a la Cartera Inicial (Portafolio A) y 14 (catorce) a la Cartera Inicial Subsecuente (Portafolio B).
3	<i>Pipeline</i> Identificado	Agrofibra tiene un robusto <i>Pipeline</i> plenamente identificado con las características descritas en la Sección "3.2.12 Cartera Adicional Adquirible (<i>Pipeline</i>)".
4	Emisiones de Deuda y <i>Follow Ons</i>	Se llevarán a cabo emisiones tanto de deuda como de capital para continuar financiando el crecimiento.
5	Adquisición de Cartera	Durante un periodo de 12 meses, con los recursos que se obtengan de la Oferta Pública inicial, se llevará a cabo la adquisición de parte de la Cartera Adicional Adquirible.
6	Crecimiento Sostenido	Agrofibra continuará identificando y capturando oportunidades de inversión que sean atractivas para los Tenedores.

Nuestra estrategia de crecimiento busca maximizar los rendimientos provenientes de los Activos que integren nuestra Cartera, así como identificar oportunidades de adquisición y desarrollo de nuevas propiedades que permitan ampliar la presencia en ubicaciones estratégicas de México y la diversificación de nuestros Arrendatarios. A continuación, se describen dichas estrategias de crecimiento:



Crecimiento orgánico

Identificar de manera oportuna las necesidades de los Arrendatarios y mantener una percepción de las tendencias del mercado agroalimentario.



Adquisición de inmuebles

Adquisición de inmuebles agroalimentarios con alto potencial de crecimiento ubicados en las principales regiones agroalimentarias del país.



Sale and lease back



Build-to-suit



Value-add

- 1) Adquisición y desarrollo de Activos relacionados con la industria agroalimentaria con alto potencial de crecimiento ubicados en zonas estratégicas a lo largo y ancho del país, con especial énfasis en las principales regiones agroalimentarias en México.

Utilizando nuestro conocimiento en los sectores agroalimentario e inmobiliario y, apoyándonos en la experiencia de los directivos de nuestro Administrador, se llevarán a cabo inversiones selectivas para la adquisición de nuevos Activos en ubicaciones y sectores estratégicos.

El equipo directivo del Administrador cuenta con una red de relaciones en el sector inmobiliario y agroalimentario, que aunado a la ventaja de primera oportunidad favorecerán la identificación de oportunidades de adquisición de nuevos Activos agroalimentarios que permitan ampliar la presencia en ubicaciones estratégicas del país.

Como parte de nuestras políticas internas, tenemos la intención de establecer procedimientos y políticas para el caso de que decidamos desarrollar Activos para formar parte de nuestra Cartera.

- 2) Identificación de oportunidades de crecimiento orgánico de nuestra Cartera Inicial (Portafolio A) y Cartera Inicial Subsecuente (Portafolio B)

Manteniendo líneas de comunicación con nuestros Arrendatarios se pretende identificar de manera oportuna sus necesidades y mantener una percepción valiosa de las tendencias del mercado. Este enfoque permitirá desarrollar y arrendar inmuebles destinados al sector agroalimentario que satisfagan las necesidades operativas de nuestros Arrendatarios, logrando una expansión sostenida, orientada a satisfacer la demanda de Activos que permitan la incorporación de instalaciones de calidad propicias para el negocio de nuestros Arrendatarios.

La estrategia de crecimiento se llevará a cabo mediante la implementación de 3 estrategias de modelo:

- i. *Sale and lease back*: transacción mediante la cual el propietario vende la propiedad a Agrofibra para obtener el derecho a usarlo a través de un contrato de arrendamiento de largo plazo.
- ii. *Build to suit*: transacción a través de la cual Agrofibra adquiere terrenos para el desarrollo futuro y/o expansión de propiedades agroalimentarias.
- iii. *Value-add*: compra de propiedades agroalimentarias con el fin de realizar mejoras y arrendarlas.

La estrategia está sustentada por cuatro pilares fundamentales, mismos que le permitirán a Agrofibra alcanzar los objetivos de crecimiento apegándose a sanas prácticas operativas y financieras:

3) Sólida estructura de capital.

Agrofibra podrá contratar y utilizar deuda para fondar parte de sus operaciones y buscará que el nivel de endeudamiento cumpla con lo establecido en el Fideicomiso y las disposiciones legales aplicables. Agrofibra no estará apalancada de ninguna manera al momento de la Oferta Pública, potencializando la capacidad de futuras adquisiciones a través de una combinación de deuda y capital.

4) Diversificación

Consideramos que una Cartera diversificada en términos de geografía, actividad y tamaño de inmuebles, es fundamental para generar un crecimiento firme y sostenido. Consideramos que tanto la Cartera Inicial y la Cartera Inicial Subsecuente como la Cartera Adicional Adquirible cumplen con estos principios medulares.

Los Activos de la Cartera Inicial y de la Cartera Inicial Subsecuente están estratégicamente ubicados en 7 (siete) estados de la República Mexicana y la Cartera Adicional Adquirible incluye propiedades en 11 (once) estados de México, lo cual permite mitigar riesgos como desastres naturales y cambios en la regulación. Además, los Arrendatarios cuentan con distintas actividades agroalimentarias que permiten mitigar riesgos por tendencias de consumo y plagas. Actualmente, el sector agroalimentario muestra una fragmentación de mercado, lo que hace más eficiente y flexible la operación de los inmuebles, al permitir adaptar la oferta agroalimentaria a las necesidades y tendencias de consumo tanto nacional como internacional.

Este esquema permite capturar oportunidades de crecimiento mediante la adquisición de propiedades en condiciones favorables. En consecuencia, Agrofibra podrá continuar en una trayectoria de crecimiento manteniendo una Cartera diversificada.

Con los recursos provenientes de la Oferta se busca adquirir nuevas propiedades tomando en cuenta la composición de la Cartera Inicial y la Cartera Inicial Subsecuente, evaluando la diversificación y riesgos de mercado.

5) Identificación de oportunidades de inversión

Agrofibra ha desarrollado un proceso eficiente y continuo de búsqueda de Activos e identificación de oportunidades de adquisición. Se pretende ampliar la Cartera Inicial y la Cartera Inicial Subsecuente identificando Activos en los cuales las empresas del sector agroalimentario realicen actividades enfocadas preponderantemente a la exportación, con ubicaciones estratégicas.

6) Conocimiento del mercado

El equipo directivo del Administrador de Agrofibra cuenta con amplia experiencia en la administración y operación de activos inmobiliarios. Además, se integra por miembros de alto prestigio y reconocimiento en los sectores financiero, agroalimentario e inmobiliario, permitirá a Agrofibra llevar adecuadamente inversiones selectivas.

Para más información sobre nuestro Plan de Negocios ver sección "4.2 Descripción del Negocio", del presente Prospecto.

4.2.9 Cartera

4.2.9.1 La Cartera Inicial y la Cartera Inicial Subsecuente

Nuestra Cartera Inicial (Portafolio A) y Cartera Inicial Subsecuente (Portafolio B) se integran por 20 (veinte) Activos con un ABR conjunto de 7,896,029 m² que se describen en el presente Prospecto y que estimamos sean adquiridos por el Fiduciario para formar parte del Patrimonio del Fideicomiso a cambio de CBFIs y de efectivo, conforme se ha negociado a través de los acuerdos vinculantes que hemos celebrado respecto a la Cartera Inicial y los acuerdos de intención no vinculantes que hemos celebrado respecto a la Cartera Inicial Subsecuente.

Agrofibra ha celebrado acuerdos vinculantes para adquirir los 6 (seis) Activos Iniciales que integrarán la Cartera Inicial (Portafolio A) y acuerdos de intención no vinculantes respecto de los 14 (catorce) Activos que integrarían la Cartera Inicial Subsecuente (Portafolio B). A la fecha de la Oferta, el acuerdo vinculante relativo a Agroparque Yecapixtla I consta en escritura pública de compraventa sujeta a condiciones suspensivas, a través de las cuales, una vez cumplidas dichas condiciones suspensivas, se perfeccionará la adquisición de dicho Activo. El resto de los acuerdos vinculantes celebrados para la adquisición de la Cartera Inicial (Portafolio A), consisten en contratos privados y conforme a los mismos, se establece la obligación de las partes de formalizar la adquisición de dichos Activos Iniciales mediante la firma de la escritura pública definitiva de acuerdo a los tiempos establecidos en dichos acuerdos vinculantes (plazos que estimamos no excedan de los 6 (seis) meses contados a partir de la fecha de la Oferta).

Las condiciones suspensivas previstas en los acuerdos vinculantes de compraventa antes referidas consisten en, según sea aplicable, en las siguientes:

- i. que ocurra la Oferta Pública inicial y colocación de los CBFIs y que se lleve a cabo el cruce y liquidación de dichos CBFIs;

- ii. Que la auditoría llevada a cabo por nuestros asesores externos refleje un resultado favorable y la auditoría en materia ambiental del experto en materia ambiental refleje un resultado favorable a juicio de Agrofibra;
 - iii. Que, en su caso, se dé por terminado cualquier arrendamiento existente sobre el Activo en cuestión;
 - iv. Que, en su caso, se terminen las construcciones actualmente en desarrollo en cierto tiempo determinado;
 - v. que, en los casos aplicables, las garantías hipotecarias sobre el Activo Inicial sean pagadas y liberadas de manera simultánea a la fecha en que el monto en efectivo del precio establecido sea pagado, es decir en la fecha de celebración exacta de cumplimiento de condiciones suspensivas.
 - vi. que se liquiden los adeudos sobre ciertos créditos respecto de ciertos Activos Iniciales, con el objeto de que sean adquiridos libres de deuda y que el Activo se encuentre libre de gravámenes, afectaciones de dominio, reclamaciones, embargos y/o litigios;
 - vii. que en algunos casos se obtenga la autorización del Comité Técnico y del consejo de administración del vendedor;
 - viii. que el valuador que designe Agrofibra elabore el inventario de equipos y accesorios del Inmueble para que sean parte de los Documentos Definitivos y del inmueble (siempre que se trate de Bienes Inmuebles), sin que implique un incremento o decremento al precio de venta; y
- ix. terminación del desarrollo de ciertos inmuebles sobre el Activo Inicial.

Asimismo, los acuerdos vinculantes establecen que se celebre, para el Activo Inicial en cuestión, un fideicomiso de garantía con el objeto de garantizar las obligaciones del Arrendatario bajo el Contrato de Arrendamiento; mismas que son comunes en este tipo de operaciones.

Los fideicomisos de garantía que se celebren para garantizar las obligaciones de cada Arrendatario bajo cada Contrato de Arrendamiento contemplarán, de manera general, los siguientes términos y condiciones:

- El Arrendatario será el fideicomitente y Agrofibra será el beneficiario.
- Se celebrarán ya sea en la fecha de firma del Contrato de Arrendamiento correspondiente o a más tardar en la fecha en que se celebre el acta de cumplimiento de condición suspensiva en términos del Contrato de Arrendamiento respectivo.
- El fin principal de los fideicomisos de garantía es garantizar todas y cada una de las obligaciones a cargo del Arrendatario respectivo bajo el Contrato de Arrendamiento correspondiente en relación con todas las cantidades adeudadas a Agrofibra como arrendador, incluyendo renta, intereses, penas convencionales, honorarios, indemnizaciones, costos, gastos y el cumplimiento total por parte del Arrendatario como fideicomitente de todos los términos, responsabilidades y obligaciones previstas en el Fideicomiso de Garantía (las "Obligaciones Garantizadas").
- Estará vigente hasta que se cumplan los fines del mismo y no podrá extinguirse mientras permanezcan insolutas las Obligaciones Garantizadas (bajo el Contrato de Arrendamiento respectivo) y pagadas en su totalidad a satisfacción del Agrofibra.

- Los bienes que serán aportados al patrimonio de los fideicomisos de garantía por los Arrendatarios consisten en: (i) efectivo exclusivamente, (ii) CBFIs (de los que sean titulares dichos Arrendatarios o terceros) exclusivamente o (iii) una combinación de efectivo y CBFIs; únicamente respecto de uno de los Arrendatarios, se aporta un inmueble de tercero como garantía.
- Si el patrimonio del fideicomiso de garantía se integra por CBFIs o por el referido bien inmueble, se contempla una cláusula de procedimiento extrajudicial de ejecución para que en caso de que ocurra y continúe una causa de incumplimiento bajo el respectivo Contrato de Arrendamiento, se proceda a la enajenación de los bienes y se entregue al Fideicomiso Agrofibra el producto de dicha ejecución.

Estimamos que a la fecha de entrada en vigor de los Contratos de Arrendamiento relacionados con los Activos que intrgan la Cartera Inicial (Portafolio A), es decir una vez que se lleven a cabo las Transacciones de Formación, los mismos se encontrarán ocupados al 100% (cien por ciento).

Con relación a los Activos de la Cartera Inicial Subsecuente (Portafolio B), hemos celebrado acuerdos de intención no vinculantes por medio de los cuales hemos establecido los términos y condiciones para que, una vez que se concluya el proceso de diligencia que se está llevando a cabo por nuestra parte, se acuerde la firma de documentos definitivos que formalicen la adquisición de dichos Activos. Conforme se han llevado a cabo las negociaciones con los propietarios de los Activos de la Cartera Inicial Subsecuente hasta ahora, estimamos que estaremos en posibilidad de formalizar las adquisiciones de toda o parte de la Cartera Inicial Subsecuente dentro de los 6 (seis) meses siguientes a partir de la Oferta Pública. Asimismo, en todo caso para estar en posibilidades de llevar a cabo la adquisición de la Cartera Inicial Subsecuente, los términos y condiciones definitivas deberán ser previamente aprobados por el Comité Técnico o la Asamblea de Tenedores, según corresponda.

Los Activos de la Cartera Inicial (Portafolio A) y de la Cartera Inicial Subsecuente (Portafolio B) se encuentran conjuntamente ubicados de forma estratégica en 7 (siete) estados de México, principalmente en zonas del país con crecimiento tanto demográfico como económico y en donde existen condiciones climatológicas idóneas para la producción agroalimentaria.

Características generales de la Cartera Inicial (Portafolio A) y de la Cartera Inicial Subsecuente (Portafolio B):

- a. Compuesta por 20 (veinte) Activos, los cuales serán arrendados a Arrendatarios que están relacionados con la actividad agrícola, de los cuales 6 (seis) corresponden a la Cartera Inicial (Portafolio A) y 14 (catorce) a la Cartera Inicial Subsecuente (Portafolio B).
- b. El ABR total es de aproximadamente 7,896,029 m², de los cuales corresponden 3,080,015 m² a los Activos de la Cartera Inicial (Portafolio A) y 4,816,014 m² a la Cartera Inicial Subsecuente (Portafolio B).
- c. Las propiedades relacionadas con los Activos de nuestra Cartera Inicial (Portafolio A) y Cartera Inicial Subsecuente (Portafolio B) están ubicadas en 7 (siete) estados de México, predominantemente en el centro, centro-occidente y norte del territorio nacional.
- d. Los Arrendatarios de la Cartera Inicial (Portafolio A) y de la Cartera Inicial Subsecuente (Portafolio B) que forman parte del sector agroalimentario, representan empresas

reconocidas en dicho sector a nivel nacional con vocación preponderantemente exportadora y relaciones comerciales sólidas con grandes cadenas de supermercados y *brokers* internacionales.

- e. Al momento en que se lleven a cabo las Transacciones de Formación, la Cartera Inicial (Portafolio A) contará con una ocupación del 100% (cien por ciento).

Distribución de la Cartera Inicial (Portafolio A) y Cartera Inicial Subsecuente (Portafolio B) por Estado

Cartera Inicial (Portafolio A)

Estado	No. De Propiedades	ABR Total (m ²)	Tasa de Ocupación (%)	% Renta de la Cartera	Rentas anuales contractuales (Millones de Dólares)
San Luis Potosí	3	1,631,310	100%	28.28%	2.80
Morelos	2	988,870	100%	53.54%	5.30
Colima	1	459,835	100%	18.18%	1.80
Total	6	3,080,015	100%	100.0%	9.90

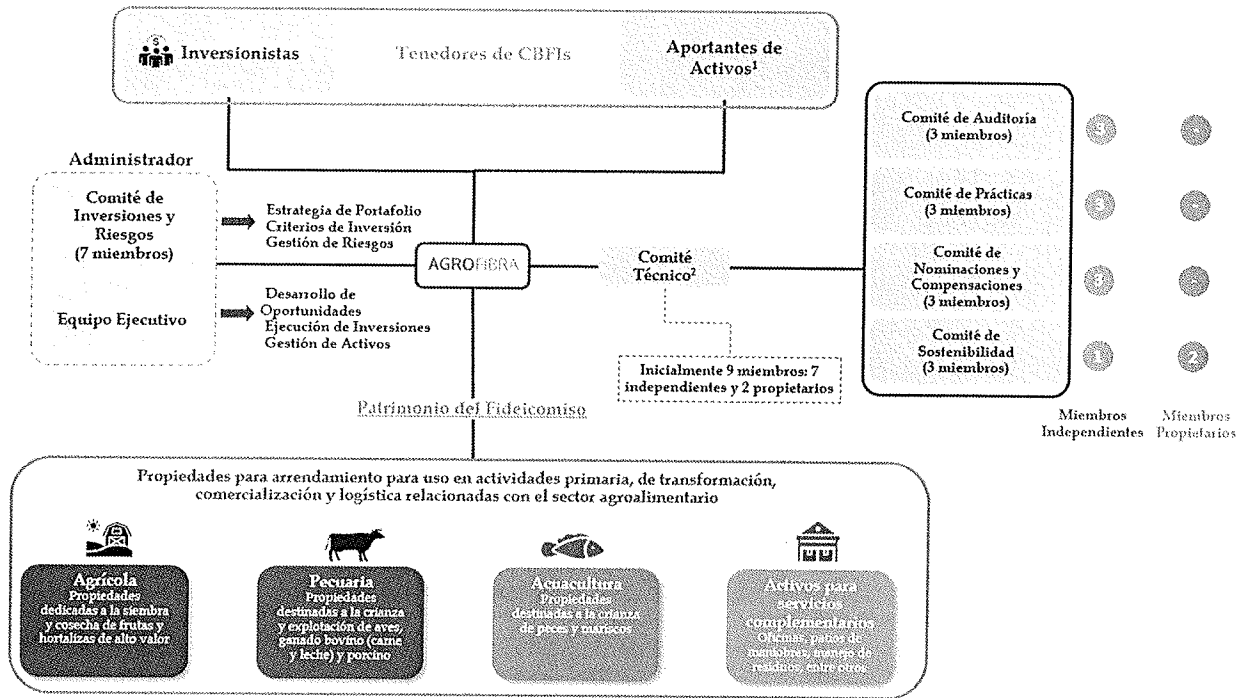
Cartera Inicial Subsecuente (Portafolio B)

Estado	No. De Propiedades	ABR Total (m ²)	Tasa de Ocupación (%)	% Renta de la Cartera	Rentas anuales contractuales (Millones de Dólares)
Guanajuato	3	1,985,740	100%	27.87%	6.80
Jalisco	3	1,591,679	100%	23.36%	5.70
San Luis Potosí	3	50,000	100%	22.13%	5.40
Morelos	1	158,000	100%	8.61%	2.10
Queretaro	2	207,424	100%	8.61%	2.10
Colima	1	N.A.	100%	5.33%	1.30
Sonora	1	N.A.	100%	4.10%	1.00
Total	14	3,992,843	100%	100.0%	24.4

[Sección de página intencionalmente en blanco]

4.2.10 Estructura de Agrofibra

A continuación, se incluye un diagrama que muestran la estructura de la operación y nuestra estructura corporativa:



- 1 Personas que vendan o aporten Activos a cambio de Certificados Bursátiles Fiduciarios Inmobiliarios ("CBFIs") y/o efectivo.
 2 Integrado por hasta 21 miembros, con prácticas de gobierno corporativo alineadas a los mejores estándares del mercado. Inicialmente 77.8% de miembros independientes.

Agrofibra

El Fideicomiso ha sido constituido primordialmente para adquirir, poseer, desarrollar y obtener ingresos derivados del arrendamiento de una diversa gama de Inmuebles destinados preponderantemente a la actividad agroalimentario y a los servicios relacionados o complementarios de dicho sector. Nuestro objetivo es dar acceso al inversionista a un vehículo cuyo propósito es generar atractivos rendimientos derivados del arrendamiento, ajustados por riesgo, diversificado dentro de un sector atractivo como es el de inmuebles relacionados a la industria agroalimentaria en México, que sean sostenibles en el tiempo para los Tenedores, principalmente mediante Distribuciones Totales estables provenientes de Contratos de Arrendamiento con términos de largo plazo y con una base de inmuebles y Arrendatarios de alta calidad y experiencia probada en el tiempo.

El objetivo propuesto se logrará mediante la explotación de una oportunidad inmobiliaria de mercado identificada en el sector agroalimentario mexicano, el cual ha mostrado y continúa mostrando una tendencia favorable en la demanda de productos que se generan en dicho sector tanto nacional como internacional. Dado que principalmente atenderemos a Arrendatarios del sector agroalimentario sólidamente posicionados a nivel nacional y regional, cuyo perfil permite que el índice de rotación de Arrendatarios sea bajo, se espera que las Rentas sean sostenibles en el tiempo.

La estrategia de inversión se complementará creando, de manera selectiva, una Cartera diversificada de Activos. Consideramos que la ubicación estratégica de las propiedades relacionadas con los Activos dentro del país, permitirá aumentar la diversificación de la Cartera por estado, así como del producto que nuestros arrendatarios ofrecen.

Agrofibra cuenta con una estrategia en materia ASG, la cual incluye temas que serán identificados en estudios de materialidad del negocio que realizará un experto durante el primer año de operación de Agrofibra, e iniciativas que generan mayores impactos positivos en el entorno social y ambiental, con políticas, procedimiento y compromisos detallados en cada aspecto de ASG.

Constitución de Agrofibra

El Fideicomiso se constituyó el 12 de octubre de 2020 y ha sido re-expresado por primera ocasión mediante convenio de fecha 11 de octubre de 2021; por segunda ocasión mediante convenio de fecha 5 de noviembre de 2021, por tercera ocasión mediante convenio de fecha 23 de febrero de 2022 y por cuarta ocasión el 1 de diciembre de 2022. Se tiene la intención de que a Agrofibra le sea aplicable el régimen fiscal de Fibra conforme a los artículos 187 y 188 de la LISR comenzando en el año fiscal que terminará el 31 de diciembre de 2022. A efectos de que el Fideicomiso pueda mantenerse como una Fibra, invertirá sus recursos únicamente en Bienes Inmuebles y Derechos de Arrendamiento. Anualmente a más tardar el 15 de marzo, se deberá distribuir por lo menos el 95% (noventa y cinco por ciento) del Resultado Fiscal inmediato anterior del Fideicomiso y al menos el 70% (setenta por ciento) de los activos del Fideicomiso deberán estar invertidos en Inmuebles que se destinen al arrendamiento y el remanente, si existe, se invertirá en valores a cargo del Gobierno Federal inscritos en el RNV o en acciones de fondos de inversión en instrumentos de deuda, entre otros requisitos. Para mayor información, ver la sección "3. El Fideicomiso Agrofibra - 3.2.4 Legislación aplicable y régimen fiscal", de este Prospecto.

Agrofibra operará bajo un modelo de administración interna a través de Administradora Agrofibra, S.C., de la cual Agrofibra es socio al 99.9% (noventa y nueve por ciento), esquema que permitirá la completa alineación de intereses del equipo de administración y los Tenedores. Los Activos serán administrados por Administradora Agrofibra, S.C., sociedad dirigida por un grupo de profesionales de destacada trayectoria en temas relacionados con el sector agroalimentario, bienes raíces y financiero. Para mayor información sobre el Administrador, favor de ver la sección "4. El Administrador", del presente Prospecto.

4.2.11 Política de Endeudamiento de Agrofibra

Agrofibra iniciará sus operaciones sin deuda y buscará operar con niveles de deuda que cumplan con holgura lo establecido en la Legislación Aplicable.

Agrofibra acudirá al mercado de capitales por recursos con frecuencia, una vez identificadas las oportunidades de adquisición de manera que el costo de acarreo de los recursos líquidos con que pueda contar sea tan bajo como sea posible.

Conforme al Fideicomiso, Agrofibra puede incurrir en deuda. Agrofibra acudirá a los mercados de valores y a las instituciones de crédito para obtener sus financiamientos. El Comité Técnico

podrá fijar las políticas de endeudamiento del Patrimonio del Fideicomiso, conforme a las cuales se contraten financiamientos. El Comité de Auditoría será el encargado de vigilar que se establezcan los mecanismos y controles que permitan verificar que la contratación o asunción de créditos, préstamos o financiamientos se apeguen a la normatividad aplicable.

Agrofibra procurará contar con el acceso a recursos líquidos de manera oportuna, gestionando en su caso líneas de crédito o programas de certificados bursátiles de tal suerte que pueda aprovechar las oportunidades que se presenten cuando ellas requirieran de una rápida ejecución, sujeto a las autorizaciones correspondientes de los órganos de gobierno del Fideicomiso.

4.2.12 Política de capitalización de Agrofibra

Es intención del Emisor acudir reiteradamente a los mercados de valores para llevar a cabo Colocaciones sucesivas de CBFIs y de igual forma buscará consistentemente que las adquisiciones de Activos de los mismos sean pagadas o realizadas parcialmente o totalmente con CBFIS. Estas Colocaciones se harán en el marco del plan general de inversiones que al efecto apruebe el comité Técnico y, en su caso, la Asamblea de Tenedores.

Asimismo, es intención de Agrofibra procurar que la cadencia con la que se realicen estas colocaciones sea tal que su estructura de capital permita maximizar el valor de los Tenedores.

La Asamblea de Tenedores será la encargada de reunirse para aprobar cualquier emisión de CBFIs y su colocación en el mercado de valores de México y su venta en el extranjero.

Adicionalmente, podrá emitir nuevos CBFIs o utilizar los CBFIs de Tesorería como contraprestación para llevar a cabo la adquisición de Activos.

4.2.13 Política para cumplir con la Legislación Aplicable

El Fideicomiso al ser una entidad con valores inscritos en el RNV y listados en la BIVA, deberá cumplir con ciertos requerimientos previstos en la Legislación Aplicable, incluyendo, la presentación de reportes en la forma y tiempos previstos en la Circular Única de Emisoras.

4.3 Administrador y Tenedores

Nuestro Administrador es Administradora Agrofibra, S.C., el cual fue constituido el 21 de abril de 2021. El Administrador es responsable, entre otras cosas, de prestar todos los Servicios de Administración que incluyen la administración del Patrimonio del Fideicomiso y operación del Fideicomiso, incluyendo sin limitar, la administración de los Bienes Inmuebles y los Contratos de Arrendamiento que el Administrador proporcione al Fiduciario conforme al Contrato de Administración.

Para mayor información respecto de los Servicios de Administración, favor de ver el apartado "Contrato de Administración" de la sección "3.4.2.3 Contrato de Administración" de la sección "3. EL FIDEICOMISO - 3.4 - Contratos y Acuerdos Relevantes", del presente Prospecto.

El Administrador es una sociedad civil cuya administración, en términos de su contrato social, está confiada a un consejo directivo, el cual se integra por las personas que se indican más adelante.

Salvo el consejo directivo que se describe a continuación, nuestro Administrador no cuenta con órganos intermedios de administración.

Equipo directivo del Administrador y miembros de su consejo directivo de administración.

A continuación, se incluye una tabla con equipo directivo del Administrador:

	Nombre ⁽³⁾	Edad	Cargo	Género ⁽²⁾	Años de experiencia en el sector	Empresas donde colaboran como ejecutivos relevantes o miembros del consejo de administración
1.	Jorge Guajardo Hesles ⁽¹⁾	61	Presidente Ejecutivo	Masculino	26	Optimización Inmobiliaria, S.A. de C.V. ⁽⁵⁾ , Corporativo Arcos Norte, S.A. de C.V. ⁽⁶⁾
2.	David Ricardo Suárez Cortazar ⁽¹⁾	50	Vicepresidente de Administración y Finanzas	Masculino	29	Financiera Futura Mexicana, S.A.P.I. de C.V. SOFOM ENR ⁽⁴⁾ , Financiamos Tu Necesidad, S.A.P.I. de C.V. ⁽⁴⁾ , Grupo KC Agente de Seguros, S.A. de C.V. ⁽⁴⁾ , Nacional Monte de Piedad I.A.P. ⁽⁴⁾
3.	Claudio García Salgó ⁽¹⁾	48	Vicepresidente de Desarrollo	Masculino	23	Fundación haciendas del Mundo Maya, A.C. ⁽⁴⁾ , Fundación Claudia y Roberto Hernández ⁽⁴⁾
4.	Manuel Alejandro Yohel Romero Socarrás ⁽¹⁾	65	Director Administración y Operaciones	Masculino	40	N/A
5.	Juan Carlos Martínez Flores ⁽¹⁾	56	Subdirector de Tesorería y Finanzas	Masculino	30	Groasis, BV (México) ⁽⁴⁾
6.	Eduardo Saúl Acosta Trejo ⁽¹⁾	30	Director Jurídico	Masculino	13	N/A
7.	Silvia Ximena Zapata Montoya	39	Gerente Regional	Femenino	12	Promociones Habi, S.A. de C.V. ⁽⁴⁾
8.	José Luis Sorcia Ramirez	53	Gerente Regional	Masculino	20	N/A

9.	Alfredo Jesús Villarreal Galicia	63	Director Ejecutivo de Enlace	Masculino	43	Optimización Inmobiliaria, S.A. de C.V. ⁽⁶⁾ , Agriprofin, S.A. de C.V. ⁽⁷⁾
10.	Juan Pablo Nava Palacios	48	Director de Nuevos Proyectos	Masculino	17	N/A
11.	Sebastián Jorge Hanhausen Vignon	29	Gerencia de Desarrollo	Masculino	10	N/A
12.	Felipe Urquiza Saldivar	31	Gerencia de ASG	Masculino	7	N/A

⁽¹⁾ Fueron designados como integrantes del consejo directivo del Administrador al momento de su constitución y podrán ser removidos y sustituidos en su cargo, por virtud de un acuerdo de la asamblea de socios del Administrador. Durarán en su cargo, en tanto no sean removidos del mismo por la asamblea de socios del Administrador. El consejo directivo, como órgano de administración del Administrador, lleva la firma social del Administrador y tiene el más amplio poder general para conducir su administración.

⁽²⁾ El 8% de los directivos del Administrador relevantes son mujeres y el 92% son hombres. No se cuenta a esta fecha con políticas o programas expresos que impulsen la inclusión laboral sin distinción de género en la composición del equipo directivo. Sin embargo, la selección y contratación del equipo directivo, se hace en base a las capacidades, habilidades y experiencia laboral de dichas personas, que contribuyan a agregar valor al Emisor.

⁽³⁾ En virtud de que el Administrador es una entidad de reciente creación, sus directivos no han cumplido el año en su cargo.

⁽⁴⁾ No tiene relación de índole alguna con el Emisor.

⁽⁵⁾ Constituyó Agriprofin, S.A. de C.V. que es el Fideicomitente Inicial del Fideicomiso Agrofibra.

⁽⁶⁾ Holding de Optimización Inmobiliaria, S.A. de C.V.

⁽⁷⁾ Fideicomitente Inicial del Fideicomiso Agrofibra.

Conforme a la escritura constitutiva del Administrador, Jorge Guajardo Hesles, David Ricardo Suárez Cortazar, Claudio García Salgó, Eduardo Saúl Acosta Trejo, Manuel Alejandro Yohel Romero y Juan Carlos Martínez Flores, integran el consejo directivo a cargo de la administración del Administrador.

No existe parentesco por consanguinidad o afinidad hasta el cuarto grado o civil, incluyendo a cónyuges, concubinas o concubinarios, entre los Ejecutivos del Administrador.

Para una descripción de las biografías de los principales Ejecutivos de nuestro Administrador, ver apartado "3.5.1.8 Ejecutivos del Administrador" de la sección "3) EL FIDEICOMISO - 3.5 Administrador", del presente documento.

Al ser una administración interna, el Administrador no recibe pago alguno por concepto de contraprestación por la prestación de sus servicios. Para una descripción del reembolso de gastos que será efectuada al Administrador, ver sección "3.4.2.3 Contrato de Administración" de la sección "3. EL FIDEICOMISO - 3.4 Contratos y Acuerdos Relevantes", del presente documento.

Comité Técnico Inicial

A la fecha de este Prospecto, el Comité Técnico Inicial del Fideicomiso se integra por 2 miembros, y hasta que ocurra la designación del Comité Técnico en términos de la Cláusula Novena, sección 9.1.2 del Fideicomiso. Conforme a lo previsto en el Fideicomiso, podrá estar integrado hasta por 21 (veintiún) miembros propietarios, de los cuales, por lo menos el 50% (cincuenta por ciento) más 1 (uno) deberán ser Miembros Independientes.

A continuación, se incluye una tabla con los miembros que forman parte del Comité Técnico Inicial:

Nombre

Alfredo Jesús Villarreal Galicia

Juan Carlos Martínez Flores

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

El Comité Técnico a partir de la primera Emisión y hasta en tanto los Tenedores nombren a los miembros a que tengan derecho, estará integrado de la siguiente forma:

	Nombre ⁽²⁾	Miembro Independiente	Puesto	Edad	Género ⁽¹⁾	Empresas donde colaboran como ejecutivos relevantes o miembros del consejo de administración.
1.	Yvonne Ochoa Rosellini	Si	Presidente	47	Femenino	Convixión, S.C. ⁽³⁾ , Rica Frescura, S.A.P.I. de C.V. ⁽³⁾ , Liventia ⁽³⁾ , Uniken ⁽³⁾ , Credix GS, S.A. de C.V. ⁽³⁾ , Dila Acquisition Corporation ⁽³⁾
2.	Alfredo Jesús Villarreal Galicia	No	Vocal	62	Masculino	Institute for Systematic and Innovative Thinking, A.C. ⁽³⁾
3.	Teddy	No	Vocal	61	Masculino	Zano, S.A. de C.V. ⁽³⁾ , Agroindustrias Unidas de México, S.A. de C.V. ⁽³⁾
4.	Federico Bernaldo de Quirós González de Pacheco	Si	Vocal	61	Masculino	Grupo Gigante, S.A.B. de C.V. ⁽³⁾ , Grupo Presidente, S.A. de C.V. ⁽³⁾ , Ventura Entertainment, S.A.P.I. de C.V. ⁽³⁾ , International Chamber of Commerce (México) ⁽³⁾
5.	Leopoldo Burillo Eguialis	Si	Vocal	66	Masculino	FIMECAP, S.A. de C.V. ⁽⁴⁾ , Alliance of International Corporate Advisors, AICA ⁽³⁾
6.	Bram Govaerts	Si	Vocal	42	Masculino	Centro Internacional de Mejoramiento de Maíz y Trigo, Int ⁽³⁾ , Grupo Ceres, S.A. de C.V. ⁽³⁾ , Cornell University ⁽³⁾
7.	Guadalupe Latapí García	Si	Vocal	47	Femenino	Aires de Campo, S.A. de C.V. ⁽³⁾ , Ecobutik, S.A. de C.V. ⁽³⁾ , Nuestro Huerto, S.A. de C.V. ⁽³⁾
8.	Eugenio López Garza	Si	Vocal	58	Masculino	MexCap Partners, S.C. ⁽³⁾ , Grupo Gayosso, S.A. de C.V. ⁽³⁾ , Finastrategy MX, S.A.P.I. de C.V. ⁽³⁾ , Dimex Capital, S.A. de C.V. ⁽³⁾ , Afirme Financial Group ⁽³⁾ , Corporación Financiera de Occidente, S.A. de C.V. ⁽³⁾ , Arabela, S.A. de C.V. ⁽³⁾ , Grupo Dinercap, S.A.P.I. de C.V. ⁽³⁾ , TERTIUS, S.A.P.I. de C.V. ⁽³⁾ , Latidos de Vida, A.B.P. ⁽³⁾

9.	Xavier de Uriarte Berrón	Si	Vocal	57	Masculino	MUFG Bank México, S.A. ⁽³⁾ , Afore Citibank Banamex ⁽³⁾ , ADN Capital Mezzanine I, S.A.P.I. de C.V. ⁽³⁾
----	--------------------------	----	-------	----	-----------	--

⁽¹⁾ El 22% de los miembros integrantes de nuestro Comité Técnico son mujeres y 78% son hombres. Agrofibra no cuenta a esta fecha con políticas o programas que impulsen la inclusión laboral sin distinción de género en la composición de sus órganos de gobierno, sin embargo, pretende implementar una política con posterioridad a la presente Oferta Pública inicial.

⁽²⁾ Respecto al tiempo en el cargo de cada miembro, no aplica ya que el cargo como miembro del Comité Técnico inicia a partir de la presente Oferta Pública inicial por lo que el tiempo en el cargo es menor a un año.

⁽³⁾ No tiene relación de índole alguna con el Emisor o el Administrador.

⁽⁴⁾ Asesor Financiero del Emisor respecto del Fideicomiso y la presente Emisión.

El Comité Técnico es auxiliado en sus funciones por el Comité de Auditoría, por el Comité de Prácticas, por el Comité de Nominaciones y Compensaciones y por el Comité de Sostenibilidad.

Para mayor información respecto de la integración y facultades de dichos comités, ver sección "3.4.1.6 Órganos de gobierno corporativo del Fideicomiso" de este Prospecto.

Tenedores Relevantes

Los siguientes Tenedores son beneficiarios de más del 10% (diez por ciento) de los CBFIs en circulación del Emisor: Afore Inbursa, Infonavit, Afore Banorte XXI

Los siguientes Tenedores ejercen influencia significativa en el Emisor: Afore Inbursa, Infonavit, Afore Banorte XXI

Los siguientes Tenedores tienen control o poder de mando en el Emisor: ninguno.

No existen miembros del Comité Técnico o Ejecutivos relevantes que tengan una tenencia individual mayor del 1% (uno por ciento) y menor al 10% (diez por ciento) de los CBFIs en circulación del Emisor.

Control, poder de mando o influencia significativa sobre el Emisor

El Emisor no es controlado, directa o indirectamente por otra empresa, gobierno extranjero o persona física o moral.

Adicionalmente no existe compromiso alguno conocido por el Emisor que pudiera significar un cambio de control.

Compensaciones

Ni el Administrador, ni los Ejecutivos relevantes o cualquier otro individuo que tenga el carácter de Persona Relacionada del Emisor, han recibido prestación alguna por parte del Emisor.

A partir de la primera Emisión, la remuneración de los Ejecutivos y funcionarios del Administrador pagadera en efectivo deberá ser acordada por el Comité Técnico como parte del presupuesto anual del Administrador, previa opinión del Comité de Nominaciones y Compensaciones.

Asimismo, al momento en que ocurra la Oferta Pública inicial que se describe en el presente Prospecto no existirá ningún esquema de beneficios para los Ejecutivos o funcionarios del Administrador, ni se tiene previsto se establezca alguno próximamente. Lo anterior sin perjuicio de que la Asamblea de Tenedores, conforme a las facultades que le corresponden bajo el Fideicomiso, pueda establecer en el futuro algún esquema de incentivos o compensación para dichas Personas.

[Sección de página intencionalmente en blanco]

Códigos de Conducta

A la fecha, no contamos con códigos de conducta aplicables a los miembros de nuestro Comité Técnico y a nuestros Ejecutivos relevantes, sin embargo, tenemos la intención de implementarlos en el futuro conforme a las mejores prácticas de mercado y la legislación aplicable.

[Sección de página intencionalmente en blanco]

5. Información Financiera del Fideicomiso

5.1 Información financiera seleccionada del Fideicomiso

Las tablas incluidas en la presente sección 5, presentan: (i) respecto de los Activos que integran la Cartera Inicial (Portafolio A), información financiera consolidada condensada proforma no auditada por los periodos de 6 (seis) meses que terminaron el 30 de junio de 2022 y 2021, y por el año terminado el 31 de diciembre de 2021 (la "Información Financiera Proforma"), misma que deriva de los Estados Financieros Proforma, (ii) información financiera auditada al 31 de diciembre de 2021 (la "Información Financiera Auditada"), de que deriva de los Estados Financieros Auditados, (iii) información financiera intermedia al 30 de junio de 2022 y al 31 de diciembre de 2021, y por los periodos de seis meses terminados el 30 de junio de 2022 y 2021 (la "Información Financiera con Revisión Limitada"), que deriva de los Estados Financieros con Revisión Limitada y (iv) información financiera interna al 30 de septiembre de 2022 y por los periodos de 9 (nueve) meses terminados el 30 de septiembre de 2022 y 2021 (la "Información Financiera Interna"), que deriva de los Estados Financieros Internos.

Las tablas deberán ser revisadas en conjunto con la sección "*5 Información Financiera del Fideicomiso - 5.3 Comentarios y Análisis de la Administración sobre la situación financiera pro forma del Emisor*" de este Prospecto. La información financiera incluida en el presente Prospecto, excepto que se indique de otra forma, esta especificada en Pesos.

El presente Prospecto incluye la Información Financiera Proforma, considerando que la presente Oferta Pública inicial y las Transacciones de Formación se han llevado a cabo el (x) 30 de junio de 2022 para efectos del estado de posición financiera consolidado condensado proforma no auditado a esta fecha; (y) 31 de diciembre de 2021 para efectos del estado de posición financiera consolidado condensado proforma no auditado a esta fecha; (z) el 1 de enero de 2021 para el caso de los estados de resultados consolidados condensados proforma no auditados por el año terminado el 31 de diciembre de 2021 y por el periodo de 6 (seis) meses terminado el 30 de junio de 2021. Dichos Estados Financieros Proforma derivan del Estado de Posición Financiera del Fideicomiso al 30 de junio de 2022 y reflejan ciertos ajustes de cierta información histórica relativa a los Activos Iniciales (incluyendo gastos de seguros, operación y mantenimiento), la Oferta Pública inicial y las Transacciones de Formación.

Los resultados reflejados en los Estados Financieros Proforma podrían variar dependiendo de, entre otros factores: (i) cambios en el valor razonable de los Activos de la Cartera Inicial; (ii) los resultados de la presente Oferta Pública inicial; (iii) impuestos estimados, comisiones y gastos relativos a las Transacciones de Formación; y (iv) otros gastos estimados administrativos. Para mayor información respecto de los ajustes efectuados para preparar nuestra información financiera proforma, favor de ver los Estados Financieros Proforma adjuntos al presente Prospecto.

Los Estados Financieros Proforma no son necesariamente indicativos de: (i) nuestra condición financiera o resultados de operación como si hubieran ocurrido si la Oferta Pública inicial y las Transacciones de Formación se hubieran llevado a cabo en la fecha o durante los periodos antes indicados, o (ii) nuestra futura condición financiera o resultados de operación.

Galaz, Yamazaki Ruiz Urquiza, S.C., miembro de Deloitte Touche Tahmatsu Limited, en su carácter de auditores externos del Fideicomiso, llevaron a cabo un trabajo de aseguramiento sobre los Estados Financieros Proforma de acuerdo con la Norma Internacional de Trabajos de Aseguramiento 3420 - "Trabajos de aseguramiento sobre la Compilación de Información Financiera Proforma Incluida en un Prospecto", emitida por el Consejo de Normas Internacionales de Auditoría y Trabajos de Aseguramiento (IAASB, por sus siglas en inglés).

[Sección de página intencionalmente en blanco]

Información Financiera Proforma

La siguiente tabla muestra el Estado Proforma Consolidado Condensado de Posición Financiera No Auditado, en miles de Pesos, al 30 de junio de 2022:

Activo	AGROFIBRA ⁽¹⁾	Cartera Inicial ⁽²⁾	Oferta Pública de CBFIs ⁽³⁾	Proforma Agrofibra (no auditadas)
Efectivo	\$ -	\$ -	\$ 3,344,179	\$ 3,344,179
Impuesto al valor agregado por recuperar	-	30,538	63,207	93,745
Total del activo circulante	-	30,538	3,407,386	3,437,924
Propiedades de inversión	-	2,271,034	-	2,271,034
	-	2,271,034	-	2,271,034
Total del activo	\$ -	\$ 2,301,572	\$ 3,407,386	\$ 5,708,958
Pasivo y patrimonio				
Pasivo:				
Otras cuentas por pagar y pasivos acumulados	\$ 374	\$ 1,386,786	\$ (1,387,160)	\$ -
Total del pasivo	374	1,386,786	(1,387,160)	-
Patrimonio	(374)	914,786	4,794,546	5,708,958
Total del pasivo y patrimonio	\$ -	\$ 2,301,572	\$ 3,407,386	\$ 5,708,958

⁽¹⁾ Los importes incluidos reflejan la posición y desempeño financiero del Fideicomiso al 30 de junio de 2022 y 2021 y al 31 de diciembre de 2021.

⁽²⁾ La administración del Fideicomiso utiliza su juicio para determinar si la adquisición de una propiedad de inversión o de un portafolio de propiedades de inversión constituye una combinación de negocios o la adquisición de un activo. Particularmente, los siguientes criterios son utilizados: (i) El número de propiedades adquiridas, (ii) La medida en la cual procesos relevantes han sido adquiridos (por ejemplo, administración estratégica de procesos, procesos operativos y procesos de administración de recursos, incluyendo, administración financiera en relación con la propiedad, manejo del tipo de contratos celebrados y la composición de los inquilinos, obtención de nuevos arrendamientos), también considerando servicios complementarios (por ejemplo, mantenimiento, seguridad y contabilidad) y, (iii) El grado en que el portafolio de propiedades o la compañía adquirida haya incorporado su propio personal para administrar las propiedades y/o para implementar procesos (incluyendo cualquier sistema administrativo como en el caso de generación de información). El Fideicomiso ha concluido que la aportación de las propiedades representará la adquisición de activos.

Las propiedades que comprenden la Cartera Inicial, es decir, los Activos Iniciales, se presentan a su costo inicial (representado por un valor de \$45,774,326 Dólares pagadero con CBFIs y un valor de \$64,549,348 Dólares pagadero en efectivo que serían entregados como contraprestación por su adquisición), el cual se asemeja al valor razonable de los inmuebles. Dichos importes fueron convertidos al tipo de cambio al 30 de junio de 2022 y al 31 de diciembre de 2021 de \$19.9847 y \$20.5835 Pesos por Dólar, respectivamente, para efectos de la información financiera proforma. El impuesto al valor agregado estimado por la adquisición de la Cartera Inicial se estima en \$1,445,449 Dólares.

Las propiedades serán clasificadas como propiedades de inversión conforme a la IAS 40, Propiedades de Inversión. Las propiedades de inversión son aquellas que se mantienen para obtener rentas y/o el incremento en su valor (incluyendo las propiedades de inversión en construcción para dichos propósitos) y se valúan inicialmente a su costo de adquisición, incluyendo los costos de la

adquisición. Después del reconocimiento inicial, las propiedades de inversión se valúan a su valor razonable con base en la política contable seleccionada por parte de la administración. Las variaciones (ganancia o pérdida) en el valor razonable de las propiedades de inversión, se reconocen dentro de los resultados en el periodo que se originan.

Como parte de la adquisición de la Cartera Inicial, Agrofibra pagará una cantidad estimada en \$66,248 Pesos (más \$1,651 Pesos de impuesto al valor agregado) por gastos notariales, impuestos sobre adquisición de inmuebles y otros gastos asociados, relacionados con la adquisición de los Activos Iniciales. Estos montos son reflejados en el estado proforma condensado de posición financiera no auditado como parte del costo inicial de las propiedades de inversión y un pasivo asociado. A pesar de que los estados financieros proforma consolidados condensados no auditados incluyen los impactos del pago del impuesto sobre adquisición de inmuebles de los activos adquiridos, podría haber algunos casos donde dichos impuestos podría ser no aplicable si se reúnen ciertas condiciones.

⁽³⁾ Este ajuste incluye la emisión de 131,250,000 CBFIs a inversionistas en la Oferta Base a un precio de colocación de \$40 Pesos por CBFi, para llegar a un total de recursos brutos de \$5,250,000 Pesos, menos costos de emisión por \$455,454 sin considerar el impuesto al valor agregado estimado de \$63,207 Pesos, que serán pagados como parte de la Oferta, presentados netos de los recursos recibidos y sin considerar una posible sobreasignación.

Adicionalmente, el impuesto al valor agregado estimado que se generaría en relación con (i) los costos de la Oferta y (ii) la adquisición de los Activos Iniciales por el Fideicomiso, se muestra en los estados financieros proforma como parte del pasivo circulante, con su correspondiente efecto en el activo circulante, pues se espera recuperar a través de las autoridades fiscales.

[Sección de página intencionalmente en blanco]

La siguiente tabla muestra el Estado Proforma Consolidado Consensado de Resultados no Auditado, en miles de Pesos, por el periodo de 6 (seis) meses que terminó el 30 de junio de 2022:

	AGROFIBRA (1)	Ajustes Proforma (2)	Proforma
Ingresos por:			
Arrendamiento	\$ -	\$ 101,279	\$ 101,279
Total de ingresos	<u>-</u>	<u>101,279</u>	<u>101,279</u>
Gastos:			
Gastos de operación y administración (no incluye compensaciones variables ver nota 3)	<u>103</u>	<u>20,894</u>	<u>20,997</u>
Total de gastos	<u>103</u>	<u>20,894</u>	<u>20,997</u>
Total del resultado	<u>\$ (103)</u>	<u>\$ 80,385</u>	<u>\$ 80,282</u>

(1) Los importes incluidos reflejan la posición y desempeño financiero del Fideicomiso al 30 de junio de 2022 y 2021 y al 31 de diciembre de 2021.

(2) No existe información histórica de los arrendamientos en los inmuebles que formarán parte de la Cartera Inicial (Activos Iniciales). Consecuentemente, los ingresos por arrendamiento sobre las propiedades de inversión que se presentan en el estado financiero proforma condensado de resultados, se han determinado tomando como base los importes que constan en los borradores de los contratos de arrendamiento que surtirían efectos al momento de llevarse a cabo la Oferta y que ascienden a \$9,987,251 Dólares anuales, convertidos a Pesos tomando como base el tipo de cambio promedio del año 2021 y de los periodos de seis meses terminados el 30 de junio de 2022 y 2021 de \$20.277, \$20.282 y \$20.171 Pesos por Dólar, respectivamente.

Asimismo, las rentas de 2021 fueron determinadas disminuyendo el hipotético efecto de la inflación americana de dicho año, puesto que ese es el factor de ajuste establecido en los contratos de arrendamiento que se estarían celebrando.

Los gastos de operación y administración que se muestran dentro de los ajustes proforma, corresponden al monto estimado por el Administrador, de gastos que incurriría en el desempeño de sus funciones, de conformidad con el Contrato de Administración y que serían reembolsados por el Fideicomiso. Dichos gastos fueron integrados con base en el presupuesto desarrollado por el propio Administrador y se estiman en \$41,993 Pesos más el impuesto al valor agregado, anualizados (\$20,997 Pesos por un periodo de seis meses).

Este importe no considera esquemas de incentivos por desempeño que pudiera recibir el Administrador del Fideicomiso, que, en su caso, autorice el Comité Técnico, previa opinión del Comité de Nominaciones y Compensaciones, mismos que no pueden ser estimados por el momento y por ende no se incluyen en la información financiera proforma. El Incentivo por Desempeño tiene como finalidad establecer un esquema de compensación al Administrador que estará ligado al nivel de Distribuciones y solamente pagable una vez que Tenedores hayan recibido al menos el Rendimiento Objetivo para Cálculo, en Dólares, calculada en términos reales y cuyo monto se podrá incrementar con base en las Distribuciones acumuladas en cada Fecha de Cálculo. El Incentivo por Desempeño en ningún momento podrá rebasar el 3% (tres por ciento) del valor de capitalización del Fideicomiso y será pagadero en CBFIs que tendrían restricciones para ser enajenados.

Podría entregarse también un paquete de beneficios por desempeño a Ejecutivos, para su aprobación por la Asamblea de Tenedores, en su caso, pagadero en CBFIs o de otra manera, en el entendido que dicho Paquete de Beneficios por Desempeño a Ejecutivos podrá comprender un bono por desempeño anual basado en el cumplimiento de resultados de hasta 12 (doce) meses de sueldo del Ejecutivo, funcionario o empleado del Administrador de que se trate; y (B) los CBFIs que se entreguen como parte del Paquete de Beneficios por Desempeño a Ejecutivos deberán ser adquiridos en el mercado secundario y no podrán ser enajenados, transferidos o de cualquier otra forma dispuestos por el periodo que autorice la Asamblea de Tenedores, previa opinión del Comité de Nominaciones y Compensaciones, contados a partir de la fecha en que sean entregados. Dicho comité propondrá al Comité Técnico, el monto y composición de las remuneraciones, incentivos y/o compensaciones que, en su caso, deban ser pagadas en efectivo, en CBFIs o de cualquier otra forma a los Ejecutivos, funcionarios y empleados del Administrador, en el entendido que el Comité Técnico evaluará las propuestas y decidirá al respecto. Lo anterior en el entendido que, los respectivos montos formarán parte del presupuesto anual de operación del Administrador (excluyendo los CBFIs correspondientes al Incentivo por Desempeño).

Los gastos de operación y administración, pueden diferir una vez consumada la constitución de Agrofibra, y su puesta en operaciones. Estas estimaciones fueron realizadas por la administración de Agrofibra

[Sección de página intencionalmente en blanco]

La siguiente tabla muestra el Estado Proforma Consolidado Condensado de Posición Financiera No Auditado, en miles de Pesos, al 31 de diciembre de 2021:

Activo	AGROFIBRA ⁽¹⁾	Cartera Inicial ⁽²⁾	Oferta Pública de CBFIs ⁽³⁾	Proforma Agrofibra (no auditadas)
Efectivo	\$ -	\$ -	\$ 3,305,630	\$ 3,305,630
Impuesto al valor agregado por recuperar	-	30,538	63,207	93,745
Total del activo circulante	-	30,538	3,368,837	3,399,375
Propiedades de inversión	-	2,337,095	-	2,337,095
	-	2,337,095	-	2,337,095
Total del activo	\$ -	\$ 2,367,633	\$ 3,368,837	\$ 5,736,470
Pasivo y patrimonio				
Pasivo:				
Otras cuentas por pagar y pasivos acumulados	\$ 272	\$ 1,425,437	\$ (1,425,709)	\$ -
Total del pasivo	272	1,425,437	(1,425,709)	-
Patrimonio	(272)	942,196	4,794,546	5,736,470
Total del pasivo y patrimonio	\$ -	\$ 2,367,633	\$ 3,368,837	\$ 5,736,470

⁽¹⁾ Los importes incluidos reflejan la posición y desempeño financiero del Fideicomiso al 30 de junio de 2022 y 2021 y al 31 de diciembre de 2021.

⁽²⁾ La administración del Fideicomiso utiliza su juicio para determinar si la adquisición de una propiedad de inversión o de un portafolio de propiedades de inversión constituye una combinación de negocios o la adquisición de un activo. Particularmente, los siguientes criterios son utilizados: (i) El número de propiedades adquiridas, (ii) La medida en la cual procesos relevantes han sido adquiridos (por ejemplo, administración estratégica de procesos, procesos operativos y procesos de administración de recursos, incluyendo, administración financiera en relación con la propiedad, manejo del tipo de contratos celebrados y la composición de los inquilinos, obtención de nuevos arrendamientos), también considerando servicios complementarios (por ejemplo, mantenimiento, seguridad y contabilidad) y, (iii) El grado en que el portafolio de propiedades o la compañía adquirida haya incorporado su propio personal para administrar las propiedades y/o para implementar procesos (incluyendo cualquier sistema administrativo como en el caso de generación de información). El Fideicomiso ha concluido que la aportación de las propiedades representará la adquisición de activos.

Las propiedades que comprenden la Cartera Inicial, es decir, los Activos Iniciales, se presentan a su costo inicial (representado por un valor de \$45,774,326 Dólares pagadero con CBFIs y un valor de \$64,549,348 Dólares pagadero en efectivo que serían entregados como contraprestación por su adquisición), el cual se asemeja al valor razonable de los inmuebles. Dichos importes fueron convertidos al tipo de cambio al 30 de junio de 2022 y al 31 de diciembre de 2021 de \$19.9847 y \$20.5835 Pesos por Dólar, respectivamente, para efectos de la información financiera proforma. El impuesto al valor agregado estimado por la adquisición de la Cartera Inicial se estima en \$1,445,449 Dólares.

Las propiedades serán clasificadas como propiedades de inversión conforme a la IAS 40, Propiedades de Inversión. Las propiedades de inversión son aquellas que se mantienen para obtener rentas y/o el incremento en su valor (incluyendo las propiedades de inversión en construcción para dichos propósitos) y se valúan inicialmente a su costo de adquisición, incluyendo los costos de la adquisición. Después del reconocimiento inicial, las propiedades de inversión se valúan a su valor razonable con base en la política

contable seleccionada por parte de la administración. Las variaciones (ganancia o pérdida) en el valor razonable de las propiedades de inversión, se reconocen dentro de los resultados en el periodo que se originan.

Como parte de la adquisición de la Cartera Inicial, Agrofibra pagará una cantidad estimada en \$66,248 Pesos (más \$1,651 Pesos de impuesto al valor agregado) por gastos notariales, impuestos sobre adquisición de inmuebles y otros gastos asociados, relacionados con la adquisición de los Activos Iniciales. Estos montos son reflejados en el estado proforma condensado de posición financiera no auditado como parte del costo inicial de las propiedades de inversión y un pasivo asociado. A pesar de que los estados financieros proforma consolidados condensados no auditados incluyen los impactos del pago del impuesto sobre adquisición de inmuebles de los activos adquiridos, podría haber algunos casos donde dichos impuestos podría ser no aplicable si se reúnen ciertas condiciones.

⁽³⁾ Este ajuste incluye la emisión de 131,250,000 CBFIs a inversionistas en la Oferta Base a un precio de colocación de \$40 Pesos por CBFI, para llegar a un total de recursos brutos de \$5,250,000 Pesos, menos costos de emisión por \$455,454 sin considerar el impuesto al valor agregado estimado de \$63,207 Pesos, que serán pagados como parte de la Oferta, presentados netos de los recursos recibidos y sin considerar una posible sobreasignación.

Adicionalmente, el impuesto al valor agregado estimado que se generaría en relación con (i) los costos de la Oferta y (ii) la adquisición de los Activos Iniciales por el Fideicomiso, se muestra en los estados financieros proforma como parte del pasivo circulante, con su correspondiente efecto en el activo circulante, pues se espera recuperar a través de las autoridades fiscales.

[Sección de página intencionalmente en blanco]

La siguiente tabla muestra el Estado Proforma Consolidado Condensado de Resultados no Auditado, en miles de Pesos, por el año que terminó el 31 de diciembre de 2021:

	AGROFIBRA (1)	Ajustes Proforma (2)	Proforma
Ingresos por:			
Arrendamiento	\$ -	\$ 185,627	\$ 185,627
Total de ingresos	<u>-</u>	<u>185,627</u>	<u>185,627</u>
Gastos:			
Gastos de operación y administración (no incluye compensaciones variables ver Nota 3)	<u>272</u>	<u>38,614</u>	<u>38,886</u>
Total de gastos	<u>272</u>	<u>38,614</u>	<u>38,886</u>
Total del resultado	<u>\$ (272)</u>	<u>\$ 147,013</u>	<u>\$ 146,741</u>

(1) Los importes incluidos reflejan la posición y desempeño financiero del Fideicomiso al 30 de junio de 2022 y 2021 y al 31 de diciembre de 2021.

(2) No existe información histórica de los arrendamientos en los inmuebles que formarán parte de la Cartera Inicial (Activos Iniciales). Consecuentemente, los ingresos por arrendamiento sobre las propiedades de inversión que se presentan en el estado financiero proforma condensado de resultados, se han determinado tomando con base los importes que constan en los borradores de los contratos de arrendamiento que surtirían efectos al momento de llevarse a cabo la Oferta y que ascienden a \$9,987,251 Dólares anuales, convertidos a Pesos tomando como base el tipo de cambio promedio del año 2021 y de los períodos de seis meses terminados el 30 de junio de 2022 y 2021 de \$20.277, \$20.282 y \$20.171 Pesos por Dólar, respectivamente.

Asimismo, las rentas de 2021 fueron determinadas disminuyendo el hipotético efecto de la inflación americana de dicho año, puesto que ese es el factor de ajuste establecido en los contratos de arrendamiento que se estarían celebrando.

Los gastos de operación y administración que se muestran dentro de los ajustes proforma, corresponden al monto estimado por el Administrador, de gastos que incurriría en el desempeño de sus funciones, de conformidad con el Contrato de Administración y que serían reembolsados por el Fideicomiso. Dichos gastos fueron integrados con base en el presupuesto desarrollado por el propio Administrador y se estiman en \$41,993 Pesos más el impuesto al valor agregado, anualizados (\$20,997 Pesos por un período de seis meses).

Este importe no considera esquemas de incentivos por desempeño que pudiera recibir el Administrador del Fideicomiso, que, en su caso, autorice el Comité Técnico, previa opinión del Comité de Nominaciones y Compensaciones, mismos que no pueden ser estimados por el momento y por ende no se incluyen en la información financiera proforma. El Incentivo por Desempeño tiene como finalidad establecer un esquema de compensación al Administrador que estará ligado al nivel de Distribuciones y solamente pagable una vez que Tenedores hayan recibido al menos el Rendimiento Objetivo para Cálculo, en Dólares, calculada en términos reales y cuyo monto se podrá incrementar con base en las Distribuciones acumuladas en cada Fecha de Cálculo. El Incentivo por Desempeño en ningún momento podrá rebasar el 3% (tres por ciento) del valor de capitalización del Fideicomiso y será pagadero en CBFIs que tendrían restricciones para ser enajenados.

Podría entregarse también un paquete de beneficios por desempeño a Ejecutivos, para su aprobación por la Asamblea de Tenedores, en su caso, pagadero en CBFIs o de otra manera, en el entendido que dicho Paquete de Beneficios por Desempeño a Ejecutivos podrá comprender un bono por desempeño anual basado en el cumplimiento de resultados de hasta 12 (doce) meses de sueldo del Ejecutivo, funcionario o empleado del Administrador de que se trate; y (B) los CBFIs que se entreguen como parte del Paquete de Beneficios por Desempeño a Ejecutivos deberán ser adquiridos en el mercado secundario y no podrán ser enajenados, transferidos o de cualquier otra forma dispuestos por el periodo que autorice la Asamblea de Tenedores, previa opinión del Comité de Nominaciones y Compensaciones, contados a partir de la fecha en que sean entregados. Dicho comité propondrá al Comité Técnico, el monto y composición de las remuneraciones, incentivos y/o compensaciones que, en su caso, deban ser pagadas en efectivo, en CBFIs o de cualquier otra forma a los Ejecutivos, funcionarios y empleados del Administrador, en el entendido que el Comité Técnico evaluará las propuestas y decidirá al respecto. Lo anterior en el entendido que, los respectivos montos formarán parte del presupuesto anual de operación del Administrador (excluyendo los CBFIs correspondientes al Incentivo por Desempeño).

Los gastos de operación y administración, pueden diferir una vez consumada la constitución de Agrofibra, y su puesta en operaciones. Estas estimaciones fueron realizadas por la administración de Agrofibra.

[Sección de página intencionalmente en blanco]

La siguiente tabla muestra el Estado Proforma Consolidado Consensado de Resultados no Auditado, en miles de Pesos, por el periodo de 6 (seis) meses que terminó el 30 de junio de 2021:

	AGROFIBRA (1)	Ajustes Proforma (2)	Proforma
Ingresos por:			
Arrendamiento	\$ -	\$ 92,326	\$ 92,326
Total de ingresos			
Gastos:			
Gastos de operación y administración (no incluye compensaciones variables ver nota 3)	<u>60</u>	<u>19,383</u>	<u>19,443</u>
Total de gastos	<u>60</u>	<u>19,383</u>	<u>19,443</u>
Total del resultado	<u>\$ (60)</u>	<u>\$ 72,943</u>	<u>\$ 72,883</u>

(1) Los importes incluidos reflejan la posición y desempeño financiero del Fideicomiso al 30 de junio de 2022 y 2021 y al 31 de diciembre de 2021.

(2) No existe información histórica de los arrendamientos en los inmuebles que formarán parte de la Cartera Inicial (Activos Iniciales). Consecuentemente, los ingresos por arrendamiento sobre las propiedades de inversión que se presentan en el estado financiero proforma condensado de resultados, se han determinado tomando con base los importes que constan en los borradores de los contratos de arrendamiento que surtirían efectos al momento de llevarse a cabo la Oferta y que ascienden a \$9,987,251 Dólares anuales, convertidos a Pesos tomando como base el tipo de cambio promedio del año 2021 y de los períodos de seis meses terminados el 30 de junio de 2022 y 2021 de \$20.277, \$20.282 y \$20.171 Pesos por Dólar, respectivamente.

Asimismo, las rentas de 2021 fueron determinadas disminuyendo el hipotético efecto de la inflación americana de dicho año, puesto que ese es el factor de ajuste establecido en los contratos de arrendamiento que se estarían celebrando.

Los gastos de operación y administración que se muestran dentro de los ajustes proforma, corresponden al monto estimado por el Administrador, de gastos que incurriría en el desempeño de sus funciones, de conformidad con el Contrato de Administración y que serían reembolsados por el Fideicomiso. Dichos gastos fueron integrados con base en el presupuesto desarrollado por el propio Administrador y se estiman en \$41,993 Pesos más el impuesto al valor agregado, anualizados (\$20,997 Pesos por un período de seis meses).

Este importe no considera esquemas de incentivos por desempeño que pudiera recibir el Administrador del Fideicomiso, que, en su caso, autorice el Comité Técnico, previa opinión del Comité de Nominaciones y Compensaciones, mismos que no pueden ser estimados por el momento y por ende no se incluyen en la información financiera proforma. El Incentivo por Desempeño tiene como finalidad establecer un esquema de compensación al Administrador que estará ligado al nivel de Distribuciones y solamente pagable una vez que Tenedores hayan recibido al menos el Rendimiento Objetivo para Cálculo, en Dólares, calculada en términos reales y cuyo monto se podrá incrementar con base en las Distribuciones acumuladas en cada Fecha de Cálculo. El Incentivo por Desempeño en ningún momento podrá rebasar el 3% (tres por ciento) del valor de capitalización del Fideicomiso y será pagadero en CBFIs que tendrían restricciones para ser enajenados.

Podría entregarse también un paquete de beneficios por desempeño a Ejecutivos, para su aprobación por la Asamblea de Tenedores, en su caso, pagadero en CBFIs o de otra manera, en el entendido que dicho Paquete de Beneficios por Desempeño a Ejecutivos podrá comprender un bono por desempeño anual basado en el cumplimiento de resultados de hasta 12 (doce) meses de sueldo del Ejecutivo, funcionario o empleado del Administrador de que se trate; y (B) los CBFIs que se entreguen como parte del Paquete de Beneficios por Desempeño a Ejecutivos deberán ser adquiridos en el mercado secundario y no podrán ser enajenados, transferidos o de cualquier otra forma dispuestos por el periodo que autorice la Asamblea de Tenedores, previa opinión del Comité de Nominaciones y Compensaciones, contados a partir de la fecha en que sean entregados. Dicho comité propondrá al Comité Técnico, el monto y composición de las remuneraciones, incentivos y/o compensaciones que, en su caso, deban ser pagadas en efectivo, en CBFIs o de cualquier otra forma a los Ejecutivos, funcionarios y empleados del Administrador, en el entendido que el Comité Técnico evaluará las propuestas y decidirá al respecto. Lo anterior en el entendido que, los respectivos montos formarán parte del presupuesto anual de operación del Administrador (excluyendo los CBFIs correspondientes al Incentivo por Desempeño).

Los gastos de operación y administración, pueden diferir una vez consumada la constitución de Agrofibra, y su puesta en operaciones. Estas estimaciones fueron realizadas por la administración de Agrofibra.

[Sección de página intencionalmente en blanco]

Estados de posición financiera

Al 31 de diciembre de 2021 y 2020

(En Pesos)

Activo	2021	2020
Efectivo	\$ <u>1</u>	\$ <u>1</u>
Total de activo	\$ <u>1</u>	\$ <u>1</u>
Pasivo y Patrimonio de los fideicomitentes		
Pasivo circulante:		
Agriprofin, S.A. de C.V. (parte relacionada)	\$ <u>271,607</u>	\$ <u>-</u>
Total de pasivo	271,607	
Patrimonio:		
Aportaciones	\$ <u>1</u>	\$ <u>1</u>
Resultados acumulados	<u>(271,607)</u>	<u>-</u>
Total de patrimonio	<u>(271,606)</u>	<u>1</u>
Total de pasivo y patrimonio	\$ <u>1</u>	\$ <u>1</u>

[Sección de página intencionalmente en blanco]

Estado de resultados

Por el año terminado el 31 de diciembre de 2021
(En Pesos)

	2021
Honorarios del fiduciario	\$ <u>271,607</u>
Pérdida neta del año	\$ <u>(271,607)</u>

Estado de cambios en el patrimonio

Por el año terminado el 31 de diciembre de 2021
(En Pesos)

	Aportaciones	Resultados acumulados	Total del patrimonio
Saldos al 1 de enero de 2021	\$ 1	\$ -	\$ 1
Pérdida neta del año	<u>-</u>	<u>(271,607)</u>	<u>(271,607)</u>
Saldos al 31 de diciembre de 2021	<u>\$ 1</u>	<u>\$ (271,607)</u>	<u>\$ (271,606)</u>

Estado de flujos de efectivo

Por el año terminado el 31 de diciembre de 2021
(En Pesos)

	2021
Pérdida neta del año	\$ (271,607)
Cuenta por pagar a parte relacionada	<u>271,607</u>
Aumento neto de efectivo	-
Efectivo al inicio del año	<u>1</u>
Efectivo al final del año	<u>\$ 1</u>

[Sección de página intencionalmente en blanco]

Estados intermedios y anuales condensados de posición financiera

Al 30 de junio de 2022 (no auditado) y a1 de diciembre de 2021, respectivamente
(En Pesos)

Activo	2022 (no auditado)	2021
Efectivo	\$ <u>1</u>	\$ <u>1</u>
Total de activo	\$ <u>1</u>	\$ <u>1</u>
Pasivo y Patrimonio de los fideicomitentes		
Pasivo circulante:		
Agriprofin, S.A. de C.V. (parte relacionada)	\$ 334,821	\$ 271,607
Otras cuentas por pagar y pasivos acumulados	<u>39,523</u>	<u>-</u>
Total de pasivo	374,344	271,607
Patrimonio:		
Aportaciones	\$ 1	\$ 1
Resultados acumulados	<u>(374,344)</u>	<u>(271,607)</u>
Total de patrimonio	<u>(374,343)</u>	<u>(271,606)</u>
Total de pasivo y patrimonio	\$ <u>1</u>	\$ <u>1</u>

[Sección de página intencionalmente en blanco]

Estados intermedios condensados de resultados

Por los períodos de seis meses terminados el 30 de junio de 2022 y 2021 (no auditados)
(En Pesos)

	2022 (no auditado)	2021 (no auditado)
Honorarios del fiduciario	\$ 63,214	\$ 60,000
Otros gastos notariales	<u>39,523</u>	<u>-</u>
Pérdida neta del período	<u>\$ (102,737)</u>	<u>\$ (60,000)</u>

Estados intermedios condensados de cambios en el patrimonio

Por los períodos terminados el 30 de junio de 2022 y 2021 (no auditados)
(En Pesos)

	Aportaciones	Resultados acumulados	Total del patrimonio
Saldos al 1 de enero de 2021 (no auditado)	\$ 1	\$ -	\$ 1
Pérdida neta del período (no auditado)	-	(60,000)	(60,000)
Saldos al 30 de junio de 2021 (no auditado)	<u>\$ 1</u>	<u>\$ (60,000)</u>	<u>\$ (59,999)</u>
Saldos al 1 de enero de 2022 (no auditado)	\$ 1	\$ (271,607)	\$ (271,606)
Pérdida neta del período (no auditado)	<u>-</u>	<u>(102,737)</u>	<u>(102,737)</u>
Saldos al 30 de junio de 2022 (no auditado)	<u>\$ 1</u>	<u>\$ (374,344)</u>	<u>\$ (374,343)</u>

[Sección de página intencionalmente en blanco]

Estados intermedios condensados de flujos de efectivo

Por los períodos terminados el 30 de junio de 2022 y 2021 (no auditados)
(En Pesos)

	2022 (no auditado)	2021 (no auditado)
Pérdida neta del período	\$ (102,737)	\$ (60,000)
Cuentas por pagar a parte relacionada y otros pasivos	<u>102,737</u>	<u>60,000</u>
Aumento neto de efectivo	<u>-</u>	<u>-</u>
Efectivo al inicio del año	<u>1</u>	<u>1</u>
Efectivo al final del año	<u>\$ 1</u>	<u>\$ 1</u>

[Sección de página intencionalmente en blanco]

Información Financiera Interna

Estado Proforma Consolidado Condensado de Posición Financiera Interna No Auditado Al 30 de septiembre de 2022

(En miles de Pesos)

	Ajustes Proforma			Proforma Agrofibra Internos (no auditadas)
	AGROFIBRA Histórico al 30 de septiembre del 2022	Cartera Inicial	Oferta Pública de CBFIs	
Activo				
Efectivo	-	-	3,323,421	3,323,421
Impuesto al valor agregado por recuperar	=	<u>30,538</u>	<u>63,207</u>	<u>93,745</u>
Total del activo circulante	-	30,538	3,386,628	3,417,166
Propiedades de inversión	=	<u>2,306,459</u>	-	<u>2,306,459</u>
	=	<u>2,306,459</u>	-	<u>2,306,459</u>
Total del activo	=	<u>2,336,996</u>	<u>3,386,628</u>	<u>5,723,624</u>
Pasivo y patrimonio				
Pasivo:				
Otras cuentas por pagar y pasivos acumulados	406	1,407,512	(1,407,918)	(0)
Total del pasivo	<u>406</u>	<u>1,407,512</u>	<u>(1,407,918)</u>	<u>(0)</u>
Patrimonio	(406)	<u>929,484</u>	<u>4,794,546</u>	<u>5,723,624</u>
Total del pasivo y patrimonio	=	<u>2,336,996</u>	<u>3,386,628</u>	<u>5,723,624</u>

Para reflejar la Oferta. Este ajuste incluye la emisión de 131,250,000 CBFIs a inversionistas en la Oferta Base a un precio de colocación de \$40 pesos por CBFI, para llegar a un total de recursos brutos de \$5,250,000, menos costos de emisión por \$455,454 sin considerar el impuesto al valor agregado estimado de \$63,207, que serán pagados como parte de la Oferta, presentados netos de los recursos recibidos y sin considerar una posible sobreasignación. Adicionalmente, el impuesto al valor agregado estimado que se generaría en relación con (i) los costos de la Oferta y (ii) la adquisición de los Activos Iniciales por el Fideicomiso, se muestra en los estados financieros proforma como parte del pasivo circulante, con su correspondiente efecto en el activo circulante, pues se espera recuperar a través de las autoridades fiscales.

[Sección de página intencionalmente en blanco]

Estado Proforma Consolidado Condensado de Posición Financiera Interna No Auditado Al 30 de septiembre de 2021

(En miles de Pesos)

	Ajustes Proforma			Proforma Agrofibra Internos (no auditadas)
	AGROFIBRA Histórico al 30 de septiembre del 2021	Cartera Inicial	Oferta Pública de CBFIs	
Activo				
Efectivo	-	-	3,328,675	3,328,675
Impuesto al valor agregado por recuperar	=	<u>30,538</u>	<u>63,207</u>	<u>93,745</u>
Total del activo circulante	-	30,538	3,391,882	3,422,420
Propiedades de inversión	=	<u>2,298,018</u>	-	<u>2,298,018</u>
	=	<u>2,298,018</u>	-	<u>2,298,018</u>
Total del activo	=	<u>2,328,556</u>	<u>3,391,882</u>	<u>5,720,438</u>
Pasivo y patrimonio				
Pasivo:				
Otras cuentas por pagar y pasivos acumulados	90	1,402,574	(1,402,664)	(0)
Total del pasivo	<u>90</u>	<u>1,402,574</u>	<u>(1,402,664)</u>	<u>(0)</u>
Patrimonio	(90)	<u>925,982</u>	<u>4,794,546</u>	<u>5,720,438</u>
Total del pasivo y patrimonio	=	<u>2,328,556</u>	<u>3,391,882</u>	<u>5,720,438</u>

Para reflejar la Oferta. Este ajuste incluye la emisión de 131,250,000 CBFIs a inversionistas en la Oferta Base a un precio de colocación de \$40 pesos por CBFI, para llegar a un total de recursos brutos de \$5,250,000, menos costos de emisión por \$455,454 sin considerar el impuesto al valor agregado estimado de \$63,207, que serán pagados como parte de la Oferta, presentados netos de los recursos recibidos y sin considerar una posible sobreasignación. Adicionalmente, el impuesto al valor agregado estimado que se generaría en relación con (i) los costos de la Oferta y (ii) la adquisición de los Activos Iniciales por el Fideicomiso, se muestra en los estados financieros proforma como parte del pasivo circulante, con su correspondiente efecto en el activo circulante, pues se espera recuperar a través de las autoridades fiscales.

[Sección de página intencionalmente en blanco]

Estado Proforma Consolidado Condensado de Resultados Internos No Auditado Por el período de nueve meses que terminó el 30 de septiembre de 2022

(En miles de Pesos)

	AGROFIBRA Histórico al 30 de septiembre del 2021	AGROFIBRA Histórico al 30 de septiembre del 2022	Ajustes Proforma	Proforma Interno
Ingresos por:				
Arrendamiento	-	-	151,820	151,820
Total de ingresos	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>151,820</u>	<u>151,820</u>
Gastos:				
Gastos de operación y administración (no incluye compensaciones variables ver nota 3)	<u>90</u>	<u>134</u>	<u>31,360</u>	<u>31,495</u>
Total de gastos	<u>90</u>	<u>134</u>	<u>31,360</u>	<u>31,495</u>
Total del resultado	<u>(90)</u>	<u>(134)</u>	<u>120,460</u>	<u>120,325</u>

[Sección de página intencionalmente en blanco]

Estado Proforma Consolidado Condensado de Resultados Internos No Auditado Por el período de nueve meses que terminó el 30 de septiembre de 2021

(En miles de Pesos)

	AGROFIBRA Histórico al 30 de septiembre del 2021	Ajustes Proforma	Proforma Interno
Ingresos por:			
Arrendamiento	-	138,375	138,375
Total de ingresos	<u>-</u>	<u>138,375</u>	<u>138,375</u>
Gastos:			
Gastos de operación y administración (no incluye compensaciones variables ver nota 3)	<u>90</u>	<u>29,074</u>	<u>29,164</u>
Total de gastos	<u>90</u>	<u>29,074</u>	<u>29,164</u>
Total del resultado	<u>(90)</u>	<u>109,301</u>	<u>109,211</u>

[Sección de página intencionalmente en blanco]

5.2 Informe de créditos relevantes

La adquisición de los Activos relativos a la Cartera Inicial será realizada libre de cualquier gravamen, entendiéndose por esto que no tendrán ninguna deuda, o bien con alguna deuda que sería liquidada con recursos de la Oferta.

5.3 Comentarios y análisis de la administración sobre los resultados de operación

Usted debe leer la siguiente discusión junto con la sección "*Información Financiera Seleccionada*" y los Estados Financieros de la Emisora. En su caso, la siguiente discusión incluye el análisis de los efectos de la Oferta Pública inicial y las Transacciones de Formación. Estos efectos se reflejan en la información financiera pro forma que aparecen en el presente Prospecto.

Visión de Conjunto

El Fideicomiso, recientemente creado bajo la Legislación Aplicable, ha sido planeado primordialmente para adquirir, poseer, construir y arrendar un amplio rango de Inmuebles en México. El Fideicomiso (Agrofibra) se constituyó el 12 de octubre de 2020 y se prevé pagar impuestos como una Fibra de conformidad con los artículos 187 y 188 de la LISR comenzando con el año fiscal que terminará el 31 de diciembre de 2022.

Agrofibra operará bajo un modelo de administración interna a través de Administradora Agrofibra, S.C., de la cual Agrofibra es socio al 99.9% (noventa y nueve por ciento), esquema que permitirá la alineación de intereses del equipo de administración y los Tenedores. Los Activos serán administrados por Administradora Agrofibra, S.C., sociedad dirigida por un grupo de profesionales de destacada trayectoria en temas relacionados con el sector agroalimentario, bienes raíces y financiero. Para mayor información sobre el Administrador, favor de ver la sección "*4. El Administrador*", del presente Prospecto.

Lo más pronto posible a partir de que se lleve a cabo la primera Emisión, Agrofibra llevará a cabo las Transacciones de Formación, en virtud de lo cual se consolidará la Cartera Inicial.

Agrofibra tiene como objetivo principal proporcionar retornos atractivos con riesgo ajustado a largo plazo a los Tenedores, mediante Distribuciones Totales y la apreciación de sus Activos. Dicho objetivo se logrará creando, de manera selectiva, una Cartera diversificada de Activos estabilizados cuyos Inmuebles se encuentren estratégicamente ubicados y destinados predominantemente al arrendamiento.

Agrofibra obtiene ingresos principalmente de las Rentas obtenidas bajo los Contratos de Arrendamiento o a través de la compraventa de Activos. El impacto potencial a sus ingresos incluye la desocupación imprevista de la superficie rentable, superficie rentable que tarda más de lo esperado en volverse a rentar, retrasos en el pago de las Rentas por los Arrendatarios, disminución en el valor potencial de venta, entre otros. Los costos de desarrollo u operación imprevistos que no pueden recuperarse de los Arrendatarios a través de fórmulas contractuales de reembolso en los Contratos de Arrendamiento y las modificaciones que pudieran tener los costos de seguros y pago de predial, comisiones durante el proceso de venta, también puede afectar a Agrofibra. Los resultados operativos futuros de Agrofibra dependerán sustancialmente

de la capacidad de los Arrendatarios para hacer los pagos requeridos, de la generación de utilidades en posibles operaciones de compraventa y de las condiciones generales del mercado inmobiliario.

Se tiene la intención de que a Agrofibra le sea aplicable el régimen fiscal de Fibra conforme a los artículos 187 y 188 de la LISR comenzando en el año fiscal que termina el 31 de diciembre de 2022. A efectos de que el Fideicomiso pueda mantenerse como una Fibra, invertirá sus recursos únicamente en Bienes Inmuebles y derechos de arrendamiento. Anualmente a más tardar el 15 de marzo, se deberá distribuir por lo menos el 95% (noventa y cinco por ciento) del Resultado Fiscal del Fideicomiso y al menos el 70% (setenta por ciento) de los activos del Fideicomiso deberán estar invertidos en Bienes Inmuebles que se destinen al arrendamiento y el remanente, si existe, se invertirá en valores a cargo del Gobierno Federal inscritos en el RNV o en acciones de fondos de inversión en instrumentos de deuda, entre otros requisitos. Para mayor información, ver la sección "3. El Fideicomiso Agrofibra - 3.2.4 Legislación aplicable y régimen fiscal", de este Prospecto.

El Fideicomiso ha sido constituido primordialmente para adquirir, poseer, desarrollar y obtener ingresos derivados del arrendamiento de una diversa gama de Inmuebles destinados preponderantemente a la actividad agroalimentaria y a los servicios relacionados o complementarios de dicho sector. Nuestro objetivo es dar acceso al inversionista a un vehículo cuyo propósito es generar atractivos rendimientos derivados de arrendamiento, ajustados por riesgo, diversificado dentro de un sector atractivo como es el de inmuebles relacionados a la industria agroalimentaria en México, que sean sostenibles en el tiempo para los Tenedores, principalmente mediante Distribuciones Totales estables provenientes de Contratos de Arrendamiento de largo plazo y con una base de inmuebles y Arrendatarios de alta calidad y experiencia probada en el tiempo.

El objetivo propuesto se logrará mediante la explotación de una oportunidad inmobiliaria de mercado identificada en el sector agroalimentario mexicano, el cual ha mostrado y continúa mostrando una tendencia favorable en la demanda de productos que se generan en dicho sector tanto nacional como internacional. Dado que principalmente atenderemos a Arrendatarios del sector agroalimentario sólidamente posicionados a nivel nacional y regional, cuyo perfil permite que el índice de rotación de Arrendatarios sea bajo, se espera que las Rentas sean sostenibles en el tiempo.

Nuestra estrategia de inversión consiste en invertir en oportunidades inmobiliarias predominantemente del sector agroalimentario que nos permita ofrecer a nuestros inversionistas altos rendimientos. El sector inmobiliario agroalimentario se caracteriza por tasas de crecimiento positivas en términos de demanda de alimentos por consumidores tanto internacionales como nacionales. Planeamos arrendar nuestra Cartera a Arrendatarios del sector agroalimentario mexicano con reconocimiento y trayectoria que creemos están posicionadas para continuar con su crecimiento. Creemos que nuestros Arrendatarios tienen amplio reconocimiento, posición de mercado y trayectoria lo cual nos permitirá tener una baja rotación de inquilinos y a su vez proporcionarnos ingresos sostenidos durante el tiempo. Asimismo, creemos que la ubicación privilegiada y estratégica de nuestros Activos nos permitirá minimizar la concentración en estados o regiones particulares.

La estrategia de inversión se complementará creando, de manera selectiva, una Cartera diversificada de Activos. Consideramos que la ubicación estratégica de las propiedades relacionadas con los Activos dentro del país, permitirá aumentar la diversificación de la Cartera por estado, así como del producto que nuestros arrendatarios ofrecen.

Patrimonio

El Patrimonio del Fideicomiso inicialmente estará constituido por 6 (esis) Activos Iniciales que integran la Cartera Inicial ubicados estratégicamente en 3 (tres) estados de México, principalmente en ubicaciones con condiciones favorables para mantener un alto potencial de crecimiento sobre la producción agroalimentaria destinada preponderantemente al mercado exportador principalmente en regiones con Estados Unidos y Canadá. Al momento en que se lleven a cabo las Transacciones de Formación, los Bienes Inmuebles que integran la Cartera Inicial se encontrarán ocupados al 100% (cien por ciento), con una superficie rentable de aproximadamente 3,080,015 m².

El modelo de negocio de Agrofibra tiene como principal objetivo proporcionar al mercado espacios destinados a la operación de empresas del sector agroalimentario, mediante las cuales se impulse el campo mexicano y fortalezca el posicionamiento del sector agroalimentario mexicano. Los Activos que conforman la actividad agrícola de nuestra Cartera Inicial son operados por Arrendatarios con experiencia probada en el sector agroalimentario. Las propiedades de nuestra Cartera Inicial que operan en la actividad agrícola representan el 100% (cien por ciento) del ABR.

[Sección de página intencionalmente en blanco]

5.3.1 Factores que Podrían Influir en Nuestros Resultados de Operación Futuros

Ingresos por Rentas

Nuestro ingreso provendrá principalmente de las Rentas que recibamos derivadas de los Contratos de Arrendamiento. Los Contratos de Arrendamiento prevén el pago de Rentas fijas que serán ajustadas anualmente en base al *Consumer Price Index* (CPI) de Estados Unidos de América, o en su caso al INPC. Dichos Contratos de Arrendamiento tendrán una vigencia inicial de por lo menos 10 (diez) años (en las jurisdicciones que se permita). El monto de ingreso por Renta generado por los Activos Iniciales una vez que se lleve a cabo la presente Oferta Pública inicial y las Transacciones de Formación depende principalmente de nuestra capacidad para mantener las tasas de ocupación actuales de los espacios arrendados y de arrendar espacios disponibles derivado de la terminación de Contratos de Arrendamiento o mediante el desarrollo o ampliación de Inmuebles. El monto de ingreso por Renta generado por nosotros también depende de nuestra capacidad para cobrar las Rentas, así como para mantener o incrementar los montos de las Rentas en los Activos. Tendencias positivas o negativas en los negocios de los Arrendatarios o en las áreas geográficas en las que se ubiquen nuestros Activos podría también tener un impacto en el ingreso por Rentas en el futuro. Adicionalmente, crecimiento en el ingreso por Rentas también dependerá parcialmente de nuestra capacidad para adquirir Activos que cumplan con nuestros parámetros de inversión, así como de la capacidad que tengamos de incrementar el ABR de nuestros Activos o Cartera.

Gastos de Operación y Mantenimiento

Los gastos operativos generalmente consisten en gastos de administración, mantenimiento y reparaciones, pago de predial, seguro, electricidad y otros gastos de operación misceláneos. Específicamente, nuestros gastos de mantenimiento y reparación son normalmente pagados por los Arrendatarios. También tendremos gastos relacionados a gobierno corporativo, reporte de información a los Tenedores y autoridades, así como cumplimiento a la Legislación Aplicable en materia de mercado de valores. Aumentos o disminuciones en dichos gastos de operación impactarán nuestro desempeño global.

Factores Macroeconómicos

Nuestro negocio y condición financiera, el valor de los CBFIs y nuestro potencial de crecimiento están sujetos a las condiciones macroeconómicas prevalecientes en México, así como en condiciones macroeconómicas globales. Una desaceleración económica, en los mercados principales de los Arrendatarios, podrían afectar adversamente nuestra capacidad para: (i) renovar Contratos de Arrendamiento existentes, (ii) arrendar espacios disponibles, (iii) mantener o incrementar los montos de las Rentas, (iv) cobrar en tiempo la Renta y (v) adquirir Activos en términos favorables. La volatilidad financiera de mercado podría afectar adversamente la disponibilidad de financiamiento, tasas de interés, tasas de cambio extranjeras e inflación, lo cual podría afectar adversamente nuestra capacidad para adquirir nuevos Activos o los precios a los cuales podríamos vender Activos. No obstante, creemos que la calidad de nuestros Activos y el perfil de nuestros Arrendatarios, así como la diversificación de la Cartera en términos geográficos, tamaño y Arrendatarios, podría mitigar algunos de estos factores macroeconómicos

5.3.2 Resultados de la Operación

Ingreso por Renta

Los ingresos por Rentas en una base proforma para el periodo de 6 (seis) meses terminado el 30 de junio de 2022 y por el año terminado el 31 de diciembre de 2021 se derivaron principalmente de Rentas que recibimos de los Contratos de Arrendamiento con nuestros Arrendatarios. En una base proforma, los ingresos por Renta de los 10 (diez) Activos Iniciales por el periodo de 6 (seis) meses terminado el 30 de junio de 2022 fue de Ps. \$101,279 miles y por el año terminado el 31 de diciembre de 2021 fue de Ps. \$185,627 miles.

Gastos

Los gastos consisten en gastos de operación y mantenimiento, gastos administrativos, prediales y seguros. Prediales, seguros y costos requeridos para el mantenimiento de los Activos serán pagados directamente por los Arrendatarios. Tratándose del impuesto predial, estos pagos los realizará el Arrendatario por nuestra cuenta, como parte de la contraprestación acordada en nuestros Contratos de Arrendamiento. Los montos de gasto incluidos más adelante en una base proforma, corresponden a los 6 (seis) Activos Iniciales en operación.

La siguiente tabla incluye los gastos en una base proforma para el periodo de 6 (seis) meses terminado el 30 de junio de 2022 y por el año terminado el 31 de diciembre de 2021.

Gastos:	Por el periodo de 6 (seis) meses terminado el 30 de junio de 2022 (miles de Pesos)	Por el año terminado el 31 de diciembre de 2021 (miles de Pesos)
Gastos de Operación y Administración	20,997	41,993
Total de gastos	20,997	71,993

Gastos de Operación y Administración. Los gastos de operación y administración corresponden a cifras estimadas calculadas por el Administrador. En una base proforma, los gastos de operación y administración de los 6 (seis) Activos Iniciales en operación, fueron de Ps. \$20,997 para el periodo de 6 (seis) meses terminado el 30 de junio de 2022 y de Ps. \$41,993 miles para el año terminado el 31 de diciembre de 2021.

Ingreso Neto

En base a nuestros ingresos y gastos, el ingreso neto en una base proforma para el periodo de 6 (seis) meses terminado el 30 de junio de 2022, fue de Ps. \$80,282 y de Ps. \$146,741 miles para el año terminado el 31 de diciembre de 2021.

Margen Operativo Neto

El margen operativo neto o NOI es una métrica de desempeño común para bienes inmuebles y se calcula al dividir el ingreso neto entre el total de ingresos. Consideramos que el NOI es un

importante indicativo de la rentabilidad de nuestra Cartera ya que su margen solo puede mejorar al incrementar ingresos o disminuir gastos. Abajo presentamos nuestro margen neto operativo, en una base proforma, para el año terminado el 31 de diciembre de 2021, tomando en consideración los efectos de las Transacciones de Formación y la presente Oferta Pública inicial, como si hubieran ocurrido el 1° de enero de 2021.

Los montos que se incluyen en la tabla en una base proforma, corresponden a los 6 (seis) Activos Iniciales.

	Por el año terminado el 31 de diciembre de 2021 (miles de Pesos)
Ingresos totales	Ps. \$185,627
<hr/>	
Gastos de operación y mantenimiento	Ps. \$38,886
<hr/>	
Ingreso Neto	Ps. \$146,741
<hr/>	
Margen de Ingreso Neto	79.05%

5.3.2 Situación financiera, liquidez y recursos de capital

Los requisitos de liquidez a corto plazo consisten primordialmente en fondos para cubrir gastos relacionados con la adquisición de los Activos Iniciales y otros gastos, incluyendo: (i) gastos generales y de administración, y (ii) pago de impuestos. Adicionalmente, se requieren de fondos para Distribuciones que se esperan realizar a los Tenedores.

Las necesidades de liquidez a largo plazo consisten principalmente en los fondos necesarios para pagar por las adquisiciones y gastos de capital no recurrentes. La intención de Agrofibra es satisfacer nuestra necesidad de liquidez a largo plazo con el flujo de efectivo de las operaciones, así como a través de participación adicional en el capital y financiamiento de deuda.

Sin embargo, existe un número de factores que pueden tener un efecto relevante adverso en la capacidad de Agrofibra para acceder al mercado de capitales, incluyendo el estado actual general de las Rentas y el acceso a créditos, grado de apalancamiento, nuestro activo base libre de gravamen y restricciones impuestas por los acreditantes, condiciones generales del mercado de Fibras, desempeño de nuestras operaciones y liquidez y nuestra percepción en el mercado. El éxito de nuestra estrategia de negocio dependerá en parte en nuestra capacidad para acceder a estas fuentes de capital.

Si Agrofibra no fuera capaz de obtener el capital necesario en términos favorables, o no lo obtuviera, su condición financiera, liquidez, resultados de las operaciones podrán verse sustancialmente afectados.

Propiedades de inversión

Para estimar el valor razonable de las propiedades de inversión que se incluyen en la información financiera proforma, con la ayuda de un perito independiente, la administración eligió la técnica de valuación a través de flujos futuros descontados, puesto que la considera como la más apropiada dadas las circunstancias particulares de cada propiedad y de la valuación. Asimismo, esta metodología es aceptada bajo las Normas Internacionales de Contabilidad. Los supuestos relativos a las estimaciones de los valores razonables de las propiedades de inversión incluyen la estimación de los costos necesarios para desarrollar los Activos y ponerlos en condición de uso, los gastos necesarios para la estabilización de los mismos, la expectativa de rentas futuras del mercado, las tasas de renovación, los requisitos de mantenimiento, las tasas de descuento que reflejen las incertidumbres del mercado actuales, las tasas de capitalización y los precios en transacciones recientes, entre otros factores. Si hay algún cambio en estos supuestos o en las condiciones económicas regionales, nacionales o internacionales, el valor razonable de las propiedades de inversión puede cambiar sustancialmente.

La administración del Fideicomiso considera que las técnicas de valuación y supuestos críticos utilizados son apropiadas para determinar el valor razonable de sus propiedades de inversión.

Gastos y fondos de reserva

Una vez concluidas las Transacciones de Formación, se mantendrán para cada Inmueble relacionado con los Activos Iniciales en buen estado y condición y de conformidad con las leyes aplicables y regulaciones y, en su caso, de los contratos de franquicia. El costo de todas las mejoras de rutina y alteraciones serán distribuidos entre mobiliario, instalaciones y equipo instalados por los Arrendatarios, que será administrado por nosotros y financiado de los ingresos de las rentas derivadas de cada propiedad. Los gastos rutinarios de capital serán administrados por nuestros operadores. Sin embargo, hemos incluido términos sobre los gastos de capital como parte del presupuesto procesado anual por cada propiedad que comprende nuestra Cartera Inicial.

Política de Distribución

Conforme a lo previsto en el Oficio SAT, a Agrofibra le es aplicable el régimen fiscal de una Fibra conforme a los artículos 187 y 188 de la LISR comenzando con el primer año fiscal que terminará el 31 de diciembre de 2022. La LISR requiere que una Fibra distribuya anualmente, a más tardar el 15 de marzo, al menos el 95% (noventa y cinco por ciento) de su Resultado Fiscal. Para satisfacer los requisitos para calificar como una Fibra, se pretenden realizar las Distribuciones a los Tenedores.

El Oficio SAT fue emitido en forma previa a la celebración del cuarto convenio modificatorio y de reexpresión al Fideicomiso de fecha 1 de diciembre de 2022 y a las versiones del presente Prospecto y demás material de difusión que fueron hechos del conocimiento del público inversionista con posterioridad a la fecha de emisión del dicho oficio, por lo que la confirmación del SAT pudiera no ser aplicable al Fideicomiso.

Inflación

Se confía plenamente en el desempeño de los Activos y en su capacidad de incrementar las ganancias para mantener el mismo ritmo que la inflación. Incrementos en los costos de operación

de los Inmuebles relacionados con nuestros Activos debido a la inflación puede afectar negativamente el desempeño operativo de nuestros Arrendatarios, los cuales, a su vez, podría inhibir la capacidad de nuestros Arrendatarios para pagar las Rentas requeridas, o bien las ganancias en potenciales compra ventas de Activos.

Estacionalidad

No se considera que el negocio de Agrofibra esté sujeto a fluctuaciones estacionales sustanciales.

Divulgación Cuantitativa y Cualitativa Sobre el Riesgo de Mercado

Nuestras ganancias futuras, flujos de efectivo y los valores justos de mercado correspondientes a los instrumentos financieros dependen de la cotización de las tasas de interés prevalecientes en el mercado. El riesgo de mercado es la exposición a la pérdida resultante de los cambios en las tasas de interés, tipos de cambio y precio de mercancías.

Ingresos

La presente sección no resulta aplicable con motivo de que se trata de una empresa de reciente creación sin historial financiero o de operaciones.

Ciertos Gastos

La presente sección no resulta aplicable con motivo de que se trata de una empresa de reciente creación sin historial financiero o de operaciones.

5.3.3 Control interno

Adicionalmente a las prácticas de control interno que recomienda el Auditor Externo, Agrofibra ha establecido un conjunto de políticas, procedimientos, prácticas y reportes estandarizados que contribuyen a un adecuado ambiente de control.

Las políticas y los procedimientos internos rigen las operaciones y otorgan una seguridad razonable de la salvaguarda de los activos, la observancia de prácticas operativas y administrativas sanas y la generación periódica de información confiable.

La contraloría corporativa y los responsables de la administración a nivel local cuentan con un calendario de obligaciones y actividades, con formatos y reportes estandarizados y con especificaciones claras; relativas a los ciclos de ingresos, gastos, impuestos, verificación, estados financieros y reportes de desempeño.

[Sección de página intencionalmente en blanco]

5.4 Estimaciones, provisiones o reservas contables críticas

Políticas Contables Clave

Los ingresos por arrendamiento se reconocen de manera sistemática conforme se devengan los servicios por la prestación de las propiedades, considerando la vigencia de los contratos de arrendamiento. Las rentas contingentes son ajustes a los pagos de arrendamiento que dependen de eventos futuros (tales como inflación), son reconocidos al momento de generarse.

Los períodos de gracia se reconocerán como ingreso de forma lineal, durante el transcurso del plazo del arrendamiento.

Las recuperaciones de gastos estimadas de los inquilinos, por la parte proporcional de gastos de áreas comunes por reparaciones y mantenimiento y otros gastos operativos, cuando sea el caso, se reconocen en los ingresos del período en el que se incurren los gastos asociados, o bien como se especifique en los contratos, y se presentan en los resúmenes históricos brutos de los gastos de operación y mantenimiento.

Combinaciones de Negocios y Adquisición de Activos

La información financiera proforma incluida en este Prospecto presenta la información financiera tal y como si la primera Emisión y las Transacciones de Formación tuvieran lugar el 30 de junio de 2022 con respecto al Estado Pro Forma Condensado De Posición Financiera No Auditado a esa misma fecha.

El criterio que la administración aplica para determinar si al momento de una adquisición de un Activo o conjunto de Activos es una combinación de negocio o una adquisición de activos, serán considerados particularmente los siguientes criterios:

- a. El número de terrenos y construcciones adquiridas.
- b. La medida en que los procesos significativos son adquiridos y en particular la medida de los servicios auxiliares proporcionados por el vendedor (por ejemplo, procesos de administración estratégica, procesos operativos y procesos de administración de recursos, incluyendo sin limitar, actividades tales como la administración del financiamiento relacionado con el Activo, administración de los gastos de capital significativos asociados con los Activos, administración de las construcciones realizadas en los Activos, administración de los tipos de arrendamientos celebrados y los diferentes Arrendatarios relacionados con los mismos, y la obtención de nuevos Arrendatarios).
- c. Si el vendedor asigna su propio equipo de administración para desarrollar y posteriormente administrar el Activo y/o para llevar a cabo cualesquier procesos (incluyendo toda la administración relevante como la facturación, cobranza, proporcionar la información de la administración a los propietarios e información del Arrendatario).


La administración ha decidido que la adquisición de los Activos Iniciales son adquisiciones de activos. Las adquisiciones de activos son consideradas a su costo de adquisición.

Agrofibra contabilizará por los Bienes Inmuebles como propiedades de inversión. Las Normas Internacionales de Información Financiera (IFRS por sus siglas en inglés), las cuales el Emisor pretende aplicar en su información financiera, proporciona la opción de contabilizar para dichos montos ya sea un valor razonable o un costo histórico. El Emisor pretende contabilizar para las propiedades de inversión con base en un valor razonable, cuyos cambios serán reflejados en los resultados.

El Emisor también evaluará, cuándo sea aplicable, sus Contratos de Arrendamiento para clasificarlos como operativos o capitalizables.

Políticas Contables Futuras

Por el periodo de constitución de Agrofibra al 31 de diciembre de 2020 y en los periodos subsecuentes, esta preparará un estado de posición financiera, estado de utilidades integrales, estado de variaciones en el capital y estado de flujos de efectivo de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera.

El valor razonable de las propiedades de inversión será determinado con base en estudios practicados por valuadores independientes utilizando análisis de flujo de efectivo descontado. 

[Sección de página intencionalmente en blanco]

6. INFORMACIÓN FINANCIERA DEL ADMINISTRADOR

6.1 Información financiera seleccionada

Debido a que el Administrador es una sociedad de reciente creación, no cuenta con información financiera. Para información financiera del Fideicomiso, véase la sección "5. Información Financiera del Fideicomiso" del presente Prospecto.

6.2 Comentarios y análisis de la administración sobre los resultados de operación

Debido a que el Administrador es una sociedad de reciente creación, no cuenta con información financiera. Para información financiera del Fideicomiso, véase la sección "5. Información Financiera del Fideicomiso" del presente Prospecto.

6.2.1 Resultados de la Operación

Debido a que el Administrador es una sociedad de reciente creación, no cuenta con información financiera.

6.2.2 Situación financiera, liquidez y recursos de capital

Debido a que el Administrador es una sociedad de reciente creación, no cuenta con información financiera.

6.2.3 Control interno

Adicionalmente a las prácticas de control interno que recomiende el Auditor Externo, Agrofibra ha establecido un conjunto de políticas, procedimientos, prácticas y reportes estandarizados que contribuyen a un adecuado ambiente de control.

Las políticas y los procedimientos internos rigen las operaciones y otorgan una seguridad razonable de la salvaguarda de los activos, la observancia de prácticas operativas y administrativas sanas y la generación periódica de información confiable.

La contraloría corporativa y los responsables de la administración a nivel local cuentan con un calendario de obligaciones y actividades, con formatos y reportes estandarizados y con especificaciones claras; relativas a los ciclos de ingresos, gastos, impuestos, verificación, estados financieros y reportes de desempeño.

Como parte del control interno de Agrofibra, la administración de los Activos se realizará con procesos documentados y automatizados en su mayoría. Los procesos de Agrofibra estarán documentados utilizando las mejores prácticas de Business Process Model and Notation (BPMN), a través del cual la Fibra contará con un mapa completo de macroprocesos, procesos, subprocesos, procedimiento y actividades. De esta forma se asegurará un control adecuado en las operaciones y un enfoque hacia cadenas de valor para el negocio, con énfasis en los procesos financieros, ventas, compras y materiales, soporte y operación.

Adicionalmente, considerando los procesos clave, la Cartera Inicial, la Cartera Inicial Subsecuente y las necesidades operativas, Agrofibra utilizará *SAP Business One* como el principal sistema para la planeación de los recursos empresarial (ERP). El sistema apoyará a la Fibra a través de diferentes módulos como: gestión y administración, finanzas y contabilidad, gestión de bancos, ventas, servicios y arrendamientos, CRM / SRM, recursos humanos, inventarios, entre otros. De esta forma, Agrofibra contará con información y análisis en tiempo real sobre el cumplimiento con sus objetivos y resultados clave.

[Sección de página intencionalmente en blanco]

7. Personas Responsables

[Sección de página intencionalmente en blanco]



FIDUCIARIO EMISOR

Los suscritos manifestamos, bajo protesta de decir verdad, que nuestra representada, en su carácter de Fiduciario, preparó la información relativa al Fideicomiso contenida en el presente Prospecto, la cual a nuestro leal saber y entender, refleja razonablemente los términos y condiciones pactados. Asimismo, manifestamos que, dentro del alcance de las actividades para las cuales fue contratada nuestra representada, ésta no tiene conocimiento de información relevante que haya sido omitida o falseada en este Prospecto o que el mismo contenga información que pudiera inducir a error a los inversionistas.

Banco Actinver, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver, División Fiduciaria actuando única y exclusivamente como fiduciario del fideicomiso número 4755



Mauricio Rangel Laisequilla
Delegado Fiduciario



Edgar Israel Valdez Ortiz
Delegado Fiduciario



FIDEICOMITENTE INICIAL

El suscrito manifiesta bajo protesta de decir verdad que, en el ámbito de sus respectivas funciones, preparó la información relativa a los bienes, derechos o valores fideicomitados en su caso, así como la información financiera del Fideicomitente Inicial o de quien aporte los bienes, derechos o valores al Fideicomiso contenida en el presente Prospecto, la cual, a su leal saber y entender, refleja razonablemente su situación. Asimismo, manifiesta que no tiene conocimiento de información relevante que haya sido omitida o falseada en este Prospecto o que el mismo contenga información que pudiera inducir a error a los inversionistas.

Agriprofin, S.A. de C.V.

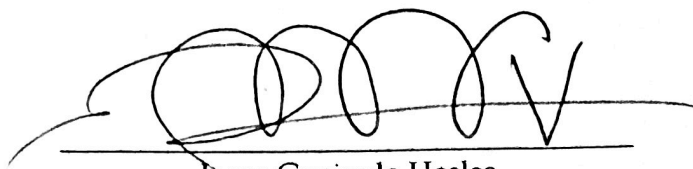


Omar Arzate Hernández
Representante Legal

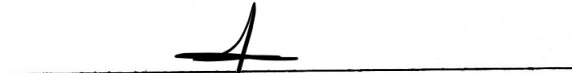
ADMINISTRADOR

Los suscritos manifestamos bajo protesta de decir verdad que, en el ámbito de nuestras respectivas funciones, preparamos la información relativa a los bienes, derechos o valores fideicomitidos en su caso, así como la información financiera del Fideicomitente Inicial o de quien aporte los bienes, derechos o valores al Fideicomiso contenida en el presente Prospecto, la cual, a nuestro leal saber y entender, refleja razonablemente su situación. Asimismo, manifestamos que no tenemos conocimiento de información relevante que haya sido omitida o falseada en este Prospecto o que el mismo contenga información que pudiera inducir a error a los inversionistas.

Administradora Agrofibra, S.C.



Jorge Guajardo Hesles
Director General



Eduardo Saúl Acosta Trejo
Director Jurídico



David Ricardo Suárez Cortazar
Director de Administración y Finanzas

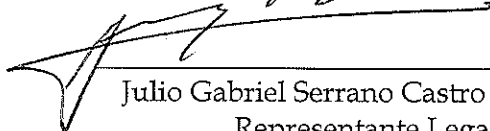
INTERMEDIARIO COLOCADOR

El suscrito manifiesta, bajo protesta de decir verdad, que su representada en su carácter de Intermediario Colocador, ha realizado la investigación, revisión y análisis del negocio de Agrofibra, así como participado en la definición de los términos de la oferta pública y que, a su leal saber y entender, dicha investigación fue realizada con amplitud y profundidad suficientes para lograr un entendimiento adecuado del negocio. Asimismo, su representada no tiene conocimiento de información relevante que haya sido omitida o falseada en este Prospecto o que el mismo contenga información que pudiere inducir a error a los inversionistas.

Igualmente, su representada está de acuerdo en concentrar sus esfuerzos en alcanzar la mejor distribución de los CBFIs que sean materia de la oferta pública, con vistas a lograr una adecuada formación de precios en el mercado y que ha informado al Fiduciario y al Fideicomitente Inicial el sentido y alcance de las responsabilidades que deberá asumir frente al público inversionista, las autoridades competentes y demás participantes del mercado de valores, como una sociedad con valores inscritos en el Registro Nacional de Valores y en la Bolsa Institucional de Valores, S.A. de C.V.

Su representada ha participado con el Fiduciario, en la definición del precio de los CBFIs materia de la Oferta Pública, tomando en cuenta las características del Fideicomiso y atendiendo a los diversos factores que se han juzgado convenientes para su determinación, en la inteligencia de que el Precio de Colocación definitivo podrá variar del establecido, según los niveles de oferta y demanda de los CBFIs y las condiciones imperantes en el mercado de valores a la fecha de colocación.

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



Julio Gabriel Serrano Castro Espinosa
Representante Legal

INTERMEDIARIO COLOCADOR

El suscrito manifiesta, bajo protesta de decir verdad, que su representada en su carácter de Intermediario Colocador, ha realizado la investigación, revisión y análisis del negocio de Agrofibra, así como participado en la definición de los términos de la oferta pública y que, a su leal saber y entender, dicha investigación fue realizada con amplitud y profundidad suficientes para lograr un entendimiento adecuado del negocio. Asimismo, su representada no tiene conocimiento de información relevante que haya sido omitida o falseada en este Prospecto o que el mismo contenga información que pudiere inducir a error a los inversionistas.

Igualmente, su representada está de acuerdo en concentrar sus esfuerzos en alcanzar la mejor distribución de los CBFIs que sean materia de la oferta pública, con vistas a lograr una adecuada formación de precios en el mercado y que ha informado al Fiduciario y al Fideicomitente Inicial el sentido y alcance de las responsabilidades que deberá asumir frente al público inversionista, las autoridades competentes y demás participantes del mercado de valores, como una sociedad con valores inscritos en el Registro Nacional de Valores y en la Bolsa Institucional de Valores, S.A. de C.V.

Su representada ha participado con el Fiduciario, en la definición del precio de los CBFIs materia de la Oferta Pública, tomando en cuenta las características del Fideicomiso y atendiendo a los diversos factores que se han juzgado convenientes para su determinación, en la inteligencia de que el Precio de Colocación definitivo podrá variar del establecido, según los niveles de oferta y demanda de los CBFIs y las condiciones imperantes en el mercado de valores a la fecha de colocación.

BTG Pactual Casa de Bolsa, S.A. de C.V.

A handwritten signature in blue ink, appearing to be 'Miguel Ángel Sandoval Monroy', is written over a horizontal line. The signature is stylized and somewhat cursive.

Miguel Ángel Sandoval Monroy
Representante Legal

INTERMEDIARIO COLOCADOR

El suscrito manifiesta, bajo protesta de decir verdad, que su representada en su carácter de Intermediario Colocador, ha realizado la investigación, revisión y análisis del negocio de Agrofibra, así como participado en la definición de los términos de la oferta pública y que, a su leal saber y entender, dicha investigación fue realizada con amplitud y profundidad suficientes para lograr un entendimiento adecuado del negocio. Asimismo, su representada no tiene conocimiento de información relevante que haya sido omitida o falseada en este Prospecto o que el mismo contenga información que pudiere inducir a error a los inversionistas.

Igualmente, su representada está de acuerdo en concentrar sus esfuerzos en alcanzar la mejor distribución de los CBFIs que sean materia de la oferta pública, con vistas a lograr una adecuada formación de precios en el mercado y que ha informado al Fiduciario y al Fideicomitente Inicial el sentido y alcance de las responsabilidades que deberá asumir frente al público inversionista, las autoridades competentes y demás participantes del mercado de valores, como una sociedad con valores inscritos en el Registro Nacional de Valores y en la Bolsa Institucional de Valores, S.A. de C.V.

Su representada ha participado con el Fiduciario, en la definición del precio de los CBFIs materia de la Oferta Pública, tomando en cuenta las características del Fideicomiso y atendiendo a los diversos factores que se han juzgado convenientes para su determinación, en la inteligencia de que el Precio de Colocación definitivo podrá variar del establecido, según los niveles de oferta y demanda de los CBFIs y las condiciones imperantes en el mercado de valores a la fecha de colocación.

Citibanamex Casa de Bolsa, S.A. de C.V. Casa
de Bolsa, Integrante del Grupo Financiero
Citibanamex



Alejandro Vázquez Bettinger
Representante Legal

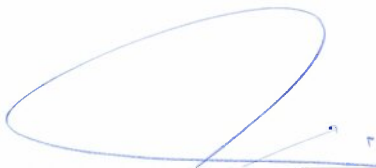
INTERMEDIARIO COLOCADOR

El suscrito manifiesta, bajo protesta de decir verdad, que su representada en su carácter de Intermediario Colocador, ha realizado la investigación, revisión y análisis del negocio de Agrofibra, así como participado en la definición de los términos de la oferta pública y que, a su leal saber y entender, dicha investigación fue realizada con amplitud y profundidad suficientes para lograr un entendimiento adecuado del negocio. Asimismo, su representada no tiene conocimiento de información relevante que haya sido omitida o falseada en este Prospecto o que el mismo contenga información que pudiere inducir a error a los inversionistas.

Igualmente, su representada está de acuerdo en concentrar sus esfuerzos en alcanzar la mejor distribución de los CBFIs que sean materia de la oferta pública, con vistas a lograr una adecuada formación de precios en el mercado y que ha informado al Fiduciario y al Fideicomitente Inicial el sentido y alcance de las responsabilidades que deberá asumir frente al público inversionista, las autoridades competentes y demás participantes del mercado de valores, como una sociedad con valores inscritos en el Registro Nacional de Valores y en la Bolsa Institucional de Valores, S.A. de C.V.

Su representada ha participado con el Fiduciario, en la definición del precio de los CBFIs materia de la Oferta Pública, tomando en cuenta las características del Fideicomiso y atendiendo a los diversos factores que se han juzgado convenientes para su determinación, en la inteligencia de que el Precio de Colocación definitivo podrá variar del establecido, según los niveles de oferta y demanda de los CBFIs y las condiciones imperantes en el mercado de valores a la fecha de colocación.

Casa de Bolsa Credit Suisse (México), S.A. de C.V.,
Grupo Financiero Credit Suisse (México)



Javier Luna Luna
Representante Legal

INTERMEDIARIO COLOCADOR

El suscrito manifiesta, bajo protesta de decir verdad, que su representada en su carácter de Intermediario Colocador, ha realizado la investigación, revisión y análisis del negocio de Agrofibra, así como participado en la definición de los términos de la oferta pública y que, a su leal saber y entender, dicha investigación fue realizada con amplitud y profundidad suficientes para lograr un entendimiento adecuado del negocio. Asimismo, su representada no tiene conocimiento de información relevante que haya sido omitida o falseada en este Prospecto o que el mismo contenga información que pudiere inducir a error a los inversionistas.

Igualmente, su representada está de acuerdo en concentrar sus esfuerzos en alcanzar la mejor distribución de los CBFIs que sean materia de la oferta pública, con vistas a lograr una adecuada formación de precios en el mercado y que ha informado al Fiduciario y al Fideicomitente Inicial el sentido y alcance de las responsabilidades que deberá asumir frente al público inversionista, las autoridades competentes y demás participantes del mercado de valores, como una sociedad con valores inscritos en el Registro Nacional de Valores y en la Bolsa Institucional de Valores, S.A. de C.V.

Su representada ha participado con el Fiduciario, en la definición del precio de los CBFIs materia de la Oferta Pública, tomando en cuenta las características del Fideicomiso y atendiendo a los diversos factores que se han juzgado convenientes para su determinación, en la inteligencia de que el Precio de Colocación definitivo podrá variar del establecido, según los niveles de oferta y demanda de los CBFIs y las condiciones imperantes en el mercado de valores a la fecha de colocación.

Casa de Bolsa Finamex, S.A.B. de C.V.



Jorge Luis Peón Segura
Representante Legal

REPRESENTANTE COMÚN

Los suscritos manifestamos bajo protesta de decir verdad, que su representada en su carácter de representante común, revisó la información financiera relativa al patrimonio del fideicomiso, así como la relacionada con los valores emitidos, los contratos aplicables y la cobranza de los bienes, derechos o valores fideicomitidos contenida en el presente Prospecto, la cual, a su leal saber y entender, refleja razonablemente su situación.

CIBanco, S.A., Institución de Banca Múltiple



Patricia Flores Milchorena
Apoderado

Alfredo Basurto Dorantes
Apoderado

EL LICENCIADO EN DERECHO

El suscrito manifiesta, bajo protesta de decir verdad, que a su leal saber y entender, la emisión y colocación de CBFIs cumple con las leyes y demás disposiciones legales aplicables. Asimismo, manifiesta que no tiene conocimiento de información jurídica relevante que haya sido omitida o falseada en este Prospecto o que el mismo contenga información que pudiera inducir a error a los inversionistas.

Holland & Knight México, S.C.



Adrián Bay Lasa
Socio

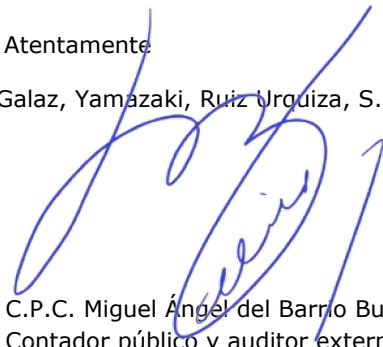
El suscrito manifiesta bajo protesta de decir verdad, en los términos del Artículo 2 de las Disposiciones de Carácter General, aplicables a las Emisoras de Valores y a otros Participantes de Mercado de Valores, que los estados financieros proforma consolidados condensados no auditados al 30 de junio de 2022 y al 31 de diciembre de 2021, y por los períodos de seis meses terminados el 30 de junio de 2022 y 2021, y por el año terminado el 31 de diciembre de 2021 del Fideicomiso Irrevocable No. 4755 (Banco Actinver, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver, División Fiduciaria) ("Agrofibra" o la "Emisora"), contenidos en el Prospecto, fueron compilados con fecha 24 de octubre de 2022, de acuerdo con las bases descritas en el propio informe. De igual modo, los estados financieros al 31 de diciembre de 2021 y 2020, y por el año terminado el 31 de diciembre de 2021 de la Emisora fueron auditados y emití una opinión con fecha 24 de octubre de 2022. Y finalmente, los estados financieros intermedios condensados no auditados, al 30 de junio de 2022, y por los períodos de seis meses terminados el 30 de junio de 2022 y 2021 fueron revisados y emití un informe de fecha 24 de octubre de 2022.

Asimismo, manifiesto que he leído el Prospecto y basado en su lectura y dentro del alcance del trabajo de revisión y compilación realizado y de mi auditoría, no tengo conocimiento de errores relevantes o inconsistencias en la información que se incluye y cuya fuente provenga de los estados financieros proforma consolidados condensados no auditados al 30 de junio de 2022 y al 31 de diciembre de 2021, y por los períodos de seis meses terminados el 30 de junio de 2022 y 2021, y por el año terminado el 31 de diciembre de 2021, de los estados financieros auditados al 31 de diciembre de 2021 y 2020 y por el año terminado el 31 de diciembre de 2021, y de los estados financieros intermedios condensados no auditados, revisados al 30 de junio de 2022, y por los períodos de seis meses terminados el 30 de junio de 2022 y 2021 de la Emisora señalados en el párrafo anterior, ni de información que haya sido omitida o falseada en dicho Prospecto, o que los mismos contengan información que pudiera inducir a error a los inversionistas.

No obstante, el suscrito no fue contratado para realizar, y no realizó, procedimientos adicionales con el objeto de expresar su opinión respecto de la demás información contenida en el Prospecto que no provenga de los estados financieros proforma consolidados condensados no auditados al 30 de junio de 2022 y al 31 de diciembre de 2021, y por los períodos de seis meses terminados el 30 de junio de 2022 y 2021, y por el año terminado el 31 de diciembre de 2021, de los estados financieros auditados al 31 de diciembre de 2021 y 2021, y por el año terminado el 31 de diciembre de 2021 o de los estados financieros intermedios condensados no auditados revisados al 30 de junio de 2022 y por los períodos de seis meses terminados el 30 de junio de 2022 y 2021 de la Emisora, por él compilados, dictaminados y revisados, respectivamente.

Atentamente

Galaz, Yamazaki, Ruiz Urquiza, S.C.



C.P.C. Miguel Ángel del Barrio Burgos
Contador público y auditor externo independiente, y apoderado legal
Ciudad de México, México

24 de octubre de 2022



AGENTE ESTRUCTURADOR

El suscrito manifiesta bajo protesta de decir verdad, que su representada en su carácter de estructurador, ha realizado la investigación, revisión y análisis del negocio del Emisor o el patrimonio del fideicomiso, así como ha participado en la definición de los términos, condiciones o estructura de los CBFIs. Asimismo, su representada no tiene conocimiento de información relevante que haya sido omitida o falseada en este Prospecto o que el mismo contenga información que pudiera inducir a error a los inversionistas.

CCP Estructurador, S.C.



Nombre: Pablo Ceballos Mondragón

Cargo: Apoderado

8. Anexos

8.1 Estados financieros por el año terminado el 31 de diciembre de 2021

8.2 Estados financieros intermedios condensados al 30 de junio de 2022 (no auditados) y al 31 de diciembre de 2021, y por los periodos de seis meses terminados el 30 de junio de 2022 y 2021 (no auditados)

8.3 Estados Financieros Proforma Condensados No Auditados: (i) al 30 de junio de 2022, por el periodo de 6 (seis) meses que terminó el 30 de junio de 2022 y 2021, y (ii) por el año que terminó el 31 de diciembre de 2021

8.4 Estados Financieros internos proforma al 30 de septiembre de 2022 y por el periodo de 9 (nueve) meses que termino elal 30 de septiembre de 2022 y 2021

8.5 Opinión legal

8.6 Título que ampara la emisión

8.7 Contrato de Fideicomiso, su Primer Convenio Modificatorio y de Re-expresión, su Segundo Convenio Modificatorio y de Re-expresión, su Tercer Convenio Modificatorio y de Re-expresión y su Cuarto Convenio Modificatorio y de Re-expresión

8.8 Contrato de Administración

8.9 Oficio SAT

8.10 Resumen de Avalúos

8.11 Opinión en materia ambiental

8.12 Opinión en materia fiscal

8.13 Acta de sesión del Comité Técnico Inicial de fecha 5 de octubre de 2021

8.14 Acta de sesión del Comité Técnico Inicial de fecha 5 de noviembre de 2021

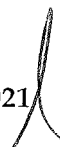
8.15 Acta de sesión del Comité Técnico Inicial de fecha 4 de febrero de 2022

8.16 Acta de sesión del Comité Técnico Inicial de fecha 20 de octubre de 2022

8.17 Acta de sesión del Comité Técnico Inicial de fecha 21 de octubre de 2022

8.18 Acta de sesión del Comité Técnico Inicial de fecha 14 de noviembre de 2022

Anexo 8.1
Estados financieros por el año terminado el 31 de diciembre de 2021



Anexo 8.2

Estados financieros intermedios condensados al 30 de junio de 2022 (no auditados) y al 31 de diciembre de 2021, y por los periodos de seis meses terminados el 30 de junio de 2022 y 2021 (no auditados)



Anexo 8.3

Estados Financieros Proforma Condensados No Auditados: (i) al 30 de junio de 2022, por el periodo de 6 (seis) que terminó el 30 de junio de 2022 y 2021, y (ii) por el año que terminó el 31 de diciembre de 2021

Anexo 8.4
Estados Financieros internos proforma al 30 de septiembre de 2022 y por el periodo de 9
(nueve) meses que termino elal 30 de septiembre de 2022 y 2021



Anexo 8.5
Opinión legal



Anexo 8.6
Título que ampara la emisión



Anexo 8.7

Contrato de Fideicomiso, su Primer Convenio Modificadorio y de Re-expresión, su Segundo Convenio Modificadorio y de Re-expresión, su Tercer Convenio Modificadorio y de Re-expresión y su Cuarto Convenio Modificadorio y de Re-expresión

Anexo 8.8
Contrato de Administración



Anexo 8.9
Oficio SAT



Anexo 8.10
Resumen de Avalúos



Anexo 8.11
Opinión en materia ambiental



Anexo 8.12
Opinión en materia fiscal



Anexo 8.13
Acta de sesión del Comité Técnico Inicial de fecha 5 de octubre de 2021



Anexo 8.14

Acta de sesión del Comité Técnico Inicial de fecha 5 de noviembre de 2021

Anexo 8.15
Acta de sesión del Comité Técnico Inicial de fecha 4 de febrero de 2022



Anexo 8.16
Acta de sesión del Comité Técnico Inicial de fecha 20 de octubre de 2022



Anexo 8.17
Acta de sesión del Comité Técnico Inicial de fecha 21 de octubre de 2022



Anexo 8.18
Acta de sesión del Comité Técnico Inicial de fecha 14 de noviembre de 2022



Anexo 8.1
Estados financieros por el año terminado el 31 de diciembre de 2021

**Fideicomiso Irrevocable No.
4755
(Banco Actinver, S.A., Institución
de Banca Múltiple, Grupo Financiero
Actinver, División Fiduciaria)
(Agrofibra)**

Estados financieros por el año
terminado el 31 de diciembre de
2021, e Informe de los auditores
independientes del 24 de octubre
de 2022



Fideicomiso Irrevocable No. 4755 (Banco Actinver, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver, División Fiduciaria) (Agrofibra)

Contenido	Página
Informe de los auditores independientes	1
Estados de posición financiera al 31 de diciembre de 2021 y 2020	3
Estado de resultados por el año terminado el 31 de diciembre de 2021	4
Estado de cambios en el patrimonio por el año terminado el 31 de diciembre de 2021	5
Estado de flujos de efectivo por el año terminado el 31 de diciembre de 2021	6
Notas a los estados financieros	7



Informe de los auditores independientes al Comité Técnico y Fideicomisarios del Fideicomiso Irrevocable No. 4755 (Banco Actinver, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver, División Fiduciaria) (Agrofibra)

Opinión

Hemos auditado los estados financieros del Fideicomiso Irrevocable No. 4755 (Banco Actinver, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver, División Fiduciaria) ("Agrofibra" o el "Fideicomiso"), que comprenden el estado de situación financiera al 31 de diciembre de 2021 y 2020, y los estados de resultados, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo correspondientes al año terminado el 31 de diciembre de 2021 y las notas explicativas de los estados financieros que incluyen un resumen de las políticas contables significativas.

En nuestra opinión, los estados financieros adjuntos presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes la situación financiera del Fideicomiso al 31 de diciembre de 2021 y 2020, así como sus resultados y sus flujos de efectivo correspondientes al año que terminó el 31 de diciembre de 2021 de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad.

Fundamentos de la opinión

Llevamos a cabo nuestra auditoría de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría (NIA). Nuestras responsabilidades bajo esas normas se explican más ampliamente en la sección de *Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría* de los estados financieros de nuestro informe. Somos independientes del Fideicomiso de conformidad con el *Código de Ética para Profesionales de la Contabilidad del Consejo de Normas Internacionales de Ética para Contadores* (Código de Ética del IESBA) y con el emitido por el Instituto Mexicano de Contadores Públicos (Código de Ética del IMCP), y hemos cumplido las demás responsabilidades de ética de conformidad con el Código de Ética del IESBA y con el Código de Ética del IMCP. Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido proporciona una base suficiente y adecuada para nuestra opinión.

Responsabilidades de la administración y de los responsables del gobierno del Fideicomiso en relación con los estados financieros

La administración es responsable de la preparación y presentación razonable de los estados financieros adjuntos de conformidad con las NIIF, y del control interno que la administración considere necesario para permitir la preparación de los estados financieros libres de error material, debido a fraude o error.

En la preparación de los estados financieros, la administración es responsable de la evaluación de la capacidad del Fideicomiso de continuar como empresa en funcionamiento, revelando, según corresponda, las cuestiones relacionadas con el Fideicomiso en funcionamiento y utilizando el principio contable de empresa en funcionamiento, excepto si la administración tiene intención de liquidar el Fideicomiso o detener sus operaciones, o bien no exista otra alternativa realista.

Los responsables del gobierno del Fideicomiso son responsables de la supervisión del proceso de información financiera del mismo.



Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de los estados financieros

Nuestros objetivos son obtener una seguridad razonable de que los estados financieros en su conjunto están libres de errores materiales, debido a fraude o error, y emitir un informe de auditoría que contiene nuestra opinión. Seguridad razonable es un alto nivel de seguridad pero no garantiza que una auditoría realizada de conformidad con las NIA siempre detecte un error material cuando existe. Los errores pueden deberse a fraude o error y se consideran materiales si, individualmente o de forma agregada, puede preverse razonablemente que influyen en las decisiones económicas que los usuarios toman basándose en los estados financieros.

Como parte de una auditoría ejecutada de conformidad con las NIA, ejercemos nuestro juicio profesional y mantenemos una actitud de escepticismo profesional durante toda la auditoría. Nosotros también:

- Identificamos y evaluamos los riesgos de incorrección material de los estados financieros, debida a fraude o error, diseñamos y aplicamos procedimientos de auditoría para responder a dichos riesgos, y obtuvimos evidencia de auditoría que es suficiente y apropiada para proporcionar las bases para nuestra opinión. El riesgo de no detectar una incorrección material debida a fraude es más elevado que en el caso de una incorrección material debida a un error, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones deliberadas, manifestaciones intencionalmente erróneas, o la elusión del control interno.
- Obtenemos conocimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean adecuados en función de las circunstancias y no con el fin de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno del Fideicomiso.
- Evaluamos la adecuación de las políticas contables aplicadas y la razonabilidad de las estimaciones contables y la correspondiente información revelada por la administración.
- Concluimos sobre lo adecuado de la utilización por la administración, de la norma contable de empresa en funcionamiento y, basándose en la evidencia de auditoría obtenida, concluimos sobre si existe o no una incertidumbre material relacionada con hechos o condiciones que pueden generar dudas significativas sobre la capacidad del Fideicomiso para continuar como empresa en funcionamiento. Si concluimos que existe una incertidumbre material, se requiere que llamemos la atención en nuestro informe de auditoría sobre la correspondiente información revelada en los estados financieros o, si dichas revelaciones no son adecuadas, que expresemos una opinión modificada. Nuestras conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de nuestro informe de auditoría. Sin embargo, hechos o condiciones futuros pueden ser causa de que el Fideicomiso deje de ser una empresa en funcionamiento.
- Evaluamos la presentación global, la estructura y el contenido de los estados financieros, incluida la información revelada, y si los estados financieros representan las transacciones y eventos relevantes de un modo que logran la presentación razonable.

Comunicamos a los responsables del gobierno del Fideicomiso en relación con, entre otras cuestiones, el alcance y el momento de la realización de la auditoría planificados y los hallazgos significativos de la auditoría, así como cualquier deficiencia significativa en el control interno que identificamos en el transcurso de la auditoría.

Galaz, Yamazaki, Ruiz Urquiza, S. C.
Miembro de Deloitte Touche Tohmatsu Limited

C.P.C. Miguel Ángel del Barrio Burgos

24 de octubre de 2022



Fideicomiso Irrevocable No. 4755 (Banco Actinver, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver, División Fiduciaria) (Agrofibra)

Estados de posición financiera

Al 31 de diciembre de 2021 y 2020

(En pesos)

Activo

	2021	2020
Efectivo	\$ <u>1</u>	\$ <u>1</u>
Total de activo	\$ <u><u>1</u></u>	\$ <u><u>1</u></u>

Pasivo y Patrimonio de los fideicomitentes

Pasivo circulante:		
Agriprofin, S.A. de C.V. (parte relacionada)	\$ <u>271,607</u>	\$ <u>-</u>
Total de pasivo	271,607	
Patrimonio:		
Aportaciones	\$ 1	\$ 1
Resultados acumulados	<u>(271,607)</u>	<u>-</u>
Total de patrimonio	<u>(271,606)</u>	<u>1</u>
Total de pasivo y patrimonio	\$ <u><u>1</u></u>	\$ <u><u>1</u></u>

Las notas adjuntas son parte de los estados financieros.



Fideicomiso Irrevocable No. 4755 (Banco Actinver, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver, División Fiduciaria) (Agrofibra)

Estado de resultados

Por el año terminado el 31 de diciembre de 2021
(En pesos)

	2021
Honorarios del fiduciario	\$ <u>271,607</u>
Pérdida neta del año	\$ <u>(271,607)</u>

Las notas adjuntas son parte de los estados financieros.



Fideicomiso Irrevocable No. 4755 (Banco Actinver, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver, División Fiduciaria) (Agrofibra)

Estado de cambios en el patrimonio

Por el año terminado el 31 de diciembre de 2021

(En pesos)

	Aportaciones	Resultados acumulados	Total del patrimonio
Saldos al 1 de enero de 2021	\$ 1	\$ -	\$ 1
Pérdida neta del año	<u>-</u>	<u>(271,607)</u>	<u>(271,607)</u>
Saldos al 31 de diciembre de 2021	<u>\$ 1</u>	<u>\$ (271,607)</u>	<u>\$ (271,606)</u>

Las notas adjuntas son parte de los estados financieros.



Fideicomiso Irrevocable No. 4755 (Banco Actinver, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver, División Fiduciaria) (Agrofibra)

Estado de flujos de efectivo

Por el año terminado el 31 de diciembre de 2021

(En pesos)

	2021
Pérdida neta del año	\$ (271,607)
Cuenta por pagar a parte relacionada	<u>271,607</u>
Aumento neto de efectivo	-
Efectivo al inicio del año	<u>1</u>
Efectivo al final del año	<u><u>\$ 1</u></u>

Las notas adjuntas son parte de los estados financieros.



Fideicomiso Irrevocable No. 4755 (Banco Actinver, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver, División Fiduciaria) (Agrofibra)

Notas a los Estados de Posición Financiera

Al 31 de diciembre de 2021 y 2020 y por el año terminado el 31 de diciembre de 2021
(En pesos)

1. Organización, descripción de actividades

El Fideicomiso Irrevocable No. 4755 (Banco Actinver, Institución de Banca Múltiple, Dirección Fiduciaria) (“Agrofibra” o el “Fideicomiso”) se constituyó como un Fideicomiso Inmobiliario en la Ciudad de México el día 12 de octubre de 2020, principalmente para adquirir, construir, desarrollar, arrendar y operar una amplia variedad de inmuebles, así como otorgar financiamientos con garantía hipotecaria. A la fecha se han realizado diversos convenios modificatorios

Son partes en el Fideicomiso las siguientes:

- a. Fideicomitente: Significa conjuntamente Agriprofin, S.A. de C.V., los Fideicomitentes Adherentes Iniciales y cualesquiera Fideicomitentes Adherentes.
- b. Fideicomitentes Adherentes: Significa cualquier persona que aporte activos al patrimonio del Fideicomiso, por cuya aportación adquirirá para efectos del Fideicomiso, en su caso, los derechos y obligaciones establecidos en el Fideicomiso y en el Convenio de Aportación y Adhesión respectivo.
- c. Fiduciario: Banco Actinver, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver, División Fiduciaria.
- d. Fideicomisarios: (i) Los Tenedores, representados por el Representante Común, respecto de los derechos que se les atribuyen conforme a los términos del Fideicomiso y los Certificados Bursátiles Fiduciarios Inmobiliarios (“CBFIs”); y (ii) Cualquier Fideicomitente Adherente por lo que hace a los activos que hubieren aportado de tiempo en tiempo en caso de contar con el Derecho de Reversión u otros conforme se establezca en el respectivo Convenio de Aportación y Adhesión.
- e. Representante Común: CI Banco, S.A., Institución de Banca Múltiple.

Agrofibra pretende llevar a cabo una oferta pública de CBFIs en México (la “Oferta”). Al consumar la Oferta, se espera que el Fideicomiso inicie una serie de transacciones, a las cuales nos referiremos como las transacciones de formación.

Como parte de las transacciones de formación, se han celebrado convenios de términos y condiciones para la adquisición de los Activos Iniciales con condiciones suspensivas, excepto por el caso de XXX inmuebles cuya obtención está en proceso. Dichas condiciones suspensivas consisten en que se lleve a cabo el cruce y liquidación de la Oferta Pública inicial y otras condiciones en términos de los propios convenios que son comunes en este tipo de operaciones.

2. Bases de presentación

Los estados financieros históricos del Fideicomiso al 31 de diciembre de 2021 y 2020 y por el año terminado el 31 de diciembre de 2021, han sido preparados con base en Normas Internacionales de Información Financiera (“IFRS” por sus siglas en inglés), como emitidos por el International Accounting Standards Board.

El patrimonio del Fideicomiso al 31 de diciembre de 2021 y 2020, se compone únicamente de una aportación inicial en efectivo de \$1 proveniente del Fideicomitente.

En virtud de que el Fideicomiso fue constituido en el mes de octubre de 2020, no fue posible presentar un estado comparativo de resultados por el año terminado el 31 de diciembre de 2020.



3. Impuestos a la utilidad

A fin de cubrir los requisitos del régimen fiscal de un Fideicomiso de Bienes Raíces (“FIBRA”), en términos de lo que sea previsto en el oficio otorgado por el Servicio de Administración Tributaria, y conforme a los artículos 187 y 188 de la Ley del Impuesto Sobre la Renta, deberá distribuir anualmente, a más tardar el 15 de marzo, por lo menos el 95% del resultado fiscal del año anterior a los tenedores de los CBFIs, y debe cumplir con otras disposiciones fiscales para mantener los beneficios de este régimen.

4. Compromisos

Agrofibra delegará las funciones de administración a un Administrador en términos del Contrato de Fideicomiso y el Contrato de Administración que se celebraría en caso de que la Oferta sea exitosa. El Administrador sería una sociedad civil de la cual se anticipa el Fideicomiso sería socio al 99.9%. El Administrador será operado por un grupo de profesionales con amplia experiencia en la administración de desarrollos inmobiliarios.

El Fideicomiso tiene compromisos y obligaciones adicionales, según se describe en el Contrato de Fideicomiso, entre las cuáles se destaca la necesidad de determinar algunas compensaciones por desempeño al Administrador bajo ciertas condiciones y supuestos.

5. Comités

Se pretende que el Fideicomiso establezca diferentes Comités para apoyar en el desarrollo de sus actividades, entre los cuales se encuentran el Comité Técnico, el Comité de Prácticas, Comité de Auditoría, Comité de Nominaciones y Compensaciones, entre otros.

6. Autorización de la emisión de los estados financieros

Los estados financieros adjuntos fueron autorizados para su emisión el 24 de octubre de 2022, por David Suárez, Miembro del Administrador del Fideicomiso, y está sujeto a la aprobación del Comité Técnico.

* * * * *



Anexo 8.2

Estados financieros intermedios condensados al 30 de junio de 2022 (no auditados) y al 31 de diciembre de 2021, y por los periodos de seis meses terminados el 30 de junio de 2022 y 2021 (no auditados)

**Fideicomiso Irrevocable No.
4755**

**(Banco Actinver, S.A., Institución de
Banca Múltiple, Grupo Financiero
Actinver, División Fiduciaria)
(Agrofibra)**

Estados financieros intermedios
condensados al 30 de junio de
2022 (no auditados) y al 31 de
diciembre de 2021, y por los
períodos de seis meses terminados
el 30 de junio de 2022 y 2021 (no
auditados), e Informe de los
auditores independientes del 24 de
octubre de 2022



Informe de los auditores independientes sobre la revisión de información financiera intermedia condensada al 30 de junio de 2022 (no auditada) y al 31 de diciembre de 2021 y por los períodos de seis meses terminados el 30 de junio de 2022 y 2021 (no auditada) (Comité Técnico y Fideicomisarios del Fideicomiso Irrevocable No. 4755 (Banco Actinver, S. A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver, División Fiduciaria) (Agrofibra)

Contenido	Página
Informe de los auditores independientes	1
Estados de posición financiera condensados al 30 de junio de 2022 (no auditado) y al 31 de diciembre 2021	3
Estado de resultados condensados por los períodos de seis meses terminados el 30 de junio de 2022 y 2021 (no auditado)	4
Estado de cambios en el patrimonio condensados por los períodos de seis meses terminados el 30 de junio de 2022 y 2021 (no auditados)	5
Estado de flujos de efectivo condensados por los períodos de seis meses terminados el 30 de junio de 2022 y 2021 (no auditados)	6
Notas a los estados financieros intermedios condensados no auditados	7



Informe de los auditores independientes sobre la revisión de información financiera intermedia al Comité Técnico y Fideicomisarios del Fideicomiso Irrevocable No. 4755 (Banco Actinver, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver, División Fiduciaria) (“Agrofibra” o el “Fideicomiso”)

Introducción

Hemos revisado el estado intermedio condensado no auditado de posición financiera del Fideicomiso Irrevocable No. 4755 (Banco Actinver, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver, División Fiduciaria) (“Agrofibra” o el “Fideicomiso”) al 30 de junio de 2022, y los estados intermedios condensados no auditados de resultados, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo que les son relativos por los períodos de seis meses que terminaron el 30 de junio de 2022 y 2021, así como el resumen de las políticas contables significativas y otras notas explicativas. La Administración del Fideicomiso es responsable de la preparación y presentación razonable de esta información financiera intermedia consolidada condensada no auditada de conformidad con la Norma Internacional de Contabilidad 34 “Información Financiera Intermedia”. Nuestra responsabilidad es expresar una conclusión sobre esta información financiera intermedia consolidada condensada no auditada con base en nuestra revisión.

Alcance de la revisión

Realizamos nuestra revisión de acuerdo con la Norma Internacional Sobre Compromisos de Revisión 2410, “Revisión de Información Financiera Intermedia Realizada por el Auditor Independiente de la Entidad”. Una revisión de información financiera consiste en llevar a cabo indagaciones, principalmente con el personal responsable de los asuntos financieros y contables, así como en aplicar procedimientos analíticos y otros procedimientos de revisión. Una revisión es sustancialmente menor en alcance que una auditoría realizada de acuerdo con las Normas Internacionales de Auditoría y, en consecuencia, no nos permite obtener seguridad de que hayamos identificado todos los asuntos significativos que pudieran ser identificados en una auditoría. Consecuentemente, no expresamos una opinión de auditoría.

Párrafo de énfasis

La Administración es responsable por la preparación y presentación razonable de la información financiera intermedia consolidada condensada no auditada adjunta de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera, y del control interno que la Administración determine necesario para permitir la preparación de la información financiera intermedia consolidada condensada no auditada libre de error material, debido a fraude o error.



Conclusión

Con base en nuestra revisión, no tuvimos conocimiento de situación alguna que llamara nuestra atención para considerar que la información financiera intermedia condensada no auditada que acompaña a este informe no presenta razonablemente, en todos los aspectos importantes, la situación financiera condensada no auditada del Fideicomiso Irrevocable No. 4755 (Banco Actinver, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver, División Fiduciaria) al 30 de junio de 2022, así como su desempeño financiero intermedio condensado y sus flujos de efectivo condensados no auditados por los períodos de seis meses que terminaron el 30 de junio de 2022 y 2021, de acuerdo con la Norma Internacional de Contabilidad 34 "Información Financiera Intermedia".

Galaz, Yamazaki, Ruiz Urquiza, S.C.
Miembro de Deloitte Touche Tohmatsu Limited

C.P.C. Miguel Ángel Del Barrio Burgos
24 de octubre de 2022



Fideicomiso Irrevocable No. 4755 (Banco Actinver, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver, División Fiduciaria) (Agrofibra)

Estados intermedios y anuales condensados de posición financiera

Al 30 de junio de 2022 (no auditado) y a1 de diciembre de 2021, respectivamente
(En pesos)

Activo	2022 (no auditado)	2021
Efectivo	\$ <u>1</u>	\$ <u>1</u>
Total de activo	\$ <u>1</u>	\$ <u>1</u>
Pasivo y Patrimonio de los fideicomitentes		
Pasivo circulante:		
Agriprofin, S.A. de C.V. (parte relacionada)	\$ 334,821	\$ 271,607
Otras cuentas por pagar y pasivos acumulados	<u>39,523</u>	<u>-</u>
Total de pasivo	374,344	271,607
Patrimonio:		
Aportaciones	\$ 1	\$ 1
Resultados acumulados	<u>(374,344)</u>	<u>(271,607)</u>
Total de patrimonio	<u>(374,343)</u>	<u>(271,606)</u>
Total de pasivo y patrimonio	\$ <u>1</u>	\$ <u>1</u>

Las notas adjuntas son parte de los estados financieros.



Fideicomiso Irrevocable No. 4755 (Banco Actinver, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver, División Fiduciaria) (Agrofibra)

Estados intermedios condensados de resultados

Por los períodos de seis meses terminados el 30 de junio de 2022 y 2021 (no auditados)

(En pesos)

	2022 (no auditado)	2021 (no auditado)
Honorarios del fiduciario	\$ 63,214	\$ 60,000
Otros gastos notariales	<u>39,523</u>	<u>-</u>
Pérdida neta del período	<u>\$ (102,737)</u>	<u>\$ (60,000)</u>

Las notas adjuntas son parte de los estados financieros.



Fideicomiso Irrevocable No. 4755 (Banco Actinver, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver, División Fiduciaria) (Agrofibra)

Estados intermedios condensados de cambios en el patrimonio

Por los períodos terminados el 30 de junio de 2022 y 2021 (no auditados)
(En pesos)

	Aportaciones	Resultados acumulados	Total del patrimonio
Saldos al 1 de enero de 2021 (no auditado)	\$ 1	\$ -	\$ 1
Pérdida neta del período (no auditado)	-	(60,000)	(60,000)
Saldos al 30 de junio de 2021 (no auditado)	<u>\$ 1</u>	<u>\$ (60,000)</u>	<u>\$ (59,999)</u>
Saldos al 1 de enero de 2022 (no auditado)	\$ 1	\$ (271,607)	\$ (271,606)
Pérdida neta del período (no auditado)	<u>-</u>	<u>(102,737)</u>	<u>(102,737)</u>
Saldos al 30 de junio de 2022 (no auditado)	<u>\$ 1</u>	<u>\$ (374,344)</u>	<u>\$ (374,343)</u>

Las notas adjuntas son parte de los estados financieros.



Fideicomiso Irrevocable No. 4755 (Banco Actinver, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver, División Fiduciaria) (Agrofibra)

Estados intermedios condensados de flujos de efectivo

Por los períodos terminados el 30 de junio de 2022 y 2021 (no auditados)

(En pesos)

	2022 (no auditado)	2021 (no auditado)
Pérdida neta del período	\$ (102,737)	\$ (60,000)
Cuentas por pagar a parte relacionada y otros pasivos	<u>102,737</u>	<u>60,000</u>
Aumento neto de efectivo	<u>-</u>	<u>-</u>
Efectivo al inicio del año	<u>1</u>	<u>1</u>
Efectivo al final del año	<u>\$ 1</u>	<u>\$ 1</u>

Las notas adjuntas son parte de los estados financieros.



Fideicomiso Irrevocable No. 4755 (Banco Actinver, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver, División Fiduciaria) (Agrofibra)

Notas a los Estados Financieros Intermedios Condensados no auditados

Al 30 de junio de 2022 (no auditado) y al 31 de diciembre de 2021, y por los períodos de seis meses terminados el 30 de junio de 2022 y 2021 (no auditados)
(En pesos)

1. Organización, descripción de actividades

El Fideicomiso Irrevocable No. 4755 (Banco Actinver, Institución de Banca Múltiple, Dirección Fiduciaria) (“Agrofibra” o el “Fideicomiso”) se constituyó como un Fideicomiso Inmobiliario en la Ciudad de México el día 12 de octubre de 2020, principalmente para adquirir, construir, desarrollar, arrendar y operar una amplia variedad de inmuebles, así como otorgar financiamientos con garantía hipotecaria. A la fecha se han realizado diversos convenios modificatorios

Son partes en el Fideicomiso las siguientes:

- a. Fideicomitente: Significa conjuntamente Agriprofin, S.A. de C.V., los Fideicomitentes Adherentes Iniciales y cualesquiera Fideicomitentes Adherentes.
- b. Fideicomitentes Adherentes: Significa cualquier persona que aporte activos al patrimonio del Fideicomiso, por cuya aportación adquirirá para efectos del Fideicomiso, en su caso, los derechos y obligaciones establecidos en el Fideicomiso y en el Convenio de Aportación y Adhesión respectivo.
- c. Fiduciario: Banco Actinver, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver, División Fiduciaria.
- d. Fideicomisarios: (i) Los Tenedores, representados por el Representante Común, respecto de los derechos que se les atribuyen conforme a los términos del Fideicomiso y los Certificados Bursátiles Fiduciarios Inmobiliarios (“CBFIs”); y (ii) Cualquier Fideicomitente Adherente por lo que hace a los activos que hubieren aportado de tiempo en tiempo en caso de contar con el Derecho de Reversión u otros conforme se establezca en el respectivo Convenio de Aportación y Adhesión.
- e. Representante Común: CI Banco, S.A., Institución de Banca Múltiple.

Agrofibra pretende llevar a cabo una oferta pública de CBFIs en México (la “Oferta”). Al consumar la Oferta, se espera que el Fideicomiso inicie una serie de transacciones, a las cuales nos referiremos como las transacciones de formación.

Como parte de las transacciones de formación, se han celebrado convenios de términos y condiciones para la adquisición de los Activos Iniciales con condiciones suspensivas, excepto por el caso de XXX inmuebles cuya obtención está en proceso. Dichas condiciones suspensivas consisten en que se lleve a cabo el cruce y liquidación de la Oferta Pública inicial y otras condiciones en términos de los propios convenios que son comunes en este tipo de operaciones.

2. Bases de presentación

Los estados financieros intermedios históricos del Fideicomiso al 30 de junio de 2022 (no auditado) y al 31 de diciembre de 2021, y por los períodos de seis meses terminados el 30 de junio de 2022 y 2021 (no auditados), han sido preparados con base en Normas Internacionales de Información Financiera (“IFRS” por sus siglas en inglés), como emitidos por el International Accounting Standards Board.



Los estados financieros intermedios condensados de posición financiera del Fideicomiso al 30 de junio de 2022, y los estados intermedios condensados de resultados, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo, por los períodos de seis meses terminados el 30 de junio de 2022 y 2021, no han sido auditados. En opinión de la Administración del Fideicomiso, todos los registros recurrentes de tipo ordinario necesarios para una presentación razonable los estados financieros intermedios consolidados condensados adjuntos, han sido debidamente incluidos. Los resultados de los períodos no necesariamente son indicativos de los resultados del año completo. Estos estados financieros intermedios condensados no auditados deben leerse conjuntamente con los estados financieros auditados del Fideicomiso y las correspondientes notas, al 31 de diciembre de 2021 y por el año que terminó en esa fecha, debido a que cierta información y revelaciones, normalmente incluidas en los estados financieros intermedios consolidados condensados no auditados preparados de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera, han sido condensadas u omitidas.

El patrimonio del Fideicomiso al 30 de junio de 2022 (no auditado) y al 31 de diciembre de 2021, se compone únicamente de una aportación inicial en efectivo de \$1 proveniente del Fideicomitente.

3. Impuestos a la utilidad

A fin de cubrir los requisitos del régimen fiscal de un Fideicomiso de Bienes Raíces (“FIBRA”), en términos de lo que sea previsto en el oficio otorgado por el Servicio de Administración Tributaria, y conforme a los artículos 187 y 188 de la Ley del Impuesto Sobre la Renta, deberá distribuir anualmente, a más tardar el 15 de marzo, por lo menos el 95% del resultado fiscal del año anterior a los tenedores de los CBFIs, y debe cumplir con otras disposiciones fiscales para mantener los beneficios de este régimen.

4. Compromisos

Agrofibra delegará las funciones de administración a un Administrador en términos del Contrato de Fideicomiso y el Contrato de Administración que se celebraría en caso de que la Oferta sea exitosa. El Administrador sería una sociedad civil de la cual se anticipa el Fideicomiso sería socio al 99.9%. El Administrador será operado por un grupo de profesionales con amplia experiencia en la administración de desarrollos inmobiliarios.

El Fideicomiso tiene compromisos y obligaciones adicionales, según se describe en el Contrato de Fideicomiso, entre las cuáles se destaca la necesidad de determinar algunas compensaciones por desempeño al Administrador bajo ciertas condiciones y supuestos.

5. Comités

Se pretende que el Fideicomiso establezca diferentes Comités para apoyar en el desarrollo de sus actividades, entre los cuales se encuentran el Comité Técnico, el Comité de Prácticas, Comité de Auditoría, Comité de Nominaciones y Compensaciones, entre otros.

6. Autorización de la emisión de los estados financieros intermedios condensados no auditados

Los estados financieros intermedios condensados no auditados adjuntos fueron autorizados para su emisión el 24 de octubre de 2022, por David Suárez, Miembro del Administrador del Fideicomiso, y está sujeto a la aprobación del Comité Técnico.

* * * * *



Anexo 8.3

Estados Financieros Proforma Condensados No Auditados: (i) al 30 de junio de 2022, por el periodo de 6 (seis) que terminó el 30 de junio de 2022 y 2021, y (ii) por el año que terminó el 31 de diciembre de 2021

**Fideicomiso Irrevocable No. 4755
(Banco Actinver, S.A., Institución de Banca
Múltiple, Grupo Financiero Actinver,
División Fiduciaria) ("Agrofibra") y
Subsidiaria**

Estados Financieros Proforma
Consolidados Condensados No
Auditados al 30 de junio de 2022 y al
31 de diciembre de 2021, y por los
períodos de seis meses terminados el
30 de junio de 2022 y 2021, y por el
año terminado el 31 de diciembre de
2021 e Informe de aseguramiento de
los Contadores Públicos Independientes
del 24 de octubre de 2022



**Fideicomiso Irrevocable No. 4755 (Banco Actinver, S.A.,
Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver,
División Fiduciaria) (Agrofibra) y Subsidiaria**

**Informe de aseguramiento de los
Contadores Públicos Independientes y
Estados financieros proforma
consolidados condensados, no auditados
al 30 de junio 2022 y al 31 de diciembre
de 2021, y por los períodos de seis meses
que terminaron el 30 de junio de 2022 y
2021, y por el año que terminó el 31 de
diciembre de 2021**

Contenido	Página
Informe de aseguramiento de los Contadores Públicos Independientes sobre la Compilación de Información financiera proforma consolidada condensada, no auditada, incluida en un prospecto	1
Estado Proforma Consolidado Condensado de Posición Financiera no Auditado al 30 de junio de 2022	5
Estado Proforma Consolidado Condensado de Posición Financiera no Auditado al 31 de diciembre de 2021	6
Estado Proforma Consolidado Condensado de Resultados no Auditado por el periodo de seis meses que terminó el 30 de junio de 2022	7
Estado Proforma Consolidado Condensado de Resultados no Auditado por el periodo de seis meses que terminó el 30 de junio de 2021	8
Estado Proforma Consolidado Condensado de Resultados no Auditado por el año que terminó el 31 de diciembre de 2021	9
Notas a los Estados Financieros Proforma Consolidados Condensados No Auditados	10



Informe de Aseguramiento de los Contadores Públicos Independientes sobre la Compilación de Información Financiera Proforma incluida en un prospecto al Comité Técnico y Fideicomisarios del Fideicomiso Irrevocable No. 4755 (Banco Actinver, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver, División Fiduciaria) (“Agrofibra” o el “Fideicomiso”)

Informe de aseguramiento sobre la compilación de información financiera proforma consolidada condensada, no auditada incluida en un prospecto

Hemos llevado a cabo un trabajo de aseguramiento para informar sobre la compilación de información financiera proforma consolidada condensada no auditada que preparó la administración de Agrofibra. La información financiera proforma consolidada condensada no auditada consiste en los estados proforma consolidados condensados de posición financiera no auditados al 30 de junio de 2022 y al 31 de diciembre de 2021, y los estados proforma consolidados condensados de resultados no auditados por los períodos de seis meses que terminaron el 30 de junio de 2022 y 2021, y por el año que terminó el 31 de diciembre de 2021, así como las notas relativas descritas en el Prospecto de la Oferta Pública Primaria de Certificados Bursátiles Fiduciarios Inmobiliarios emitidos por el Fideicomiso (el “Prospecto”). Los criterios aplicables sobre los que la Administración del Fideicomiso se ha basado para compilar la información financiera proforma consolidada condensada no auditada, se especifican en las “Disposiciones de carácter general aplicables a las emisoras de valores y a otros participantes del mercado de valores” (las “Disposiciones”), y se describen en la Nota 2 a los estados financieros proforma consolidados condensados no auditados.

La información financiera proforma consolidada condensada no auditada, ha sido compilada por la Administración del Fideicomiso para mostrar el impacto que los eventos o transacciones que se detallan en las notas adjuntas tendrían en la posición financiera consolidada del Fideicomiso como si las mismas se hubieran llevado a cabo el 30 de junio de 2022 y el 31 de diciembre de 2021, y en su desempeño financiero como si las mismas se hubieran llevado a cabo el 1 de enero de 2021 y el 1 de enero de 2022.



Responsabilidad de la administración de Agrofibra sobre la información financiera proforma consolidada condensada no auditada

La administración de Agrofibra es responsable de compilar la información financiera proforma consolidada condensada no auditada, sobre las bases de preparación descritos en la Notas adjuntas. Esta responsabilidad incluye el diseño, implementación y mantenimiento de los controles internos relevantes para permitir la preparación de la información financiera proforma consolidada condensada no auditada libre de errores importantes debido a fraude o error.

Asuntos relevantes

Al llevar a cabo la preparación de la información financiera proforma consolidada, condensada, no auditada, se han considerado una serie de supuestos y estimaciones, las cuales se describen en las notas a la información financiera proforma condensada, no auditada.

Algunos de estos factores pudieran sufrir modificaciones con base en el proceso de análisis, negociación y evaluación de las diferentes partes involucradas. Por consiguiente, los importes incluidos en la información financiera proforma consolidada condensada no auditada podría sufrir variaciones significativas.

Asimismo, como se menciona en la nota 1b las aportaciones de los inmuebles que formarían parte del portafolio inicial del Fideicomiso, se formalizarían con posterioridad a la Oferta Pública, y están sujetas a diversos factores y condiciones. Por consiguiente, no es posible determinar si dichas transacciones podrían sufrir modificaciones y el impacto que esto pudiera tener en la información financiera proforma consolidada condensada, no auditada. Asimismo, los ingresos proforma del Fideicomiso se concentran en un número reducido de inquilinos.

La información financiera proforma no incluye el importe del gasto que pudiera generarse por esquemas de incentivos por desempeño que pudiera recibir el Administrador, en virtud de que no pueden ser estimados por el momento. De igual manera, tampoco se incluye el efecto que pudiera tener el paquete de beneficios por desempeño a ejecutivos, pagadero en CBFIs o de otra manera.

Asimismo, la Administración del Fideicomiso asume que el precio de adquisición de los activos que forman parte del Fideicomiso, se asemeja a su valor razonable a la fecha. No obstante, nuestros procedimientos se enfocaron en los valores estimados de adquisición que se determinaron como parte de la compilación.

Responsabilidad del Contador Público Independiente en relación con el Aseguramiento de la Compilación de Información financiera consolidada condensada proforma no auditada

Nuestra responsabilidad es expresar una opinión con base en los requerimientos contenidos en las Disposiciones, respecto a cualquier asunto que llamara nuestra atención como resultado de nuestros procedimientos, que nos hiciera pensar que los estados financieros proforma consolidados, condensados, no auditados, incluidos en el Prospecto, no cumplen en todos los aspectos importantes con las bases descritas en la Nota 2 a los estados financieros proforma consolidados condensados, no auditados, y que los ajustes proforma no hubieran sido aplicados de manera apropiada a las cifras históricas en la compilación de la información financiera consolidada condensada proforma no auditada que se acompaña.

Hemos llevado a cabo nuestro trabajo de aseguramiento de conformidad con la Norma Internacional de Compromisos de Aseguramiento 3420 "Trabajos de Aseguramiento sobre la Compilación de Información Financiera Proforma Incluida en un Prospecto", emitida por el Consejo de Normas Internacionales de Auditoría y Compromisos de Aseguramiento (IAASB, por sus siglas en inglés). Esta norma requiere que el contador público cumpla con requerimientos éticos y planee y desarrolle procedimientos para obtener una seguridad razonable sobre si la administración del Fideicomiso ha compilado, en todos los aspectos relevantes, los estados financieros proforma consolidados, condensados, no auditados que se describen en los párrafos anteriores, de conformidad con las bases descritas en la Nota 2 a los estados financieros proforma consolidados, condensados, no auditados.



Para propósitos de este trabajo, no somos responsables de actualizar o reemitir cualquier reporte u opinión en cualquier información financiera utilizada en la compilación de la información financiera proforma consolidada, condensada, no auditada, ni hemos, en el transcurso de este trabajo, desarrollado una auditoría o revisión de la información financiera utilizada en la compilación de la información financiera proforma consolidada condensada no auditada.

El propósito de incluir información financiera consolidada, condensada, proforma, no auditada, en un prospecto es únicamente el de poder ilustrar el impacto de un evento o transacción significativa en la información financiera no ajustada del Fideicomiso, como si la operación hubiera ocurrido o la transacción se hubiera desarrollado en una fecha previa seleccionada para efectos de ilustración. Los estados financieros proforma consolidados condensados, no auditados, no son necesariamente indicativos de los resultados de operación consolidados o de los efectos relativos en la posición financiera consolidada, que hubieran sido generados si las operaciones hubieran ocurrido anteriormente. Consecuentemente, no otorgamos ninguna seguridad respecto a que el resultado de la transacción a la fecha especificada hubiera sido como se presenta.

Hemos cumplido con los requerimientos éticos y de independencia del Código de Ética para Profesionales de la Contabilidad del Consejo de Normas Internacionales de Ética para Contadores, el cual se fundamenta en principios de integridad, objetividad, cuidado y competencia profesional, confidencialidad y comportamiento profesional.

La firma aplica la Norma Internacional sobre Control de Calidad 1 y, consecuentemente, mantiene un sistema integral de control de calidad que incluye políticas y procedimientos documentados en relación con el cumplimiento con requerimientos éticos, normas profesionales y requerimientos legales y regulatorios aplicables.

Un trabajo de aseguramiento para reportar sobre si la información financiera proforma consolidada, condensada, no auditada, ha sido compilada, en todos los aspectos importantes, sobre las bases de los criterios aplicables, involucra desarrollar los procedimientos suficientes para evaluar que (i) los criterios utilizados por la administración en la compilación de la información financiera proforma consolidada, condensada, no auditada, proporcionen bases razonables para presentar los efectos significativos asociados a la transacción principal y para obtener evidencia suficiente respecto de si (ii) los ajustes proforma asociados dan efecto de manera apropiada a dichos supuestos, y si (iii) la columna proforma refleja en forma apropiada la aplicación de dichos ajustes a la información financiera histórica.

Los procedimientos desarrollados dependen del juicio del contador público e incluyen el cuestionamiento, la observación de procesos, inspección de documentación, procedimientos analíticos, la evaluación de la conveniencia de los métodos de cuantificación y políticas de reporte, y acordar y reconciliar con la información soporte.

De acuerdo con las circunstancias del trabajo, en el desarrollo de los procedimientos, hemos:

- a. Obtenido un entendimiento de la transacción principal mediante la lectura de los contratos y acuerdos relevantes, y a través de preguntas realizadas a los ejecutivos apropiados de cada una de las partes que conforman el Fideicomiso;
- b. Obtenido el nivel de conocimiento de cada parte que constituye el Fideicomiso en la transacción, lo cual nos permite desarrollar los procedimientos requeridos. Esto incluyó considerar los principios contables y las prácticas seguidas para reportar información financiera, y contingencias materiales;
- c. Discutido con la administración del Fideicomiso los supuestos en relación con los efectos de la transacción;
- d. Evaluado si fueron incluidos ajustes proforma por todos los efectos significativos directamente atribuibles a la transacción;
- e. Obtenido suficiente evidencia para soportar dichos ajustes, incluidos acuerdos de adquisición e intercambios, borradores de contratos de prestación de servicios, y acciones regulatorias o legislación existente o propuesta;



- f. Evaluado si los supuestos de la administración que soportan los ajustes proforma han sido presentados de manera suficiente y clara. Adicionalmente, hemos evaluado si los ajustes proforma son consistentes entre sí y con los datos utilizados para su determinación;
- g. Determinado que los cálculos de los ajustes proforma son matemáticamente correctos y que la columna proforma refleja la apropiada aplicación de dichos ajustes a la información financiera histórica;
- h. Leído la información financiera proforma consolidada, condensada, no auditada, y evaluado si:
 - i. La transacción principal, los ajustes proforma, los supuestos significativos y las incertidumbres significativas acerca de dichos supuestos, si las hubiera, han sido apropiadamente descritas;
 - ii. La fuente de la información histórica sobre la cual la información financiera consolidada condensada proforma no auditada está basada ha sido apropiadamente identificada.

El trabajo también incluyó la evaluación de la presentación de la información financiera proforma consolidada, condensada, no auditada, en su conjunto.

Creemos que la evidencia que hemos obtenido es suficiente y adecuada para proporcionar una base para nuestra opinión.

Opinión de aseguramiento

En nuestra opinión, la información financiera proforma consolidada, condensada, no auditada, ha sido compilada, en todos los aspectos materiales, de acuerdo con las bases descritas en la Nota 2 a los estados financieros proforma consolidados, condensados, no auditados.

Galaz, Yamazaki, Ruiz Urquiza, S.C.
Miembro de Deloitte Touche Tohmatsu Limited


C.P.C. Miguel Ángel del Barrio Burgos
24 de octubre de 2022



Fideicomiso Irrevocable No. 4755 (Banco Actinver, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver, División Fiduciaria) (Agrofibra) y Subsidiaria

Estado Proforma Consolidado Condensado de Posición Financiera No Auditado

Al 30 de junio de 2022

(En miles de pesos Mexicanos)

	AGROFIBRA (Nota 3a) *	Ajustes Proforma Nota 3		Proforma Agrofibra (no auditadas)
		Cartera Inicial (Nota 3b)	Oferta Pública de CBFIs (Nota 3c)	
Activo				
Efectivo	\$ -	\$ -	\$ 3,344,179	\$ 3,344,179
Impuesto al valor agregado por recuperar	-	30,538	63,207	93,745
Total del activo circulante	-	30,538	3,407,386	3,437,924
Propiedades de inversión	-	2,271,034	-	2,271,034
Total del activo	\$ -	\$ 2,301,572	\$ 3,407,386	\$ 5,708,958
Pasivo y patrimonio				
Pasivo:				
Otras cuentas por pagar y pasivos acumulados	\$ 374	\$ 1,386,786	\$ (1,387,160)	\$ -
Total del pasivo	374	1,386,786	(1,387,160)	-
Patrimonio	(374)	914,786	4,794,546	5,708,958
Total del pasivo y patrimonio	\$ -	\$ 2,301,572	\$ 3,407,386	\$ 5,708,958

*La contribución inicial para la formación del patrimonio del Fideicomiso corresponde a \$1 peso, y no se presenta en esta columna debido a redondeo.

Las notas adjuntas son parte de los estados financieros proforma consolidados condensados no auditados.



Fideicomiso Irrevocable No. 4755 (Banco Actinver, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver, División Fiduciaria) (Agrofibra) y Subsidiaria

Estado Proforma Consolidado Condensado de Posición Financiera No Auditado

Al 31 de diciembre de 2021
(En miles de pesos Mexicanos)

	AGROFIBRA (Nota 3a) *	Ajustes Proforma Nota 3		Proforma Agrofibra (No auditado)
		Cartera Inicial (Nota 3b)	Oferta Pública de CBFIs (Nota 3c)	
Activo				
Efectivo	\$ -	\$ -	\$ 3,305,630	\$ 3,305,630
Impuesto al valor agregado por recuperar	-	30,538	63,207	93,745
Total del activo circulante	-	30,538	3,368,837	3,399,375
Propiedades de inversión	-	2,337,095	-	2,337,095
Total del activo	\$ -	\$ 2,367,633	\$ 3,368,837	\$ 5,736,470
Pasivo y patrimonio				
Pasivo:				
Otras cuentas por pagar y pasivos acumulados	\$ 272	\$ 1,425,437	\$ (1,425,709)	\$ -
Total del pasivo	272	1,425,437	(1,425,709)	-
Patrimonio	(272)	942,196	4,794,546	5,736,470
Total del pasivo y patrimonio	\$ -	\$ 2,367,633	\$ 3,368,837	\$ 5,736,470

*La contribución inicial para la formación del patrimonio del Fideicomiso corresponde a \$1 peso, y no se presenta en esta columna debido a redondeo.

Las notas adjuntas son parte de los estados financieros proforma consolidados condensados no auditados.



Fideicomiso Irrevocable No. 4755 (Banco Actinver, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver, División Fiduciaria) (Agrofibra) y Subsidiaria

Estado Proforma Consolidado Condensado de Resultados no Auditado

Por el período de seis meses que terminó el 30 de junio de 2022
(En miles de pesos Mexicanos)

	AGROFIBRA Nota 3(a)	Ajustes Proforma Nota 3(e)	Proforma Agrofibra (No auditado)
Ingresos por:			
Arrendamiento	\$ -	\$ 101,279	\$ 101,279
Total de ingresos	<u>-</u>	<u>101,279</u>	<u>101,279</u>
Gastos:			
Gastos de operación y administración (no incluye compensaciones variables ver nota 3)	<u>103</u>	<u>20,894</u>	<u>20,997</u>
Total de gastos	<u>103</u>	<u>20,894</u>	<u>20,997</u>
Total del resultado	<u>\$ (103)</u>	<u>\$ 80,385</u>	<u>\$ 80,282</u>

Las notas adjuntas son parte de los estados financieros proforma consolidados condensados no auditados.



Fideicomiso Irrevocable No. 4755 (Banco Actinver, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver, División Fiduciaria) (Agrofibra) y Subsidiaria

Estado Proforma Consolidado Condensado de Resultados no Auditado

Por el período de seis meses que terminó el 30 de junio de 2021
(En miles de pesos Mexicanos)

	AGROFIBRA Nota 3(a)	Ajustes Proforma Nota 3(e)	Proforma Agrofibra (No auditado)
Ingresos por:			
Arrendamiento	\$ -	\$ 92,326	\$ 92,326
Total de ingresos	<u>-</u>	<u>92,326</u>	<u>92,326</u>
Gastos:			
Gastos de operación y administración (no incluye compensaciones variables ver nota 3)	<u>60</u>	<u>19,383</u>	<u>19,443</u>
Total de gastos	<u>60</u>	<u>19,383</u>	<u>19,443</u>
Total del resultado	<u>\$ (60)</u>	<u>\$ 72,943</u>	<u>\$ 72,883</u>

Las notas adjuntas son parte de los estados financieros proforma consolidados condensados no auditados.



Fideicomiso Irrevocable No. 4755 (Banco Actinver, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver, División Fiduciaria) (Agrofibra) y Subsidiaria

Estado Proforma Consolidado Condensado de Resultados no Auditado

Por el año que terminó el 31 de diciembre de 2021
(En miles de pesos Mexicanos)

	AGROFIBRA Nota 3(a)	Ajustes Proforma Nota 3(e)	Proforma Agrofibra (No Auditado)
Ingresos por:			
Arrendamiento	\$ -	\$ 185,627	\$ 185,627
Total de ingresos	<u>-</u>	<u>185,627</u>	<u>185,627</u>
Gastos:			
Gastos de operación y administración (no incluye compensaciones variables ver Nota 3)	<u>272</u>	<u>38,614</u>	<u>38,886</u>
Total de gastos	<u>272</u>	<u>38,614</u>	<u>38,886</u>
Total del resultado	<u>\$ (272)</u>	<u>\$ 147,013</u>	<u>\$ 146,741</u>

Las notas adjuntas son parte de los estados financieros proforma consolidados condensados no auditados.



Fideicomiso Irrevocable No. 4755 (Banco Actinver, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver, División Fiduciaria) (Agrofibra) y Subsidiaria

Notas a los Estados Financieros Proforma Consolidados Condensados No Auditados

Al 30 de junio de 2022 y al 31 de diciembre de 2021, y por los períodos de seis meses que terminaron el 30 de junio de 2022 y 2021 y por el año que terminó el 31 de diciembre de 2021

(En miles de pesos Mexicanos, excepto donde se señale otra moneda o denominación)

1. Información general

El Fideicomiso Irrevocable No. 4755 (Banco Actinver, S.A., Institución de Banca Múltiple, Dirección Fiduciaria) (“Agrofibra” o el “Fideicomiso”) se constituyó como un Fideicomiso Inmobiliario de Bienes Raíces (“FIBRA”) en México el día 12 de octubre de 2020, principalmente para adquirir, construir, desarrollar y arrendar primordialmente inmuebles del sector agroalimentario.

Agrofibra, como un Fideicomiso Inmobiliario de Bienes Raíces, califica para ser tratado como una entidad transparente para efectos fiscales en México. Por consiguiente, todos los ingresos que se generen a través de sus operaciones son atribuibles a los tenedores de los Certificados Bursátiles Fiduciarios Inmobiliarios (“CBFIs”) y Agrofibra no es considerada como una entidad sujeta del impuesto sobre la renta por sí misma, de acuerdo con las disposiciones y regulaciones vigentes. Con el objeto de mantener su régimen de Fibra, los artículos 187 y 188 de la Ley del Impuesto sobre la Renta, establecen la obligación de distribuir anualmente, al menos el 95% de su resultado fiscal a los tenedores de los CBFIs.

Agrofibra pretende llevar a cabo una oferta pública inicial de CBFIs en México (la “Oferta”). Al consumir la Oferta, se espera que el Fideicomiso inicie una serie de transacciones, a las cuales nos referiremos como las transacciones de formación.

La Cartera Inicial se integra por seis (6) Activos Iniciales con un área bruta rentable (“ABR”) de 3,080,015 m² (no auditado) y que serán adquiridos por el Fiduciario para formar parte del Patrimonio del Fideicomiso a cambio de CBFIs y de efectivo.

Agrofibra ha celebrado convenios de términos y condiciones para la adquisición de los Activos Iniciales con condiciones suspensivas. Dichas condiciones suspensivas consisten en que se lleve a cabo el cruce y liquidación de la Oferta Pública inicial y otras condiciones en términos de los propios convenios que son comunes en este tipo de operaciones.

A la fecha de entrada en vigor de los Contratos de Arrendamiento relacionados con los Activos Iniciales, y de concertarse todos los convenios firmados y en proceso antes señalados, los mismos se encontrarían ocupados al 100% (cien por ciento).

Los Activos Iniciales se encuentran ubicados de forma estratégica en 3 (tres) estados de México, principalmente en zonas del país con crecimiento tanto demográfico como económico y en donde existen condiciones climatológicas idóneas para la producción agroalimentaria.

Características generales de la Cartera Inicial:

- a. Los Arrendatarios de la Cartera Inicial que forman parte del sector agroalimentario, representan empresas reconocidas en dicho sector a nivel nacional, con vocación exportadora y relaciones comerciales sólidas con grandes cadenas de supermercados y *brokers* internacionales (no auditado). La mayor parte de los Arrendatarios de los Activos Iniciales operan en invernaderos de alta tecnología (no auditado).



- b. Al momento de la Oferta Pública inicial, la Cartera Inicial contará con una ocupación del 100%.

Estado	Propiedades	ABR Total (m2)	% sobre los ingresos	Rentas anuales contractuales (Millones de Dólares)
San Luis Potosí	3	\$ 1,631,310	28.3%	2.83
Morelos	2	988,870	53.4%	5.34
Colima	1	<u>459,835</u>	18.3%	1.83
	6	<u>\$ 3,080,015</u>	100.0%	10.0

Los estados financieros proforma consolidados condensados no auditados consideran que, al momento de la consumación de la Oferta, el portafolio de propiedades de inversión se ha adquirido y que se cumplirán todas las condiciones precedentes de la Oferta y de las transacciones de formación.

Como puede observarse anteriormente, el ingreso se concentra en un número reducido de inquilinos que supone riesgo de concentración.

2. Bases de preparación

Las políticas contables aplicadas en la preparación de los estados financieros proforma consolidados condensados no auditados, cumplen con las Normas Internacionales de Información Financiera (“IFRS”, por sus siglas en inglés) emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (“IASB”, por sus siglas en inglés).

Los estados financieros proforma consolidados condensados no auditados que se acompañan, presentan la información financiera del Fideicomiso como si su constitución, la Oferta y las transacciones de formación hubieran tenido lugar el 1º de enero de 2021 con respecto a los estados proforma consolidados condensados de resultados no auditados por el período de seis meses terminado el 30 de junio de 2021 y por el año terminado el 31 de diciembre de 2021 y el 1º de enero de 2022 con respecto a los estados proforma consolidados condensados de resultados no auditados por el período de seis meses terminado el 30 de junio de 2022.

Los ajustes proforma incluidos en los estados proforma consolidados condensados no auditados, que se describen más adelante, representan ajustes a los estados financieros históricos de Agrofibra (que están integradas de efectivo y activos netos equivalentes a un peso \$1) e incluyen los efectos de las transacciones de formación y la Oferta. La información financiera no pretende representar los resultados de operación o la posición financiera del Fideicomiso como si la Oferta y las transacciones de formación relacionadas se hubiesen presentado en las fechas especificadas; además, la información no pretende proyectar los resultados de operación ni la situación financiera del Fideicomiso para periodos futuros o a cualquier fecha futura. Todos los ajustes proforma se basan en estimaciones preliminares y en supuestos y están sujetos a revisión cuando se concluya la Oferta y las transacciones de formación relacionadas. La información financiera proforma no incluye ajustes relacionados con la adquisición o la aportación de inmuebles adicionales distintos a la Cartera Inicial arriba especificada. Los estados proforma consolidados condensados no auditados asumen que el Fideicomiso está constituido como FIBRA y que no está sujeto a tributación a nivel de entidad en México. Por consiguiente, no se ha incluido el impuesto sobre la renta por los periodos que se presentan.

Los estados financieros proforma consolidados condensados no auditados asumen que en la Oferta se emitirán 131,250,000 CBFIs con un precio de colocación de \$40 pesos por CBFI. Asimismo, se estima que 22,869,654 CBFIs adicionales serán emitidos como contraprestación por la adquisición de una porción de las propiedades de inversión (Activos Iniciales) y cuyo importe estimado al 30 de junio de 2022 ascendía a \$914,786, mismo que está sujeto a cambios por las variaciones en la paridad Peso Mexicano a Dólar Americano.



Como resultado de la naturaleza de la titularidad y de las características operativas de los Activos Iniciales con anterioridad a su adquisición por parte del Fideicomiso, no existe información histórica de conformidad con IFRS con respecto a los Activos Iniciales que sea comparable con la incluida en los estados financieros consolidados condensados proforma no auditados. Además, la celebración del Fideicomiso y la entrega como contraprestación de los CBFIs y efectivo a los Propietarios de los Activos Iniciales adquiridos, hacen que la operación cumpla el requisito de tener esencia comercial de conformidad con IFRS y, como resultado, las carteras de aportación y adquisición se reconocen al valor determinado conforme se señala más adelante.

La administración de Agrofibra ha concluido que su moneda funcional es el dólar americano, entre otros factores, debido a la expectativa de que la mayoría de sus ingresos se denominen en dicha moneda. Los estados financieros proforma consolidados condensados no auditados se presentan en pesos Mexicanos que es la moneda de informe. Para convertir los estados financieros consolidados condensados proforma no auditados de la moneda funcional a la moneda de presentación, se utilizan los siguientes tipos de cambio: 1) de cierre para los activos y pasivos; 2) histórico para el capital contable y 3) el de la fecha de devengamiento para todos los ingresos, costos y gastos. Los efectos de conversión que pudieran generarse se registrarán en el patrimonio.

Una vez llevada a cabo la Oferta Pública inicial y nuestras transacciones de formación, generaremos sustancialmente todos nuestros ingresos de Contratos de Arrendamiento. Consecuentemente, nuestro desempeño dependerá de los resultados de dichos Arrendatarios y de nuestra capacidad de cobrarles la Renta.

- Un Contrato de Arrendamiento con los Arrendatarios de cada uno de los inmuebles que forman parte de la Cartera Inicial. Dichos contratos estarían sujetos al éxito de la Oferta.

Se pretende que los mismos sean de largo plazo (duración promedio sustancialmente mayor al que tradicionalmente se ve en el sector inmobiliario en México), siendo el plazo remanente de los Contratos de Arrendamiento de la Cartera Inicial de 10 (diez) (el 24% de los ingresos) y 15 (quince) años (el 76% de los ingresos), con la posibilidad de renovaciones hasta por periodos adicionales similares a los iniciales.

Los Contratos de Arrendamiento prevén el pago de Rentas fijas que serán ajustadas anualmente en base al *Consumer Price Index* (“CPI”) de Estados Unidos de América, o en su caso al Índice Nacional de Precios al Consumidor.

Los gastos operativos generalmente consisten en gastos de administración, mantenimiento y reparaciones, pago de predial, seguro, electricidad y otros gastos de operación misceláneos. La totalidad de nuestros gastos de mantenimiento y reparación serían pagados por los Arrendatarios. También tendremos gastos relacionados a gobierno corporativo, estrategia de Criterios Ambientales, Sociales y de Gobierno (“ASG”), reporte de información a los Tenedores y autoridades, así como cumplimiento a la Legislación Aplicable en materia de mercado de valores.

- Contrato de Administración de las Propiedades que integren la cartera del Fideicomiso.

En términos del Fideicomiso, celebraremos el Contrato de Administración con nuestro Administrador Agrofibra S.C. (“Administrador”) a efectos de que éste lleve a cabo la prestación de todos los servicios relacionados con la administración de nuestra Cartera, en términos de dicho contrato.

Conforme al Contrato de Administración, el Administrador será responsable de prestar al Fideicomiso, de manera exclusiva, los Servicios de Administración. El Administrador será responsable, de manera general, de prestar los servicios de administración, asesoría, representación, planeación y coordinación del Fideicomiso, incluyendo sin limitar, la facturación y cobranza de las Rentas, en su caso, la facturación y cobranza de las cuotas de mantenimiento, la negociación y firma de los Contratos de Arrendamiento y sus renovaciones y/o prórrogas, de conformidad con las políticas, términos y condiciones que para tal efecto autorice el Comité Técnico, la definición y en su caso modificación, de la planeación estratégica de nuestro negocio, que el Administrador proporcionará al Fiduciario en los términos y condiciones del propio Contrato de Administración.



Para dichos efectos el Administrador podrá subcontratar con terceros la prestación de los Servicios de Administración, siendo en todo momento el responsable de los mismos frente al Fideicomiso y los Tenedores.

La vigencia del Contrato de Administración será de 20 (veinte) años forzosos para ambas partes a partir de la fecha de listado de los CBFIs en la Bolsa Institucional de Valores (“BIVA”) y no se podrá terminar anticipadamente. El Contrato de Administración se renovará automáticamente por periodos de 10 (diez) años.

El Administrador podrá ser destituido, si la Asamblea de Tenedores con el voto favorable de los Tenedores que representen el 66% (sesenta y seis por ciento) de los CBFIs en circulación, aprueba dicha destitución y autoriza e instruye al Fiduciario para que realice todos los actos necesarios y suficientes a fin de terminar el Contrato de Administración.

El impuesto al valor agregado generado por la adquisición de los Activos Iniciales, así como el que generen los gastos de emisión, de conformidad con las transacciones de formación, será pagadero por Agrofibra, y la Administración del Fideicomiso estima se pueda recuperar de las autoridades.

Consolidación de los estados financieros consolidados condensados, proforma, no auditados:

Los ajustes proforma a los estados financieros proforma consolidados, condensados, no auditados consideran que se tendrá control sobre la sociedad administradora del Fideicomiso. El control se obtiene cuando el Fideicomiso:

- Tiene poder sobre la sociedad;
- Está expuesta, o tiene derecho, a rendimientos variables derivados de su participación con dicha sociedad, y
- Tiene la capacidad de afectar tales rendimientos a través de su poder sobre la sociedad en la que invierte.

3. Ajustes a los estados financieros proforma

a. *Estado de posición financiera histórico de Agrofibra*

Los importes incluidos reflejan la posición y desempeño financiero de Agrofibra al 30 de junio de 2022 y 2021 y al 31 de diciembre de 2021.

b. *Para reflejar la adquisición de la Cartera Inicial*

La administración del Fideicomiso utiliza su juicio para determinar si la adquisición de una propiedad de inversión o de un portafolio de propiedades de inversión constituye una combinación de negocios o la adquisición de un activo. Particularmente, los siguientes criterios son utilizados:

- i. El número de propiedades adquiridas.
- ii. La medida en la cual procesos relevantes han sido adquiridos (por ejemplo, administración estratégica de procesos, procesos operativos y procesos de administración de recursos, incluyendo, administración financiera en relación con la propiedad, manejo del tipo de contratos celebrados y la composición de los inquilinos, obtención de nuevos arrendamientos), también considerando servicios complementarios (por ejemplo, mantenimiento, seguridad y contabilidad).
- iii. El grado en que el portafolio de propiedades o la compañía adquirida haya incorporado su propio personal para administrar las propiedades y/o para implementar procesos (incluyendo cualquier sistema administrativo como en el caso de generación de información).



El Fideicomiso ha concluido que la aportación de las propiedades representará la adquisición de activos.

Las propiedades que comprenden la Cartera Inicial, es decir, los Activos Iniciales, se presentan a su costo inicial (representado por un valor de 45,774,326 dólares Americanos pagadero con CBFIs y un valor de 64,549,348 dólares Americanos pagadero en efectivo que serían entregados como contraprestación por su adquisición), el cual de acuerdo a la Administración del Fideicomiso se asemeja al valor razonable de los inmuebles. Dichos importes fueron convertidos al tipo de cambio al 30 de junio de 2022 y al 31 de diciembre de 2021 de \$19.9847 y \$20.5835 pesos Mexicanos por dólar Americano, respectivamente, para efectos de la información financiera proforma. El impuesto al valor agregado estimado por la adquisición de la Cartera Inicial se estima en 1,445,449 dólares Americanos.

Las propiedades serán clasificadas como propiedades de inversión conforme a la IAS 40, *Propiedades de Inversión*. Las propiedades de inversión son aquellas que se mantienen para obtener rentas y/o el incremento en su valor (incluyendo las propiedades de inversión en construcción para dichos propósitos) y se valúan inicialmente a su costo de adquisición, incluyendo los costos de la adquisición. Después del reconocimiento inicial, las propiedades de inversión se valúan a su valor razonable con base en la política contable seleccionada por parte de la administración. Las variaciones (ganancia o pérdida) en el valor razonable de las propiedades de inversión, se reconocen dentro de los resultados en el periodo que se originan.

Como parte de la adquisición de la Cartera Inicial, Agrofibra pagará una cantidad estimada en \$66,248 (más \$1,651 de impuesto al valor agregado) por gastos notariales, impuestos sobre adquisición de inmuebles y otros gastos asociados, relacionados con la adquisición de los Activos Iniciales. Estos montos son reflejados en el estado proforma condensado de posición financiera no auditado como parte del costo inicial de las propiedades de inversión y un pasivo asociado. A pesar de que los estados financieros proforma consolidados condensados no auditados incluyen los impactos del pago del impuesto sobre adquisición de inmuebles de los activos adquiridos, podría haber algunos casos donde dichos impuestos podría ser no aplicable si se reúnen ciertas condiciones.

c. ***Para reflejar la Oferta***

Este ajuste incluye la emisión de 131,250,000 CBFIs a inversionistas en la Oferta Base a un precio de colocación de \$40 pesos por CBFI, para llegar a un total de recursos brutos de \$5,250,000, menos costos de emisión por \$455,454 sin considerar el impuesto al valor agregado estimado de \$63,207, que serán pagados como parte de la Oferta, presentados netos de los recursos recibidos y sin considerar una posible sobreasignación.

Adicionalmente, el impuesto al valor agregado estimado que se generaría en relación con (i) los costos de la Oferta y (ii) la adquisición de los Activos Iniciales por el Fideicomiso, se muestra en los estados financieros proforma como parte del pasivo circulante, con su correspondiente efecto en el activo circulante, pues se espera recuperar a través de las autoridades fiscales.

d. ***Gastos históricos de las Propiedades***

Para efectos de la preparación de la información financiera proforma, se estima que los gastos por concepto de operación, mantenimiento, predial y seguros, entre otros, de la Cartera Inicial serán absorbidos en su totalidad por los Arrendatarios.

e. ***Ingresos y gastos del ambiente Agrofibra en las Propiedades***

No existe información histórica de los arrendamientos en los inmuebles que formarán parte de la Cartera Inicial (Activos Iniciales). Consecuentemente, los ingresos por arrendamiento sobre las propiedades de inversión que se presentan en el estado financiero proforma condensado de resultados, se han determinado tomando con base los importes que constan en los borradores de los contratos de arrendamiento que surtirían efectos al momento de llevarse a cabo la Oferta y que ascienden a 9,987,251 dólares Americanos anuales, convertidos a pesos Mexicanos tomando como base el tipo de cambio promedio del año 2021 y de los períodos de seis meses terminados el 30 de junio de 2022 y 2021 de \$20.277, \$20.282 y \$20.171 pesos Mexicanos por dólar Americano, respectivamente.



Asimismo, las rentas de 2021 fueron determinadas disminuyendo el hipotético efecto de la inflación Americana de dicho año, puesto que ese es el factor de ajuste establecido en los contratos de arrendamiento que se estarían celebrando.

Los gastos de operación y administración que se muestran dentro de los ajustes proforma, corresponden al monto estimado por el Administrador, de gastos que incurriría en el desempeño de sus funciones, de conformidad con el Contrato de Administración y que serían reembolsados por Agrofibra. Dichos gastos fueron integrados con base en el presupuesto desarrollado por el propio Administrador y se estiman en \$41,993 más el impuesto al valor agregado, anualizados (\$20,997 por un período de seis meses de 2022). Los gastos del año 2021 fueron determinados disminuyendo el hipotético efecto de la inflación Mexicana de dicho año, puesto que la mayor parte de los gastos están denominados en pesos Mexicanos.

Este importe no considera paquetes de Beneficios por Desempeño a Ejecutivos, para su aprobación por la Asamblea de Tenedores, en su caso, pagadero en CBFIs o de otra manera, en el entendido que: (A) dicho Paquete de Beneficios por Desempeño a Ejecutivos podrá comprender un bono por desempeño anual basado en el cumplimiento de resultados de hasta 12 (doce) meses de sueldo del Ejecutivo, funcionario o empleado del Administrador de que se trate y (B) los CBFIs que se entreguen como parte del Paquete de Beneficios por Desempeño a Ejecutivos deberán ser adquiridos en el mercado secundario y no podrán ser enajenados, transferidos o de cualquier otra forma dispuestos por el periodo que autorice la Asamblea de Tenedores, previa opinión del Comité de Nominaciones y Compensaciones, contados a partir de la fecha en que sean entregados.

Previo acuerdo del Comité Técnico conforme a lo propuesto a dicho comité por el Comité de Nominaciones y Compensaciones, y con base en la instrucción que reciba el Fiduciario, entregar al Administrador (para que a su vez cumpla con los compromisos asumidos con los miembros del Comité de Inversiones y Riesgos bajo el Contrato de Administración) los CBFIs objeto del Incentivo por Desempeño, que estará ligado al nivel de Distribuciones y solamente pagable una vez que Tenedores hayan recibido al menos el Rendimiento Objetivo para Cálculo, en Dólares, calculada en términos reales y cuyo monto se podrá incrementar con base en las Distribuciones acumuladas, de conformidad con la fórmula incluida en el contrato de Fideicomiso. El monto conjunto de los CBFIs objeto del Incentivo por Desempeño, en ningún momento podrá rebasar el 3% (tres por ciento) del valor de capitalización del Fideicomiso.

Los gastos de operación y administración pueden diferir una vez consumada la constitución de Agrofibra, y su puesta en operaciones. Estas estimaciones fueron realizadas por la administración de Agrofibra.

4. Autorización de la emisión de los estados financieros proforma consolidados condensados no auditados

Los estados financieros proforma consolidados condensados no auditados adjuntos, fueron autorizados para su emisión el 24 de octubre de 2022, por David Suárez, Miembro del Administrador del Fideicomiso, Administradora Agrofibra, S.C.

* * * * *



Anexo 8.4

Estados Financieros internos proforma al 30 de septiembre de 2022 y por el periodo de 9 (nueve) meses que termino elal 30 de septiembre de 2022 y 2021

Anexo 1. Estados Financieros Internos a Septiembre del 2022 y 2021

Apartado 7

INFORMACIÓN FINANCIERA SELECCIONADA AL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2022 y 2021 y por los períodos de nueve meses terminados en esas fechas

El Fideicomiso Emisor es un vehículo de reciente creación por lo que a continuación se presenta información financiera proforma del Fideicomiso, así como información financiera de las Sociedades Elegibles Iniciales por los periodos indicados. La información incluida en este Apartado debe leerse en conjunto con la sección “V. Información Financiera del Fideicomiso” del Prospecto y con los Estados Financieros adjuntos al Prospecto.

1. Información Financiera Seleccionada del Fideicomiso al 30 de Septiembre de 2022 y 2021 y por los períodos de nueve meses terminados en esas fechas.

El Fideicomiso Irrevocable No. 4755 (Banco Actinver, S.A., Institución de Banca Múltiple, Dirección Fiduciaria) (“Agrofibra” o el “Fideicomiso”) se constituyó como un Fideicomiso Inmobiliario de Bienes Raíces (“FIBRA”) en México el día 12 de octubre de 2020, principalmente para adquirir, construir, desarrollar y arrendar primordialmente inmuebles del sector agroalimentario.

Agrofibra, como un Fideicomiso Inmobiliario de Bienes Raíces, califica para ser tratado como una entidad transparente para efectos fiscales en México. Por consiguiente, todos los ingresos que se generen a través de sus operaciones son atribuibles a los tenedores de los Certificados Bursátiles Fiduciarios Inmobiliarios (“CBFIs”) y Agrofibra no es considerada como una entidad sujeta del impuesto sobre la renta por sí misma, de acuerdo con las disposiciones y regulaciones vigentes. Con el objeto de mantener su régimen de Fibra, los artículos 187 y 188 de la Ley del Impuesto sobre la Renta, establecen la obligación de distribuir anualmente, al menos el 95% de su resultado fiscal a los tenedores de los CBFIs.

Agrofibra pretende llevar a cabo una oferta pública inicial de CBFIs en México (la “Oferta”). Al consumir la Oferta, se espera que el Fideicomiso inicie una serie de transacciones, a las cuales nos referiremos como las transacciones de formación.

La Cartera Inicial se integra por seis (6) Activos Iniciales con un área bruta rentable (“ABR”) de 3,080,015 m² (no auditado) y que serán adquiridos por el Fiduciario para formar parte del Patrimonio del Fideicomiso a cambio de CBFIs y de efectivo.

Agrofibra ha celebrado convenios de términos y condiciones para la adquisición de los Activos Iniciales con condiciones suspensivas. Dichas condiciones suspensivas consisten en que se lleve a cabo el cruce y liquidación de la Oferta Pública inicial y otras condiciones en términos de los propios convenios que son comunes en este tipo de operaciones.

A la fecha de entrada en vigor de los Contratos de Arrendamiento relacionados con los Activos Iniciales, y de concertarse todos los convenios firmados y en proceso antes señalados, los mismos se encontrarían ocupados al 100% (cien por ciento).

Ajustes a los estados financieros proforma internos

a. *Estado de posición financiera histórico de Agrofibra*

Los importes incluidos reflejan la posición y desempeño financiero de Agrofibra al 30 de septiembre de 2022 y 2021 y por los períodos de nueve meses que terminaron en esas fechas.

b. ***Para reflejar la adquisición de la Cartera Inicial***

La administración del Fideicomiso utiliza su juicio para determinar si la adquisición de una propiedad de inversión o de un portafolio de propiedades de inversión constituye una combinación de negocios o la adquisición de un activo. Particularmente, los siguientes criterios son utilizados:

- i. El número de propiedades adquiridas.
- ii. La medida en la cual procesos relevantes han sido adquiridos (por ejemplo, administración estratégica de procesos, procesos operativos y procesos de administración de recursos, incluyendo, administración financiera en relación con la propiedad, manejo del tipo de contratos celebrados y la composición de los inquilinos, obtención de nuevos arrendamientos), también considerando servicios complementarios (por ejemplo, mantenimiento, seguridad y contabilidad).
- iii. El grado en que el portafolio de propiedades o la compañía adquirida haya incorporado su propio personal para administrar las propiedades y/o para implementar procesos (incluyendo cualquier sistema administrativo como en el caso de generación de información).

El Fideicomiso ha concluido que la aportación de las propiedades representará la adquisición de activos.

Las propiedades que comprenden la Cartera Inicial, es decir, los Activos Iniciales, se presentan a su costo inicial (representado por un valor de 45,774,326 dólares Americanos pagadero con CBFIs y un valor de 64,549,348 dólares Americanos pagadero en efectivo que serían entregados como contraprestación por su adquisición), el cual de acuerdo a la Administración del Fideicomiso se asemeja al valor razonable de los inmuebles. Dichos importes fueron convertidos al tipo de cambio al 30 de septiembre de 2022 y al 30 de septiembre de 2021 de \$20.3058 y \$20.2293 pesos Mexicanos por dólar Americano, respectivamente, para efectos de la información financiera proforma. El impuesto al valor agregado estimado por la adquisición de la Cartera Inicial se estima en 1,445,449 dólares Americanos.

Las propiedades serán clasificadas como propiedades de inversión conforme a la IAS 40, *Propiedades de Inversión*. Las propiedades de inversión son aquellas que se mantienen para obtener rentas y/o el incremento en su valor (incluyendo las propiedades de inversión en construcción para dichos propósitos) y se valúan inicialmente a su costo de adquisición, incluyendo los costos de la adquisición. Después del reconocimiento inicial, las propiedades de inversión se valúan a su valor razonable con base en la política contable seleccionada por parte de la administración. Las variaciones (ganancia o pérdida) en el valor razonable de las propiedades de inversión, se reconocen dentro de los resultados en el periodo que se originan.

Como parte de la adquisición de la Cartera Inicial, Agrofibra pagará una cantidad estimada en \$66,248 (más \$1,651 de impuesto al valor agregado) por gastos notariales, impuestos sobre adquisición de inmuebles y otros gastos asociados, relacionados con la adquisición de los Activos Iniciales. Estos montos son reflejados en el estado proforma condensado de posición financiera no auditado como parte del costo inicial de las propiedades de inversión y un pasivo asociado. A pesar de que los estados financieros proforma consolidados condensados no auditados incluyen los impactos del pago del impuesto sobre adquisición de inmuebles de los activos adquiridos, podría haber algunos casos donde dichos impuestos podría ser no aplicable si se reúnen ciertas condiciones.

c. ***Para reflejar la Oferta***

Este ajuste incluye la emisión de 131,250,000 CBFIs a inversionistas en la Oferta Base a un precio de colocación de \$40 pesos por CBFi, para llegar a un total de recursos brutos de \$5,250,000, menos costos de emisión por \$455,454 sin considerar el impuesto al valor agregado estimado de \$63,207, que serán pagados como parte de la Oferta, presentados netos de los recursos recibidos y sin considerar una posible sobreasignación.

Adicionalmente, el impuesto al valor agregado estimado que se generaría en relación con (i) los costos de la Oferta y (ii) la adquisición de los Activos Iniciales por el Fideicomiso, se muestra en los estados financieros proforma como parte del pasivo circulante, con su correspondiente efecto en el activo circulante, pues se espera recuperar a través de las autoridades fiscales.

d. ***Gastos históricos de las Propiedades***

Para efectos de la preparación de la información financiera proforma, se estima que los gastos por concepto de operación, mantenimiento, predial y seguros, entre otros, de la Cartera Inicial serán absorbidos en su totalidad por los Arrendatarios.

e. ***Ingresos y gastos del ambiente Agrofibra en las Propiedades***

No existe información histórica de los arrendamientos en los inmuebles que formarán parte de la Cartera Inicial (Activos Iniciales). Consecuentemente, los ingresos por arrendamiento sobre las propiedades de inversión que se presentan en el estado financiero proforma condensado de resultados, se han determinado tomando como base los importes que constan en los borradores de los contratos de arrendamiento que surtirían efectos al momento de llevarse a cabo la Oferta y que ascienden a 9,987,251 dólares Americanos anuales, convertidos a pesos Mexicanos tomando como base el tipo de cambio promedio de los períodos de nueve meses terminados el 30 de septiembre de 2022 y 2021 de \$20.277, \$20.268 y \$20.154 pesos Mexicanos por dólar Americano, respectivamente.

Asimismo, las rentas de 2021 fueron determinadas disminuyendo el hipotético efecto de la inflación Americana de dicho año, puesto que ese es el factor de ajuste establecido en los contratos de arrendamiento que se estarían celebrando.

Los gastos de operación y administración que se muestran dentro de los ajustes proforma, corresponden al monto estimado por el Administrador, de gastos que incurriría en el desempeño de sus funciones, de conformidad con el Contrato de Administración y que serían

reembolsados por Agrofibra. Dichos gastos fueron integrados con base en el presupuesto desarrollado por el propio Administrador y se estiman en \$53,923 más el impuesto al valor agregado, anualizados (\$31,360 por un período de nueve meses). Los gastos del período de nueve meses de 2021 fueron determinados disminuyendo el hipotético efecto de la inflación Mexicana de dicho año, puesto que la mayor parte de los gastos están denominados en pesos Mexicanos.

Este importe no considera esquemas de incentivos por desempeño que pudiera recibir el Administrador de Agrofibra, que, en su caso, autorice el Comité Técnico, previa opinión del Comité de Nominaciones y Compensaciones, mismos que no pueden ser estimados por el momento y por ende no se incluyen en la información financiera proforma. El Incentivo por Desempeño tiene como finalidad establecer un esquema de compensación al Administrador que estará ligado al nivel de Distribuciones y solamente pagable una vez que Tenedores hayan recibido al menos el Rendimiento Objetivo para Cálculo, en Dólares, calculada en términos reales y cuyo monto se podrá incrementar con base en las Distribuciones acumuladas en cada Fecha de Cálculo. El Incentivo por desempeño en ningún momento podrá rebasar el 3% (tres por ciento) del valor de capitalización del Fideicomiso y será pagadero en CBFIs que tendrían restricciones para ser enajenados.

Podría entregarse también un paquete de beneficios por desempeño a ejecutivos, para su aprobación por la Asamblea de Tenedores, en su caso, pagadero en CBFIs o de otra manera, en el entendido que dicho Paquete de Beneficios por Desempeño a Ejecutivos podrá comprender: (i) un bono por desempeño anual basado en el cumplimiento de resultados de hasta 12 (doce) meses de sueldo del Ejecutivo, funcionario o empleado del Administrador de que se trate y (ii) un bono por desempeño a largo plazo sujeto a las métricas autorizadas por la Asamblea de Tenedores, previa opinión el Comité de Nominaciones y Compensaciones, pagadero en CBFIs que sean adquiridos en el mercado secundario; y (B) los CBFIs que se entreguen como parte del Paquete de Beneficios por Desempeño a Ejecutivos deberán ser adquiridos en el mercado secundario y no podrán ser enajenados, transferidos o de cualquier otra forma dispuestos por el periodo que autorice la Asamblea de Tenedores, previa opinión del Comité de Nominaciones y Compensaciones, contados a partir de la fecha en que sean entregados. Dicho Comité propondrá al Comité Técnico, el monto y composición de las remuneraciones, incentivos y/o compensaciones que, en su caso, deban ser pagadas en efectivo, en CBFIs o de cualquier otra forma a los Ejecutivos, funcionarios y empleados del Administrador, en el entendido que el Comité Técnico evaluará las propuestas y decidirá e incluirá los respectivos montos como parte del presupuesto anual que el Administrador le presente cada año.

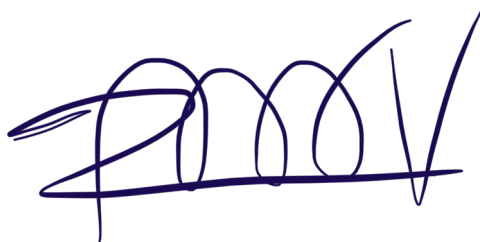
Los gastos de operación y administración pueden diferir una vez consumada la constitución de Agrofibra, y su puesta en operaciones. Estas estimaciones fueron realizadas por la administración de Agrofibra.

A continuación, se incluye información financiera proforma seleccionada para el Fideicomiso al 30 de septiembre de 2022 y 2021 y por los períodos de nueve meses terminados en esas fechas.

La información financiera proforma que se incluye a continuación, se incluye únicamente para fines ilustrativos y no representa los resultados de operación reales que se hubieran tenido en caso de que

la Oferta y adquisición de los Activos Iniciales se hubiera llevado a cabo en las fechas supuestas, ni se tienen la intención de que proyecte los resultados de operación y situación financiera del Fideicomiso. La información financiera proforma no está auditada y debe ser leída en conjunto con los estados financieros de la sociedad elegible objeto de la transacción.

La información aquí contenida está sujeta y se modifica y se complementa con el resto de la información contenida en el Prospecto y en particular con lo descrito en la sección "V. Información Financiera del Fideicomiso" del Prospecto respecto de la información proforma que se presenta.



Jorge Guajardo Hesles
Director General de Administradora Agrofibra, S.C.,
En su carácter de administrador del patrimonio
del Fideicomiso No.4755

Fideicomiso Irrevocable No. 4755 (Banco Actinver, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver, División Fiduciaria) (Agrofibra) y Subsidiaria

Estado Proforma Consolidado Condensado de Posición Financiera Interna No Auditado Al 30 de septiembre de 2022

(En miles de pesos Mexicanos)

	Ajustes Proforma			Proforma Agrofibra Internos (no auditadas)
	AGROFIBRA Histórico al 30 de septiembre del 2022	Cartera Inicial	Oferta Pública de CBFIs	
Activo				
Efectivo	-	-	3,323,421	3,323,421
Impuesto al valor agregado por recuperar	-	<u>30,538</u>	<u>63,207</u>	<u>93,745</u>
Total del activo circulante	-	30,538	3,386,628	3,417,166
Propiedades de inversión	-	<u>2,306,459</u>	-	<u>2,306,459</u>
	-	<u>2,306,459</u>	-	<u>2,306,459</u>
Total del activo	-	<u><u>2,336,996</u></u>	<u><u>3,386,628</u></u>	<u><u>5,723,624</u></u>
Pasivo y patrimonio				
Pasivo:				
Otras cuentas por pagar y pasivos acumulados	406	1,407,512	(1,407,918)	(0)
Total del pasivo	<u>406</u>	<u>1,407,512</u>	<u>(1,407,918)</u>	<u>(0)</u>
Patrimonio	<u>(406)</u>	<u>929,484</u>	<u>4,794,546</u>	<u>5,723,624</u>
Total del pasivo y patrimonio	-	<u><u>2,336,996</u></u>	<u><u>3,386,628</u></u>	<u><u>5,723,624</u></u>

Para reflejar la Oferta

Este ajuste incluye la emisión de 131,250,000 CBFIs a inversionistas en la Oferta Base a un precio de colocación de \$40 pesos por CBFI, para llegar a un total de recursos brutos de \$5,250,000, menos costos de emisión por \$455,454 sin considerar el impuesto al valor agregado estimado de \$63,207, que serán pagados como parte de la Oferta, presentados netos de los recursos recibidos y sin considerar una posible sobreasignación.

Adicionalmente, el impuesto al valor agregado estimado que se generaría en relación con (i) los costos de la Oferta y (ii) la adquisición de los Activos Iniciales por el Fideicomiso, se muestra en los estados financieros proforma como parte del pasivo circulante, con su correspondiente efecto en el activo circulante, pues se espera recuperar a través de las autoridades fiscales.

Estado Proforma Consolidado Condensado de Posición Financiera Interna No Auditado Al 30 de septiembre de 2021

(En miles de pesos Mexicanos)

	Ajustes Proforma			Proforma Agrofibra Internos (no auditadas)
	AGROFIBRA Histórico al 30 de septiembre del 2021	Cartera Inicial	Oferta Pública de CBFIs	
Activo				
Efectivo	-	-	3,328,675	3,328,675
Impuesto al valor agregado por recuperar	-	<u>30,538</u>	<u>63,207</u>	<u>93,745</u>
Total del activo circulante	-	30,538	3,391,882	3,422,420
Propiedades de inversión	-	<u>2,298,018</u>	-	<u>2,298,018</u>
	-	<u>2,298,018</u>	-	<u>2,298,018</u>
Total del activo	-	<u><u>2,328,556</u></u>	<u><u>3,391,882</u></u>	<u><u>5,720,438</u></u>
Pasivo y patrimonio				
Pasivo:				
Otras cuentas por pagar y pasivos acumulados	90	1,402,574	(1,402,664)	(0)
Total del pasivo	<u>90</u>	<u>1,402,574</u>	<u>(1,402,664)</u>	<u>(0)</u>
Patrimonio	<u>(90)</u>	<u>925,982</u>	<u>4,794,546</u>	<u>5,720,438</u>
Total del pasivo y patrimonio	-	<u><u>2,328,556</u></u>	<u><u>3,391,882</u></u>	<u><u>5,720,438</u></u>

Para reflejar la Oferta

Este ajuste incluye la emisión de 131,250,000 CBFIs a inversionistas en la Oferta Base a un precio de colocación de \$40 pesos por CBFI, para llegar a un total de recursos brutos de \$5,250,000, menos costos de emisión por \$455,454 sin considerar el impuesto al valor agregado estimado de \$63,207, que serán pagados como parte de la Oferta, presentados netos de los recursos recibidos y sin considerar una posible sobreasignación.

Adicionalmente, el impuesto al valor agregado estimado que se generaría en relación con (i) los costos de la Oferta y (ii) la adquisición de los Activos Iniciales por el Fideicomiso, se muestra en los estados financieros proforma como parte del pasivo circulante, con su correspondiente efecto en el activo circulante, pues se espera recuperar a través de las autoridades fiscales.

Fideicomiso Irrevocable No. 4755 (Banco Actinver, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver, División Fiduciaria) (Agrofibra) y Subsidiaria

Estado Proforma Consolidado Condensado de Resultados Internos No Auditado Por el período de nueve meses que terminó el 30 de septiembre de 2022

(En miles de pesos Mexicanos)

	AGROFIBRA Histórico al 30 de septiembre del 2021	AGROFIBRA Histórico al 30 de septiembre del 2022	Ajustes Proforma	Proforma Interno
Ingresos por:				
Arrendamiento	-	-	151,820	151,820
Total de ingresos	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>151,820</u>	<u>151,820</u>
Gastos:				
Gastos de operación y administración (no incluye compensaciones variables ver nota 3)	<u>90</u>	<u>134</u>	<u>31,360</u>	<u>31,495</u>
Total de gastos	<u>90</u>	<u>134</u>	<u>31,360</u>	<u>31,495</u>
Total del resultado	<u>(90)</u>	<u>(134)</u>	<u>120,460</u>	<u>120,325</u>

Fideicomiso Irrevocable No. 4755 (Banco Actinver, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver, División Fiduciaria) (Agrofibra) y Subsidiaria

Estado Proforma Consolidado Condensado de Resultados Internos No Auditado Por el período de nueve meses que terminó el 30 de septiembre de 2021

(En miles de pesos Mexicanos)

	AGROFIBRA Histórico al 30 de septiembre del 2021	Ajustes Proforma	Proforma Interno
Ingresos por:			
Arrendamiento	-	138,375	138,375
Total de ingresos	<u>-</u>	<u>138,375</u>	<u>138,375</u>
Gastos:			
Gastos de operación y administración (no incluye compensaciones variables ver nota 3)	<u>90</u>	<u>29,074</u>	<u>29,164</u>
Total de gastos	<u>90</u>	<u>29,074</u>	<u>29,164</u>
Total del resultado	<u>(90)</u>	<u>109,301</u>	<u>109,211</u>

* Los estados financieros proforma han sido elaborados asumiendo que el monto de la Oferta será por un monto total de \$5,250,000,000.00 por lo que, en caso de que el monto definitivo de la Oferta se lleve a cabo por una cantidad distinta, las cifras de la información financiera proforma interna incluida podrán variar, incluso, significativamente de las cifras incluidas en los estados financieros proforma antes citados.

Anexo 8.5
Opinión legal

Ciudad de México, a 9 de diciembre de 2022.

Comisión Nacional Bancaria y de Valores

Vicepresidencia de Supervisión Bursátil

Dirección General de Emisoras

Insurgentes Sur 1971, Torre Norte, Piso 7

Guadalupe Inn, 01020

Ciudad de México, México

Atención: Lic. Leonardo Molina Vázquez
Director General de Emisoras

Hago referencia a la solicitud de autorización para la inscripción de certificados bursátiles fiduciarios inmobiliarios con clave de pizarra AGRO 22 (los “CBFIs”) en el Registro Nacional de Valores y su oferta pública, a ser emitidos por Banco Actinver, S.A. Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver, División Fiduciaria (la “Emisora”), por conducto del fideicomiso irrevocable número 4755 (el “Fideicomiso”), y ha sido re-expresado por primera ocasión mediante convenio de fecha 11 de octubre de 2021; por segunda ocasión mediante convenio de fecha 5 de noviembre de 2021 y por tercera ocasión mediante convenio de fecha 23 de febrero de 2022 y por cuarta ocasión mediante convenio de fecha 2 de diciembre de 2022, por Agriprofin, S.A. de C.V. como fideicomitente (el “Fideicomitente”), y con la comparecencia de CIBanco, S.A., Institución de Banca Múltiple, como representante común de los tenedores de CBFIs (el “Representante Común”).

La presente opinión se expide para efectos de dar cumplimiento a lo previsto en el artículo 85, fracción IV en relación con el contenido a que se refiere el artículo 87, fracción II, de la Ley del Mercado de Valores.

Para efectos de la presente opinión, he revisado la documentación e información legal elaborada y proporcionada por la Emisora, en relación con la misma y los CBFIs, misma que se señala más adelante y sostenido reuniones con funcionarios de ésta, y me he apoyado, para las cuestiones de hecho, en dicha información y/o en las declaraciones de funcionarios de la Emisora.

He sido contratado a efectos de emitir la presente opinión, como abogado externo de la Emisora, en relación exclusivamente con la preparación de la documentación referida y la inscripción de los CBFIs en el Registro Nacional de Valores y su oferta pública.

Para efectos de la presente opinión, he examinado la siguiente documentación legal proporcionada por la Emisora (la “Documentación Legal”):

1. Copia certificada del contrato de Fideicomiso irrevocable identificado con el número 4755, celebrado el 12 de octubre de 2020 por Banco Actinver, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver, División Fiduciaria como fiduciario y Agriprofin, S.A. de C.V., como fideicomitente, con la comparecencia de CIBanco, S.A., Institución de Banca Múltiple, como representante común;
2. Copia certificada de la escritura pública número 54,536 de fecha 11 de octubre de 2021, otorgada ante la fe del Lic. Miguel Ángel Espíndola Bustillos, Notario Público número 120 de la Ciudad de México, en la que consta el primer convenio modificatorio y re-expresión del Fideicomiso (el "Primer Convenio Modificatorio y Re-expresión al Fideicomiso"), cual fue inscrita en el Registro Único de Garantías Mobiliarias con el número de asiento 22194594 y con número de garantía mobiliaria 10990999 en el folio mercantil N-2020058503 con fecha 11 de octubre de 2022;
3. Copia certificada de la escritura pública número 54,668 de fecha 5 de noviembre de 2021, otorgada ante la fe del Lic. Miguel Ángel Espíndola Bustillos, Notario Público número 120 de la Ciudad de México, en la que consta el segundo convenio modificatorio y re-expresión del Fideicomiso (el "Segundo Convenio Modificatorio y Re-expresión al Fideicomiso"), la cual fue inscrita en el Registro Único de Garantías Mobiliarias con el número de asiento 34052821 y con número de garantía mobiliaria 18252356 en el folio mercantil N-2020058503 con fecha 12 de octubre de 2022;
4. Copia certificada de la escritura pública número 55,182 de fecha 23 de febrero de 2022, otorgada ante la fe del Lic. Miguel Ángel Espíndola Bustillos, Notario Público número 120 de la Ciudad de México, en la que consta el tercer convenio modificatorio y re-expresión del Fideicomiso (el "Tercer Convenio Modificatorio y Re-expresión al Fideicomiso"), la cual fue inscrita en el Registro Único de Garantías Mobiliarias con el número de asiento 34052817 y con número de garantía mobiliaria 18252352 en el folio mercantil N-2020058503 con fecha 12 de octubre de 2022;
5. Copia certificada de la escritura pública número 56,344 de fecha 1 de diciembre de 2022, otorgada ante la fe del Lic. Alfredo miguel Moran Moguel, Notario Público 47 de la Ciudad de México, actuando como suplente y en el protocolo de la notaría 120 de la Ciudad de México, en la que consta el cuarto convenio modificatorio y re-expresión del Fideicomiso (el "Cuarto Convenio Modificatorio y Re-expresión al Fideicomiso"), la cual fue inscrita en el Registro Único de Garantías Mobiliarias con el número de asiento 35066101 y con número de garantía mobiliaria 18252 en el folio mercantil N-2020058503 con fecha 2 de diciembre de 2022;
6. Copia certificada de la escritura pública número 69,375, de fecha 15 de noviembre de 2006, otorgada ante la fe del Lic. F. Javier Gutiérrez Silva, titular de la notaría número 147 del Distrito Federal, cuyo primer testimonio quedó inscrito en el Registro Público de la Propiedad y de Comercio del Distrito Federal bajo el folio mercantil número 357980, el 8 de enero de 2007, en la que consta la constitución de Prudential Bank, S.A., Institución de Banca Múltiple, Prudential Grupo Financiero;

7. Copia certificada de 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 del Distrito Federal, cuyo primer testimonio fue inscrito en el Registro Público de Comercio del Distrito Federal bajo el folio mercantil número 357980 el 15 de abril de 2010, en la que consta la protocolización del Acta de Asamblea General Anual Ordinaria y Extraordinaria de Accionistas de Prudential Bank, S.A., Institución de Banca Múltiple, Prudential Grupo Financiero, celebrada el 24 de febrero de 2010, en la que, entre otras cosas, se resolvió autorizar la integración e incorporación de la sociedad a un Grupo Financiero, reformar totalmente los estatutos sociales de la sociedad y cambiar su denominación social a Banco Actinver, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver;

8. Copia certificada de la escritura pública número 39,122 de fecha 7 de junio de 2013, otorgada ante la fe del Lic. José Luis Villavicencio Castañeda, Notario Público número 218 de la Ciudad de México, cuyo primer testimonio quedó debidamente inscrito en el Registro Público de la Propiedad y de Comercio de la Ciudad de México bajo el folio mercantil número 357980, el día 18 de junio de 2013, en la cual consta la protocolización parcial del acta de sesión del Consejo de Administración de Banco Actinver, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver celebrada el 26 de febrero de 2013, en la cual se hizo constar el poder otorgado a Oscar Mejía Reyes y Fernando Javier Lepine Camarena, como delegados fiduciarios apoderados "A", cuyas facultades y poderes no le han sido revocadas, limitadas ni modificadas en forma alguna a la fecha de la presente opinión.

Conforme a dicho instrumento, los delegados fiduciarios mencionados cuentan con facultades y poderes suficientes para representar a la Emisora, habiéndoles sido otorgados los siguientes poderes: (i) Poder para pleitos y cobranzas con todas las facultades generales y especiales e incluyendo aquellos poderes que requieran cláusula especial de acuerdo a la ley, mismo que se otorga sin limitación alguna de conformidad con el primer párrafo del artículo 2554 y el artículo 2587 del Código Civil del Distrito Federal y de sus correlativos en todos y cada uno de los Códigos Civiles de las demás entidades federativas de los Estados Unidos Mexicanos; (ii) Poder general para actos de administración de conformidad con lo previsto en el segundo párrafo del artículo 2554 del Código Civil del Distrito Federal y de sus correlativos en todos y cada uno de los Códigos Civiles y de las demás entidades federativas de los Estados Unidos Mexicanos; (iii) Poder general para actos de dominio de conformidad con lo previsto en el tercer párrafo del artículo 2554 del Código Civil del Distrito Federal y de sus correlativos en todos y cada uno de los Códigos Civiles de las demás entidades federativas de los Estados Unidos Mexicanos; (iv) Poder para otorgar, suscribir, aceptar, girar, emitir, endosar y avalar toda clase de títulos de crédito en nombre de la sociedad de conformidad con el artículo 9 de la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito; (v) Poder para abrir y cancelar cuentas bancarias, incluyendo contratos de intermediación bursátil, de inversión o de cualquier tipo ante cualquier institución financiera, a nombre de la sociedad así como para hacer depósitos y girar contra ellas y designar personas que giren en contra de las mismas; (vi) Poder general para actos de administración en

materia laboral de conformidad con el segundo párrafo del artículo 2554 del Código Civil del Distrito Federal y de sus correlativos en todos y cada uno de los Códigos Civiles de las demás entidades federativas de los Estados Unidos Mexicanos; y (vii) Poder para otorgar y revocar poderes generales o especiales según lo consideren conveniente, dentro del ámbito de las facultades y limitaciones otorgados conforme a los incisos (i), (ii), (iii), (iv), (v) y (vi) anteriores; en el entendido que las facultades anteriormente referidas deberán ser ejercidas de manera mancomunada por dos de los delegados fiduciarios apoderados "A" o por un delegado fiduciario apoderado "A" y un delegados fiduciario apoderado "B";

9. Copia certificada de la escritura pública número 100,006 de fecha 9 de agosto de 2018, otorgada ante la fe del Lic. Joaquín Talavera Sánchez, Notario Público número 50 de la Ciudad de México, cuyo primer testimonio quedó debidamente inscrito en el Registro Público de la Propiedad y de Comercio de la Ciudad de México bajo el folio mercantil número 357980, el día 6 de septiembre de 2018, en la cual consta la protocolización parcial del acta de sesión del Consejo de Administración de Banco Actinver, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver celebrada el 24 de abril de 2018, en la cual se hizo constar el poder otorgado a Mauricio Rangel Laisequilla, entre otros, como delegado fiduciario apoderado "A", cuyas facultades y poderes no le han sido revocadas, limitadas ni modificadas en forma alguna a la fecha de la presente opinión.

Conforme a dicho instrumento, el delegado fiduciario mencionado cuenta con facultades y poderes suficientes para representar a la Emisora, habiéndole sido otorgados los siguientes poderes: (i) Poder para pleitos y cobranzas con todas las facultades generales y especiales e incluyendo aquellos poderes que requieran cláusula especial de acuerdo a la ley, mismo que se otorga sin limitación alguna de conformidad con el primer párrafo del artículo 2554 y el artículo 2587 del Código Civil del Distrito Federal y de sus correlativos en todos y cada uno de los Códigos Civiles de las demás entidades federativas de los Estados Unidos Mexicanos; (ii) Poder general para actos de administración de conformidad con lo previsto en el segundo párrafo del artículo 2554 del Código Civil del Distrito Federal y de sus correlativos en todos y cada uno de los Códigos Civiles y de las demás entidades federativas de los Estados Unidos Mexicanos; (iii) Poder general para actos de dominio de conformidad con lo previsto en el tercer párrafo del artículo 2554 del Código Civil del Distrito Federal y de sus correlativos en todos y cada uno de los Códigos Civiles de las demás entidades federativas de los Estados Unidos Mexicanos; (iv) Poder para otorgar, suscribir, aceptar, girar, emitir, endosar y avalar toda clase de títulos de crédito en nombre de la sociedad de conformidad con el artículo 9 de la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito; (v) Poder para abrir y cancelar cuentas bancarias, incluyendo contratos de intermediación bursátil, de inversión o de cualquier tipo ante cualquier institución financiera, a nombre de la sociedad así como para hacer depósitos y girar contra ellas y designar personas que giren en contra de las mismas; (vi) Poder general para actos de administración en materia laboral de conformidad con el segundo párrafo del artículo 2554 del Código Civil del Distrito Federal y de sus correlativos en todos y cada uno de los Códigos

Civiles de las demás entidades federativas de los Estados Unidos Mexicanos; y (vii) Poder para otorgar y revocar poderes generales o especiales según lo consideren conveniente, dentro del ámbito de las facultades y limitaciones otorgados conforme a los incisos (i), (ii), (iii), (iv), (v) y (vi) anteriores; en el entendido que las facultades anteriormente referidas deberán ser ejercidas de manera mancomunada por dos de los delegados fiduciarios apoderados "A" o por un delegado fiduciario apoderado "A" y un delegado fiduciario apoderado "B";

10. Copia certificada de la escritura pública número 100,007 de fecha 9 de agosto de 2018, otorgada ante la fe del Lic. Joaquín Talavera Sánchez, Notario Público número 50 de la Ciudad de México, cuyo primer testimonio quedó debidamente inscrito en el Registro Público de la Propiedad y de Comercio de la Ciudad de México bajo el folio mercantil número 357980, el día 28 de agosto de 2018, en la cual consta la protocolización parcial del acta de sesión del Consejo de Administración de Banco Actinver, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver celebrada el 25 de julio de 2018, en la cual se hizo constar el poder otorgado a Edgar Israel Valdez, entre otros, como delegado fiduciario apoderado "A", cuyas facultades y poderes no le han sido revocadas, limitadas ni modificadas en forma alguna a la fecha de la presente opinión.

Conforme a dicho instrumento, el delegado fiduciario mencionado cuenta con facultades y poderes suficientes para representar a la Emisora, habiéndole sido otorgados los siguientes poderes: (i) Poder para pleitos y cobranzas con todas las facultades generales y especiales e incluyendo aquellos poderes que requieran cláusula especial de acuerdo a la ley, mismo que se otorga sin limitación alguna de conformidad con el primer párrafo del artículo 2554 y el artículo 2587 del Código Civil del Distrito Federal y de sus correlativos en todos y cada uno de los Códigos Civiles de las demás entidades federativas de los Estados Unidos Mexicanos; (ii) Poder general para actos de administración de conformidad con lo previsto en el segundo párrafo del artículo 2554 del Código Civil del Distrito Federal y de sus correlativos en todos y cada uno de los Códigos Civiles y de las demás entidades federativas de los Estados Unidos Mexicanos; (iii) Poder general para actos de dominio de conformidad con lo previsto en el tercer párrafo del artículo 2554 del Código Civil del Distrito Federal y de sus correlativos en todos y cada uno de los Códigos Civiles de las demás entidades federativas de los Estados Unidos Mexicanos; (iv) Poder para otorgar, suscribir, aceptar, girar, emitir, endosar y avalar toda clase de títulos de crédito en nombre de la sociedad de conformidad con el artículo 9 de la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito; (v) Poder para abrir y cancelar cuentas bancarias, incluyendo contratos de intermediación bursátil, de inversión o de cualquier tipo ante cualquier institución financiera, a nombre de la sociedad así como para hacer depósitos y girar contra ellas y designar personas que giren en contra de las mismas; (vi) Poder general para actos de administración en materia laboral de conformidad con el segundo párrafo del artículo 2554 del Código Civil del Distrito Federal y de sus correlativos en todos y cada uno de los Códigos Civiles de las demás entidades federativas de los Estados Unidos Mexicanos; y (vii) Poder para otorgar y revocar poderes generales o especiales según lo consideren

conveniente, dentro del ámbito de las facultades y limitaciones otorgados conforme a los incisos (i), (ii), (iii), (iv), (v) y (vi) anteriores; en el entendido que las facultades anteriormente referidas deberán ser ejercidas de manera mancomunada por dos de los delegados fiduciarios apoderados "A" o por un delegado fiduciario apoderado "A" y un delegado fiduciario apoderado "B";

11. Copia certificada de la escritura pública número 101,337 de fecha 22 de enero de 2020, otorgada ante la fe del Lic. Joaquín Talavera Sánchez, Notario Público número 50 de la Ciudad de México, cuyo primer testimonio quedó debidamente inscrito en el Registro Público de la Propiedad y de Comercio de la Ciudad de México bajo el folio mercantil número 357980, el día 22 de abril de 2020, en la cual se hizo constar el poder que Banco Actinver, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver otorgó a José Jorge Carrillo Villasana como delegado fiduciario apoderado "A", cuyas facultades y poderes no le han sido revocadas, limitadas ni modificadas en forma alguna a la fecha de la presente opinión.

Conforme a dicho instrumento, los delegados fiduciarios mencionados cuentan con facultades y poderes suficientes para representar al Fiduciario, habiéndoles sido otorgados los siguientes poderes: (i) Poder para pleitos y cobranzas con todas las facultades generales y especiales e incluyendo aquellos poderes que requieran cláusula especial de acuerdo a la ley, mismo que se otorga sin limitación alguna de conformidad con el primer párrafo del artículo 2554 y el artículo 2587 del Código Civil de la Ciudad de México y de sus correlativos en todos y cada uno de los Códigos Civiles de las demás entidades federativas de los Estados Unidos Mexicanos; (ii) Poder general para actos de administración de conformidad con lo previsto en el segundo párrafo del artículo 2554 del Código Civil de la Ciudad de México y de sus correlativos en todos y cada uno de los Códigos Civiles y de las demás entidades federativas de los Estados Unidos Mexicanos; (iii) Poder general para actos de dominio de conformidad con lo previsto en el tercer párrafo del artículo 2554 del Código Civil de la Ciudad de México y de sus correlativos en todos y cada uno de los Códigos Civiles de las demás entidades federativas de los Estados Unidos Mexicanos; (iv) Poder para otorgar, suscribir, aceptar, girar, emitir, endosar y avalar toda clase de títulos de crédito en nombre de la sociedad de conformidad con el artículo 9 de la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito; (v) Poder para abrir y cancelar cuentas bancarias, incluyendo contratos de intermediación bursátil, de inversión o de cualquier tipo ante cualquier institución financiera, a nombre de la sociedad así como para hacer depósitos y girar contra ellas y designar personas que giren en contra de las mismas; (vi) Poder general para actos de administración en materia laboral de conformidad con el segundo párrafo del artículo 2554 del Código Civil de la Ciudad de México y de sus correlativos en todos y cada uno de los Códigos Civiles de las demás entidades federativas de los Estados Unidos Mexicanos; y (vii) Poder para otorgar y revocar poderes generales o especiales según lo consideren conveniente, dentro del ámbito de las facultades y limitaciones otorgados conforme a los incisos (i), (ii), (iii), (iv), (v) y (vi) anteriores; en el entendido que las facultades anteriormente referidas deberán ser ejercidas de

manera mancomunada por dos de los delegados fiduciarios con firma "A" o por un delegado fiduciario apoderado "A" y un delegado fiduciario apoderado "B";

12. Copia certificada de la escritura pública número 101,740 de fecha 23 de octubre de 2020, otorgada ante la fe del Lic. Joaquín Talavera Sánchez, Notario Público número 50 de la Ciudad de México, cuyo primer testimonio quedó debidamente inscrito en el Registro Público de la Propiedad y de Comercio de la Ciudad de México bajo el folio mercantil número 357980, el día 27 de abril de 2021, en la cual se hizo constar el poder que Banco Actinver, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver otorgó a Nydia Fabiola Bran Sosa como delegado fiduciario apoderado "A", y a Karla Viviana Arévalo González como delegado fiduciario apoderado "B", cuyas facultades y poderes no les han sido revocadas, limitadas ni modificadas en forma alguna a la fecha de la presente opinión.

Conforme a dicho instrumento, los delegados fiduciarios mencionados cuentan con facultades y poderes suficientes para representar al Fiduciario, habiéndoles sido otorgados los siguientes poderes: (i) Poder para pleitos y cobranzas con todas las facultades generales y especiales e incluyendo aquellos poderes que requieran cláusula especial de acuerdo a la ley, mismo que se otorga sin limitación alguna de conformidad con el primer párrafo del artículo 2554 y el artículo 2587 del Código Civil de la Ciudad de México y de sus correlativos en todos y cada uno de los Códigos Civiles de las demás entidades federativas de los Estados Unidos Mexicanos; (ii) Poder general para actos de administración de conformidad con lo previsto en el segundo párrafo del artículo 2554 del Código Civil de la Ciudad de México y de sus correlativos en todos y cada uno de los Códigos Civiles y de las demás entidades federativas de los Estados Unidos Mexicanos; (iii) Poder general para actos de dominio de conformidad con lo previsto en el tercer párrafo del artículo 2554 del Código Civil de la Ciudad de México y de sus correlativos en todos y cada uno de los Códigos Civiles de las demás entidades federativas de los Estados Unidos Mexicanos; (iv) Poder para otorgar, suscribir, aceptar, girar, emitir, endosar y avalar toda clase de títulos de crédito en nombre de la sociedad de conformidad con el artículo 9 de la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito; (v) Poder para abrir y cancelar cuentas bancarias, incluyendo contratos de intermediación bursátil, de inversión o de cualquier tipo ante cualquier institución financiera, a nombre de la sociedad así como para hacer depósitos y girar contra ellas y designar personas que giren en contra de las mismas; (vi) Poder general para actos de administración en materia laboral de conformidad con el segundo párrafo del artículo 2554 del Código Civil de la Ciudad de México y de sus correlativos en todos y cada uno de los Códigos Civiles de las demás entidades federativas de los Estados Unidos Mexicanos; y (vii) Poder para otorgar y revocar poderes generales o especiales según lo consideren conveniente, dentro del ámbito de las facultades y limitaciones otorgados conforme a los incisos (i), (ii), (iii), (iv), (v) y (vi) anteriores; en el entendido que las facultades anteriormente referidas deberán ser ejercidas de manera mancomunada por dos de los delegados fiduciarios con firma "A" o por un delegado fiduciario apoderado "A" y un delegado fiduciario apoderado "B";

13. Certificación del secretario del Consejo de Administración de Banco Actinver, S.A., Institución de Banca Múltiple, de fecha 8 de diciembre de 2020, relativa al poder de los delegados fiduciarios de la Emisora, Oscar Mejía Reyes, Fernando Javier Lepine Camarena, José Jorge Carrillo Villasana, Mauricio Rangel Laisequilla, Víctor Manuel Pérez Lima, Pedro Martínez Solano y Josué Benjamín Romero Cruz, como delegados fiduciarios apoderados "A" y Edgar Israel Valdez Ortiz, Filiberto Aarón de la Torre López, Janet Escobar Díaz, Gilda Yazmín Coutiño Reyes y Jeovanny Javier Vera Solis como delegado fiduciario apoderado "B" del Banco;
14. Certificación del secretario no miembro del Consejo de Administración de Banco Actinver, S.A., Institución de Banca Múltiple, de fecha 11 de octubre de 2021, relativa al poder de los delegados fiduciarios de la Emisora Fernando Javier Lepine Camarena, Mauricio Rangel Laisequilla, José Jorge Carillo Villasana y Victor Manuel Perez Lima como delegados fiduciarios apoderados "A" y Edgar Israel Valdez Ortiz y Karla Viviana Arévalo González como delegados fiduciarios apoderados "B" del Banco;
15. Copia certificada de la escritura pública número 111,339, de fecha 23 de abril de 2014, otorgada ante la fe del Lic. Amando Mastachi Aguario, Notario Público número 121 de la Ciudad de México, inscrita en el Registro Público de la Propiedad y de Comercio de la Ciudad de México bajo los folios mercantiles número 66277 y 384235, el 23 de abril de 2014, a través de la cual se formaliza: entre otros, (i) la fusión de "The Bank of New York Mellon, S.A., Institución de Banca Múltiple" como fusionante y "CIBanco", S.A., Institución de Banca Múltiple, como fusionada; y (ii) el cambio de denominación de "The Bank of New York Mellon, S.A., Institución de Banca Múltiple, por el de "CIBanco, S.A., Institución de Banca Múltiple" (el "Representante Común");
16. Copia certificada de la escritura pública número 180,222, de fecha 23 de mayo de 2022, otorgada ante la fe del Lic. Amando Mastachi Aguario, Notario Público número 121 de la Ciudad de México, cuyo primer testimonio fue inscrito en el Registro Público de la Propiedad y de Comercio, bajo el folio mercantil 384235*, con fecha 31 de agosto de 2018, a través de la cual se hizo constar la ratificación de los poderes, a favor de Salvador Arroyo Rodríguez; Mario Alberto Maciel Castro; Roberto Pérez Estrada; Fernando José Royo Díaz Rivera; Gustavo Adolfo Flores Revilla; Fernando Rafael García Cuellar; Daniel Marín Tapia Alonso; Carlos Mauricio Ramírez Rodríguez; Raúl Morelos Meza; Oscar Herrejón Caballero; Jesús Hevelio Villegas Velderrain; Esteban Sadurni Fernández; Ana María Castro Velázquez; Fernando Uriel López de Jesús; Luis Felipe Mendoza Cárdenas, Ricardo Antonio Rangel Fernández Macgregor; Juan Pablo Baigts Lastiri; Norma Serrano Ruiz; Cristina Reus Medina; María del Carmen Roble Martinez Gómez; Patricia Flores Milchorena; Mónica Jiménez Labora Sarabia; Rosa Adriana Pérez Quesnel; Gerardo Andrés Sainz González; Alonso Rojas Dingler y Carlos Flores Salinas como apoderados con firma "A" y Adrián Méndez Vázquez; Alberto Méndez Davidson; Gerardo Ibarrola Samaniego; Javier Cortés Hernández; Rodolfo Isaías Osuna Escobedo; Itzel Crisóstomo Guzmán; Andrea Escajadillo del Castillo; Inés Rebeca

Ruiz Ramírez; Jaime Gerardo Ríos García; Alfredo Basurto Dorantes; Aima América Martínez Dávila; María Montserrat Uriarte Carlin y Marco Ariel Álvarez Reyes como apoderados con firma "B", quienes cuentan con facultades suficientes para representar al Representante Común, habiéndoles sido otorgados, entre otros, poderes para: (i) actos de administración, y, (ii) para suscribir títulos de crédito en términos del artículo noveno de la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito, lo anterior, en el entendido que dichas facultades deberán ser ejercidas de manera mancomunada por dos de los apoderados con firma "A" o por un apoderado con firma "A" y un apoderado con firma "B";

17. Certificación del secretario del Consejo de Administración de CIBanco, S.A., Institución de Banca Múltiple, de fecha 1 de noviembre de 2022, relativa a los apoderados del Representante Común, los apoderados con firma "A", Juan Pablo Baigts Lastiri, Patricia Flores Milchorena, Mónica Jiménez Labora Sarabia y Norma Serrano Ruiz, así como de los apoderados con firma "B", Inés Rebeca Ruiz Ramirez, Javier Cortés Hernández y Alfredo Basurto Dorantes, en la cual establece que dichas facultades no les han sido revocadas, limitadas o en alguna forma modificadas, por lo que continúan en pleno vigor y efecto;
18. Copia certificada de la escritura pública número 52,846 de fecha 6 de agosto de 2020, otorgada ante la fe del Lic. Miguel Ángel Espíndola Bustillos, Notario Público número 120 de la Ciudad de México, se encuentra inscrita en el Registro Público de la Propiedad y de Comercio de la Ciudad de México con el folio mercantil electrónico N-2020058503, el 2 de octubre de 2020, en la que consta la constitución del Fideicomitente, y el otorgamiento de poderes en favor de Omar Arzate Hernández;
19. Copia certificada de la escritura pública número 53,951, de fecha 21 de abril de 2021, otorgada ante la fe del Lic. Miguel Ángel Espíndola Bustillos, Notario Público número 120 de la Ciudad de México, en la que consta la constitución de Administradora Agrofibra, S.C. (el "Administrador"), y de la que se advierte que el Fideicomiso es titular de una parte social representativa del 99.9% (noventa y nueve punto nueve por ciento) de su capital social;
20. Ejemplar original del contrato de prestación de servicios de administración, asesoría y mantenimiento de fecha 5 de octubre de 2021, celebrado por el Administrador y la Emisora (el "Contrato de Administración");
21. Ejemplar original del primer convenio modificatorio y re-expresión al Contrato de Administración, de fecha 1 de diciembre de 2022 (el "Primer Convenio Modificatorio al Contrato de Administración");
22. Certificación de fecha 26 de mayo de 2021, suscrita por la totalidad de los miembros del Comité Técnico Inicial del Fideicomiso, relativa a las resoluciones unánimes adoptadas por la totalidad de los miembros del Comité Técnico Inicial el 27 de noviembre de 2020, en la que, entre otros, se resolvió: (i) el otorgamiento de poderes en favor de Omar Arzate Hernández; (ii) la apertura de las cuentas del Fideicomiso

y (iii) la instrucción al Fiduciario para que lleve a cabo la celebración de los actos por medio de los cuales se constituya al Administrador;

23. Certificación de fecha 1 de octubre de 2021, suscrita por el Secretario del Comité Técnico Inicial del Fideicomiso, relativa al acta levantada con motivo de la sesión del Comité Técnico Inicial de fecha 1 de octubre de 2021, en la que, entre otros, se resolvió: (i) la ratificación del Representante Común, (ii) la celebración del Primer Convenio Modificadorio y Re-expresión del Fideicomiso; (iii) la adquisición de la Cartera Inicial (según dicho término se define en el Fideicomiso), (iv) la celebración de los contratos de arrendamiento relacionados con los Activos Iniciales. Conforme a dicha certificación se hace constar que se encontraban presentes la totalidad de los miembros del Comité Técnico Inicial y que las resoluciones adoptadas en la sesión se consideran válidas por haber sido votadas en sentido favorable de manera unánime por los miembros del Comité Técnico Inicial;
24. Certificación de fecha 4 de octubre de 2021, suscrita por la totalidad de los miembros del Comité Técnico Inicial del Fideicomiso, relativa a las resoluciones unánimes adoptadas por la totalidad de los miembros del Comité Técnico Inicial el 4 de octubre de 2021, en la que, entre otros, se resolvió: (i) la celebración del Contrato de Administración con el Administrador, (ii) la delegación de facultades al Administrador de conformidad con las obligaciones del Administrador bajo el Fideicomiso y el Contrato de Administración, (iii) el otorgamiento, por parte del Fiduciario al Administrador, de los poderes referidos en el Contrato de Administración en términos del Fideicomiso y (iv) el presupuesto inicial de operación del Administrador;
25. Certificación de fecha 5 de octubre de 2021, suscrita por el Secretario del Comité Técnico Inicial, relativa al acta levantada con motivo de la sesión del Comité Técnico Inicial de fecha 5 de octubre de 2021, en el que se acordó, entre otros: (i) autorizar la emisión de los CBFIs; (ii) solicitar la inscripción de los mismos en el Registro Nacional de Valores, y (iii) su oferta pública en México. Conforme a dicha certificación se hace constar que se encontraban presentes la totalidad de los miembros del Comité Técnico Inicial y que las resoluciones adoptadas en la sesión se consideran válidas por haber sido votadas en sentido favorable de manera unánime por los miembros del Comité Técnico Inicial;
26. Certificación de fecha 5 de noviembre de 2021, suscrita por el Secretario del Comité Técnico Inicial del Fideicomiso, relativa al acta levantada con motivo de la sesión del Comité Técnico Inicial de fecha 5 de noviembre de 2021, en la que, entre otros, se resolvió la celebración del Segundo Convenio Modificadorio y Re-expresión del Fideicomiso. Conforme a dicha certificación se hace constar que se encontraban presentes la totalidad de los miembros del Comité Técnico Inicial y que las resoluciones adoptadas en la sesión se consideran válidas por haber sido votadas en sentido favorable de manera unánime por los miembros del Comité Técnico Inicial;

27. Certificación de fecha 4 de febrero de 2022, suscrita por el Secretario del Comité Técnico Inicial del Fideicomiso, relativa al acta levantada con motivo de la sesión del Comité Técnico Inicial de fecha 4 de febrero de 2022, en la que, entre otros, se resolvió la celebración del Tercer Convenio Modificatorio y Re-expresión del Fideicomiso. Conforme a dicha certificación se hace constar que se encontraban presentes la totalidad de los miembros del Comité Técnico Inicial y que las resoluciones adoptadas en la sesión se consideran válidas por haber sido votadas en sentido favorable de manera unánime por los miembros del Comité Técnico Inicial;
28. Certificación de fecha 20 de octubre de 2022, suscrita por la totalidad de los miembros del Comité Técnico Inicial del Fideicomiso, relativa al acta levantada con motivo de la sesión del Comité Técnico Inicial de fecha 20 de octubre de 2022, en la que, entre otros, se resolvió: (i) dejar sin efectos los acuerdos adoptados por el Comité Técnico Inicial en sesión de fecha 5 de octubre de 2021, (ii) autorizar la emisión de los CBFIs; (iii) solicitar la inscripción de los mismos en el Registro Nacional de Valores, y (iv) su oferta pública en México. Conforme a dicha certificación se hace constar que se encontraban presentes la totalidad de los miembros del Comité Técnico Inicial y que las resoluciones adoptadas en la sesión se consideran válidas por haber sido votadas en sentido favorable de manera unánime por los miembros del Comité Técnico Inicial;
29. Certificación de fecha 21 de octubre de 2022, suscrita por la totalidad de los miembros del Comité Técnico Inicial del Fideicomiso, relativa al acta levantada con motivo de la sesión del Comité Técnico Inicial de fecha 21 de octubre de 2022, en la que, entre otros, se resolvió: (i) autorizar la celebración del Cuarto Convenio Modificatorio y Re-expresión al Fideicomiso, (ii) ratificar la celebración del Tercer Convenio Modificatorio y Re-expresión al Fideicomiso, (iii) autorizar la celebración del Primer Convenio Modificatorio al Contrato de Administración, (iv) autorizar el presupuesto del Administrador para los meses restantes del ejercicio 2022 y (v) autorizar la adquisición de la Cartera Inicial. Conforme a dicha certificación se hace constar que se encontraban presentes la totalidad de los miembros del Comité Técnico Inicial y que las resoluciones adoptadas en la sesión se consideran válidas por haber sido votadas en sentido favorable de manera unánime por los miembros del Comité Técnico Inicial;
30. Certificación de fecha 14 de noviembre de 2022, suscrita por la totalidad de los miembros del Comité Técnico Inicial del Fideicomiso, relativa al acta levantada con motivo de la sesión del Comité Técnico Inicial de fecha 14 de noviembre de 2022, en la que, entre otros, se resolvió: (i) dejar sin efectos la resolución PRIMERA adoptada por el Comité Técnico Inicial en sesión de fecha 21 de octubre de 2021 y (ii) autorizar la celebración del Cuarto Convenio Modificatorio y Re-expresión al Fideicomiso. Conforme a dicha certificación se hace constar que se encontraban presentes la totalidad de los miembros del Comité Técnico Inicial y que las resoluciones adoptadas en la sesión se consideran válidas por haber sido votadas en sentido favorable de manera unánime por los miembros del Comité Técnico Inicial;

31. Copias certificadas de los contratos de compraventa, por virtud de los cuales, el Fideicomiso adquirirá los Activos Iniciales (según dicho término se definen en el Fideicomiso) (los "Contratos de Compraventa"), que se enlistan en el **Anexo Único** que se adjunta al presente documento;
32. Prospecto de colocación definitivo; y
33. Macrotítulo de los CBFIs que depositado ante la S.D. Indeval Institución para el Depósito de Valores, S.A. de C.V..

He asumido, sin investigación independiente alguna o verificación de cualquier tipo:

(a) Que los documentos citados, salvo las opiniones vertidas en la presente, han sido o serán debidamente autorizados y firmados por las personas con facultades suficientes y necesarias al efecto, y en su caso, registrados en los registros que corresponda;

(b) La legitimidad de todas las firmas y la autenticidad de los documentos y papeles que he examinado;

(c) La fidelidad con sus originales y suficiencia de todas las copias certificadas y de los documentos que me fueron proporcionados para la elaboración de la presente opinión;

(d) Que los poderes, facultades y atribuciones de las personas designadas por la Emisora y por el Representante Común para la suscripción y firma del título de los CBFIs no serán revocados, limitados o, de cualquier otra forma, modificados previamente a la fecha en que los mismos se firmen; y

(e) Que las disposiciones legales vigentes y las demás condiciones tomadas en cuenta a la fecha de la presente opinión no sufran cambios posteriores que alteren el contenido de ésta; y

(f) Que cualesquiera cesiones o aportaciones de derechos y/o inmuebles, serán inscritas en los respectivos registros públicos de conformidad con la legislación legal aplicable, según sea el caso.

Considerando lo anterior y conforme a las salvedades y limitaciones establecidas, manifiesto a esa Comisión Nacional Bancaria y de Valores que a mi leal saber y entender:

- i. La Emisora se encuentra debidamente constituida y es legalmente existente de conformidad con la Ley General de Sociedades Mercantiles, la Ley de Instituciones de Crédito y las demás leyes aplicables de los Estados Unidos Mexicanos;
- ii. El contrato de Fideicomiso, su Primer Convenio Modificatorio y Re-expresión al Fideicomiso, su Segundo Convenio Modificatorio y Re-expresión al Fideicomiso, su Tercer Convenio Modificatorio y Re-expresión al Fideicomiso y su Cuarto Convenio Modificatorio

- y Re-expresión al Fideicomiso, son válidos y exigibles conforme a sus términos y el Fideicomiso cuenta con el patrimonio que se establece conforme al balance de su patrimonio;
- iii. El Fideicomitente se encuentra debidamente constituido y es legalmente existente de conformidad con la Ley General de Sociedades Mercantiles y demás leyes aplicables de los Estados Unidos Mexicanos y cuenta con facultades suficientes para aportar la Aportación Inicial (según dicho término se define en el Fideicomiso) al Patrimonio del Fideicomiso;
 - iv. El Representante Común se encuentra debidamente constituido y es legalmente existente de conformidad con la Ley General de Sociedades Mercantiles, la Ley de Instituciones de Crédito y las demás leyes aplicables de los Estados Unidos Mexicanos;
 - v. El Administrador se encuentra debidamente constituido y es legalmente existente de conformidad con el Código Civil para la Ciudad de México (antes Distrito Federal);
 - vi. El contrato social del Administrador, a través del cual éste fue constituido y conforme al cual se acredita la titularidad del Fideicomiso de la parte social representativa del 99.9% (noventa y nueve punto nueve por ciento) de su capital social, es válido jurídicamente conforme a sus términos;
 - vii. El Contrato de Administración, incluyendo el Primer Convenio Modificadorio al Contrato de Administración, son válidos y exigibles conforme a sus términos;
 - viii. Los delegados fiduciarios de la Emisora a que se refiere la presente opinión cuentan, a la fecha, con facultades necesarias y suficientes para representarla y para celebrar los actos relacionados con la operación de referencia, entre los que se incluyen de forma enunciativa, más no limitativa: el Fideicomiso, el Primer Convenio Modificadorio al Fideicomiso, el Contrato de Administración, los Contratos de Compraventa y la suscripción del título de los CBFIs conforme al Fideicomiso. En el entendido que dichas facultades deberán ser ejercidas de manera mancomunada por dos de los delegados fiduciarios apoderados "A" o por un delegado fiduciario apoderado "A" y un delegado fiduciario apoderado "B";
 - ix. Los apoderados del Representante Común a que se refiere la presente opinión cuentan, a la fecha, con las facultades necesarias y suficientes para representarla y para celebrar los actos relacionados con la operación de referencia, entre los que se incluyen de forma enunciativa, más no limitativa: el Fideicomiso, el Primer Convenio Modificadorio al Fideicomiso y la suscripción del título de los CBFIs conforme al Fideicomiso. En el entendido que dichas facultades deberán ser ejercidas de manera mancomunada por dos de los apoderados con firma "A" o por un apoderado con firma "A" y un apoderado con firma "B";
 - x. Las resoluciones unánimes adoptadas por la totalidad de los miembros del Comité Técnico Inicial del Fideicomiso el 27 de noviembre de 2020, por las que se autoriza, entre otros: (i) el otorgamiento de poderes en favor de Omar Arzate Hernández; (ii) la apertura de las cuentas del Fideicomiso y (iii) la instrucción al Fiduciario para que lleve a cabo la celebración de los actos por medio de los cuales se constituya al Administrador, son válidas jurídicamente

conforme al acta levantada con motivo de la adopción de dichas resoluciones unánimes, en términos de la certificación de acuerdos relacionada en el numeral 22 de la Documentación Legal, la cual es válida jurídicamente;

- xi. Los acuerdos tomados en la sesión del Comité Técnico Inicial del Fideicomiso de fecha 1 de octubre de 2021, por las que se autoriza, entre otros: (i) la ratificación del Representante Común, (ii) la celebración del Primer Convenio Modificatorio y Re-expresión del Fideicomiso; (iii) la adquisición de la Cartera Inicial (según dicho término se define en el Fideicomiso), (iv) la celebración de los contratos de arrendamiento relacionados con los Activos Iniciales, son válidos jurídicamente conforme al acta levantada con motivo de dicha sesión, en términos de la certificación de acuerdos relacionada en el numeral 23 de la Documentación Legal, la cual es válida jurídicamente;
- xii. Las resoluciones unánimes adoptadas por la totalidad de los miembros del Comité Técnico Inicial del Fideicomiso con fecha 4 de octubre de 2021, por las cuales se autoriza, entre otros: (i) la celebración del Contrato de Administración con el Administrador, (ii) la delegación de facultades al Administrador de conformidad con las obligaciones del Administrador bajo el Fideicomiso y el Contrato de Administración, (iii) el otorgamiento, por parte del Fiduciario al Administrador, de los poderes referidos en el Contrato de Administración en términos del Fideicomiso y (iv) el presupuesto inicial de operación del Administrador, son válidas jurídicamente conforme al acta levantada con motivo de la adopción de dichas resoluciones unánimes, en términos de la certificación de acuerdos relacionada en el numeral 24 de la Documentación Legal, la cual es válida jurídicamente;
- xiii. Los acuerdos tomados en la sesión del Comité Técnico Inicial del Fideicomiso de fecha 5 de octubre de 2021, por la cual se autoriza la emisión de los CBFIs, su inscripción en el Registro Nacional de Valores y su oferta pública, son válidos jurídicamente conforme al acta levantada con motivo de dicha sesión, en términos de la certificación de acuerdos relacionada en el numeral 25 de la Documentación Legal, la cual es válida jurídicamente;
- xiv. Los acuerdos tomados en la sesión del Comité Técnico Inicial del Fideicomiso de fecha 5 de noviembre de 2021, por las que se autoriza, entre otros, la celebración del Segundo Convenio Modificatorio y Re-expresión del Fideicomiso, son válidos jurídicamente conforme al acta levantada con motivo de dicha sesión, en términos de la certificación de acuerdos relacionada en el numeral 26 de la Documentación Legal, la cual es válida jurídicamente;
- xv. Los acuerdos tomados en la sesión del Comité Técnico Inicial del Fideicomiso de fecha 4 de febrero de 2022, por las que se autoriza, entre otros, la celebración del Tercer Convenio Modificatorio y Re-expresión del Fideicomiso, son válidos jurídicamente conforme al acta levantada con motivo de dicha sesión, en términos de la certificación de acuerdos relacionada en el numeral 27 de la Documentación Legal, la cual es válida jurídicamente;
- xvi. Los acuerdos tomados en la sesión del Comité Técnico Inicial del Fideicomiso de fecha 20 de octubre 2022, por la que se resuelve, entre otros: (i) dejar sin efectos los acuerdos adoptados por el Comité Técnico Inicial en sesión de fecha 5 de octubre de 2021, (ii) autorizar la emisión de los CBFIs; (iii) solicitar la inscripción de los mismos en el Registro

- Nacional de Valores, y (iv) su oferta pública en México; son válidos jurídicamente conforme al acta levantada con motivo de dicha sesión, en términos de la certificación de acuerdos relacionada en el numeral 28 de la Documentación Legal, la cual es válida jurídicamente;
- xvii. Los acuerdos tomados en la sesión del Comité Técnico Inicial del Fideicomiso de fecha 21 de octubre de 2022, por la que se resuelve, entre otros: (i) autorizar la celebración del Cuarto Convenio Modificatorio y Re-expresión al Fideicomiso, (ii) ratificar la celebración del Tercer Convenio Modificatorio y Re-expresión al Fideicomiso, (iii) autorizar la celebración del Primer Convenio Modificatorio al Contrato de Administración, (iv) autorizar el presupuesto del Administrador para los meses restantes del ejercicio 2022 y (v) autorizar la adquisición de la Cartera Inicial; son válidos jurídicamente conforme al acta levantada con motivo de dicha sesión, en términos de la certificación de acuerdos relacionada en el numeral 29 de la Documentación Legal, la cual es válida jurídicamente;
- xviii. Los acuerdos tomados en la sesión del Comité Técnico Inicial del Fideicomiso de fecha 14 de noviembre de 2022, por la que se resuelve, entre otros: (i) dejar sin efectos la resolución PRIMERA adoptada por el Comité Técnico Inicial en sesión de fecha 21 de octubre de 2021 y (ii) autorizar la celebración del Cuarto Convenio Modificatorio y Re-expresión al Fideicomiso; son válidos jurídicamente conforme al acta levantada con motivo de dicha sesión, en términos de la certificación de acuerdos relacionada en el numeral 30 de la Documentación Legal, la cual es válida jurídicamente;
- xix. Los CBFIs son válidos jurídicamente y exigibles en contra de la Emisora; y
- xx. Los Contratos de Compraventa son válidos jurídicamente y exigibles conforme a sus términos, siendo existente, en consecuencia, la integración de los mismos al patrimonio del Fideicomiso.

Esta opinión está sujeta a las siguientes limitaciones y salvedades:

(a) El contenido de esta opinión se limita a cuestiones de derecho aplicables en México, en vigor a la fecha de la misma y respecto a las cuales he recibido instrucciones expresas de actuar y puesto atención sustancial en relación con la Emisora. Por lo mismo, esta opinión no incluye ni expresa ninguna consideración, comentario o criterio regido por leyes distintas a las aplicables en México en la fecha de la presente;

(b) En ningún momento he dado asesoría a la Emisora, por lo cual no acepto responsabilidades genéricas de divulgación sobre materias distintas a las expresamente contenidas en esta opinión;

(c) La exigibilidad de las obligaciones de la Emisora puede verse limitada o afectada por disposiciones federales, estatales o municipales;

(d) No expreso opinión alguna con relación a la ejecución de recursos de cualquier naturaleza en contra de la Emisora;

(e) Esta opinión se limita a los aspectos de derecho conforme a lo establecido en el artículo 87 fracción II de la Ley del Mercado de Valores y ninguna persona deberá utilizar la misma como base para una decisión de inversión o como una recomendación para invertir en los valores sobre los cuales versa, por lo que cualquier decisión al respecto es de la exclusiva responsabilidad de los inversionistas;

(f) Las disposiciones de los CBFIs que otorguen facultades discrecionales a los tenedores, al Representante Común de los tenedores de los CBFIs, al Administrador del patrimonio del Fideicomiso o a la Emisora, no pueden ser ejercidas de manera inconsistente con los hechos relevantes, ni obviar cualquier requerimiento para proporcionar evidencia satisfactoria en relación a las bases de cualquier determinación así realizada;

(g) No expreso opinión alguna respecto del tratamiento fiscal o contable de (x) la intermediación de o la inversión en los CBFIs; (y) el Fideicomiso y/o el título; (z) el cumplimiento de disposiciones legales en materia ambiental relativas a la aportación de bienes al patrimonio del Fideicomiso. Los inversionistas deberán revisar, sin limitar los factores de riesgo establecidos en el prospecto, la información que publique la Emisora conforme a la legislación aplicable y, en su caso, consultar con sus asesores respecto de las cuestiones jurídicas no comprendidas en la presente opinión, particularmente en la materia fiscal, ambiental y de seguros;

(h) Los actos y contratos a que se refiere la presente que se encuentren sujetos al cumplimiento de condiciones, surtirán efectos o dejarán de surtir sus efectos, según sea el caso, una vez que las mismas sean cumplidas;

(i) La presente opinión se basa en declaraciones, información, documentación y entrevistas proporcionadas por funcionarios de la Emisora, por lo que el contenido y la veracidad de la misma se encuentra sujeta a la veracidad e integridad de las declaraciones, información, documentación y entrevistas proporcionadas por personal de la Emisora y en las circunstancias existentes a la fecha y de las que tengo conocimiento; y

(j) Esta opinión podría diferir sustancialmente del criterio de cualquiera de las autoridades jurisdiccionales competentes para conocer cualesquiera de los hechos, actos, convenios y contratos a que se refiere la presente opinión.

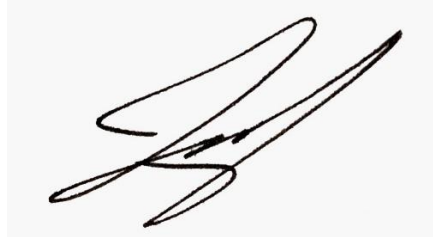
Esta opinión es emitida en mi calidad de abogado externo de la Emisora, para efectos de cumplir con lo dispuesto por el artículo 85, fracción IV, de la Ley del Mercado de Valores, en relación con el artículo 87, fracción II de la misma ley y a lo dispuesto en el artículo 14, fracción II de las Disposiciones de Carácter General Aplicables a las Emisoras de Valores y a Otros Participantes del Mercado de Valores, expedidas por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores. Ninguna persona podrá basarse en la presente opinión para cualquier propósito distinto al de verificar el cumplimiento de las anteriores disposiciones legales.

Esta opinión estará vigente en la fecha que se emite y estará sujeta a cambios y calificaciones por cambios en las leyes aplicables y/o cualesquiera otras circunstancias, por el simple transcurso del tiempo o por otras cuestiones similares. No me comprometo a informar a Ustedes o a cualesquiera otras personas respecto de cualesquiera cambios en la opinión expresada en la

presente opinión que resulten de cuestiones que pudieran surgir en el futuro o que pudieran ser traídos a mi atención.

Ninguna persona podrá basarse en la presente opinión para cualquier propósito distinto al de verificar el cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 85, fracción IV de la Ley del Mercado de Valores.

Atentamente,
Holland & Knight México, S.C.

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'AGL', is centered within a light gray rectangular box.

Adrián Gay Lasa
Socio

Anexo Único

Contratos de Compraventa

1. Escritura pública número 54,592 de fecha 25 de octubre de 2021, otorgada ante la fe del Lic. Miguel Ángel Espíndola Bustillos, titular de la notaría 120 de la Ciudad de México, mediante la cual se hizo constar el contrato de compraventa del inmueble denominado Agroparque Yecapixtla I, así como el primer convenio modificatorio a dicho contrato de compraventa de fecha 5 de diciembre de 2021.
2. Escritura pública número 54,593 de fecha 25 de octubre de 2021, otorgada ante la fe del Lic. Miguel Ángel Espíndola Bustillos, titular de la notaría 120 de la Ciudad de México, mediante la cual se hizo constar el contrato de compraventa del inmueble denominado Yecapixtla I, así como el primer convenio modificatorio a dicho contrato de compraventa de fecha 5 de diciembre de 2021.
3. Copia certificada del convenio privado de adquisición de fecha 14 de junio de 2021, así como del primer convenio modificatorio a dicho convenio privado, de fecha 28 de septiembre de 2021, por medio de los cuales se acuerdan los términos y condiciones para la adquisición del inmueble denominado Befrost.
4. Copia certificada del convenio privado de adquisición de fecha 27 de agosto de 2021 así como del primer convenio modificatorio a dicho convenio privado, de fecha 5 de diciembre de 2021, por medio de los cuales se acuerdan los términos y condiciones para la adquisición del inmueble denominado Agroparque Yecapixtla II.
5. Copia certificada del convenio privado de adquisición de fecha 22 de agosto de 2022, por medio del cual se acuerdan los términos y condiciones para la adquisición del inmueble denominado Gear;
6. Copia certificada del convenio privado de adquisición de fecha 31 de agosto de 2022, por medio del cual se acuerdan los términos y condiciones para la adquisición del inmueble denominado Cimarrón I;
7. Copia certificada del convenio privado de adquisición de fecha 31 de agosto de 2022, por medio del cual se acuerdan los términos y condiciones para la adquisición del inmueble denominado Cimarrón II;

Anexo 8.6
Título que ampara la emisión

BANCO ACTINVER S.A., INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, GRUPO FINANCIERO ACTINVER, DIVISIÓN FIDUCIARIA ACTUANDO ÚNICA Y EXCLUSIVAMENTE COMO FIDUCIARIO EN EL FIDEICOMISO NO. 4755

**CERTIFICADOS BURSÁTILES FIDUCIARIOS INMOBILIARIOS
NO AMORTIZABLES AL PORTADOR**

CLAVE DE PIZARRA **AGROFIBRA**

TÍTULO: ÚNICO

Lugar y Fecha de Emisión de los CBFIs:
Ciudad de México, a 9 de diciembre de 2022.



Certificados Bursátiles Fiduciarios Inmobiliarios
No Amortizables

Sin Expresión de Valor Nominal

Monto de la emisión: \$8,763,971,160.00

(ocho mil setecientos sesenta y tres millones novecientos setenta y un mil ciento sesenta Pesos
00/100 M.N.)

Banco Actinver, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver, División Fiduciaria (el "Emisor"), actuando única y exclusivamente en su carácter de fiduciario en el contrato de Fideicomiso Irrevocable No. 4755, celebrado con Agriprofin, S.A. de C.V., como fideicomitente (el "Fideicomitente" o el "Fideicomitente Inicial") y con la comparecencia de CIBanco, S.A., Institución de Banca Múltiple, como representante común (el "Representante Común"), constituido el 12 de octubre de 2020 y modificado y re-expresado por primera ocasión mediante convenio de fecha 11 de octubre de 2021; por segunda ocasión mediante convenio de fecha 5 de noviembre de 2021, por tercera ocasión mediante convenio de fecha 23 de febrero de 2022 y por cuarta ocasión mediante convenio de fecha 1 de diciembre de 2022 (el "Fideicomiso"), cuyo patrimonio será administrado por Administradora Agrofibra, S.C. (el "Administrador"), el cual otorga a los Tenedores el derecho a los frutos, rendimientos y en su caso al producto de la venta de los Activos que formen parte del Patrimonio del Fideicomiso, conforme a los términos del Fideicomiso, que en su caso se generen por virtud de la emisión de 219,099,279 (doscientos diecinueve millones noventa y nueve mil doscientos setenta y nueve) certificados bursátiles fiduciarios inmobiliarios ("CBFIs"), al amparo de este Título, en los términos que a continuación se indican y de conformidad con los artículos 61, 62, 63, 63 Bis 1, fracción II, 64, 64 Bis y 64 Bis 1 y demás aplicables de la Ley del Mercado de Valores (la "LMV") así como el artículo 7 y demás aplicables de las Disposiciones de Carácter General Aplicables a las Emisoras de Valores y a Otros Participantes del Mercado de Valores, según las mismas sean modificadas y/o adicionadas de tiempo en tiempo (la "Circular Única de Emisoras"). El presente Título ampara 219,099,279 (doscientos diecinueve millones noventa y nueve mil doscientos setenta y nueve) CBFIs al portador, no amortizables.

Los CBFIs se encuentran inscritos en el Registro Nacional de Valores (el "RNV") y su oferta pública bajo el número 3265-1.81-2022-029 según fue autorizado por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores (la "CNBV"), mediante oficio número 153/3507/2022 de fecha 7 de diciembre de 2022.

LOS PRESENTES CERTIFICADOS BURSÁTILES FIDUCIARIOS INMOBILIARIOS NO OTORGAN A SUS TENEDORES EL DERECHO A EXIGIR AL FIDUCIARIO O AL REPRESENTANTE COMÚN, EL PAGO DE SUMA ALGUNA DE DINERO POR CONCEPTO DE PRINCIPAL, RENDIMIENTO O INTERESES. CONFORME A LOS TÉRMINOS DEL FIDEICOMISO, LOS TENEDORES TENDRÁN DERECHO A RECIBIR PAGOS DERIVADOS DE DISTRIBUCIONES, SIEMPRE Y CUANDO LAS MISMAS SE GENEREN, EXISTAN RECURSOS EN EL PATRIMONIO DEL FIDEICOMISO Y SE CUMPLA CON LO ESTABLECIDO EN EL FIDEICOMISO. EL EMISOR Y EL FIDEICOMITENTE INICIAL NO ESTÁN OBLIGADOS A GENERAR DISTRIBUCIONES.

LAS DISTRIBUCIONES SE HARÁN PROPORCIONALMENTE AL NÚMERO DE CBFIS Y NO PODRÁ EXCLUIRSE A NINGÚN TENEDOR DEL PAGO DERIVADO DE LAS DISTRIBUCIONES.

Los CBFIs de la presente Emisión son del tipo que refieren los artículos 62, fracción II, 63, fracción II y 63 Bis 1, fracción II de la LMV. No será necesario un número mínimo de inversionistas para el listado o mantenimiento de listado de los CBFIs en la Bolsa.

El presente Título se emite para su depósito en administración en S.D. Indeval Institución para el Depósito de Valores, S.A. de C.V. ("Indeval"), justificando así la tenencia de los CBFIs por dicha institución y la realización de todas las actividades que le han sido asignadas a las instituciones para el depósito de valores y que de conformidad con la Legislación Aplicable deberán ser ejercidas por las instituciones para el depósito de valores, sin mayor responsabilidad para Indeval que la establecida para las instituciones para el depósito de valores en la LMV.

Las Distribuciones Totales o aquellos pagos que deban de hacerse a los Tenedores de los CBFIs de conformidad con el presente Título y el Fideicomiso, se llevarán a cabo mediante transferencia electrónica a través de Indeval, con domicilio ubicado en Paseo de la Reforma número 255, 3^{er} Piso, colonia Cuauhtémoc, 06500, Ciudad de México, México, contra entrega del Título o las constancias que para tales efectos expida Indeval, según corresponda.

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

El significado de los términos inicializados con mayúsculas en este Título tendrá el mismo significado asignado a dichos términos en el Fideicomiso, a menos que se establezca lo contrario en este Título.

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

Los Tenedores, en virtud de la adquisición de los CBFIs, estarán sujetos a lo previsto en el Fideicomiso y en los CBFIs amparados en el presente Título y aceptan de manera expresa que:

(i) exclusivamente, sujeto a lo previsto en el párrafo siguiente, para el ejercicio del Derecho de Suscripción Preferente, tendrán derecho preferente, para la adquisición de los CBFIs que emita el Fideicomiso en el futuro; y

(ii) el Fideicomiso es el único propietario de los Activos y, por lo tanto, los CBFIs únicamente otorgan el derecho a los frutos, rendimientos y en su caso al producto de la venta de los Activos, de conformidad con lo previsto por el Fideicomiso.

Por ningún motivo se considerará que los CBFIs representan el derecho a una parte o la totalidad del derecho de propiedad o titularidad sobre los Activos afectos al Fideicomiso.

Exclusivamente para la primera Emisión subsecuente de CBFIs que tenga lugar a partir de la oferta pública inicial de CBFIs, los Tenedores que hayan adquirido CBFIs con motivo de la oferta pública inicial de CBFIs, tendrán el Derecho de Suscripción Preferente, considerando lo que en su momento determine la Asamblea de Tenedores al efecto.

Los derechos y obligaciones de los Tenedores de los CBFIs están establecidos en el Fideicomiso, así como en el presente Título.

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

- a. Antes de que los CBFIs sean emitidos y colocados, el Fiduciario deberá obtener todas las autorizaciones necesarias por parte de la CNBV y, en su caso, la autorización u opinión favorable de la Bolsa o cualquier otro sistema de cotización y/o negociación para el listado de los mismos.
- b. Los CBFIs se denominarán en Pesos.
- c. Los CBFIs serán no amortizables.
- d. Los CBFIs otorgarán a sus Tenedores solamente el derecho a los frutos, rendimientos y en su caso al producto de la venta del Patrimonio del Fideicomiso y a cualesquiera otros derechos que se establezcan en el Fideicomiso y en los Documentos de Emisión. Por ningún motivo se considerará que los CBFIs representan el derecho a una parte o a la totalidad del derecho de propiedad o titularidad sobre los Activos afectos al Fideicomiso.
- e. Ni el Fiduciario (excepto con los bienes disponibles en el Patrimonio del Fideicomiso según se prevé específicamente en el Fideicomiso), ni los Fideicomitentes, ni el Administrador, ni el Representante Común, ni los Intermediarios Colocadores, estarán obligados en lo personal a hacer el pago de cualquier cantidad debida conforme al Fideicomiso. En caso de que el Patrimonio del Fideicomiso no genere los recursos necesarios para realizar la entrega de Distribuciones Totales a los Tenedores, no habrá obligación del Fiduciario, de los

Fideicomitentes, del Administrador, del Representante Común ni de los Intermediarios Colocadores, de realizar dicha entrega, por lo que ninguno de ellos estará obligado a hacer uso de su propio patrimonio para cubrir el pago de Distribuciones Totales.

- f. Todas las Distribuciones o Distribuciones Totales a los Tenedores se llevarán a cabo por medio de transferencia electrónica a través del Indeval, ubicado en Paseo de la Reforma No. 255, Piso 3, Col. Cuauhtémoc, 06500, Ciudad de México, México.
- g. Los CBFIs se registrarán e interpretarán de conformidad con la Legislación Aplicable.
- h. Los CBFIs serán colocados en el mercado de valores o sistema de cotización y/o negociación que en su caso determine el Comité Técnico, ya sea en México, o en el extranjero simultáneamente, siempre y cuando en todo momento se cumpla con lo dispuesto en el artículo 187 de la LISR y la Regla 3.2.12 de la Resolución Miscelánea Fiscal vigente, y deberán ser inscritos en el RNV; y
- i. Los CBFIs tendrán las demás características que determine la Asamblea de Tenedores o el Comité Técnico Inicial, en su caso, en los términos de la Emisión respectiva.

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

El Fiduciario, para efectos de cumplir con el fin primordial del Fideicomiso, realizará, entre otras, las siguientes actividades: (i) adquirir, mantener en su propiedad y disponer de los bienes y derechos que comprendan el Patrimonio del Fideicomiso; (ii) distribuir y administrar en las Cuentas, cuando así proceda, los recursos que se obtengan de cada Emisión o de la emisión de Valores representativos de deuda; (iii) efectuar Inversiones de Efectivo Permitidas; (iv) realizar cualquier otro tipo de actividades que el Administrador, y en su caso, el Comité Técnico o la Asamblea de Tenedores, según corresponda, consideren necesarias, recomendables, convenientes o incidentales a lo anterior; y (v) realizar cualquier acto legal o actividades consistentes con lo anterior. Para dichos propósitos y, en su caso, conforme a las instrucciones que reciba por Persona facultada en términos del Fideicomiso, las facultades del Fiduciario para el cumplimiento de los fines del Fideicomiso incluirán, sin limitación alguna, las siguientes:

- a. Recibir y mantener la titularidad de la Aportación Inicial y los demás bienes y derechos que formen parte del Patrimonio del Fideicomiso, con el fin de realizar Colocaciones de CBFIs entre el público inversionista;
- b. Llevar a cabo cada Emisión de acuerdo a las instrucciones del Comité Técnico Inicial, la Asamblea de Tenedores, según sea el caso, en los términos y con las características que determinen;

- c. Realizar ofertas de CBFIs a través de alguna Bolsa en México y/o por cualquier otro medio permitido en cualquier otra jurisdicción y su Colocación (pudiendo ser o no al amparo de un Programa) conforme a las autorizaciones que expida en su caso la CNBV;
- d. Realizar Emisiones adicionales, en los términos establecidos en el Fideicomiso que no impliquen una Colocación, con el objetivo de: (i) llevar a cabo la suscripción de CBFIs por la vía del ejercicio de Derechos de Suscripción Preferente por parte de los Tenedores; y/o (ii) ser entregados como contraprestación por la adquisición de Activos, en los términos y bajo las condiciones que en su momento determine el Comité Técnico o la Asamblea de Tenedores, según sea el caso;
- e. Emitir, previa instrucción según corresponda, de conformidad con el Fideicomiso, CBFIs para ser entregados como contraprestación por la adquisición de Activos conforme a lo previsto por la fracción IX del artículo 188 de la LISR;
- f. Previo acuerdo del Comité Técnico conforme a lo propuesto a dicho comité por el Comité de Nominaciones y Compensaciones, y con base en la instrucción que reciba el Fiduciario, entregar al Administrador (para que a su vez cumpla con los compromisos asumidos con los miembros del Comité de Inversiones y Riesgos bajo el Contrato de Administración) los CBFIs objeto del Incentivo por Desempeño de conformidad con el presente inciso; lo anterior, en el entendido de que dicho Comité Técnico, con base a lo propuesto por el Comité de Nominaciones y Compensaciones, deberá hacer constar el cálculo y el número de CBFIs a entregar como se indica a continuación:

El Incentivo por Desempeño tiene como finalidad establecer un esquema de compensación al Administrador que estará ligado al nivel de Distribuciones y solamente pagable una vez que Tenedores hayan recibido al menos el Rendimiento Objetivo para Cálculo, en Dólares, calculada en términos reales y cuyo monto se podrá incrementar con base en las Distribuciones acumuladas en cada Fecha de Cálculo de IDR.

En cada aniversario a partir del 1º-primer aniversario de la fecha en que ocurra la primera Emisión de CBFIs, una vez alcanzado el monto equivalente al Rendimiento Objetivo para Cálculo, el Administrador tendrá derecho a recibir una parte proporcional de las Distribuciones que será calculada según el nivel de las Distribuciones acumuladas conforme se muestran a continuación:

	Rendimiento real en Dólares	Distribución Excedente	Proporción de la Distribución Excedente		Total distribución acumulada	
			% Tenedores	% Administrador	% Tenedores	% Administrador
Rendimiento Objetivo para Cálculo	N%	NA	100.0%	0.0%	100.0%	0.0%
Nivel 1	N+1%	1.0%	90.0%	10.0%	98.8%	1.2%

Nivel 2	N+2%	1.0%	80.0%	20.0%	96.7%	3.3%
Nivel 3	N+3%	1.0%	70.0%	30.0%	94.0%	6.0%
Nivel 4 (>10.0%)	N+4%	NA	50.0%	50.0%	90.0%	10.0%

El monto conjunto de los CBFIs objeto del Incentivo por Desempeño, en ningún momento podrá rebasar el 3% (tres por ciento) del valor de capitalización del Fideicomiso.

El Comité Técnico, a través del Comité de Nominaciones y Compensaciones estará a cargo del cálculo del monto y número de CBFIs a ser entregados conforme a lo anterior, considerando lo siguiente:

El Comité Técnico, previa propuesta del Comité de Nominaciones y Compensaciones, deberá aprobar el cálculo realizado por éste último, para determinar el número de CBFIs a entregar al Administrador bajo el Incentivo por Desempeño, en la sesión del Comité Técnico que corresponda en cada aniversario a partir de la primera Emisión; en el entendido que dicha sesión deberá llevarse a cabo dentro del primer trimestre de cada año calendario. Para tales efectos, el Comité Técnico habrá de considerar el precio de cierre de los CBFIs correspondiente a los últimos 15 (quince) Días Hábiles previos a la fecha en que el Comité Técnico haya realizado el cálculo para determinar el número de CBFIs, promediando dicho valor y considerando el resultado como monto de liberación por CBFI. Asimismo, para la determinación del número de CBFIs a entregar al Administrador bajo el Incentivo por Desempeño, el Comité Técnico y el Comité de Nominaciones y Compensaciones considerarán el monto en efectivo que el Administrador requerirá para cumplir con la obligación de pago de impuesto sobre la renta correspondiente por la recepción de los CBFIs objeto del Incentivo por Desempeño, para lo cual, el Comité Técnico determinará dicho monto y lo restará del monto total del incentivo anual pagadero en CBFIS, debiendo instruir al Fiduciario, por un lado, la entrega del número de CBFIs que resulte de la resta antes referida y, por otro, el monto de efectivo necesario para que el Administrador cumpla su obligación de pago del impuesto sobre la renta por la recepción de los CBFIs objeto del Incentivo por Desempeño.

El pago de los CBFIs se realizará a más tardar 15 (quince) Días siguientes a la fecha en que los CBFIs correspondientes hayan sido adquiridos en el mercado secundario; en el entendido que el Fiduciario no será responsable de que dicho pago no se llegare a realizar en dicho plazo por causa de no contar con la autorización del Comité Técnico, cálculo, monto, disponibilidad de CBFIs en el mercado secundario e instrucciones correspondientes. Lo anterior, en el entendido que este incentivo será neto, libre del IVA, por lo que en caso de que se llegara a causar el citado impuesto según las disposiciones legales aplicables al monto del incentivo, se le adicionará el monto correspondiente al IVA, en el entendido de que, en dicho caso, la instrucción que se le entregué al Fiduciario deberá considerarlo para su pago en efectivo y, en este acto, se libera el Fiduciario de cualquier responsabilidad en caso de que el mismo no haya sido considerado.

Los CBFIs que se entreguen al Administrador como parte del Incentivo por Desempeño, tendrán restricciones para ser enajenados, transferidos o de cualquier otra forma dispuestos por los miembros del Comité de Inversiones y Riesgos que los reciban del Administrador, por un periodo de 5 (cinco) años contados a partir de la fecha en que sean entregados, conforme lo siguiente:

1. los CBFIs objeto del Incentivo por Desempeño no podrán ser enajenados, transferidos o de cualquier otra forma dispuestos por sus titulares durante los primeros 365 (trescientos sesenta y cinco) días siguientes a la fecha en que los mismos les hayan sido entregados;
2. durante el periodo comprendido entre los 365 (trescientos sesenta y cinco) días y previo a los 730 (setecientos treinta) días siguientes a cada fecha en que los CBFIs objeto del Incentivo por Desempeño les hayan sido entregados a sus titulares, estos únicamente podrán enajenar, transferir o de cualquier otra forma disponer, hasta el 20% (veinte por ciento) de dichos CBFIs;
3. durante el periodo comprendido entre los 730 (setecientos treinta) días y previo a los 1,095 (mil noventa y cinco) días siguientes a cada fecha en que los CBFIs objeto del Incentivo por Desempeño les hayan sido entregados a sus titulares, estos únicamente podrán enajenar, transferir o de cualquier otra forma disponer, hasta el 40% (cuarenta por ciento) de dichos CBFIs;
4. durante el periodo comprendido entre los 1,095 (mil noventa y cinco) días y previo a los 1,460 (mil cuatrocientos sesenta) días siguientes a cada fecha en que los CBFIs objeto del Incentivo por Desempeño les hayan sido entregados a sus titulares, estos únicamente podrán enajenar, transferir o de cualquier otra forma disponer, hasta el 60% (sesenta por ciento) de dichos CBFIs;
5. durante el periodo comprendido entre los 1,460 (mil cuatrocientos sesenta) días y previo a los 1,825 (mil ochocientos veinticinco) días siguientes a cada fecha en que los CBFIs objeto del Incentivo por Desempeño les hayan sido entregados a sus titulares, estos únicamente podrán enajenar, transferir o de cualquier otra forma disponer, hasta el 80% (ochenta por ciento) de dichos CBFIs;
6. con posterioridad a los 1,825 (mil ochocientos veinticinco) días siguientes a cada fecha en que los CBFIs objeto del Incentivo por Desempeño les hayan sido entregados a sus titulares, estos únicamente podrán enajenar, transferir o de cualquier otra forma disponer, el 100% (cien por ciento) de dichos CBFIs.

La restricción anterior, no será aplicable tratándose de transferencias de dichos CBFIs al patrimonio de fideicomisos de administración en los cuales los titulares de los CBFIs sean fideicomitentes y/o fideicomisarios, en el entendido que en dichos fideicomisos se deberá establecer la restricción de enajenación establecida en este apartado.

Para efectos de claridad, no habrá pago alguno por concepto de Incentivo por Desempeño si no se cumple con el Rendimiento Objetivo para Cálculo.

- g. En atención a lo señalado en los incisos anteriores, según sea aplicable, y en términos de la Legislación Aplicable y según sea el caso, la legislación extranjera de que se trate, realizar los trámites y procedimientos, y suscribir los documentos necesarios o convenientes ante la CNBV, la Bolsa, el Indeval y/o cualquier otra entidad gubernamental órgano autorregulado, bolsa de valores o sistema de cotización correspondiente, autoridad competente, entidad, dependencia o Persona (nacional o extranjero) para obtener y llevar a cabo la inscripción de los CBFIs en el RNV o cualquier otro registro que sea necesario o conveniente y su Colocación a través de la Bolsa y/o cualquier otro sistema de cotización, el depósito del Título en Indeval, así como cualesquiera otros actos, trámites y, en su caso, la suscripción de documentos y actos jurídicos relativos a una Colocación de CBFIs en el extranjero;
- h. Realizar la emisión y colocación de Valores diferentes a los CBFIs, incluyendo Valores representativos de deuda, siempre y cuando dichos valores distintos a CBFIs sean de los permitidos por la Legislación Aplicable, de acuerdo con las instrucciones del Comité Técnico o la Asamblea de Tenedores, según sea el caso, mediante cualquier mecanismo disponible y realizar todos los actos necesarios y/o convenientes según se trate, ante la CNBV, la Bolsa, el Indeval y/o cualquier otra entidad gubernamental, órgano autorregulado, bolsa de valores o sistema de cotización correspondiente, autoridad competente, entidad, dependencia o Persona (nacional o extranjero) a efecto de lograr la emisión y colocación de dichos Valores ya sea en México o en el extranjero, previo cumplimiento de la Legislación Aplicable y en su caso, la legislación extranjera de que se trate;
- i. Celebrar, previa instrucción del Comité Técnico y/o la Asamblea de Tenedores, según sea el caso, los Documentos de Emisión, así como todos los actos, convenios y contratos necesarios o convenientes para cada Emisión y Colocación;
- j. Celebrar, según corresponda y previa instrucción del Administrador, Comité Técnico Inicial, del Comité Técnico o de la Asamblea de Tenedores, según corresponda, los Convenios de Adquisición y adquirir la propiedad de los Activos Iniciales y de cualesquiera otros Activos: (i) con los Recursos Derivados de la Emisión, (ii) con cualesquiera otros recursos disponibles o (iii) mediante la entrega de CBFIs, lo anterior, en el entendido de que dichos Activos deberán contar con todas las formalidades en sus antecedentes y para su adquisición que la ley exija, lo cual deberá ser verificado por el Administrador y/o Comité Técnico y/o Asamblea de Tenedores, según corresponda sin responsabilidad para el Fiduciario;
- k. Celebrar, previa instrucción del Comité Técnico los Contratos de Colocación con los Intermediarios Colocadores y cualesquiera otras Personas, según sea necesario, en relación con los CBFIs o los valores representativos de deuda o de cualquier otro derecho a ser emitidos por el Fideicomiso, de tiempo en tiempo, o en relación con cualquier otro Valor que sea emitido por el Fiduciario conforme a lo

establecido en el Fideicomiso, y cumplir con las obligaciones al amparo de dichos Contratos de Colocación, incluyendo el pago de indemnizaciones conforme a los mismos;

- l. Recibir y aplicar, de conformidad con lo establecido en el Fideicomiso y las instrucciones que reciba al efecto, los Recursos Derivados de la Emisión;
- m. Abrir a nombre del Fideicomiso, así como administrar, operar y mantener con la institución financiera que determine el Administrador, previa instrucción por escrito dirigida al Fiduciario, las Cuentas de conformidad con lo establecido en el Fideicomiso. Asimismo, realizar los traspasos necesarios para el manejo de los recursos que formen parte del Patrimonio del Fideicomiso;
- n. Llevar a cabo todos los actos y celebrar o suscribir los contratos y documentos necesarios o convenientes para retirar y depositar cualquier cantidad en las Cuentas, conforme a las instrucciones que reciba de parte del Administrador;
- o. Invertir las cantidades disponibles en las Cuentas en Inversiones de Efectivo Permitidas, según sea el caso, y celebrar los contratos correspondientes con instituciones financieras para dichos fines, de conformidad con los términos del Fideicomiso;
- p. Adquirir, mantener, transmitir, administrar y ser propietario de Inversiones en Activos y otros bienes y derechos del Fideicomiso, y celebrar y suscribir la documentación necesaria para dicho fin conforme los términos previstos en el Fideicomiso, en el entendido de a efecto de ser adquiridos por el Fiduciario, deberán contar con todas las formalidades en sus antecedentes y para su adquisición que la ley exija, lo cual deberá ser verificado por el Administrador y/o Comité Técnico y/o Asamblea, según corresponda, sin responsabilidad del Fiduciario;
- q. Efectuar la entrega de la Distribución o la Distribución Total al que se trate, a través de Indeval en los términos establecidos en el Título y el Fideicomiso, de conformidad con la fracción VI del artículo 187 de la LISR, y dar a conocer cada Distribución Total a través del SEDI con por lo menos 6 (seis) Días Hábiles de anticipación a la fecha en que se lleve a cabo dicha Distribución Total o conforme se especifique en el presente Título de tiempo en tiempo;
- r. Cobrar, recibir y administrar las Rentas y emitir las facturas correspondientes a dichas Rentas (directamente o por conducto del Administrador en su carácter de agente del Fiduciario), así como cualquier otra cantidad en relación con las Inversiones de Efectivo Permitidas y cualquier otro bien o derecho que sea parte del Patrimonio del Fideicomiso;
- s. Llevar a cabo todas las acciones que sean necesarias o convenientes a fin de conservar y en su caso oponer a terceros la titularidad sobre el Patrimonio del Fideicomiso, realizando todos los actos necesarios para su defensa de conformidad con los términos del Fideicomiso y la Legislación Aplicable, así como en su caso,

con las instrucciones que para tales efectos reciba del Administrador o Comité Técnico;

- t. Celebrar, a través del Administrador, los Contratos de Arrendamiento y cualquier otro contrato necesario o conveniente para realización de los fines del Fideicomiso, así como sus respectivos convenios modificatorios, siempre y cuando dichos contratos no impliquen facultades para actos de dominio, las cuales se encuentran reservadas a los delegados fiduciarios del Fiduciario;
- u. Realizar, directamente o a través del Administrador, la administración, las diligencias necesarias para llevar a cabo la cobranza y ejecución derivada de los Contratos de Arrendamiento;
- v. Celebrar, previa instrucción del Administrador, Comité Técnico (incluyendo el Comité Técnico Inicial) o la Asamblea de Tenedores, según corresponda, los contratos que sean necesarios o convenientes para cumplir con los fines del Fideicomiso, y celebrar cualquier tipo de instrumento o acuerdos relacionados, incluyendo sin limitar la contratación de seguros, la celebración de acuerdos de indemnización y cualquier modificación, prórroga o renovación, entre otros;
- w. Cumplir con sus obligaciones adquiridas en términos de cualquier contrato celebrado conforme al Fideicomiso, siguiendo las instrucciones de Persona facultada en términos del Fideicomiso;
- x. Previa instrucción del Administrador y/o del Comité Técnico, contratar y remover a consultores, depositarios, expertos y otros agentes y prestadores de servicios para los propósitos y fines del Fideicomiso; en el entendido que (i) la contratación o ratificación o sustitución del Auditor Externo deberá realizarse de conformidad con las instrucciones del Comité Técnico, previa recomendación del Comité de Auditoría y (ii) la contratación inicial del Auditor Externo; que autorice el Comité Técnico Inicial deberá ser ratificada por el Comité Técnico con posterioridad a la oferta pública inicial de CBFIs, previa recomendación del Comité de Auditoría;
- y. Pagar con los bienes que conforman el Patrimonio del Fideicomiso directamente, en la medida que éste resulte suficiente, todas las obligaciones a su cargo de conformidad con la Legislación Aplicable, los contratos que celebre, disposiciones del Fideicomiso, los Documentos de Emisión y cualquier otro convenio o documento;
- z. Preparar y proveer toda la información relacionada con el Fideicomiso que deba ser entregada de conformidad con el Fideicomiso, la LMV, la Circular Única de Emisoras, el Reglamento Interior de la Bolsa y la Legislación Aplicable, así como toda la información que sea requerida de conformidad con otras disposiciones del Fideicomiso y otros contratos en los que el Fideicomiso sea parte, incluyendo la que deba de proporcionarse en cumplimiento de actos y contratos celebrados bajo una jurisdicción extranjera; en todos los casos con el apoyo y la información que le sea preparada y proporcionada por el Administrador;

- aa. Presentar, a través del Administrador, de conformidad con la información que le sea preparada y proporcionada por el propio Administrador, todas las declaraciones fiscales del Fideicomiso de conformidad con la Legislación Aplicable, así como llevar a cabo todos los actos jurídicos y materiales, tales como retenciones, expedición de constancias y registros, necesarios para cumplir con todas las obligaciones a su cargo derivadas de las disposiciones fiscales en vigor durante la vigencia del Fideicomiso;
- bb. En caso de ser necesario, someter a través del Administrador, a la autoridad fiscal cualquier clase de consulta fiscal y/o confirmaciones de criterio, en los términos de los artículos 34 y 36 del CFF, necesarios o convenientes para llevar cabo los fines del Fideicomiso;
- cc. Preparar y presentar cualesquier otros reportes y/o escritos requeridos por, o solicitudes de autorización de parte de cualquier autoridad gubernamental, ya sea de manera directa o a través del Administrador, en el entendido que si el Fiduciario no cuenta con la información necesaria para elaborar dichos reportes y/o escritos, la misma deberá ser proporcionada al Fiduciario por el Administrador o por algún tercero experto contratado al efecto, según lo dispuesto por el Fideicomiso, con el fin de que el Fiduciario de cumplimiento a dichas solicitudes;
- dd. Participar como socio en el Administrador o participar en cualquier otra sociedad civil o entidad permitida bajo la Legislación Aplicable, y conforme a las instrucciones del Comité Técnico Inicial o del Comité Técnico, según corresponda, ejercer en beneficio del Fideicomiso, todos los derechos económicos y corporativos derivados de su parte social o participación en dichas entidades; incluyendo sin limitar, la facultad de designar, remover e instruir libremente al órgano de administración del Administrador y de las demás sociedades o entidades, y a sus representantes y apoderados;
- ee. Participar como asociado, o de cualquier otra manera, en asociaciones gremiales que agrupe a las Fibras y/o empresas del ramo, similares o equivalente en el extranjero, en las cuales será representado por el Administrador, incluyendo sin limitar la Asociación Mexicana de Fibras Inmobiliarias, A.C.;
- ff. Otorgar poderes generales y especiales a personas físicas o personas morales (en este caso previa designación de las personas físicas a través de las cuales se ejercerá el poder), según sean requeridos mediante instrucciones del Comité Técnico y/o del Administrador, para el desarrollo de los fines del Fideicomiso de conformidad con el mismo y cualquier otro contrato celebrado por el Fiduciario en ejecución del Fideicomiso; en el entendido que: (i) el Fiduciario no otorgará poderes generales para actos de dominio, para abrir, cancelar cuentas bancarias, así como, para suscribir, avalar títulos de crédito, ni para otorgar, sustituir o delegar facultades, ya que dichas facultades siempre serán ejercidas directamente por el Fiduciario a través de sus delegados fiduciarios conforme a las instrucciones del Administrador y en su caso del Comité Técnico, mismas que siempre deberán ser ratificadas por la o las personas designadas para tal efecto por el propio Comité

Técnico; y (ii) cualquier y todos los apoderados nombrados por el Fiduciario deberán cumplir con las obligaciones de los poderes y de los contratos, establecidas de conformidad con la Cláusula Trigésima Tercera del Fideicomiso, en relación con sus actos realizados (incluyendo cualquier requerimiento de informar al Fiduciario de actos realizados por los apoderados);

- gg. En caso de efectuarse una colocación fuera del territorio mexicano, proporcionar, a través del Administrador, a los Tenedores residentes en el extranjero que en su caso así lo soliciten expresamente al Comité Técnico, la información que determine este último, con apego a los términos del Fideicomiso que al efecto corresponda, a efectos de que los mismos puedan cumplir con las disposiciones fiscales aplicables a los Tenedores señalados;
- hh. Celebrar y suscribir todo tipo de contratos, convenios, acuerdos, instrumentos o documentos, incluidos títulos de crédito y documentos de garantía, así como realizar todos los actos necesarios o convenientes a efectos de cumplir con los fines del Fideicomiso de conformidad con lo establecido en el Fideicomiso y en los contratos celebrados por el Fiduciario, el Contrato de Colocación, los contratos que se requieren para abrir cuentas bancarias, cuentas de inversión y contratos de intermediación bursátil, los contratos que se requieran para el uso de nombres comerciales, marcas y de propiedad intelectual y contratos o documentos relacionados con la realización, adquisición y disposición de Inversiones en Activos, cobranza de los ingresos derivados de los Contratos de Arrendamiento y cualquier modificación a dichos contratos o documentos, todos los contratos, convenios, documentos y/o acuerdos necesarios y hacer que se cumplan los derechos y acciones disponibles para el Fideicomiso;
- ii. Solicitar y celebrar cualquier clase de financiamiento, con cualquier Persona, ya sea con instituciones, empresas o vehículos de financiamiento nacionales o extranjeras de acuerdo con las instrucciones del Comité Técnico, para efectos de cumplir con los fines aquí establecidos, incluyendo el adquirir y/o construir Bienes Inmuebles y, en su caso, adquirir Derechos de Arrendamiento, pudiendo otorgar al efecto garantías reales con la totalidad o parte el Patrimonio del Fideicomiso, sin perjuicio de que dichos financiamientos puedan tener además garantías reales o personales de cualquier tercero. Al efecto, deberá respetarse en todo caso los límites de deuda e índices de cobertura aprobados por la Asamblea de Tenedores en términos de la Circular Única de Emisoras, así como los establecidos en la Legislación Aplicable;
- jj. Celebrar, previa instrucción del Comité Técnico, operaciones financieras derivadas (que estén o no relacionadas con los financiamientos que en su caso obtenga el Fideicomiso), como lo son las coberturas de tasas de interés o de tipo de cambio, sin perjuicio de las facultades de la Asamblea de Tenedores para aprobar operaciones en el ámbito de su competencia y celebrar previa instrucción del Comité Técnico y/o del Administrador, según corresponda, las operaciones cambiarias necesarias a fin de convertir las cantidades depositadas en las Cuentas del Fideicomiso a monedas de curso legal en otras naciones, según sea necesario para cumplir con los Fines del Fideicomiso, las Partes acuerdan que las

operaciones se cerraran al tipo de cambio ofrecido en términos de mercado con la tesorería de la institución bancaria donde se mantengan las Cuentas del Fideicomiso; en el entendido, que el Fiduciario por ningún motivo responderá de las pérdidas o menoscabos que las diferencias cambiarias generen en el Patrimonio del Fideicomiso;

- kk. En caso del ejercicio del Derecho de Reversión por parte de algún Fideicomitente Adherente, recibir el precio de reversión;
- ll. Previo acuerdo de la Asamblea de Tenedores y conforme a las políticas de operación que al efecto autorice el Comité Técnico, establecer, implementar, mantener y operar un Fondo de Recompra en términos de las disposiciones legales aplicables y con base en dicho Fondo de Recompra, efectuar la compra de CBFIs previamente emitidos por el Fiduciario o títulos de crédito que los representen, pudiendo enajenarlos o cancelarlos de conformidad con las instrucciones que reciba del Comité Técnico, de acuerdo con la Legislación Aplicable y las reglas de operación del Fondo de Recompra;
- mm. Efectuar la primera Emisión de conformidad con las instrucciones que reciba el Fiduciario del Comité Técnico Inicial, y por lo que corresponde a la segunda y ulteriores Emisiones, con la previa aprobación de la Asamblea de Tenedores;
- nn. En caso que el Fideicomiso se pretenda extinguir, llevar a cabo el proceso de liquidación que se establece en el Fideicomiso y la celebración del respectivo convenio de extinción total del Fideicomiso;
- oo. Entregar o en su caso proporcionar acceso y/o causar que le sea entregada al Representante Común o a quien éste mismo designe, toda la información y documentación que tenga disponible derivada o relacionada con el Fideicomiso, en un plazo no mayor a 15 (quince) Días Hábiles posteriores a la fecha de recepción de la solicitud por escrito respectiva del acceso a la información, salvo que se trate de asuntos urgentes, en cuyo caso la entrega se deberá realizar en los plazos y con la periodicidad que el Representante Común acuerde con el Administrador;
- pp. Proporcionar acceso irrestricto al Administrador a toda la información que tenga disponible derivada o relacionada con el Fideicomiso;
- qq. Realizar previa instrucción del Comité Técnico Inicial o del Comité Técnico, según corresponda, o de conformidad con la autorización de la Asamblea de Tenedores, según sea el caso, ya sea de manera directa o a través del Administrador, todos los trámites y actos necesarios y/o convenientes a efecto de que el Fideicomiso sea tratado como una *"partnership"* o *"disregarded entity"* para efectos de impuestos federales de los Estados Unidos de América con anterioridad a la Emisión de que se trate, y para elegir antes o al momento de la Emisión para ser tratados como una *"association taxable as Corporation"* para efectos de impuestos federales de los Estados Unidos de América;

- rr. En caso de realizarse colocaciones en los Estados Unidos de América, entregar con el apoyo del Administrador, previas instrucciones según corresponda, de conformidad con el Fideicomiso, a cada Tenedor y a cada Intermediario Colocador internacional (según sea designado por dicho Tenedor en su caso), una vez solicitado por dicho Tenedor o Intermediario Colocador internacional, cualquier información que conforme la Regla 144A(d)(4) bajo el U.S. *Securities Act of 1933*, vigente (el "*Securities Act*"), sea requerido entregar, en tanto que cualquiera de los CBFIs sean considerados como "*restricted securities*" (valores restringidos) de conformidad con la Regla 144(a)(3) del *Securities Act*, al menos de que el Fideicomiso esté sujeto a, y cumpla con, las Secciones 13 o 15(d) del U.S. *Securities Exchange Act of 1934*, vigente (el "*Exchange Act*"), o se encuentre exento de presentar dichos reportes de conformidad con, y cumpla con, la Regla 12g3-2(b) bajo el *Exchange Act*;
- ss. Realizar previa instrucción del Comité Técnico o en su caso por acuerdo de la Asamblea de Tenedores, ya sea de manera directa o a través del Administrador, todos los trámites y actos necesarios y/o convenientes a efecto de que el Fideicomiso no sea considerado como "*passive foreign investment company*" (PFIC) para efectos de impuestos federales de los Estados Unidos de América y de conformidad con la ley fiscal de los Estados Unidos de América; así como cualesquiera otros necesarios y/o convenientes de conformidad con la ley fiscal que resulte aplicable;
- tt. Participar en co-inversiones, *joint-ventures* u otras asociaciones con terceros en términos del Fideicomiso y de la Legislación Aplicable;
- uu. En caso de ser aplicable, inscribir a través de la Persona que sea instruida al efecto, el Fideicomiso en el Registro Único de Garantías Mobiliarias conforme se establece en la Cláusula Trigésima Quinta, sección 35.2 del Fideicomiso;
- vv. Cumplir con sus obligaciones conforme a la CUAE; en el entendido, que las actividades, facultades y obligaciones previstas en la CUAE para el consejo de administración y el director general de emisoras serán realizadas por el Comité Técnico, el Comité de Auditoría, y el Fiduciario (de conformidad con las instrucciones del Comité Técnico), respectivamente, de conformidad con lo previsto en la CUAE;
- ww. Realizar pagos conforme al Fideicomiso o cualesquier otros contratos o instrumentos de los que sea parte, de conformidad con lo establecido en el Fideicomiso o dichos contratos o instrumentos;
- xx. La revelación de Eventos Relevantes, previa instrucción del Administrador y/o del Comité Técnico según los mismos tengan conocimiento, o bien, cuando el Fiduciario no cuente con dichas instrucciones dará a conocer los Eventos Relevantes de conformidad con la información con la que al momento éste cuente en términos del artículo 105 de la LMV. Dentro de los Eventos Relevantes que deberá instruir el Comité Técnico para su publicación se incluyen, sin limitar, todos aquellos acuerdos del mismo cuyo sentido sea contrario a la opinión emitida

por el Comité de Prácticas o el Comité de Auditoría, o aquel o aquellos que ejerzan dichas funciones; y

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

El Fideicomitente, el Representante Común, el Administrador y los Tenedores (por la adquisición de los CBFIs) reconocen que el Fiduciario no estará obligado a realizar acto alguno en contravención a este Fideicomiso o a la regulación aplicable. Derivado de lo anterior, acuerdan que el Fiduciario desempeñará los fines señalados anteriormente, en seguimiento y acatando las instrucciones enviadas por el Fideicomitente, el Administrador, el Comité Técnico y, en su caso, por el Representante Común, o persona facultada en términos del Fideicomiso, quienes serán responsables de emitir las instrucciones e instruir al Fiduciario la realización de sus actividades, en seguimiento a sus facultades conforme lo previsto en el Fideicomiso, por lo que el Fiduciario no será responsable y las partes lo liberan de cualquier responsabilidad, en el entendido que, el Fiduciario será indemnizado en los términos previstos en el Fideicomiso por el acatamiento de cualesquiera instrucciones y en el entendido que, no relevará de responsabilidad al emisor de la instrucción en ningún caso, incluyendo sin limitar, aquellas que hayan emitido en exceso de sus facultades o sin contar con las autorizaciones suficientes.

Destino de los recursos. El Fiduciario recibirá los recursos producto de las Emisiones en la Cuenta de Colocación con la finalidad de que con dichos recursos se pueda directamente: (i) pagar todos los Gastos de Emisión, (ii) pagar gastos de Mantenimiento de la Emisión y (iii) constituir las reservas requeridas de conformidad con las instrucciones que se reciban del Administrador para llevar a cabo el pago, sin limitar de los Gastos de Mantenimiento de Emisión de conformidad con el Fideicomiso.

Los recursos que se obtengan con motivo de la Emisión serán destinados a la realización de los fines del Fideicomiso.

Distribuciones. Los Tenedores tendrán derecho a recibir las Distribuciones conforme a lo previsto por el Fideicomiso de conformidad con lo establecido en la fracción VI del artículo 187 de la LISR. Para el caso de que el Comité Técnico pueda acordar un monto de Distribución mayor al 85% (ochenta y cinco por ciento) del Resultado Fiscal del Fideicomiso, requerirá adicionalmente del voto favorable de la mayoría de sus Miembros Independientes. Para el caso de que se acordara una Distribución menor al 85% (ochenta y cinco por ciento) del Resultado Fiscal del Fideicomiso, se requerirá además la aprobación de la Asamblea de Tenedores, conforme a lo establecido en la Cláusula Octava, sección 8.6 del Fideicomiso; en cuyo caso, se perderá el derecho a aplicar el régimen fiscal previsto por el artículo 188 de la LISR. El Administrador instruirá al Fiduciario con 8 (ocho) Días Hábiles de anticipación a realizar dichas Distribuciones, con el fin de dar los avisos respectivos con al menos 6 (seis) Días Hábiles de anticipación a la Bolsa de Valores, al Indeval y a la CNBV, o cualquier otro medio que estén determinen.

Entrega de las Distribuciones Totales, se realizarán a prorrata entre todos los Tenedores en proporción a la tenencia de los CBFIs en circulación de cada Tenedor.

Las Distribuciones Totales podrán ser realizadas, según lo acuerde el Comité Técnico, en efectivo y/o en CBFIs y no podrá excluirse a ningún tenedor del pago derivado de las Distribuciones Totales.

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

Lo anterior, en el entendido de que las Distribuciones Totales se realizarán cuando menos 1 (una) vez al año, a más tardar el 15 de marzo, y que al menos será el 85% (ochenta y cinco por ciento) del Resultado Fiscal del Fideicomiso por el ejercicio inmediato anterior.

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

- (i) Que el Comité Técnico apruebe los estados financieros del Fideicomiso, con base en los cuales se pretenda efectuar la entrega de Distribuciones Totales;
- (ii) Que el Comité Técnico apruebe el monto de la Distribución Total de conformidad con la fracción VI del artículo 187 de la LISR, previa opinión del Comité de Auditoría; y
- (iii) Que el Administrador, con base en la resolución del Comité Técnico, realice la instrucción respectiva al Fiduciario para la entrega de Distribuciones Totales a los Tenedores, con base en el monto total aprobado por el Comité Técnico y el número de CBFIs en circulación.

El Fiduciario deberá publicar los avisos de entrega de Distribuciones Totales o Reembolsos de Capital a los Tenedores e informar al Indeval (por escrito), a la CNBV y a la Bolsa, a través de los medios que estas últimas determinen, incluyendo el STIV-2 y SEDI, con por lo menos 6 (seis) Días Hábilés de anticipación, respecto de cualquier Distribución Total o Reembolso de Capital que deba hacerse a los Tenedores con base en la fracción VI del artículo 187 de la LISR; para lo cual el Comité Técnico le notificará con cuando menos 10 (diez) Días Hábilés de anticipación el monto y la fecha de la Distribución Total.

Asimismo, con la misma anticipación indicada, el Fiduciario deberá dar aviso por escrito o a través de los medios que Indeval determine, respecto de la Distribución Total que se llevará a cabo, y dicho aviso, así como aquel que se envíe a la Bolsa, deberá indicar por lo menos (i) el monto de la Distribución Total en Pesos, a efectuarse a los Tenedores, (ii) la Fecha de Distribución Total correspondiente, (iii) la fecha ex-derecho, (iv) la fecha de registro, y (v) cualesquier otro dato necesario para llevarla a cabo.

Tratándose de la última Distribución a los Tenedores, esta se instruirá contra entrega del Título. Para tales efectos se deberá de informar al Indeval por escrito de que se llevará a cabo la última Distribución.

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

Obligaciones de dar, hacer y no hacer del Emisor y otros, frente o en beneficio de los Tenedores. Sin perjuicio de las obligaciones del Fiduciario consignadas en el Fideicomiso, el Fiduciario tendrá durante la vigencia del presente Título, las siguientes obligaciones:

- (a) Cumplir en tiempo y forma con las obligaciones establecidas a su cargo en el Fideicomiso y en los Documentos de Emisión;
- (b) Proporcionar de manera directa o a través del Administrador, al Auditor Externo todas las facilidades e información necesarias con que el Fiduciario cuenta, a fin de que lleve a cabo la auditoría anual;
- (c) Realizar todos los actos para o tendientes a mantener la exigibilidad y validez del Fideicomiso;
- (d) Verificar el estado que guarda el Patrimonio del Fideicomiso, en todo caso contra la información y reportes que le hayan sido o le sean proporcionados al efecto o bien contra los estados de cuenta de las Cuentas del Fideicomiso, en caso de resultar necesario, a través de la contratación de un tercero experto en la materia, previa aprobación de la Asamblea de Tenedores;
- (e) Abstenerse de realizar actividades o actos que sean incongruentes o contrarios a lo estipulado en el Fideicomiso y llevar a cabo todas las actividades y actos previstos expresamente en el Fideicomiso, para que las Partes puedan ejercer completa, eficaz y oportunamente sus derechos;
- (f) Cumplir con todas las leyes, reglamentos, decretos, acuerdos y normas aplicables, emitidas por cualquier autoridad gubernamental;
- (g) De conformidad con la información que le sea entregada por el Administrador y a través de éste, cumplir por cuenta de los Tenedores, con las obligaciones que se le imponen en los términos de la LISR y de conformidad con la Cláusula Vigésima Séptima del Fideicomiso;
- (h) Realizar todos los actos necesarios para o tendientes a conservar los derechos de que sea titular, conforme al Fideicomiso;
- (i) Crear y mantener de manera independiente las Cuentas, sin que las cantidades transferidas o registradas en los mismos se confundan en cualquier forma;
- (j) Consultar con el Comité Técnico, en caso de que deba tomarse alguna decisión respecto a asuntos no previstos en el Fideicomiso, para lo cual, el Fiduciario notificará

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

- (k) El Fiduciario, entregará al Administrador y al Representante Común tan pronto como sea posible, pero en cualquier caso dentro de los 3 (tres) Días Hábiles de cada mes calendario, durante la vigencia del Fideicomiso, copia de los estados de cuenta que hayan sido emitidos por la institución financiera en la que se mantengan abiertas las Cuentas del Fideicomiso correspondientes al mes inmediato anterior, mismos que describirán de manera detallada los movimientos efectuados con respecto a cada una de las Cuentas del Fideicomiso. Las Partes acuerdan que los estados de cuenta anteriormente mencionados deberán ser enviados por el Fiduciario a través de medios electrónicos a sus respectivos correos electrónicos, salvo por los estados de cuenta emitidos por la propia institución donde pertenece el Fiduciario, mismos que estarán disponibles en la página de internet que para tales efectos informe el Fiduciario y conforme al Fideicomiso. El Fiduciario no será responsable en caso de que el Administrador o el Representante Común no reciba los estados de cuenta respectivos (siempre y cuando los hubiere enviado en términos del Fideicomiso); sin embargo, dicha parte podrá en todo momento, cuando así ocurra, solicitar al Fiduciario una copia de los estados de cuenta correspondientes y el Fiduciario estará obligado a proporcionarla. El Administrador y el Representante Común convienen que gozarán de un término de 10 (diez) días calendario contados a partir de la fecha en que reciban los citados estados de cuenta para solicitar, en su caso, aclaraciones a los mismos, transcurrido este plazo dichos estados de cuenta se tendrán por tácitamente aprobados. El Fiduciario podrá dar noticias o información de las operaciones que se realicen únicamente al Administrador y al Representante Común, de conformidad con lo señalado en el artículo 13 (trece) de la Ley para la Transparencia y Ordenamientos de los Servicios Financieros y en el artículo 142 (ciento cuarenta y dos) de la Ley de Instituciones de Crédito.

El Fideicomitente Inicial y el Administrador expresan su consentimiento y aceptación para que los estados de cuenta sean enviados electrónicamente a los correos electrónicos previstos en el **Anexo "I"** del Fideicomiso referente al "Programa Libre de Papel" del Fideicomiso o a cualquier otro correo electrónico que dichas partes notifiquen al Fiduciario, en términos del **Anexo "I"** del Fideicomiso firmado por apoderado debidamente acreditado y con facultades suficientes de cada una de las partes. El Fiduciario no será responsable si dichos estados de cuenta no pudiesen ser entregados por causas no imputables al Fiduciario, en cuyo caso el Administrador o

el Fideicomitente Inicial podrán solicitar al Fiduciario una copia de los estados de cuenta correspondientes.

El Fiduciario no será responsable en caso de que alguna de las Personas antes mencionadas no reciba los estados de cuenta respectivos, siendo a cargo de éstos, cuando así ocurra, el solicitar al Fiduciario una copia de los estados de cuenta correspondientes. El Administrador llevará a cabo la contabilidad del Fideicomiso, misma que deberá ser entregada cuando menos 5 (cinco) Días Hábiles anteriores a la fecha límite de acuerdo a los plazos establecidos para entrega a la Bolsa y CNBV con base a la Legislación Aplicable, misma que será publicada por el Fiduciario a más tardar en la fecha límite establecida en la Legislación Aplicable.

Asimismo, el Fiduciario pondrá a disposición de los Tenedores los estados de cuenta de forma mensual, los cuales podrán ser solicitados a través del Representante Común. El Fiduciario deberá entregar la información razonable que le sea solicitada por el Comité Técnico o el Representante Común, 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;

- (l) Proporcionar al público en general a través del STIV-2 que mantiene la CNBV y el SEDI que mantiene la Bolsa, la información a que se refiere el artículo 33 de la Circular Única de Emisoras;
- (m) Permitir el acceso al Comité Técnico, al Representante Común y al Administrador (en estos dos últimos casos, limitado la documentación e información conforme sus funciones), a todos los documentos e información en su poder derivados o relacionados con el Fideicomiso que pueda entregarse conforme a la Legislación Aplicable;
- (n) Entregar y/o causar que le sea entregada al Representante Común, la información y documentación que sea necesaria para que éste pueda cumplir con su obligación de verificar el cumplimiento por parte del Emisor, del Administrador, y demás personas que suscriban los Documentos de Emisión y presten servicios al Emisor en relación con los CBFIs o, en su caso, el Patrimonio del Fideicomiso, de las obligaciones en los Documentos de Emisión;
- (o) Responder civilmente por daños y perjuicios que cause por el incumplimiento de las obligaciones a su cargo, asumidas en el Fideicomiso siempre y cuando este incumplimiento sea exclusivamente atribuible al Fiduciario y sea derivado del dolo, negligencia o mala fe según sea determinado por un tribunal competente en una sentencia o resolución definitiva e inapelable, elevada a rango de cosa juzgada;
- (p) Proporcionar a la Bolsa, en lo conducente, por medio de la persona que éste designe por escrito, la información a que se refieren: (i) las disposiciones 4.033.00, y 4.033.09 y la Sección Segunda del Capítulo Quinto del Título Cuarto del Reglamento Interior de la BMV, o (ii) los artículos 3.2.1., y 3.2.6., y el Capítulo IV del Título Tercero del Reglamento Interior de la BIVA, según corresponda y demás aplicables a dichos reglamentos, 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 en: (i) el Título Décimo Primero del Reglamento Interior de la BMV, o (ii) el Título Octavo del Reglamento Interior de la BIVA, según corresponda. El Comité Técnico deberá vigilar y procurar que el Fiduciario cumpla con la obligación establecida en este inciso y proporcione a la Bolsa en lo conducente la información referida;

- (q) Publicar los avisos de entrega de Distribuciones Totales o Reembolsos de Capital a los Tenedores e informar al Indeval (por escrito), a la CNBV y a la Bolsa, a través de los medios que estas últimas determinen incluyendo el STIV-2 y el SEDI, con por lo menos 6 (seis) Días Hábiles de anticipación, respecto de cualquier Distribución Total o Reembolso de Capital que deba hacerse a los Tenedores con base en la fracción VI del artículo 187 de la LISR; para lo cual el Comité Técnico le notificará con cuando menos 10 (diez) Días Hábiles de anticipación el monto y la fecha de la Distribución Total.

Asimismo, con la misma anticipación indicada, el Fiduciario deberá dar aviso por escrito o a través de los medios que Indeval determine, respecto de la Distribución Total que se llevará a cabo, y dicho aviso, así como aquel que se envíe a la Bolsa deberá indicar por lo menos (i) el monto de la Distribución Total en Pesos, a efectuarse a los Tenedores, (ii) la Fecha de Distribución Total correspondiente, (iii) la fecha ex-derecho, (iv) la fecha de registro, y (v) cualesquier otro dato necesario para llevarla a cabo.

- (r) En su caso, verificar la información y cantidades proporcionadas por el Administrador y, en su caso, el Representante Común, particularmente lo relativo a reportes y el flujo de recursos como fuente de pago de las Distribuciones conforme a los CBFIs contra los estados de cuenta de las Cuentas del Fideicomiso;
- (s) Dar cumplimiento, en lo conducente, a las obligaciones que deriven de la CUAE; y
- (t) En caso que se revoque la designación del Representante Común, contratar, previa aprobación de la Asamblea de Tenedores, al representante común que lo sustituya.

El Fiduciario 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. En el supuesto de surgir cualquier conflicto originado por autoridades, por el Representante Común, los Intermediarios Colocadores o por terceros que impidan el pago de las Distribuciones Totales, el Fiduciario hará esto del conocimiento de la Asamblea de Tenedores, y de conformidad con las resoluciones que ésta adopte, el Fiduciario podrá otorgar los poderes suficientes, conforme a sus políticas institucionales e internas, a favor de la Persona o las Personas que para dichos efectos sea instruido.

Asimismo, el Fiduciario deberá cumplir con sus obligaciones conforme a la CUAE, precisamente en los términos previstos en dichas disposiciones, en su caso, previas instrucciones por escrito del Comité Técnico.

Posibles Adquirentes. Los CBFIs podrán ser adquiridos por personas físicas o morales de nacionalidad mexicana y extranjera, sujeto a las limitantes establecidas en las leyes aplicables.

Régimen Fiscal. Conforme a lo establecido en la Legislación Aplicable de conformidad con la Cláusula Vigésima Séptima del Fideicomiso.

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

Lugar de Celebración.

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

Convocatorias.

La Asamblea de Tenedores se reunirá siempre que sea convocada por el Fiduciario a través del SEDI, con al menos 10 (diez) Días de anticipación a la fecha en que deba reunirse, en términos de lo dispuesto por la fracción I del artículo 64 Bis 1 de la LMV; en el entendido que en la convocatoria se expresarán los puntos que en la Asamblea de Tenedores deberán tratarse. Lo anterior, sin perjuicio del Derecho de Convocar o Aplazar Asamblea.

La convocatoria que publique el Fiduciario a través del SEDI en términos del párrafo anterior, será enviada por éste al Representante Común, a través de correo electrónico, y será publicada por el Representante Común al menos 1 (una) vez, dentro de los 10 (diez) Días a que se refiere el párrafo inmediato anterior en alguno de los periódicos de mayor circulación del domicilio del Fiduciario, en el entendido que será el Representante Común quien procederá a dar cumplimiento a lo establecido en el último párrafo del artículo 290 de la LMV, a fin de que Indeval le proporcione las constancias correspondientes.

Adicionalmente, en caso que los Tenedores ejerzan el Derecho de Convocar o Aplazar Asamblea, el Representante Común deberá expedir la convocatoria para que la Asamblea de Tenedores se reúna dentro del término de 1 (un) mes a partir de la fecha en que reciba la solicitud. Si el Representante Común no cumpliera con esta obligación, el Juez de Primera Instancia del domicilio del Representante Común, a petición de los Tenedores solicitantes, deberá expedir la convocatoria para la reunión de la Asamblea de Tenedores.

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

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

El Fiduciario deberá convocar a la Asamblea de Tenedores, en los términos establecidos al efecto en el Fideicomiso, a celebrarse dentro de los 4 (cuatro) meses posteriores al cierre de cada ejercicio para, entre otros, aprobar los estados financieros del Fideicomiso correspondientes al ejercicio anterior y para elegir o ratificar a los miembros del Comité Técnico, considerando en lo que corresponda la propuesta del Comité de Nominaciones y Compensaciones.

Admisión y Representación

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

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

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

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

Asamblea Ordinaria de Tenedores.

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

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

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

Asamblea Extraordinaria de Tenedores.

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

- (a) acordar la revocación de la designación del Representante Común;
- (b) designar a un nuevo representante común;

- (c) consentir u otorgar prórrogas o esperas a las obligaciones del Fiduciario conforme al Fideicomiso;
- (d) remover al Administrador y designar a un Administrador Sustituto en términos del Fideicomiso;
- (e) acordar la integración o unión del Fideicomiso con cualesquier otra Fibra y/o negocio, la división del Patrimonio del Fideicomiso, y/o consolidación de Activos;
- (f) acordar la terminación de los contratos de prestación de servicios que el Administrador haya celebrado con terceros en términos de la Cláusula Décima, sección 10.5 del Fideicomiso, a través de los cuales haya subcontratado cualesquiera de los Servicios de Administración;
- (g) resolver cualquier desacuerdo entre el Comité de Prácticas y/o el Comité de Nominaciones y Compensaciones relacionado con las recomendaciones de dichos comités;
- (h) acordar la terminación anticipada del Fideicomiso, la liquidación del Patrimonio del Fideicomiso, el desliste de los CBFIs y la cancelación de la inscripción en el RNV;
- (i) acordar la modificación de las Cláusulas del Fideicomiso a que hace referencia el inciso (i) de la sección 32.1 de la Cláusula Trigésima Segunda del Fideicomiso;
- (j) acordar la modificación de la Cláusula Quinta del Fideicomiso, en el entendido que, en caso que con motivo de cualquier modificación a esta cláusula se altere el fin primordial del Fideicomiso o aquellos permitidos por el régimen fiscal especial de Fibras, el Fideicomiso dejará de ser considerado y tratado fiscalmente como un fideicomiso Fibra en términos de la legislación fiscal aplicable.
- (k) Acordar la destitución de los Ejecutivos Clave.

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

Las decisiones de la Asamblea Extraordinaria de Tenedores serán válidas si cuentan con el voto favorable de los Tenedores que representen por lo menos el 75% (setenta y cinco por ciento) del número total de CBFIs en circulación; salvo (i) el caso de remoción y sustitución del Administrador y la designación de un Administrador Sustituto, en cuyo caso deberá contar con el voto favorable de los Tenedores que representen el 66% (sesenta y seis por ciento) del número total de CBFIs en circulación; (ii) el caso de la terminación de los contratos de prestación de servicio que el Administrador haya celebrado con terceros para subcontratar cualesquiera de los Servicios de Administración, en cuyo caso deberá contar con el voto favorable de los Tenedores que representen el 66% (sesenta y seis por ciento) del número total de CBFIs en circulación; (iii) el caso de la terminación anticipada del Fideicomiso, la liquidación del Patrimonio del

Fideicomiso, el desliste de los CBFIs y la cancelación de la inscripción en el RNV, en cuyo caso será necesario el voto favorable de los Tenedores que representen por lo menos 85% (ochenta y cinco por ciento) del número total de CBFIs en circulación; (iv) el caso de modificación de las cláusulas del Fideicomiso a que hace referencia el inciso (i) de la sección 32.1 de la Cláusula Trigésima Segunda del Fideicomiso, en cuyo caso será necesario el voto favorable de los Tenedores que representen más del 85% (ochenta y cinco por ciento) del número total de CBFIs en circulación, en el entendido que dicha mayoría no se requerirá cuando se trate de modificaciones necesarias para adecuar el Fideicomiso de conformidad con reformas a la Legislación Aplicable o derivadas de algún requerimiento por parte de alguna autoridad gubernamental en ejercicio legal de sus facultades o bien se trate de un error notoriamente involuntario a juicio del Representante Común en la redacción de alguna de las Cláusulas, para lo que bastará mayoría simple de los CBFIs en circulación presentes; (v) el caso de modificación de la Cláusula Quinta del Fideicomiso, en cuyo caso será necesario el voto favorable de los Tenedores que representen más del 85% (ochenta y cinco por ciento) del número total de CBFIs en circulación, en el entendido que dicha mayoría no se requerirá cuando se trate de modificaciones necesarias para adecuar el Fideicomiso de conformidad con reformas a la Legislación Aplicable o derivadas de algún requerimiento por parte de alguna autoridad gubernamental en ejercicio legal de sus facultades o bien se trate de un error notoriamente involuntario a juicio del Representante Común en la redacción de dicha Cláusula, para lo que bastará mayoría simple de los CBFIs en circulación presentes y (vi) el caso de la destitución de Ejecutivos Clave, en cuyo caso será necesario el voto favorable de los Tenedores que representen más del 85% (ochenta y cinco por ciento) del número total de CBFIs en circulación.

Cuando se realicen modificaciones para salvar cualquier error, omisión o defecto en la redacción del presente Título, para corregir o adicionar cualquier disposición del Título que resulte incongruente con el resto del mismo o del Fideicomiso, para satisfacer cualquier requerimiento, condición o lineamiento contenido en una orden, sentencia o disposición legal aplicable y no cause perjuicio a los derechos de los Tenedores, no se requerirá el consentimiento de los Tenedores.

Nulidad de los Acuerdos.

Cualquier disposición adoptada en contraposición a lo previsto en ésta sección será nula y no tendrá efecto legal alguno.

Actas de Asamblea de Tenedores.

De cada Asamblea de Tenedores se levantará acta que será suscrita por quienes hayan fungido en la sesión como presidente y secretario. Al acta se agregará la lista de asistencia, firmada por los Tenedores presentes en la asamblea y por el escrutador.

Las actas y demás datos y documentos relacionados con la instalación y votación, así como con los asuntos discutidos y/o resueltos durante las Asambleas de Tenedores, serán conservados por el Representante Común. El Representante Común enviará al Fiduciario a más tardar dentro de los 2 (dos) Días Hábiles siguientes a la fecha de celebración de la Asamblea de Tenedores de que se trate, copia simple de los documentos relacionados con la instalación y votación de dicha Asamblea de Tenedores, y un tanto original del acta levantada debidamente firmada por el presidente y el secretario de dicha Asamblea de Tenedores y del legajo que la acompaña.

Asimismo, el Representante Común tendrá la obligación de entregarle una copia simple de dicha documentación al Administrador cuando este último lo solicite por escrito. Los Tenedores podrán, en todo tiempo, consultar las actas y legajos conservados por el Representante Común y solicitar que, a expensas de dichos Tenedores, el Representante Común les expida copias certificadas de dichos documentos. Las instrucciones que derivadas de los acuerdos de las Asambleas de Tenedores se emitan al Fiduciario deberán ir firmadas por el presidente y secretario de dicha Asamblea de Tenedores o bien por delegado especial designado en la misma.

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

Resoluciones fuera de Asamblea.

Las resoluciones tomadas fuera de asamblea por unanimidad de los Tenedores que representen la totalidad de los CBFIs en circulación tendrán la misma validez que si hubieren sido adoptadas reunidos en asamblea (ordinaria o extraordinaria, según sea el caso) siempre que se confirmen por escrito. Las instrucciones que derivadas de los acuerdos de las resoluciones fuera de asamblea se emitan al Fiduciario deberán ir firmadas por el presidente y secretario que hayan actuado como tales en dichas resoluciones fuera de asamblea o bien por delegado especial designado en las mismas y acompañarse de una copia de las resoluciones debidamente firmadas por todos los asistentes.

Derechos de los Tenedores.

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

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

- (a) El derecho a ser debidamente representados a través del Representante Común, pudiendo votar en Asamblea de Tenedores su remoción y la designación de su sustituto en términos de lo dispuesto en la Cláusula Séptima, sección 7.3 del Fideicomiso.
- (b) Los Tenedores que en lo individual o en su conjunto tengan el 10% (diez por ciento) o más del número de CBFIs en circulación, tendrán el derecho a: (i) solicitar al Representante Común que convoque a una Asamblea de Tenedores; y (ii) solicitar que se aplase por 1 (una) sola vez, por 3 (tres) Días y sin necesidad de nueva convocatoria, la votación de cualquier asunto respecto del cual no se consideren suficientemente informados.
- (c) Los Tenedores que en lo individual o en su conjunto tengan el 20% (veinte por ciento) o

más del número de CBFIs en circulación tendrán el derecho de oponerse judicialmente a las resoluciones de la Asamblea de Tenedores, siempre que los reclamantes no hayan concurrido a la asamblea o hayan dado su voto en contra de la resolución y se presente la demanda correspondiente dentro de los 15 (quince) Días siguientes a la fecha de la adopción de las resoluciones, señalando en dicha demanda la disposición contractual incumplida o el precepto legal infringido y los conceptos de violación (de conformidad con lo dispuesto en el inciso a), de la fracción II del artículo 64 Bis 1 de la LMV).

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

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

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

El derecho al que se refiere el presente inciso, será renunciable en cualquier momento por parte de los Tenedores, bastando para ello notificación por escrito al Fiduciario y al Representante Común; en el entendido que dicha renuncia será temporal y los Tenedores respectivos podrán ejercer nuevamente el derecho a que hace referencia el presente inciso, en una Asamblea de Tenedores posterior.

- (e) Los Tenedores que en lo individual o en su conjunto tengan 15% (quince por ciento) o más del número de CBFIs en circulación tendrán el derecho a ejercer acciones de responsabilidad en contra del Administrador por el incumplimiento a sus obligaciones; en el entendido que dichas acciones, prescribirán en 5 (cinco) años contados a partir de que se hubiere realizado el acto o hecho que haya causado el daño patrimonial correspondiente.
- (f) Los Tenedores tienen derecho a tener a su disposición de forma gratuita y con al menos 10 (diez) Días de anticipación a la Asamblea de Tenedores, en el domicilio que se indique en la convocatoria, la información y documentos relacionados con los puntos del orden del día.
- (g) Los Tenedores podrán celebrar convenios para el ejercicio del voto en las Asambleas de Tenedores o cualesquiera otros convenios relacionados con el voto o derechos económicos respecto de los CBFIs. La celebración de dichos convenios y sus características deberán de ser notificados al Representante Común y al Fiduciario por los Tenedores dentro de los 5 (cinco) Días Hábiles siguientes al de su concertación, para que sean revelados por el

Fiduciario al público inversionista a través del SEDI que mantiene la Bolsa y STIV-2 que mantiene la CNBV, o los medios que estas determinen, así como para que se difunda su existencia en el reporte anual del Fideicomiso. Lo anterior en el entendido que los convenios para el ejercicio del voto en Asambleas de Tenedores, que contengan las opciones de compra o venta entre Tenedores de los CBFIs o cualesquiera otros convenios relacionados con el voto o derechos económicos respecto de los CBFIs, así como los que realicen los miembros del Comité Técnico y sus respectivas características, deberán ser difundidos en el reporte anual del Fideicomiso en términos de la LMV y la Circular Única de Emisoras. En dichos convenios se podrá estipular la renuncia por parte de los Tenedores a ejercer su derecho de nombrar a un miembro del Comité Técnico en los términos señalados en la Cláusula Octava, sección 8.10, inciso (d) del Fideicomiso.

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

- (h) El derecho para actuar conjuntamente con los demás Tenedores reunidos en Asamblea de Tenedores, pudiendo, entre otros, emitir un voto por cada CBFI de que sean titulares.
- (i) El derecho para ejercer acciones en lo individual en los siguientes casos:
 - i. Declarar nula o inválida cualquier resolución adoptada por la Asamblea de Tenedores, que: (i) se celebre con un quórum menor al establecido en el Fideicomiso, (ii) incumpla con los requisitos de convocatoria, o (iii) incumpla con los requisitos de la sesión;
 - ii. Exigirle al Fiduciario el cumplimiento de sus obligaciones bajo el Fideicomiso y el Título respectivo;
 - iii. Exigirle al Representante Común cualquier acto tendiente a preservar el derecho del Tenedor o a dar cumplimiento a dicho derecho; y
 - iv. Exigirle al Representante Común indemnización por negligencia inexcusable, determinada mediante sentencia o resolución que no admita recurso alguno, emitida por la autoridad competente en la materia.

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

- (j) El derecho a recibir, en términos del Fideicomiso, las Distribuciones Totales.
- (k) Los demás derechos que se establezcan en la Legislación Aplicable, el Fideicomiso y los Títulos.

Facultades de la Asamblea de Tenedores.

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

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

(b) Autorizar las inversiones o adquisiciones cuando dichas operaciones se pretendan realizar con personas que se ubiquen en al menos uno de los dos supuestos siguientes: (i) Personas Relacionadas, o bien, (ii) que representen un conflicto de interés.

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

En todo caso, las operaciones con Personas Relacionadas: (i) deberán realizarse a precio de mercado y (ii) tratándose de la adquisición de Activos, deberá contarse con por lo menos 2 (dos) avalúos realizados por valuadores de reconocido prestigio nacional y llevarse a cabo considerando el valor de activo neto (NAV por sus siglas en inglés).

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

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

(d) Autorizar Emisiones que no impliquen una colocación, con el objetivo de (i) llevar a cabo la suscripción de los mismos por la vía del ejercicio de Derechos de Suscripción Preferente por parte de los eventuales Tenedores, en los términos y bajo las condiciones que en su momento determine el Comité Técnico; y/o (ii) ser entregados como contraprestación por la adquisición de bienes inmuebles que se destinen al arrendamiento o del derecho a percibir ingresos provenientes del arrendamiento de dichos bienes, en los términos y bajo las condiciones que en su momento determine el Administrador, Comité Técnico o la Asamblea de Tenedores, según sea el caso;

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

(f) Autorizar los cambios en el régimen de inversión del Patrimonio del Fideicomiso de conformidad con lo dispuesto en el artículo 64 Bis 1 fracción I, inciso a), de la LMV, por lo que la Asamblea de Tenedores aprobará: (i) la modificación a los Criterios de Elegibilidad y (ii) las Inversiones en Activos que pretendan realizarse cuando las mismas no cumplan con los Criterios de Elegibilidad.

(g) Autorizar la remoción o sustitución del Administrador en términos de lo dispuesto en las secciones 10.9 y 10.10 de la Cláusula y demás aplicables del Fideicomiso y atento a lo dispuesto en el inciso b) de la fracción I del artículo 64 Bis 1 de la LMV.

(h) Previa opinión del Comité de Nominaciones y Compensaciones, aprobar: (i) cualquier establecimiento o incremento de los esquemas de compensación y/o comisiones por administración o cualquier otro concepto a favor del Administrador o a quien se encomienden las funciones de administración del Patrimonio del Fideicomiso que tengan derecho a ello y (ii) el establecimiento o modificación de cualquier Paquete de Beneficios por Desempeño a Ejecutivos. En los asuntos a que se refiere este párrafo, deberán abstenerse de votar: (i) aquellas Personas Relacionadas según se trate, o bien, (ii) que representen un conflicto de interés, sin que ello afecte el quórum requerido para la instalación de la respectiva Asamblea de Tenedores.

(i) Autorizar cualquier modificación al fin primordial del Fideicomiso o bien, la terminación anticipada de este. En ambos casos, deberá ser autorizado por medio de Asamblea Extraordinaria de Tenedores por votación favorable de por lo menos el 95% (ochenta y cinco por ciento) del número de CBFIs en circulación; en el entendido que si se modifica el fin primordial del Fideicomiso o aquellos fines permitidos por el régimen fiscal especial de Fibras, el Fideicomiso dejará de ser considerado y tratado fiscalmente como un fideicomiso Fibra en términos de la legislación fiscal aplicable.

(j) Previa propuesta del Comité de Nominaciones y Compensaciones, acordar la remuneración para los Miembros Independientes por el ejercicio de su encargo, conforme a las prácticas bursátiles internacionales, ya sea en efectivo o en especie. De igual manera, previa propuesta del Comité de Nominaciones y Compensaciones, podrá acordar una remuneración para los demás miembros del Comité Técnico por el ejercicio de su encargo, ya sea en efectivo o en especie; en el entendido que, si la Asamblea de Tenedores autoriza la entrega de CBFIs como parte de la remuneración antes referida, dichos CBFIs deberán ser adquiridos en el mercado secundario y los miembros del Comité Técnico de que se trate, deberán entregar una carta compromiso dirigida al presidente del Comité Técnico, a través de la cual se obligarán a no enajenar, transferir o de cualquier forma disponer de dichos CBFIs por un periodo de 12 (doce) meses contados a partir de la fecha en que le sean entregados.

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

- i. Cuando se pretenda asumir créditos, préstamos o financiamientos con cargo al Patrimonio del Fideicomiso, el límite máximo de los pasivos que pretendan asumir en relación con el activo del Fideicomiso, será aquel autorizado por la Asamblea

de Tenedores. En todo caso, el nivel de endeudamiento deberá ser calculado de conformidad con lo previsto en el anexo AA de la Circular Única de Emisoras y revelado en términos del artículo 35 Bis 1 de dicha Circular Única de Emisoras.

En caso de que se exceda el límite máximo autorizado por la Asamblea de Tenedores, no se podrá asumir pasivos adicionales con cargo al Patrimonio del Fideicomiso hasta en tanto se cumpla con el límite máximo establecido por la Asamblea de Tenedores, salvo que se trate de operaciones de refinanciamiento para extender el vencimiento del endeudamiento y el Comité Técnico documente las evidencias de tal situación. En todo caso, el resultado de dicho refinanciamiento no podrá implicar un aumento en el nivel de endeudamiento registrado antes de la citada operación de refinanciamiento (sin que al efecto se considere el financiamiento de los gastos por refinanciamiento, en su caso).

En caso de que se exceda el límite máximo establecido por la Asamblea de Tenedores, el Administrador, deberá presentar a la Asamblea de Tenedores un informe de tal situación, así como un plan correctivo en el que se establezca la forma, términos y, en su caso, el plazo para cumplir con el límite. Previo a su presentación a la Asamblea de Tenedores, el plan deberá ser aprobado por el Comité Técnico en un plazo no mayor a 20 (veinte) Días Hábiles contados desde la fecha en que se dé a conocer el exceso a dicho límite. En cualquier caso, el plan correctivo deberá contemplar lo señalado en el párrafo anterior.

Las Partes liberan desde ahora al Fiduciario de cualquier responsabilidad por el incumplimiento en el pago de los créditos o financiamientos obtenidos conforme al Fideicomiso, incluyendo sin limitar, en caso de que no fueran suficientes los recursos del Fideicomiso para poder pagar puntualmente dicho financiamiento; en el entendido que el Fiduciario no será responsable del pago de los créditos contratados ni garantizará el pago de los mismos con recursos propios sino única y exclusivamente hasta donde baste y alcance con los activos disponibles en el Patrimonio del Fideicomiso, lo anterior se deberá insertar y hacer constar en el acto en que se constituya cualquier financiamiento y sus garantías.

- ii. Se deberá establecer la obligación de cumplir con un índice de cobertura de servicio de la deuda, al momento de asumir cualquier crédito, préstamo o financiamiento con cargo al Patrimonio del Fideicomiso. Este índice deberá calcularse de conformidad con lo previsto en el anexo AA de la Circular Única de Emisoras con cifras al cierre del último trimestre reportado y no podrá exceder el índice de cobertura de servicio de la deuda determinado por la Asamblea de Tenedores. Asimismo, el índice deberá ser calculado de conformidad con lo previsto en el anexo AA de la Circular Única de Emisoras y revelado en términos del artículo 35 Bis 1 de dicha Circular Única de Emisoras.

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

dicho refinanciamiento no podrá implicar una disminución en el cálculo del índice de cobertura de servicio de la deuda registrado antes de la citada operación de refinanciamiento (sin que al efecto se considere el financiamiento de los gastos por refinanciamiento, en su caso).

En el evento de que el índice de cobertura de servicio de la deuda exceda del determinado por la Asamblea de Tenedores, el Administrador, deberá presentar a la Asamblea de Tenedores un informe de tal situación, así como un plan correctivo en el que se establezca la forma, términos y, en su caso, plazo para cumplir con el índice. Previo a su presentación a la Asamblea de Tenedores, el plan deberá ser aprobado por la mayoría de los Miembros Independientes del Comité Técnico en un plazo no mayor a 20 (veinte) Días Hábiles contados desde la fecha en que se dé a conocer el exceso a dicho límite. En cualquier caso, el plan correctivo deberá contemplar lo señalado en el párrafo anterior.

(l) Conocer, analizar y en su caso aprobar las posibles inversiones y adquisiciones de Activos por recomendación del Administrador que pudieran no cumplir o no cumplan con los Criterios de Elegibilidad.

(m) Aprobar el monto máximo de recursos que serán destinados para la constitución del Fondo de Recompra del Fideicomiso.

(n) Aprobar cualquier incremento al presupuesto anual de operación del Administrador cuando dicho incremento sea superior a la inflación en México.

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

(p) Previa opinión del Comité de Nominaciones y Compensaciones, llevar a cabo el nombramiento o ratificación de los Ejecutivos Clave, así como la destitución de los Ejecutivos, inclusive cuando se actualice alguna Conducta de Destitución, en entendido que tratándose de la destitución de los Ejecutivos Clave deberá estarse a lo dispuesto en la sección 8.6 de la Cláusula Octava del Fideicomiso.

Al efecto deberá proveer lo necesario para que el Administrador ejecute sus acuerdos. Para efectos de claridad, siempre y cuando el Fideicomitente Inicial o sus subsidiarias o personas relacionadas, conjunta o separadamente, sean titulares de al menos el equivalente al 2% (dos por ciento) de los CBFIs en circulación respecto al número de CBFIs emitidos y colocados en la oferta pública inicial de CBFIS, el Fideicomitente Inicial será el único facultado para proponer a la Asamblea de Tenedores candidatos a Ejecutivos Clave.

Si bien la facultad de nombrar o ratificar a los Ejecutivos Clave corresponde a la Asamblea de Tenedores, en caso de que cualquier Ejecutivo Clave renuncie a su cargo o sea destituido conforme al Fideicomiso, el Fideicomitente Inicial estará facultado para

nombrar a la persona que, de manera interina, lo sustituya en el cargo hasta en tanto el Ejecutivo Clave que deba permanecer en funciones sea designado o ratificado por la Asamblea de Tenedores en términos del Fideicomiso (la cual deberá ser convocada por el Fiduciario para ser celebrada dentro de los 60 (sesenta) Días posteriores a la fecha la renuncia o destitución del Ejecutivo Clave de que se trate); el entendido que, para que el Fideicomitente Inicial ejerza la facultad aquí conferida, bastará una notificación dirigida al Fiduciario, al Comité Técnico y al Administrador, debiendo proveer lo necesario para que el Administrador ejecute sus acuerdos.

El Comité Técnico también cuenta con la facultad de destituir a los Ejecutivos (que no sean Ejecutivos Clave) en términos de la fracción xxiv de la sección 9.1.4 de la Cláusula Novena del Fideicomiso, siendo facultad exclusiva de la Asamblea de Tenedores la destitución de los Ejecutivos Clave; en el entendido que resolver sobre la destitución de Ejecutivos Clave sin que medie una Conducta de Destitución, se deberá contar con el voto favorable de los Tenedores que representen al menos el 85% (ochenta y cinco por ciento) del número total de CBFIs en circulación.

(q) Aprobar anualmente el Rendimiento Objetivo para Cálculo que haya sido previamente calculado, definido y propuesto por el Comité de Nominaciones y Compensaciones.

Comité Técnico. De conformidad con lo establecido en el artículo 80 de la Ley de Instituciones de Crédito, por medio del Fideicomiso se establece 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.

Integración Inicial del Comité Técnico.

En la fecha de celebración del Fideicomiso, el Comité Técnico Inicial se integrará por las personas que se nombran en el documento que se adjunta al Fideicomiso como Anexo "D", quienes en la fecha de firma del Fideicomiso se obligan a entregar al Fiduciario toda la información y documentación que le sea razonablemente solicitada por el Fiduciario al amparo de las políticas de identificación y de "Conoce a tu Cliente" del Fiduciario (identificadas como "Know Your Customer"), en términos de lo dispuesto en la Legislación Aplicable y a las políticas internas del Fiduciario para la prevención de lavado de dinero, en el entendido que de lo contrario el Fiduciario no podrá dar trámite a ninguna instrucción que derive de dicho órgano sin responsabilidad para el Fiduciario.

Una vez que se realice la primera Emisión, entrará en funciones en esa misma fecha, el Comité Técnico integrado por las personas que al efecto haya designado y notificado por escrito el Fideicomitente Inicial al Fiduciario, en el entendido de que el Fideicomitente Inicial se obliga a acompañar a la notificación correspondiente toda la información y documentación que le sea razonablemente solicitada por el Fiduciario al amparo de las políticas de identificación y de

“Conoce a tu Cliente” del Fiduciario (identificadas como “*Know Your Customer*”), en términos de lo dispuesto en la Legislación Aplicable y a las políticas internas del Fiduciario para la prevención de lavado de dinero.

A dicho Comité Técnico se integrarán los miembros que, conforme a lo establecido en la sección 9.1.2 siguiente, sean designados en la Asamblea de Tenedores que tenga lugar después de la primera Emisión y Colocación.

Designación del Comité Técnico con posterioridad a la primera Emisión.

Posteriormente a la primera Emisión y Colocación, el Comité Técnico estará integrado hasta por 21 (veintiún) miembros propietarios, de los cuales la mayoría deberán ser Miembros Independientes, mismos que serán designados y/o ratificados conforme se establece en los siguientes incisos:

- i. Siempre y cuando el Fideicomitente Inicial o sus subsidiarias o personas relacionadas, conjunta o separadamente, sean titulares de al menos el equivalente al 2% (dos por ciento) de los CBFIs en circulación respecto al número de CBFIs emitidos y colocados en la oferta pública inicial de CBFIs, el Fideicomitente Inicial tendrá derecho a: (i) proponer para ratificación de la Asamblea de Tenedores a 2 (dos) miembros propietarios del Comité Técnico y (ii) proponer para ratificación del Comité Técnico, de entre los miembros del Comité Técnico (ya sea un miembro propietario o un Miembro Independiente) a quien desempeñará el cargo de presidente del Comité Técnico. El miembro ratificado por el Comité Técnico, para desempeñar el cargo de presidente no podrá ser Ejecutivo o empleado del Administrador. El Comité Técnico notificará por escrito al Fiduciario de la designación de miembros del Comité Técnico que se haya realizado de conformidad con la presente Cláusula, en cualquier momento mediante una notificación por escrito. En caso de que en cualquier momento no se cumpla con la titularidad de CBFIs indicada anteriormente, este derecho del Fideicomitente Inicial de proponer a la Asamblea de Tenedores el nombramiento de miembros del Comité Técnico corresponderá a la Asamblea de Tenedores.

Los miembros del Comité Técnico propuestos por el Fideicomitente Inicial y ratificados por la Asamblea de Tenedores conforme a lo anterior, tendrán el carácter de miembros propietarios y no podrán ser considerados bajo ningún supuesto como Miembros Independientes.
- ii. Los miembros propietarios del Comité Técnico, sean o no considerados Miembros Independientes, serán nombrados o, en su caso, ratificados, por mayoría de votos de la Asamblea de Tenedores.
- iii. De conformidad con lo establecido en el Fideicomiso, cualesquier Tenedores que en lo individual o en conjunto tengan la titularidad del 10% (diez por ciento) del número de CBFIs en circulación tendrán el derecho de designar, en Asamblea de Tenedores, a un miembro propietario en el Comité Técnico. Para efectos de claridad, este derecho podrá ser ejercido por cada 10% (diez por ciento) de tenencia

(siempre y cuando dichos Tenedores no hubieran renunciado a su derecho a designar miembros del Comité Técnico conforme al Fideicomiso).

Los miembros del Comité Técnico así designados, tendrán el carácter de miembros propietarios 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.

- iv. 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 12 (doce) meses siguientes a la revocación.
- v. En todo momento los Miembros Independientes representarán al menos el 50% (cincuenta por ciento) más 1 (uno) de los miembros propietarios del Comité Técnico. Dichos Miembros Independientes serán designados por su experiencia, capacidad y prestigio profesional, considerando además que por sus características puedan desempeñar sus funciones libres de conflictos de interés y sin estar supeditados a intereses personales, patrimoniales o económicos y cuya independencia será calificada por mayoría de votos presentes en la Asamblea de Tenedores en la cual sean designados y/o ratificados, o tratándose del primer Comité Técnico designado para fungir a partir de la primera Emisión y Colocación, su independencia será calificada en la primer Asamblea de Tenedores que se lleve a cabo.
- vi. Los miembros propietarios del Comité Técnico propuestos por el Fideicomitente Inicial y ratificados por la Asamblea de Tenedores sólo podrán ser destituidos de su encargo por el Fideicomitente inicial, previa aprobación de la Asamblea de Tenedores. La Asamblea de Tenedores podrá revocar el nombramiento de dichos miembros, 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 12 (doce) meses siguientes a la revocación. El Fideicomitente Inicial podrá proponer para ratificación de la Asamblea de Tenedores, de inmediato a 2 (dos) nuevos miembros propietarios, en caso de contar con dicho derecho conforme al Fideicomiso.
- vii. Los miembros del Comité Técnico durarán en su cargo mientras su nombramiento no sea revocado o en tanto no presenten su renuncia, y continuarán en el desempeño de sus funciones, aun cuando su nombramiento hubiere sido revocado e, incluso, aun cuando hubieren renunciado al cargo, hasta que las personas designadas para sustituirlos tomen posesión de sus cargos.

Lo anterior, en el entendido que: (i) el Comité Técnico podrá designar miembros provisionales, sin intervención de la Asamblea de Tenedores, cuando se actualice alguno de los supuestos señalados en el párrafo anterior; y (ii) la Asamblea de Tenedores ratificará dichos nombramientos o designará a los miembros sustitutos en la asamblea siguiente a que ocurra tal evento, sin perjuicio de lo establecido en la fracción iv. anterior

- viii. No habrá requisitos de nacionalidad ni de residencia respecto de los miembros del Comité Técnico.
- ix. En caso de muerte, incapacidad o renuncia de un miembro del Comité Técnico resultará en la remoción automática con efectos inmediatos y quien hubiere hecho la designación de dicho miembro del Comité Técnico podrá designar por escrito a un miembro sustituto dentro de los 10 (diez) Días Hábiles siguientes a la fecha en que el Representante Común 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.
- x. Una vez efectuada la primera Emisión y Colocación, el Fiduciario únicamente dará curso a las instrucciones y resoluciones emitidas por el Comité Técnico en su momento, y también dará curso a las instrucciones del Administrador o bien del Representante Común, que se realicen de conformidad con lo dispuesto en el Fideicomiso.
- xi. El nombramiento como miembro del Comité Técnico deberá ir acompañado de: (i) la aceptación del cargo por parte del miembro propietario de que se trate en términos idénticos o sustancialmente similares a los del documento que se adjunta al Fideicomiso como **Anexo "E"**, (ii) copia de la identificación oficial vigente de dicho miembro propietario, en la que aparezca su firma; (iii) en caso de ser Miembro Independiente, deberá manifestar adicionalmente por escrito que no se encuentra en algún supuesto de los previstos en los artículos 24, segundo párrafo y 26 de la LMV, y (iv) la información y/o documentación que se sea razonablemente solicitada por el Fiduciario al amparo de las políticas de identificación y de "Conoce a tu Cliente" del Fiduciario (identificadas como "*Know Your Customer*") así como el formato de "*Know Your Customer*" que se adjunta al Fideicomiso como **Anexo "J"**, copia de identificación oficial, copia de la clave única de registro de población (CURP) y copia de la cédula de identificación fiscal.
- xii. Los miembros del Comité Técnico tendrán voz y voto en las deliberaciones de dicho órgano y no podrán delegar sus funciones.

xiii. Siempre y cuando el Fideicomitente Inicial o sus subsidiarias o personas relacionadas, conjunta o separadamente, sean titulares de al menos el equivalente al 2% (dos por ciento) de los CBFIs en circulación respecto al número de CBFIs emitidos y colocados en la oferta pública inicial de CBFIs, el presidente del Comité Técnico será aquel miembro del Comité Técnico que designe el Comité Técnico a propuesta del Fideicomitente Inicial y tendrá voto de calidad en caso de empate. Asimismo, el secretario del Comité Técnico, quien no podrá ser miembro del Comité Técnico, será designado por el propio Comité Técnico. Este derecho de proponer al presidente del Comité Técnico, corresponderá al propio Comité Técnico en caso de que no se cumpla con la titularidad de CBFIs por parte del Fideicomitente Inicial, indicada anteriormente.

xiv. El Representante Común y el Fiduciario siempre serán invitados a las sesiones del Comité Técnico con voz, pero sin voto y no desempeñará ningún cargo en las mismas.

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.

xv. La designación de los miembros del Comité Técnico es honorífica y no da derecho a recibir una contraprestación de cualquier naturaleza por el desempeño del cargo, salvo: (i) en el caso de los Miembros Independientes; y (ii) que la Asamblea de Tenedores acuerde otra cosa respecto de los demás miembros del Comité Técnico. La Asamblea de Tenedores, previa propuesta del Comité de Nominaciones y Compensaciones, acordará una remuneración para los Miembros Independientes por el ejercicio de su encargo, conforme a las sanas prácticas bursátiles internacionales, ya sea en efectivo o en especie. De igual manera, la Asamblea de Tenedores, previa propuesta del Comité de Nominaciones y Compensaciones, podrá establecer una remuneración para los demás miembros del Comité Técnico por el ejercicio de su encargo, ya sea en efectivo o en especie, conforme a lo señalado en la Cláusula Octava, sección 8.11, inciso (j) del Fideicomiso. Cualesquiera remuneraciones que en su caso se llegaran a acordar conforme a lo anteriormente previsto, serán con cargo al Patrimonio del Fideicomiso; en el entendido que, si la Asamblea de Tenedores autoriza la entrega de CBFIs como parte de la remuneración antes referida, dichos CBFIs deberán ser adquiridos en el mercado secundario y los miembros del Comité Técnico de que se trate, deberán entregar una carta compromiso dirigida al presidente del Comité Técnico, a través de la cual se obligarán a no enajenar, transferir o de cualquier forma disponer de dichos CBFIs por un periodo de 12 (doce) meses contados a partir de la fecha en que le sean entregados.

xvi. En aplicación de LMV y la Circular Única de Emisoras, los miembros del Comité Técnico podrán celebrar convenios con relación al ejercicio de sus derechos de voto en las sesiones del Comité Técnico. La celebración de dichos convenios y sus

características deberán ser notificados por escrito al Fiduciario dentro de los 5 (cinco) Días Hábiles siguientes al de su celebración, para que sean revelados al público inversionista a través del SEDI que mantiene la Bolsa y STIV-2 que mantiene la CNBV, o los medios que estas determinen, así como para que se difunda su existencia en el reporte anual del Fideicomiso, lo anterior sin perjuicio de lo establecido en la Cláusula Trigésima Primera del Fideicomiso. Dichos convenios podrán establecer, entre otros, ejercer el voto de los miembros no independientes del Comité Técnico.

Los Tenedores deberán entregar al Fiduciario, al Representante Común, al Administrador y al Comité Técnico antes de la sesión correspondiente, en su caso, evidencia de la vigencia de cualquier convenio respecto del ejercicio de derechos de voto, en términos del Fideicomiso.

- xvii. Salvo que se trate de información que deba publicarse conforme a la Legislación Aplicable, 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 y deberán firmar un convenio de confidencialidad al respecto antes de que puedan fungir como miembros del Comité Técnico y entregar dicho convenio al Fiduciario y una copia del mismo al Representante Común.
- xviii. Los miembros del Comité Técnico desempeñarán su encargo procurando la creación de valor en beneficio del Patrimonio del Fideicomiso, sin favorecer a un determinado Tenedor o grupo de Tenedores. Deberán actuar diligentemente adoptando decisiones razonadas y cumpliendo con los deberes de diligencia y de lealtad, y estarán sujetos a las acciones de responsabilidad, en cada caso, establecidas o previstas para los miembros de los consejos de administración de las sociedades anónimas bursátiles conforme a las disposiciones aplicables de la LMV.
- xix. 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.

Sesiones del Comité Técnico.

El Comité Técnico deberá reunirse de manera regular de conformidad con el calendario que para dichos efectos sea aprobado en la primera sesión de cada año, misma que deberá llevarse a cabo dentro de los primeros 4 (cuatro) meses del año, y de manera especial cuando sea necesario para el cumplimiento adecuado de sus funciones.

Las convocatorias para las sesiones del Comité Técnico serán notificadas por el secretario del Comité Técnico a cada uno de sus miembros, al Administrador y al Fiduciario, cuando menos con

3 (tres) Días de anticipación a la fecha en que se celebrará la sesión, en el último domicilio y/o dirección electrónica que cada uno de ellos haya registrado con el Fiduciario y con el secretario del Comité Técnico, salvo tratándose de casos urgentes a juicio del convocante, en cuyo caso, la convocatoria se realizará con 24 (veinticuatro) horas de anticipación. La convocatoria contendrá la hora, fecha, lugar y orden del día de la sesión y deberá ser firmada por la o las personas que la realicen. La convocatoria no será necesaria cuando todos los miembros propietarios del Comité Técnico se encuentren presentes en el lugar de celebración de la sesión del Comité Técnico.

El Administrador, a través de su representante legal, así como cualquiera 2 (dos) miembros del Comité Técnico o el presidente podrá solicitar al secretario que convoque a una sesión cuando lo considere pertinente, con al menos 5 (cinco) Días de anticipación a la fecha en que se piense celebrar la sesión. La solicitud deberá indicar brevemente los asuntos que se pretendan tratar en dicha sesión.

Para que las sesiones del Comité Técnico se consideren válidamente instaladas en primera convocatoria, la mayoría de sus miembros propietarios deberán estar presentes. En el caso de segunda o ulterior convocatoria, las sesiones del Comité Técnico podrán celebrarse válidamente cualquiera que sea el número de miembros presentes en la misma.

Las resoluciones del Comité Técnico serán adoptadas por mayoría de votos de los miembros presentes, salvo los casos previstos en el Fideicomiso en los que sea necesario contar, en adición, con el voto favorable de la mayoría de los Miembros Independientes. Para estos efectos, cada miembro tendrá un voto. En el evento de que la opinión de la mayoría de los Miembros Independientes no sea acorde con la determinación de la mayoría de los miembros del Comité Técnico, esta situación deberá ser revelada por el Fiduciario al público inversionista a través del SEDI que mantiene la Bolsa y el STIV-2 que mantiene la CNBV, o los medios que estos últimos determinen.

Los miembros del Comité Técnico que tengan conflicto de interés en algún asunto, deberán abstenerse de participar y estar presentes en la deliberación y votación de dicho asunto, sin que ello afecte el quórum requerido para la instalación del citado Comité Técnico.

Si un miembro del Comité Técnico considera que existe o puede existir un conflicto de interés respecto de cualquier otro miembro del Comité Técnico, el primero deberá declararlo ante los demás y solicitar que el miembro involucrado en el conflicto de interés se abstenga de participar en la discusión y votar en la resolución del asunto. En caso de que el miembro del Comité Técnico respecto del cual se considere que existe o puede existir un conflicto de interés no esté de acuerdo con dicha consideración, el Comité Técnico, por el voto favorable de la mayoría de los miembros con derecho a voto presentes en la sesión respectiva, excluyendo al miembro cuyo potencial conflicto se está discutiendo, deberán decidir si dicho conflicto de interés efectivamente existe o puede existir.

Asimismo, se entenderá que un miembro del Comité Técnico tiene un conflicto de interés cuando el mismo haya sido nombrado por un Tenedor que tenga un conflicto de interés con el Fideicomiso en la materia que será discutida en la sesión.

Uno o más representantes del Fiduciario, del Representante Común y del Fideicomitente Inicial podrán asistir a las sesiones del Comité Técnico como observadores (con voz, pero sin derecho de

voto). El Comité Técnico podrá invitar a cualquier sesión a terceros como observadores (con voz, pero sin derecho de voto), en virtud de su grado de experiencia en un asunto determinado, cuidando en todo caso la protección de la información que sea o pueda ser considerada como confidencial o relevante.

El secretario del Comité Técnico preparará un acta de sesión para cada sesión del Comité Técnico en la cual las resoluciones adoptadas durante la sesión sean reflejadas y la cual deberá ser firmada por el presidente y el secretario. El secretario será el responsable de conservar un expediente con todas las actas de sesión y los demás documentos que hayan sido presentados al Comité Técnico, entregándose copia de la misma, junto con sus respectivos anexos y lista de asistencia, al Fiduciario y al Representante Común a más tardar dentro de los 7 (siete) Días Hábiles siguientes.

Las sesiones del Comité Técnico se celebrarán preferentemente en la Ciudad de México, o en el lugar que los miembros del Comité Técnico acuerden, siempre y cuando sea en México. No obstante lo anterior, las sesiones de Comité Técnico podrán igualmente ser celebradas por teléfono, centros de conferencia o por cualquier otro medio que permita la comunicación entre sus miembros en tiempo real, la cual podrá ser grabada. En dicho caso, el secretario del Comité Técnico confirmará por escrito la asistencia de los miembros propietarios, para propósitos de que exista quórum suficiente.

El Comité Técnico podrá adoptar resoluciones sin que sea necesario que se reúnan sus miembros en sesión; siempre que estas sean confirmadas por escrito por la totalidad de sus miembros propietarios, en cuyo caso tendrán, para todos los efectos legales, la misma validez que si hubieren sido adoptadas en sesión del Comité Técnico.

Todas las instrucciones y notificaciones que el Comité Técnico emita al Fiduciario deberán hacerse por escrito y deberán ser firmadas por los miembros que hayan actuado como presidente y secretario en la correspondiente sesión del Comité Técnico o por los delegados del Comité Técnico designados en la misma para tales efectos, y entregarse al Fiduciario y Representante Común para su respectivo cumplimiento e información.

Los acuerdos del Comité Técnico serán comunicados al Fiduciario, al Representante Común y al Administrador, a más tardar dentro de los 5 (cinco) Días Hábiles siguientes a la adopción de las resoluciones unánimes correspondientes, mediante escrito que suscribirá el secretario acompañado de la copia del documento en que conste la firma de todos los miembros del Comité Técnico o, en su defecto, acompañarse de una certificación del secretario de Comité Técnico, debiendo al efecto respetarse los lineamientos, políticas y mecanismos de control que al efecto sean aprobados conforme a la Legislación Aplicable. El Fiduciario se reserva el derecho para solicitar al Comité Técnico o a quien éste designe, todas las aclaraciones que juzgue pertinentes respecto de las instrucciones que le giren, por considerarlas confusas, imprecisas o no claras.

Sesiones del Comité Técnico Inicial.

Previo a la primera Emisión, el Comité Técnico Inicial deberá celebrar una sesión inicial y las complementarias que al efecto se consideren necesarias, en las cuales deberá resolver, al menos, entre otros asuntos: (i) la primera Emisión de CBFIs y su oferta pública; (ii) la inscripción en el RNV de los CBFIs correspondientes a la primera Emisión (iii) la constitución del Administrador Interno y su designación, así como instruir al Fiduciario la celebración del Contrato de

Administración, (iv) la delegación de facultades al Administrador de conformidad con las obligaciones del Administrador bajo el Fideicomiso y el Contrato de Administración (v) el otorgamiento, por parte del Fiduciario al Administrador, de los poderes referidos en el Contrato de Administración los cuales deberán cumplir con lo dispuesto en este Fideicomiso y en la Circular Única de Emisoras (vi) los lineamientos que serán observados por el Administrador en el ejercicio de sus poderes para actos de administración y, según sea el caso, para actos de dominio, conforme a lo establecido en el Contrato de Administración y en el Fideicomiso (vii) la adquisición de los Activos Iniciales y los términos sustanciales de los Convenios de Adquisición que serían celebrados al efecto, (viii) la contratación de asesores, valuadores, Auditor Externo, Intermediarios Colocadores, y la ratificación del Representante Común, y (ix) el presupuesto inicial de operación del Administrador correspondiente al ejercicio social irregular del año en que se lleve a cabo la oferta pública inicial de CBFIs.

Facultades del Comité Técnico Inicial y Comité Técnico. El Comité Técnico Inicial y el Comité Técnico tendrán las siguientes facultades indelegables:

Comité Técnico Inicial

- i. Exclusivamente para efectos de la primera Emisión y Colocación que pretenda realizarse y los actos previos a la misma, el Comité Técnico Inicial, deberá acordar los términos y condiciones de la primera Emisión, su oferta pública y Colocación, así como su inscripción en el RNV, e instruir al Fiduciario todos los actos necesarios y/o convenientes al efecto, incluyendo la celebración de cualesquiera convenios y/o contratos que sean necesarios al efecto.
- ii. Previo a la primera Emisión y Colocación, el Comité Técnico Inicial, podrá autorizar la Emisión de (a) CBFIs adicionales a aquellos que sean objeto de la primera Emisión y Colocación, con el objeto de: (i) llevar a cabo la suscripción de los mismos por la vía del ejercicio de Derechos de Suscripción Preferente por parte de los eventuales Tenedores, en los términos y bajo las condiciones que en su momento determine el Comité Técnico; y/o (ii) ser entregados como contraprestación por la adquisición de bienes inmuebles que se destinen al arrendamiento o del derecho a percibir ingresos provenientes del arrendamiento de dichos bienes, en los términos y bajo las condiciones que en su momento determine el Administrador, Comité Técnico o la Asamblea de Tenedores, según sea el caso; y (b) los CBFIs que deban ser entregados como contraprestación por la adquisición de los Activos Iniciales en términos de los respectivos Convenios de Adquisición. Lo anterior, en el entendido que, cualesquier Emisiones de CBFIs posteriores a la primera Emisión deberán ser aprobadas por la Asamblea de Tenedores de conformidad con lo establecido en la Circular Única de Emisoras.

Comité Técnico

- iii. Aprobar las operaciones cuyo valor sea menor al 20% (veinte por ciento) del Patrimonio del Fideicomiso, con base en cifras correspondientes al cierre del trimestre inmediato anterior, ya sea que se ejecuten de manera simultánea o sucesiva, en un periodo de 12 (doce) meses, contado a partir de que se concrete la primera operación, y que por sus características puedan considerarse como una sola; en el

entendido de que se deberá cumplir con el Período Mínimo de Inversión en todos los casos. Lo anterior, sin perjuicio de lo establecido en la Cláusula Octava, sección 8.11, inciso (b) del Fideicomiso. Todas las inversiones que realice el Fiduciario por instrucciones del Comité Técnico deberán documentarse por escrito.

- iv. Aprobar, previa opinión del Comité de Prácticas, las políticas de operación con Personas Relacionadas.
- v. Designar, en su caso, a un comité o subcomité, cuya mayoría de integrantes sean Miembros Independientes del Comité Técnico, para apoyar en la facultad del Comité Técnico de vigilar que se establezcan los mecanismos y controles que permitan verificar que los créditos, préstamos o financiamientos contratados o asumidos con cargo al Patrimonio del Fideicomiso se apeguen a lo previsto a la Legislación Aplicable y a la Circular Única de Emisoras. Tal comité o subcomité deberá informar oportunamente del ejercicio de esta facultad al propio Comité Técnico, así como cualquier desviación a lo establecido en la Legislación Aplicable.
- vi. Establecer los términos y condiciones a los que se ajustará el Administrador o a quien se encomienden las funciones de administración del Patrimonio del Fideicomiso, en el ejercicio de sus facultades de actos de dominio y de administración, en el entendido de que en todo caso dichas facultades se ajustarán a las políticas internas e institucionales aplicables del Fiduciario.
- vii. Definir las políticas contables aplicables al Fideicomiso y al Patrimonio del Fideicomiso, previa opinión del Comité de Auditoría.
- viii. Aprobar, previa opinión del Comité de Auditoría, los lineamientos en materia de control interno y auditoría interna del Fideicomiso y demás Personas contratadas por el Fiduciario.
- ix. Aprobar, previa opinión del Comité de Prácticas, la contratación de seguros de responsabilidad para miembros del Comité Técnico y directores relevantes del Administrador.
- x. Aprobar, previa opinión del Comité de Auditoría los estados financieros del Fideicomiso para su sometimiento a la Asamblea de Tenedores.
- xi. Fijar las políticas conforme a las cuales se invertirá el Patrimonio del Fideicomiso.
- xii. Calificar la independencia de los expertos independientes que contrate el Fideicomiso; en el entendido que tratándose de expertos independientes que requieran autorizaciones, permisos o cualquier autorización gubernamental para prestar sus servicios, el Administrador deberá verificar que el experto independiente de que se trate cuente con dicha autorización o permiso.
- xiii. Fijar las políticas de Desinversión del Patrimonio del Fideicomiso, conforme a las cuales se realice la enajenación de los Activos que formen parte del mismo, para lo cual deberá considerar lo siguiente:

- (a) Cuando las Desinversiones que se pretendan efectuar cuyo valor sea menor al 20% (veinte por ciento) del Patrimonio del Fideicomiso con base en la información financiera del Fideicomiso revelada el trimestre anterior, con independencia de que dichas Desinversiones se ejecuten de manera simultánea o sucesiva en un período de 12 (doce) meses contados a partir de que se concrete la primera Desinversión, pero que por sus características pudieran considerarse como una sola, el Fiduciario previo acuerdo del Comité Técnico, deberá efectuar la Desinversión que se le instruya.

A efecto de determinar el valor de enajenación del Activo, el Fiduciario deberá contratar, previo acuerdo e instrucción del Comité Técnico, a un experto independiente que se encargue de la valuación del Activo; en el entendido que el Comité Técnico deberá calificar la independencia de dicho experto. Con respecto al valor definido por dicho experto independiente el Comité de Prácticas deberá emitir una opinión de razonabilidad misma que deberá ser considerada para la enajenación del Activo.

- (b) En el caso de aquellos Activos objeto de la Desinversión respecto de los cuales se haya otorgado un Derecho de Reversión y el mismo esté vigente al momento de la enajenación, el proceso de Desinversión se llevará a cabo considerando lo establecido en la Cláusula Vigésima Segunda del Fideicomiso.
- (c) Para el caso de la enajenación de un Activo durante el Período Mínimo de Inversión: (i) se requiere petición de venta presentada por el Administrador; (ii) se deberá cumplir con la política de desinversión aplicable en general a los Activos del Patrimonio del Fideicomiso; y (iii) se requerirá voto favorable de la mayoría de los miembros del Comité Técnico que incluya la mayoría de votos de los Miembros Independientes. Una vez acordado lo anterior, el Comité Técnico deberá definir el precio y condiciones de la venta, para lo cual requerirá de la opinión del Comité de Prácticas. El Fiduciario deberá pagar dentro de los 15 (quince) Días siguientes a la enajenación, el ISR que en su caso pudiera generarse y cumplir con las obligaciones fiscales que establezca la LISR.
- (d) Cuando las Desinversiones que se pretendan efectuar cuyo valor sea igual a o superior al 20% (veinte por ciento) del Patrimonio del Fideicomiso con base en la información financiera del Fideicomiso revelada el trimestre anterior, con independencia de que dichas Desinversiones se ejecuten de manera simultánea o sucesiva en un período de 12 (doce) meses contados a partir de que se concrete la primera Desinversión, pero que por sus características pudieran considerarse como una sola, se requerirá del acuerdo aprobatorio de la Asamblea de Tenedores.

- xiv. Aprobar las políticas bajo la cuales deberán efectuarse las Distribuciones, así como aprobar cualquier Distribución de conformidad con la fracción VI del artículo 187 de la LISR. Tratándose de Distribuciones Totales, se deberá contar con el voto favorable de la mayoría de los Miembros Independientes.

- xv. Autorizar la adquisición de CBFIs en circulación en términos de la Cláusula Vigésima Cuarta del Fideicomiso.
- xvi. Autorizar la adquisición de cualesquiera Activos conforme al inciso iii. anterior e instruir al Fiduciario la celebración de los Convenios de Adquisición de conformidad con el Fideicomiso.
- xvii. Instruir al Fiduciario el sentido en el cual deberá ejercer cualesquiera derechos corporativos y/o económicos de los que sea titular o propietario, de manera directa o indirecta, respecto de la o las partes sociales del Administrador o cualquier otro.
- xviii. Aquellas establecidas en la Cláusula Trigésima Primera del Fideicomiso.
- xix. Nombrar, ratificar y remover con la previa recomendación del Comité de Auditoría, al Auditor Externo, instruyendo al efecto al Fiduciario, los términos y condiciones para que realice la contratación o terminación del contrato respectivo con cargo al Patrimonio del Fideicomiso, así como cumplir con sus obligaciones conforme a la CUAE, precisamente en los términos previstos en dichas disposiciones y de conformidad con el Fideicomiso.
- xx. Establecer el Comité de Auditoría, el Comité de Prácticas, el Comité de Nominaciones y Compensaciones y el Comité de Sostenibilidad, así como cualesquiera otros subcomités que se consideren necesarios a efectos de que los mismos lo auxilien en el desempeño de sus funciones, mismos que, salvo por lo dispuesto en el inciso (m) de la Cláusula 9.2.2 y en el inciso (j) de la Cláusula 9.3.2 del Fideicomiso, no estarán facultados para instruir al Fiduciario. Lo anterior en el entendido que: (i) el Comité Técnico podrá establecer un mismo comité que se encargue de las funciones del Comité de Auditoría y del Comité de Prácticas atribuidas a los mismos en el Fideicomiso, el cual deberá estar integrado únicamente por Miembros Independientes, y (ii) el Comité de Auditoría, el Comité de Prácticas y el Comité de Nominaciones y Compensaciones, así como cualesquiera otros subcomités, deberán estar integrados exclusivamente con miembros del Comité Técnico y serán presididos por un Miembro Independiente.
- xxi. Con base en la propuesta que realice el Comité de Nominaciones y Compensaciones, nombrar al Miembro Independiente que formará parte del Comité de Inversiones y Riesgos.
- xxii. Adicionalmente, el Comité Técnico será responsable de monitorear el cumplimiento de las obligaciones del Administrador, de conformidad con lo establecido en el Fideicomiso.
- xxiii. En su caso, resolver los términos de la Emisión y Colocación de CBFIs en el mercado de valores en México y/ en el extranjero, cuya Emisión haya sido previamente aprobada por la Asamblea de Tenedores (tratándose de la segunda y ulteriores Emisiones y Colocaciones de CBFIs), de conformidad con lo previsto en el Fideicomiso.

- xxiv. Previa opinión del Comité de Nominaciones y Compensaciones, llevar a cabo el nombramiento y/o ratificación de Ejecutivos (que no sean Ejecutivos Clave, cuya designación y/o ratificación corresponde a la Asamblea de Tenedores), así como la destitución de los Ejecutivos (que no sean ejecutivos Clave), en este último caso, inclusive cuando se actualice alguna Conducta de Destitución. Al efecto deberá proveer lo necesario para que el Administrador ejecute sus acuerdos. Para efectos de claridad siempre y cuando el Fideicomitente Inicial o sus subsidiarias o personas relacionadas, conjunta o separadamente, sean titulares de al menos el equivalente al 2% (dos por ciento) de los CBFIs en circulación respecto al número de CBFIs emitidos y colocados en la oferta pública inicial de CBFIs, el Fideicomitente inicial será el único facultado para proponer al Comité Técnico candidatos a Ejecutivos (que no sean Ejecutivos Clave).

Si bien la facultad de nombrar o ratificar a los Ejecutivos (que no sean Ejecutivos Clave) corresponde al Comité Técnico, en caso de que cualquier Ejecutivo (que no sea un Ejecutivo Clave) renuncie a su cargo o sea destituido conforme al Fideicomiso, el Fideicomitente Inicial estará facultado para nombrar a la persona que, de manera interina, lo sustituya en el cargo hasta en tanto el Ejecutivo que deba permanecer en funciones sea designado o ratificado por el Comité Técnico en términos del Fideicomiso (el cual deberá ser convocado para sesionar dentro de los 60 (sesenta) Días posteriores a la fecha la renuncia o destitución del Ejecutivo de que se trate); el entendido que, para que el Fideicomitente Inicial ejerza la facultad aquí conferida, bastará una notificación dirigida al Fiduciario, al Comité Técnico y al Administrador, debiendo proveer lo necesario para que el Administrador ejecute sus acuerdos.

La Asamblea de Tenedores también cuenta con la facultad de destituir a los Ejecutivos en cualquier momento, en términos de lo establecido en el inciso (p) de la sección 8.11 de la Cláusula Octava del Fideicomiso.

- xxv. Establecer métodos y controles internos que aseguren: (i) la disposición de información actualizada respecto de la situación, ubicación y estado de los Activos y (ii) el ejercicio directo e inmediato de los derechos sobre los Activos.
- xxvi. Realizar, en lo conducente, las actividades, facultades y obligaciones que la CUAE prevé para el consejo de administración y el director general de las emisoras de valores que soliciten, obtengan y mantengan la inscripción de dichos valores en el RNV, que para efectos del Fideicomiso se entenderán referidas al Comité Técnico y al director general del Administrador.
- xxvii. Acordar e instruir al Fiduciario, la cancelación de los CBFIs que sean adquiridos a través del Fondo de Recompra y la consecuente actualización de la inscripción de los CBFIs en el RNV.
- xxviii. Con base en la propuesta realizada por el Comité de Nominaciones y Compensaciones, realizar el cálculo y autorizar el número de CBFIs a entregar por concepto del Incentivo por Desempeño, incluyendo la determinación de si dicho pago genera o no IVA o algún otro impuesto aplicable.

- xxix. Girar instrucciones al Administrador y establecer políticas y procedimientos relacionados con los Servicios de Administración a los cuales deberá sujetarse el Administrador.
- xxx. Aprobar la política de precios, descuentos, plazos y condiciones de venta, renta y financiamiento de Activos que proponga el Administrador.
- xxxi. Aprobar de tiempo en tiempo las políticas de operación del Fondo de Recompra del Fideicomiso y las modificaciones a dichas políticas, mismas que deberán cumplir con las disposiciones legales aplicables.
- xxxii. En su caso, instruir al Fiduciario, para que lleve a cabo la contratación de pólizas de seguro de responsabilidad en favor de los Ejecutivos y de los miembros del Comité Técnico; en el entendido que dichas pólizas deberán ser pagadas con cargo al Patrimonio del Fideicomiso.

Comité de Auditoría, Comité de Prácticas, Comité de Nominaciones y Compensaciones y Comité de Sostenibilidad.

En términos de lo dispuesto en la Cláusula Novena del Fideicomiso, el Comité Técnico será auxiliado en el desempeño de sus funciones por un Comité de Auditoría, un Comité de Prácticas, un Comité de Nominaciones y Compensaciones y un Comité de Sostenibilidad, sin perjuicio de que pueda establecer los comités o subcomités que sean necesarios para el cumplimiento de los Fines del Fideicomiso.

Comité de Auditoría

El Comité de Auditoría se integrará únicamente con Miembros Independientes del Comité Técnico, debiendo estar integrado con al menos 3 (tres) de ellos, conforme lo determine el Comité Técnico. El Comité Técnico designará al presidente del Comité de Auditoría de entre los Miembros Independientes que integren dicho comité. Asimismo, el Comité Técnico designará al secretario del Comité de Auditoría, quien no podrá ser miembro del Comité Técnico.

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

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

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

- (a) Evaluar el desempeño del Auditor Externo y verificar el cumplimiento con sus obligaciones bajo el respectivo contrato de prestación de servicios, así como analizar los dictámenes, opiniones, reportes o informes que elabore y suscriba el Auditor Externo y cumplir con las demás obligaciones que le correspondan en términos de la CUAE. Para tal efecto, deberá requerir la presencia del citado auditor cuando lo estime conveniente, sin perjuicio de que deberá reunirse con este último por lo menos 1 (una) vez al año.
- (b) Escuchando la opinión del Auditor Externo, aprobar el plan de acción que haya elaborado el Administrador, a que hace referencia el último párrafo del artículo 15 de la CUAE.
- (c) Discutir los estados financieros relativos al Fideicomiso y al Patrimonio del Fideicomiso con las personas encargadas de su elaboración y revisión, y con base en ello recomendar o no al Comité Técnico su aprobación.
- (d) Recomendar al Comité Técnico la aprobación de las políticas contables que serían aplicables al Fideicomiso y al Patrimonio del Fideicomiso.
- (e) Informar anualmente al Comité Técnico respecto de:
 - 1. La situación que guarda el sistema de control interno y auditoría interna del Fideicomiso, del Administrador y de las personas morales que el Fideicomiso controle y, en su caso, la descripción de sus deficiencias y desviaciones, así como de los aspectos que requieran una mejoría, tomando en cuenta las opiniones, informes, comunicados y el dictamen de auditoría externa, así como los informes emitidos por los expertos independientes que hubieren prestado sus servicios durante el periodo que cubra el informe.
 - 2. La mención y seguimiento de las medidas preventivas y correctivas implementadas con base en los resultados de las investigaciones relacionadas con el incumplimiento a los lineamientos y políticas de operación y de registro contable, ya sea del Fideicomiso, del Administrador o de las personas morales que el Fideicomiso controle.
 - 3. La evaluación del desempeño del Auditor Externo.
 - 4. La descripción y valoración de los servicios adicionales o complementarios que, en su caso, proporcione el Auditor Externo, así como los que otorguen los expertos independientes.
 - 5. Los principales resultados de las revisiones a los estados financieros del Fideicomiso, del Administrador y de las personas morales que el Fideicomiso controle.
 - 6. La descripción y efectos de las modificaciones a las políticas contables aprobadas durante el periodo que cubra el informe.
 - 7. Las medidas adoptadas con motivo de las observaciones que consideren relevantes, formuladas por la Asamblea de Tenedores, miembros del Comité Técnico, Ejecutivos, empleados y, en general, de cualquier tercero, respecto de la

contabilidad, controles internos y temas relacionados con la auditoría interna o externa, o bien, derivadas de las denuncias realizadas sobre hechos que estimen irregulares en la administración.

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

- (f) Solicitar la opinión del Administrador y/o de expertos independientes en los casos en que lo juzgue conveniente, para el adecuado desempeño de sus funciones.
- (g) Requerir al Administrador, al Fiduciario y a las demás Personas que tengan a su cargo funciones relacionadas con la administración, operación y control en los mismos, reportes relativos a la elaboración de la información financiera y de cualquier otro tipo que estime necesaria para el ejercicio de sus funciones.
- (h) Recomendar al Comité Técnico la aprobación de los lineamientos en materia de control interno y auditoría interna del Fideicomiso y demás Personas contratadas por el Fiduciario.
- (i) Investigar los posibles incumplimientos de los que tenga conocimiento, a las operaciones, lineamientos y políticas de operación, sistema de control interno y auditoría interna y registro contable del Administrador y/o del Fiduciario, para lo cual deberá realizar un examen de la documentación, registros y demás evidencias comprobatorias, en el grado y extensión que sean necesarios para efectuar dicha vigilancia.
- (j) Recibir observaciones formuladas por los Tenedores, acreedores, miembros del Comité Técnico y, en general, de cualquier tercero, respecto de los asuntos a que se refiere el inciso anterior, así como realizar las acciones que a su juicio resulten procedentes en relación con tales observaciones.
- (k) Llevar a cabo reuniones periódicas con los directivos relevantes del Administrador, del Representante Común y del Fiduciario.
- (l) 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.
- (m) Instruir al Fiduciario para que convoque a la Asamblea de Tenedores y solicitar que se inserten en el orden del día de dichas asambleas los puntos que estime pertinentes.
- (n) Vigilar que el Administrador, el Representante Común y el Fiduciario, en su caso, den cumplimiento a los acuerdos de las Asambleas de Tenedores y del Comité Técnico, conforme a las instrucciones que, en su caso, dicte la propia Asamblea de Tenedores o el referido Comité Técnico.
- (o) Vigilar que se establezcan mecanismos y controles internos que permitan verificar que los actos y operaciones 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.

Comité de Prácticas

El Comité de Prácticas se integrará únicamente con Miembros Independientes del Comité Técnico, debiendo estar integrado con al menos 3 (tres) de ellos, conforme lo determine el Comité Técnico. El Comité Técnico designará al presidente del Comité de Prácticas de entre los Miembros Independientes que integren dicho comité. Asimismo, el Comité Técnico designará al secretario del Comité de Prácticas, quien no podrá ser miembro del Comité Técnico.

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

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

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

- (a) Dar su opinión al Comité Técnico respecto de las políticas de las políticas de operación con Personas Relacionadas.
- (b) Dar su opinión a la Asamblea de Tenedores respecto de operaciones con Personas Relacionadas o que represente un conflicto de interés, incluyendo una declaración respecto si la operación que se pretende llevar a cabo se celebrará en términos y condiciones de mercado para operaciones similares.
- (c) Dar su opinión al Comité Técnico respecto del valor de las transacciones realizadas en ejercicio de las facultades del Comité Técnico.
- (d) Presentar al Comité Técnico su opinión con respecto a los estudios de mercado relativos al sector al que pertenecen los Activos del Patrimonio del Fideicomiso, efectuando las recomendaciones que considere pertinentes.
- (e) Recomendar al Comité Técnico solicite al Administrador, al Representante Común y/o al Fiduciario, según corresponda conforme al Fideicomiso, los informes que considere necesarios a efecto de cumplir con sus funciones.

- (f) Recomendar al Comité Técnico o, en su caso, a la Asamblea de Tenedores, la aprobación de dispensas para que un miembro del Comité Técnico, un Ejecutivo, una Persona Relacionada o cualquier persona con poder de mando, aproveche oportunidades de negocio para sí o en favor de terceros, que correspondan al Fideicomiso, al Administrador o a las personas morales que el Fideicomiso controle o en las que tenga una influencia significativa.
- (g) Informar anualmente al Comité Técnico, respecto de:
1. El desempeño de los Ejecutivos.
 2. Las operaciones que el Fideicomiso, el Administrador o cualquier afiliada y/o subsidiaria del Fideicomiso y/o del Administrador lleven a cabo, directa o indirectamente, con Personas Relacionadas, durante el ejercicio que se informa, detallando los principales términos y condiciones de dichas operaciones, las partes involucradas, los montos de las contraprestaciones y una declaración respecto si la operación se llevó a cabo en términos y condiciones de mercado para operaciones similares.
 3. Los paquetes de emolumentos o remuneraciones integrales de los Ejecutivos.
 4. Las dispensas otorgadas por el Comité Técnico en términos del inciso (e) anterior.
- (h) Asesorar al Comité Técnico respecto del ejercicio de facultades atribuidas al mismo por el Fideicomiso.
- (i) Solicitar la opinión del Administrador y/o de expertos independientes en los casos en que lo juzgue conveniente, para el adecuado desempeño de sus funciones.
- (j) Recomendar al Comité Técnico, la contratación de seguros de responsabilidad para miembros del Comité Técnico y directores relevantes del Administrador.
- (k) Instruir al Fiduciario para que convoque a la Asamblea de Tenedores y solicitar que se inserten en el orden del día de dichas asambleas los puntos que estime pertinentes.
- (l) Todas las demás conferidas al mismo por el Fideicomiso y que se señalen en otras Cláusulas del Fideicomiso.

Comité de Nominaciones y Compensaciones

El Comité de Nominaciones y Compensaciones del Fideicomiso, el cual tendrá las atribuciones que se establecen a continuación, se integrará únicamente con Miembros Independientes del Comité Técnico, debiendo estar integrado con al menos 3 (tres) de ellos, conforme lo determine el Comité Técnico y adoptará sus resoluciones por mayoría simple de sus miembros. El Comité Técnico designará al presidente del Comité de Nominaciones y Compensaciones de entre los miembros que integren dicho comité. Asimismo, el Comité Técnico designará al secretario del Comité de Nominaciones y Compensaciones, quien no podrá ser miembro del Comité Técnico.

Los miembros del Comité de Nominaciones y Compensaciones durarán en su cargo por lo menos 1 (un) año y deberán ser ratificados o removidos anualmente por el Comité Técnico. El Comité

de Nominaciones y Compensaciones se reunirá en cualquier momento, pero deberá ser previamente convocado personalmente, por correo electrónico o por cualquier otro medio que acuerden sus miembros, por el presidente o el secretario del Comité Técnico o cualquiera de sus miembros.

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

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

- (a) Efectuar la búsqueda, análisis y evaluación de candidatos para su elección o designación como Miembros Independientes del Comité Técnico.
- (b) Realizar la búsqueda, análisis, evaluación y, posteriormente, proponer a la Asamblea de Tenedores a aquellas personas que, a su juicio y con base en los requisitos de independencia previstos en la LMV, deban integrar el Comité Técnico como Miembros Independientes del mismo, o en su caso a las personas que deban ser sustituidos como Miembros Independientes.
- (c) Proponer al Comité Técnico, el monto y composición de las remuneraciones, incentivos y/o compensaciones que, en su caso, deban ser pagadas en efectivo, en CBFIs o de cualquier otra forma a los Ejecutivos, funcionarios y empleados del Administrador, en el entendido que el Comité Técnico evaluará las propuestas y decidirá al respecto. Lo anterior en el entendido que los respectivos montos formarán parte del presupuesto anual de operación del Administrador (excluyendo los CBFIs correspondientes al incentivo por Desempeño).
- (d) Presentar al Comité Técnico, el Paquete de Beneficios por Desempeño a Ejecutivos, para su aprobación por la Asamblea de Tenedores, en su caso, pagadero en CBFIs o de otra manera, en el entendido que: (A) dicho Paquete de Beneficios por Desempeño a Ejecutivos podrá comprender un bono por desempeño anual basado en el cumplimiento de resultados de hasta 12 (doce) meses de sueldo del Ejecutivo, funcionario o empleado del Administrador de que se trate; y (B) los CBFIs que se entreguen como parte del Paquete de Beneficios por Desempeño a Ejecutivos deberán ser adquiridos en el mercado secundario y no podrán ser enajenados, transferidos o de cualquier otra forma dispuestos por el periodo que autorice la Asamblea de Tenedores, previa opinión del Comité de Nominaciones y Compensaciones, contados a partir de la fecha en que sean entregados.
- (e) Controlar y revisar todo asunto relacionado con la independencia de los Miembros Independientes del Comité Técnico o que implique potenciales conflictos de intereses.

- (f) Proponer a la Asamblea de Tenedores, las remuneraciones que deban ser pagadas a los Miembros Independientes del Comité Técnico, así como las remuneraciones que, en su caso, deban ser pagadas a los demás miembros del Comité Técnico.
- (g) Previa opinión favorable del Comité de Auditoría presentar a consideración de la Asamblea de Tenedores, la remoción de miembros del Comité Técnico.
- (h) Llevar a cabo el análisis y la evaluación de los candidatos a Ejecutivos que al efecto proponga el Fideicomitente Inicial (cuando tenga derecho a ello conforme al Fideicomiso) y recomendar al Comité Técnico acerca de la designación o ratificación de los Ejecutivos (que no sean Ejecutivos Clave) y a la Asamblea de Tenedores acerca de la designación o ratificación de los Ejecutivos Clave. En caso que el Fideicomitente Inicial no tenga la facultad anterior, deberá llevar a cabo la búsqueda, el análisis y la evaluación de los candidatos a Ejecutivos y recomendar su designación al Comité Técnico o a la Asamblea de Tenedores, según se trate de Ejecutivos (que no sean Ejecutivos Clave) o de Ejecutivos Clave, respectivamente.
- (i) Realizar el cálculo del número de CBFIs a entregar por concepto del Incentivo por Desempeño, incluyendo la determinación de si dicho pago genera o no IVA o algún otro impuesto aplicable y proponerlo al Comité Técnico para su autorización.
- (j) Proponer al Comité Técnico, al Miembro Independiente que deberá nombrarse como miembro del Comité de Inversiones y Riesgos en términos del Contrato de Administración y el Fideicomiso.
- (k) Evaluar y, en su caso, recomendar al Comité Técnico o a la Asamblea de Tenedores la destitución de Ejecutivos.
- (l) Las demás que le asigne la Asamblea de Tenedores o el Comité Técnico.

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

Comité de Sostenibilidad.

El Comité de Sostenibilidad del Fideicomiso, el cual tendrá las atribuciones que se establecen en esta Cláusula, se integrará un Miembro Independiente y dos (dos) Miembros del Comité Técnico, debiendo estar integrado con al menos 3 (tres) miembros, conforme lo determine el Comité Técnico y adoptará sus resoluciones por mayoría simple de sus miembros. El Comité Técnico designará al presidente del Comité de Sostenibilidad de entre los miembros que integren dicho

comité. Asimismo, el Comité Técnico designará al secretario del Comité de Sostenibilidad quien no podrá ser miembro del Comité Técnico.

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

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

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

- (a) Revisar y aprobar la estrategia de sostenibilidad preparada por el equipo ejecutivo. Revisar el status de la estrategia sobre la implementación y progreso de la estrategia e iniciativas recomendadas. Esto incluye discutir actividades clave y recomendar acciones apropiadas;
- (b) Recomendar acciones y dirección al equipo ejecutivo encargado de sostenibilidad;
- (c) Revisar la efectividad de la estrategia corporativa, políticas, principios, y prácticas pertenecientes a sostenibilidad establecidas por el Comité Técnico;
- (d) Supervisar el monitoreo, reporte, y verificación de los indicadores en materia de sostenibilidad de la organización y su implementación;
- (e) Vigilar y hacer recomendaciones al equipo directivo para asegurar que la estrategia corporativa, metas, y principios relacionados a sostenibilidad estén alineados con, promuevan, y fomenten el compromiso de la organización en materia de sostenibilidad;
- (f) Aconsejar en los reportes de sostenibilidad de la organización en cuanto a: cambios en políticas, estándares, procedimientos e implementaciones; Evaluación de temas materiales al cumplimiento de sostenibilidad de la organización, y; cumplimiento de las políticas establecidas por la organización y reguladores;
- (g) Revisar temas relacionados con sostenibilidad que surgen de auditorías tanto externas como internas y asegurar el reporte de las mismas;
- (h) Considerar y recomendar a comité técnico posiciones en temas emergentes sobre sostenibilidad;

- (i) Supervisar la interacción de la organización y las partes interesadas en temas relacionado a medio ambiente y sociedad en cuanto a la estrategia corporativa, en particular aspectos que puedan afectar la reputación de la misma;
- (j) Asegurar que los procesos adecuados estén en orden y cumplan con todas las regulaciones que podrían impactar materia de sostenibilidad; y
- (k) Supervisar las prácticas en materia de medición, reporte, comunicación y transparencia de temas de sostenibilidad a todas las partes interesadas.

Adquisición de CBFIs en circulación.

1. El Fideicomiso, previa instrucción del Comité Técnico y considerando el monto máximo de recursos que la Asamblea de Tenedores haya aprobado para la constitución del Fondo de Recompra, podrá adquirir CBFIs en circulación para:

- I. ser mantenidos en tenencia propia del Fideicomiso para su posterior colocación en el mercado, en cuyo caso, en tanto sean mantenidos en tenencia propia del Fideicomiso no podrán ser representados ni votados en Asamblea de Tenedores y el Fideicomiso podrá ejercer los derechos económicos respectivos, pero no los corporativos, conforme a la Legislación Aplicable; o
- II. convertirlos en CBFIs de Tesorería, sin necesidad de acuerdo de la Asamblea de Tenedores. Lo anterior, en el entendido que dichos CBFIs podrán, (según lo determine el Comité Técnico: (a) ser colocados en el mercado secundario; (b) ser suscritos por la vía del ejercicio de Derechos de Suscripción Preferente por parte de los Tenedores; (c) ser entregados como contraprestación por la adquisición de Activos; y/o (d) ser cancelados.

Para efectos de claridad, en tanto los CBFIs adquiridos por el Fideicomiso conforme a lo establecido en esta sección se mantengan como CBFIs de Tesorería, no gozarán de derechos corporativos o económicos de ningún tipo.

2. El Fideicomiso podrá adquirir CBFIs en circulación, siempre que:

- (a) El Fideicomiso se encuentre al corriente en el pago de Distribuciones.
- (b) La adquisición se efectúe a través de la Bolsa.
- (c) La adquisición se realice a precio de mercado, salvo que se trate de ofertas públicas o de subastas autorizadas por la CNBV.
- (d) La adquisición se realice, previa autorización del Comité Técnico, conforme a las reglas de operación del Fondo de Recompra, y con cargo al Patrimonio del Fideicomiso: (i) con los recursos que provengan del Resultado Fiscal no distribuido por no tener la obligación de distribuir dicho Resultado Fiscal en términos de la fracción VI del artículo 187 de la LISR, o, (ii) en su caso, con el monto de recursos que se establezca conforme a las disposiciones aplicables.

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

- (e) La Asamblea de Tenedores haya autorizado para el ejercicio de que se trate el monto máximo de recursos que el Fideicomiso podrá destinar para la adquisición de CBFIs en circulación; sin que al efecto se contravenga la Legislación Aplicable.
- (f) El Fideicomiso se encuentre al corriente en el pago de las obligaciones derivadas de instrumentos de deuda inscritos en el RNV.

La adquisición de los CBFIs en circulación por parte del Fideicomiso, en ningún caso se llevará a cabo cuando a consecuencia de la misma, se incumplan los requisitos de mantenimiento del listado de los CBFIs en la Bolsa.

La adquisición de los CBFIs en circulación se realizará conforme a la Legislación Aplicable y, de manera particular, conforme a la Regla 3.21.2.8. de la Resolución Miscelánea Fiscal vigente, observando los lineamientos y procedimientos establecidos en el documento que se adjunta como Anexo "J" al Fideicomiso.

Sujeción. Para todos los efectos específicos de esta Emisión, las personas que con posterioridad a la celebración del Fideicomiso se incorporen al negocio que en él se contiene en virtud de la adquisición de CBFIs, por ese solo hecho quedarán sujetas a las estipulaciones del Fideicomiso y del presente Título.

Asimismo, se entiende que han tomado en cuenta las características de los bienes que integran el Patrimonio del Fideicomiso y los antecedentes del Fideicomitente Inicial.

Las personas físicas o morales extranjeras, las unidades económicas extranjeras sin personalidad jurídica, las empresas mexicanas en las que participe mayoritariamente el capital extranjero y los inmigrados que se encuentren vinculados con centros de decisión económica del exterior, por el solo hecho de la suscripción y tenencia de los CBFIs que se emitan en los términos del Fideicomiso, se entenderá que convienen con el Gobierno Mexicano, ante la Secretaría de Relaciones Exteriores, en considerarse como nacionales respecto de los CBFIs que adquieran y de los que sean legítimos tenedores y convienen, por el solo hecho de su adquisición y tenencia, en no invocar por lo mismo la protección de sus Gobiernos bajo la pena, en caso contrario, de perder la titularidad de los CBFIs de mérito en beneficio de la Nación Mexicana.

Vigencia. El Fideicomiso tendrá la duración necesaria para el cumplimiento de sus fines y podrá extinguirse en caso de que su cumplimiento sea imposible. De manera particular, se extinguirá:

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

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

- (i) El Comité Técnico deberá sesionar dentro de los 15 (quince) Días Hábiles siguientes a que ocurra alguno de los supuestos previstos en la Cláusula Vigésima Tercera, sección 23.1 del Fideicomiso y deberá designar al Liquidador del Patrimonio del Fideicomiso de entre empresas con experiencia en la liquidación de entidades del sistema financiero en México, y a quien le otorgará entre otras facultades y obligaciones, todas las facultades y obligaciones atribuidas al Administrador, debiendo efectuar la instrucción correspondiente al Fiduciario para que celebre los contratos y convenios necesarios y otorgue los poderes respectivos.
- (ii) A partir de la fecha en que el Comité Técnico designe al Liquidador, el Administrador dejará de tener cualquier facultad para instruir al Fiduciario y para disponer, administrar y/u operar el Patrimonio del Fideicomiso. No obstante lo anterior, deberá proporcionar al Liquidador designado toda la información, documentación, registros y demás facilidades necesarias para el cumplimiento de sus funciones.
- (iii) El Liquidador deberá efectuar todos los actos materiales y jurídicos necesarios y/o convenientes para salvaguardar los derechos de los Tenedores y conservar el Patrimonio del Fideicomiso para efectos de su liquidación. Deberá efectuar todos los trámites ante las autoridades competentes y órganos autorregulados para efectos de llevar a cabo la cancelación de la inscripción de los CBFIs en el RNV y cualquiera otro registro o listado en mercado de valores, bolsa de valores y/o sistema de cotización en México o en el extranjero.
- (iv) Con el Patrimonio del Fideicomiso deberá pagar las obligaciones pendientes a cargo del Fiduciario por virtud del Fideicomiso y la distribución del remanente entre los Tenedores de conformidad con la fracción VI del artículo 187 de la LISR, de manera proporcional a su tenencia de CBFIs.

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

- (i) El Liquidador deberá convocar a un concurso entre profesionales en materia de bienes raíces que cuenten con un reconocido prestigio con el propósito de recibir propuestas

relativas a la estrategia para liquidación del Patrimonio del Fideicomiso cuyo objetivo sea maximizar el valor de liquidación en beneficio de los Tenedores.

- (ii) El Liquidador deberá presentar al Comité Técnico las propuestas que reciba conforme a lo establecido en el inciso anterior, debiendo ser al menos 2 (dos) propuestas.
- (iii) El Comité Técnico deberá elegir, al Asesor Liquidador. En todo caso los honorarios del Asesor Liquidador serán pagados con cargo al Patrimonio del Fideicomiso.
- (iv) El Liquidador y el Asesor Liquidador deberá realizar todos los actos materiales y jurídicos necesarios a efectos de lograr los objetivos de la estrategia de liquidación.
- (v) En todo caso el Comité Técnico y el Representante Común tendrán amplias facultades para solicitar informes al Liquidador y al Asesor Liquidador con respecto a sus funciones y podrá instruir por escrito al Fiduciario su remoción, previa opinión del Comité de Auditoría.

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

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

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

- (a) Cumplir en tiempo y forma con las obligaciones establecidas a su cargo en el presente Título, en el Fideicomiso y en los Documentos de Emisión.
- (b) Suscribir los Títulos que amparen los CBFIs, habiendo verificado que cumplan con la Legislación Aplicable.
- (c) Verificar la constitución del Fideicomiso.
- (d) Verificar a través de la información que le sea proporcionada para tales fines, la existencia y el estado del Patrimonio del Fideicomiso.
- (e) Verificar, a través de la información que le sea proporcionada para tales fines, la existencia y patrimonio de cualquier fideicomiso respecto del cual el Fideicomiso adquiera derechos fideicomitentes-fideicomisarios.
- (f) Verificar el cumplimiento del destino de los fondos derivados de las Colocaciones.

- (g) 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, del Fideicomitente Inicial y demás personas que suscriban el Contrato de Administración y/o los Documentos de Emisión o que presten servicios al Emisor en relación con los CBFIs o, en su caso, el Patrimonio del Fideicomiso, de las obligaciones establecidas en los Documentos de Emisión, (excepto de las obligaciones de índole contable, fiscal, laboral y administrativas de dichas partes derivadas de la emisión) y notificar a los Tenedores de cualquier incumplimiento, así como verificar el estado que guarda el Patrimonio del Fideicomiso; en el entendido que el Fideicomiso, el Fiduciario, el Administrador, el Fideicomitente Inicial y las demás personas que suscriban el Contrato de Administración y/o los Documentos de Emisión, estarán obligados a entregar y/o causar que se le proporcione al Representante Común, dentro de los plazos referidos en el inciso o) siguiente, la información y documentación que sea necesaria para verificar el cumplimiento de las obligaciones a que se refiere este inciso.
- (h) Notificar a la CNBV, la Bolsa e Indeval respecto de cualquier retraso del Fiduciario en el cumplimiento de sus obligaciones. a través de los medios que considere adecuados, sin que por tal motivo se considere incumplida obligación de confidencialidad alguna.
- (i) Convocar y presidir las Asambleas de Tenedores cuando la Legislación Aplicable (de manera específica la LMV) o los términos de los CBFIs o del Fideicomiso así lo requieran y cuando lo considere necesario o conveniente para obtener una confirmación de los Tenedores con respecto a la toma de cualquier decisión, así como para ejecutar sus resoluciones.
- (j) Celebrar, en representación de los Tenedores, todos los Documentos de Emisión y contratos con el Fiduciario de conformidad con el Fideicomiso previa aprobación de la Asamblea de Tenedores respectiva cuando esta se requiera.
- (k) Ejercer todas las acciones necesarias a efecto de salvaguardar los derechos de los Tenedores en su conjunto, incluyendo las relativas a los pagos a que tengan derecho los Tenedores.
- (l) De conformidad con la información que al efecto le proporcione el Administrador y el Comité Técnico, según corresponda, publicar los avisos de entrega de Distribuciones Totales a los Tenedores e informar a la CNBV y a la Bolsa, a través del SEDI, con por lo menos 6 (seis) Días Hábiles de anticipación, respecto de cualquier Distribución Total que deba hacerse a los Tenedores, de acuerdo con la fracción VI del artículo 187 de la LISR, para lo cual el Fiduciario le notificará al Representante Común con cuando menos 10 (diez) Días Hábiles de anticipación el monto y la fecha de Distribución Total. En virtud de que el SEDI, a la fecha de celebración del Fideicomiso, no permite al Representante Común realizar la publicación directamente sobre las Distribuciones Totales, las Partes reconocen, que la publicación, así como las notificaciones a realizarse físicamente a la CNBV, el Indeval y la Bolsa, las hará directamente el Fiduciario en un margen de por lo menos 6 (seis) Días Hábiles de anticipación respecto a la fecha de pago de Distribuciones Totales a realizarse. En el supuesto de que en un futuro el Representante Común tenga la facultad de realizar la publicación en el SEDI, las mismas, así como las notificaciones físicas, deberán de realizarse por este último, previa

notificación que a su vez el Representante Común reciba por parte del Comité Técnico, con copia al Fiduciario.

- (m) Actuar como intermediario con el Fiduciario en representación de los Tenedores, para la entrega a los mismos de cualquier cantidad debida a ellos en términos del presente Título y del Fideicomiso y para cualesquier otros asuntos que se requieran.
- (n) Ejercer sus derechos o facultades y cumplir con sus obligaciones establecidas en el Título, en el Fideicomiso, la LGTOC, la LMV, la Legislación Aplicable, y en los demás documentos de los que sea parte y sean suscritos directamente por parte del Representante Común, así como cumplir con los sanos usos y prácticas bursátiles. Todos y cada uno de los actos que lleve a cabo el Representante Común en representación o por cuenta de los Tenedores de conformidad con los términos establecidos en el Fideicomiso, el Título, los demás documentos de los que sea parte o la Legislación Aplicable, serán obligatorios para los Tenedores y se considerarán como aceptados por los mismos.
- (o) Solicitar del Fiduciario, del Administrador y de las personas que suscriban los Documentos de Emisión y presten servicios al Emisor en relación con los CBFIs o, en su caso, el Patrimonio del Fideicomiso, toda la información y documentación en su posesión que razonablemente sea necesaria para el cumplimiento de las funciones del Representante Común, inclusive los relativos a la situación financiera del Fideicomiso; en el entendido que el Fiduciario y el Administrador, tendrán la obligación de proporcionar la información y documentación relacionada con el Fideicomiso y con los CBFIs que les sea razonablemente requerida, en un plazo no mayor a 10 (diez) Días Hábiles, contados a partir del requerimiento de información y documentación correspondiente por parte del Representante Común, salvo que se trate de asuntos urgentes en cuyo caso la entrega se deberá realizar en los plazos y periodicidad que el Representante Común razonablemente le requiera.
- (p) Proporcionar a cualquier Tenedor, debidamente acreditado, a costa de éste último, las copias de los reportes que, en su caso, le hayan sido entregados al Representante Común, por parte del Fiduciario y/o del Administrador. Asimismo, en caso de efectuarse una colocación fuera del territorio mexicano, el Administrador a través del Representante Común, proporcionará a los Tenedores residentes en el extranjero que en su caso así lo soliciten expresamente al Comité Técnico, la información que determine este último, con apego a los términos del Fideicomiso que al efecto corresponda, a efectos de que los mismos puedan cumplir con las disposiciones fiscales aplicables a los Tenedores señalados.
- (q) Realizar todos los actos para, o tendientes a, mantener la exigibilidad y validez del Fideicomiso y del presente Título de conformidad con las instrucciones que al efecto reciba por parte de la Asamblea de Tenedores.
- (r) Solicitar por escrito al Fiduciario que se haga del conocimiento del público, a través de la publicación de un evento relevante, cualquier incumplimiento de las obligaciones establecidas en el Contrato de Administración y/o los Documentos de Emisión por parte del Fiduciario, del Administrador y de las demás partes en dichos documentos.

En caso de que el Fiduciario omita divulgar el evento relevante de que se trate, dentro de los 2 (dos) Días Hábiles siguientes a la notificación realizada por el Representante Común, el Representante Común tendrá la obligación de publicar dicho evento relevante en forma inmediata.

- (s) Abstenerse de realizar actividades o actos que sean incongruentes o contrarios a lo estipulado en el presente Título, en el Fideicomiso, a las decisiones adoptadas en las Asambleas de Tenedores o en la Legislación Aplicable y llevar a cabo todas las actividades y actos necesarios o tendientes para que las Partes puedan ejercer completa, eficaz y oportunamente sus derechos.
- (t) Realizar todos los actos necesarios para o tendientes a conservar los derechos de los que, en su caso, pudiera llegar a ser titular conforme a los términos del presente Título y del Fideicomiso.
- (u) Rendir cuentas del desempeño de sus funciones, cuando le sean solicitadas por la Asamblea de Tenedores o al momento de concluir su encargo. Para los casos en que la rendición de cuentas implique aspectos especializados, que no pueda preparar el Representante Común por sí o información adicional a la que deba proporcionar, el Representante Común, con cargo al Patrimonio del Fideicomiso en términos de lo establecido en la fracción (v) siguiente, podrá solicitar al Fiduciario contratar a terceros que auxilien al Fiduciario a preparar la información.
- (v) Solicitar a la Asamblea de Tenedores ordenar e instruir al Fiduciario que se subcontrate a terceros especializados para que auxilien al Representante Común en el cumplimiento de sus obligaciones de revisión establecidas en la Circular Única de Emisoras o en la Legislación Aplicable, sujeto a las responsabilidades que establezca la propia Asamblea de Tenedores. En caso de que la Asamblea de Tenedores no apruebe la subcontratación, el Representante Común solamente responderá de las actividades que le son directamente imputables en términos de la Circular Única de Emisoras o de la Legislación Aplicable.
- (w) 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 Emisor, al Fiduciario, al Administrador, a sus auditores externos, asesores legales o cualquier persona que preste servicios a la Emisora, 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 y el Contrato de Administración. El Fiduciario, el Fideicomitente Inicial, el Administrador, el Representante Común y demás partes que suscriban los Documentos de Emisión tendrán la obligación de requerir a las partes o a aquellas personas que les presten servicios relacionados ya sea con los CBFIs o con el Patrimonio del Fideicomiso que proporcionen al Representante Común la información y documentación en los plazos referidos en el inciso (o) anterior, en el entendido que la firma de los Documentos de Emisión obligan a quien lo suscriba a cumplir con las obligaciones previstas en el presente párrafo.

El Representante Común asumirá que la información y documentación presentada por las partes o suscriptores de los Documentos de Emisión es exacta y veraz, por lo que podrá confiar en ella para sus funciones de revisión.

Asimismo, sin perjuicio de las demás obligaciones del Fiduciario referidas en los párrafos anteriores, éste deberá contratar, con previa autorización e instrucción de la Asamblea de Tenedores y con cargo al Patrimonio del Fideicomiso, a los terceros que asistan al Representante Común en el cumplimiento de sus obligaciones, en términos de las instrucciones que reciba para tal efecto del Representante Común, en un plazo que no deberá exceder de 5 (cinco) Días Hábles contados a partir de que le sea girada dicha instrucción, la cual deberá llevar incorporados los términos de la contratación así como los datos de contacto del prestador de servicios a contratar y la documentación que resulte necesaria para que se celebre dicha contratación, ya que en caso contrario, el Fiduciario no será responsable por no realizar la contratación en el plazo antes estipulado; en el entendido que de no existir los recursos suficientes para tales efectos, se estará a lo dispuesto por el artículo 281 del Código de Comercio, así como lo establecido en el artículo 2577 del Código Civil vigente en la Ciudad de México y sus correlativos en los Códigos Civiles de los demás Estados de la República Mexicana y en el Código Civil Federal, en relación con su carácter de mandatario en términos del artículo 217 de la LGTOC por lo que ni el Representante Común ni el Fiduciario estarán obligados a anticipar las cantidades necesarias para la contratación de dichos terceros o especialistas y no serán responsables bajo ninguna circunstancia del retraso de su contratación y/o por falta de recursos de llevar a cabo dicha contratación y/o porque no le sean proporcionados por los Tenedores.

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

Asimismo, a fin de comprobar el cumplimiento de las obligaciones del Fiduciario, el Administrador y las personas que suscriban los Documentos de Emisión, el Representante Común podrá realizar: (i) visitas o revisiones a las personas referidas de manera anual y (ii) visitas o revisiones adicionales distintas a la visita o revisión anual antes referida en cualquier otro momento, en ambos casos, previa notificación que les dirija por escrito con 5 (cinco) Días Hábles de anticipación a la fecha en que pretenda realizar dicha visita o revisión, salvo casos urgentes, en cuyo caso no hay plazo para realizar la notificación. Para lo cual, el Representante Común podrá, previa autorización de la Asamblea de Tenedores, contratar y acompañarse de profesionales, con cargo al Patrimonio del Fideicomiso.

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

Remoción y sustitución. El Representante Común podrá ser removido o sustituido por resolución

adoptada en una Asamblea de Tenedores; en el entendido que dicha remoción o sustitución sólo tendrá efectos a partir de la fecha en que un representante común sustituto haya sido designado y dicho representante común sustituto haya aceptado y tomado posesión de su cargo.

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

Exclusión de Responsabilidad. El Representante Común no será responsable por la autenticidad ni la veracidad de la documentación o la información que en su caso, llegue a proporcionarle el Fiduciario, el Administrador, el Comité Técnico y/o el Auditor Externo, tales como avalúos, estados financieros, relaciones patrimoniales, información sobre el 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.

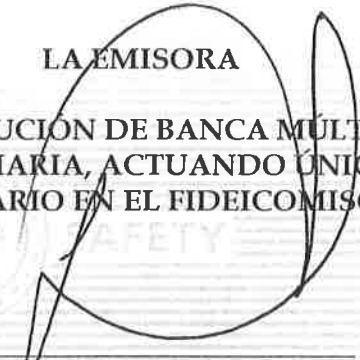
De igual manera no será responsabilidad del Representante Común ni de su personal, vigilar o supervisar el cumplimiento de los servicios contratados del Auditor Externo o de cualquier tercero, ni la debida instalación o funcionamiento del Comité Técnico y las obligaciones de sus miembros, ni de cualquier otro órgano distinto a la Asamblea de Tenedores, a excepción hecha de los casos derivados de las obligaciones a su cargo conforme el Fideicomiso y la Legislación Aplicable.


Legislación y Tribunales. Para la interpretación, ejecución y cumplimiento del presente Título serán aplicables las leyes federales de México, para lo cual las partes comparecientes, así como los Tenedores de CBFIs, se someten expresamente a los Tribunales competentes en la Ciudad de México, por lo que los primeros renuncian y los segundos se entenderá que renuncian por el hecho mismo de la adquisición de los CBFIs, a cualquier otro fuero que, por razón de su actual o futuro domicilio, pudiere corresponderles.

El presente Título de los certificados bursátiles fiduciarios inmobiliarios al portador con clave de pizarra "AGRO 22", emitidos por Banco Actinver, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver, División Fiduciaria, actuando única y exclusivamente como fiduciario en el Fideicomiso No. 4755, consta de 63 páginas y se suscribe por el Fiduciario y, para efectos de hacer constar la aceptación de su cargo y sus funciones, por el Representante Común, en la Ciudad de México, el 9 de diciembre de 2022.

LA EMISORA

BANCO ACTINVER, S.A., INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, GRUPO FINANCIERO
ACTINVER, DIVISIÓN FIDUCIARIA, ACTUANDO ÚNICA Y EXCLUSIVAMENTE
COMO FIDUCIARIO EN EL FIDEICOMISO NO. 4755


Mauricio Rangel Laisequilla
Delegado Fiduciario



Edgar Israel Valdez Ortiz
Delegado Fiduciario

HOJA PERTENECIENTE AL TÍTULO QUE AMPARA 219,099,279 (DOSCIENTOS
DIECINUEVE MILLONES NOVENTA Y NUEVE MIL DOSCIENTOS SETENTA Y NUEVE)
CBFIS NO AMORTIZABLES AL PORTADOR EMITIDOS POR BANCO ACTINVER, S.A.,
INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, GRUPO FINANCIERO ACTINVER, DIVISIÓN
FIDUCIARIA, ACTUANDO ÚNICA Y EXCLUSIVAMENTE EN SU CARÁCTER DE
FIDUCIARIO EN EL FIDEICOMISO NO. 4755 CONSTITUIDO EL 12 DE OCTUBRE DE 2020,
SEGÚN EL MISMO HA SIDO MODIFICADO DE TIEMPO EN TIEMPO.

Por medio de la presente firma, los suscritos actuando en nombre y representación del Representante Común, aceptamos dicho cargo y las obligaciones y facultades que aquí se le confieren declarando haber comprobado la constitución y existencia del Fideicomiso, así como el cumplimiento del presente título con las disposiciones legales aplicables.

EL REPRESENTANTE COMÚN

CIBANCO, S.A., INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE



Patricia Flores Milchorena
Apoderado

Alfredo Basurto Dorantes
Apoderado

HOJA PERTENECIENTE AL TÍTULO QUE AMPARA 219,099,279 (DOSCIENTOS DIECINUEVE MILLONES NOVENTA Y NUEVE MIL DOSCIENTOS SETENTA Y NUEVE) CBFIS NO AMORTIZABLES AL PORTADOR EMITIDOS POR BANCO ACTINVER, S.A., INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, GRUPO FINANCIERO ACTINVER, DIVISIÓN FIDUCIARIA, ACTUANDO ÚNICA Y EXCLUSIVAMENTE EN SU CARÁCTER DE FIDUCIARIO EN EL FIDEICOMISO NO. 4755 CONSTITUIDO EL 12 DE OCTUBRE DE 2020, SEGÚN EL MISMO HA SIDO MODIFICADO DE TIEMPO EN TIEMPO.

Anexo 8.7

Contrato de Fideicomiso, su Primer Convenio Modificatorio y de Re-expresión, su Segundo Convenio Modificatorio y de Re-expresión, su Tercer Convenio Modificatorio y de Re-expresión y su Cuarto Convenio Modificatorio y de Re-expresión



**CONTRATO DE FIDEICOMISO IRREVOCABLE
NÚMERO 4755**

CELEBRADO POR

AGRIPROFIN, S.A. DE C.V.

COMO FIDEICOMITENTE,

**BANCO ACTINVER, S.A., INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE,
GRUPO FINANCIERO ACTINVER, DIVISIÓN FIDUCIARIA**

COMO FIDUCIARIO

Y

CIBANCO, S.A., INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE

COMO REPRESENTANTE COMÚN

12 DE OCTUBRE DE 2020

Corporativo: Montes Urales #620, Col. Lomas de Chapultepec, Deleg. Miguel Hidalgo, CDMX. C.P. 11000
Centro de Atención Telefónica: 800 705 5555 / CDMX 55-1103 6699



RED INTEGRAL NOTARIAL.

UUID: 8620742c-f328-4374-852d-0e4659241332

NOTARIO: Miguel Angel Espindola Bustillos, Notario 120 de la Ciudad de México.

SELLO DE TIEMPO: 10/11/2020 14:27:58

NÚMERO DE REGISTRO: 13811 del libro 9.

PÁGINA: 1 de 157.

Índice

DECLARACIONES	1
PRIMERA. DEFINICIONES.....	7
SEGUNDA. CELEBRACIÓN.....	21
TERCERA. PARTES DEL FIDEICOMISO.....	23
CUARTA. PATRIMONIO DEL FIDEICOMISO.....	23
QUINTA. FINES DEL FIDEICOMISO.....	25
SEXTA. EMISIÓN DE CBFIS.....	35
SÉPTIMA. OBLIGACIONES DEL REPRESENTANTE COMÚN.....	38
OCTAVA. ASAMBLEA DE TENEDORES.....	44
NOVENA. COMITÉ TÉCNICO, COMITÉ DE AUDITORIA, COMITÉ DE PRÁCTICAS Y COMITÉ DE NOMINACIONES Y COMPENSACIONES.....	55
9.1 COMITÉ TÉCNICO.....	55
9.2 COMITÉ DE AUDITORÍA.....	70
9.3 COMITÉ DE PRÁCTICAS.....	73
9.4 COMITÉ DE NOMINACIONES Y COMPENSACIONES.....	75
DÉCIMA. ADMINISTRADOR.....	77
DÉCIMA PRIMERA. INVERSIONES EN ACTIVOS.....	82
DÉCIMA SEGUNDA. CUENTAS DEL FIDEICOMISO.....	83
DÉCIMA TERCERA. PAGO DE GASTOS.....	85
DÉCIMA CUARTA. DISTRIBUCIONES.....	87
DÉCIMA QUINTA. RÉGIMEN DE INVERSIÓN.....	88
DÉCIMA SEXTA. OBLIGACIONES DEL FIDUCIARIO.....	90
DÉCIMA SÉPTIMA. AUDITOR EXTERNO.....	94
DÉCIMA OCTAVA. DERECHOS DEL ADMINISTRADOR.....	96
DÉCIMA NOVENA. SUSTITUCIÓN Y RENUNCIA DE FIDUCIARIO.....	97
VIGÉSIMA. RESPONSABILIDAD Y DEFENSA DEL PATRIMONIO.....	98
VIGÉSIMA PRIMERA. HONORARIOS DEL FIDUCIARIO Y DEL REPRESENTANTE COMÚN.....	101
VIGÉSIMA SEGUNDA. DERECHO DE REVERSIÓN.....	101
VIGÉSIMA TERCERA. VIGENCIA, EXTINCIÓN Y POLÍTICA DE LIQUIDACIÓN DE BIENES INMUEBLES.....	102
VIGÉSIMA CUARTA. ADQUISICIÓN DE CBFIS EN CIRCULACIÓN.....	104
VIGÉSIMA QUINTA. PROHIBICIONES LEGALES.....	106
VIGÉSIMA SEXTA. DOMICILIOS.....	107
VIGÉSIMA SÉPTIMA. OBLIGACIONES FISCALES.....	110
VIGÉSIMA OCTAVA. SUCESORES Y CESIONARIOS.....	117
VIGÉSIMA NOVENA. RENUNCIA DE DERECHOS.....	117
TRIGÉSIMA. RELACIÓN LABORAL.....	117
TRIGÉSIMA PRIMERA. DISPOSICIONES RELATIVAS A TRANSACCIONES CON CBFIS.....	118
TRIGÉSIMA SEGUNDA. MODIFICACIONES.....	123
TRIGÉSIMA TERCERA. OTORGAMIENTO DE PODERES.....	124
TRIGÉSIMA CUARTA. IDENTIFICACIÓN DE LAS PARTES.....	126
TRIGÉSIMA QUINTA. INSCRIPCIÓN EN EL REGISTRO ÚNICO DE GARANTÍAS MOBILIARIAS Y EN EL REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD.....	127
TRIGÉSIMA SEXTA. AVISO DE PRIVACIDAD.....	127
TRIGÉSIMA SÉPTIMA. INTEGRIDAD Y DIVISIÓN.....	128
TRIGÉSIMA OCTAVA. ENCABEZADOS.....	128



RED INTEGRAL NOTARIAL.

UUID: 8620742c-f328-4374-852d-0e4659241332

NOTARIO: Miguel Angel Espíndola Bustillos, Notario 120 de la Ciudad de México.

SELLO DE TIEMPO: 10/11/2020 14:27:58

NÚMERO DE REGISTRO: 13811 del libro 9.

PÁGINA: 2 de 157.

Actinver



TRIGÉSIMA NOVENA. LEY APLICABLE Y JURISDICCIÓN.....	128
CUADRAGÉSIMA. ANEXOS.....	129
Anexo "A".....	133
Anexo "B".....	134
Anexo "C".....	135
Anexo "D".....	136
Anexo "E".....	137
Anexo "F".....	138
Anexo "G".....	139
Anexo "H".....	140
Anexo "I".....	141
Anexo "J".....	142

[Handwritten signature]

Corporativo: Montes Urales #620, Col. Lomas de Chapultepec, Deleg. Miguel Hidalgo, CDMX, C.P. 11000
Centro de Atención Telefónica: 800 705 5555 / CDMX 55-1103 6699 actinver.com



RED INTEGRAL NOTARIAL.
UUID: 8620742c-f328-4374-852d-0e4659241332
NOTARIO: Miguel Angel Espindola Bustillos, Notario 120 de la Ciudad de México.
SELLO DE TIEMPO: 10/11/2020 14:27:58
NÚMERO DE REGISTRO: 13811 del libro 9.
PÁGINA: 3 de 157.

CONTRATO DE FIDEICOMISO IRREVOCABLE IDENTIFICADO BAJO EL NÚMERO 4755 (EL "FIDEICOMISO"), QUE CELEBRAN POR UNA PARTE AGRIPROFIN, S.A. DE C.V., COMO FIDEICOMITENTE, REPRESENTADO POR SU REPRESENTANTE LEGAL OMAR ARZATE HERNÁNDEZ (EN LO SUCESIVO, EL "FIDEICOMITENTE"); POR OTRA PARTE, BANCO ACTINVER, S.A., INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, GRUPO FINANCIERO ACTINVER, DIVISIÓN FIDUCIARIA COMO FIDUCIARIO (EN LO SUCESIVO EL "FIDUCIARIO"), REPRESENTADO POR SUS DELEGADOS FIDUCIARIOS MAURICIO RANGEL LAISEQUILLA Y EDGAR ISRAEL VALDEZ ORTIZ; Y POR ÚLTIMO CIBANCO, S.A., INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, COMO REPRESENTANTE COMÚN DE LOS TENEDORES DE LOS CERTIFICADOS BURSÁTILES FIDUCIARIOS INMOBILIARIOS (EN LO SUCESIVO EL "REPRESENTANTE COMÚN"); Y CONJUNTAMENTE CON EL FIDEICOMITENTE, EL FIDUCIARIO Y EL REPRESENTANTE COMÚN, LAS "PARTES"), REPRESENTADO POR SUS APODERADOS LEGALES PATRICIA FLORES MILCHORENA Y RODOLFO ISAÍAS OSUNA ESCOBEDO; TODOS ELLOS DE CONFORMIDAD CON LAS SIGUIENTES DECLARACIONES Y CLÁUSULAS:

DECLARACIONES

- I. Declara el Fideicomitente, a través de su representante legal:
- (a) Que es una sociedad anónima de capital variable debidamente constituida y válidamente existente en México de conformidad con la escritura pública número 52,846, de fecha 2 de agosto de 2020, otorgada ante la fe del Lic. Miguel Ángel Espíndola Bustillos, notario público 120 de la Ciudad de México, inscrita en el Registro Público de Comercio de la Ciudad de México bajo el folio mercantil electrónico N-2020058503 el 2 de noviembre de 2020.
 - (b) Que su representante legal acredita su personalidad mediante la escritura pública relacionada en el inciso (a) inmediato anterior, cuyas facultades y poderes no le han sido revocadas, limitadas ni modificadas en forma alguna a la fecha de firma del presente Fideicomiso.
 - (c) Que es su deseo celebrar el presente Fideicomiso, a fin de obligarse a cumplir con todas las obligaciones que el presente Fideicomiso y las leyes aplicables le imponen y con el fin de constituir el presente Fideicomiso mediante la Aportación Inicial (tal y como dicho término se define más adelante).
 - (d) Que la celebración y cumplimiento del presente Fideicomiso han sido debidamente autorizados a través de todas las resoluciones públicas y corporativas que se requieran, de conformidad con las disposiciones legales aplicables.
 - (e) Que la celebración y cumplimiento del presente Fideicomiso: (i) no violan ninguna disposición de los estatutos sociales o cualquier otro documento corporativo del Fideicomitente; (ii) no violan ninguna ley, reglamento, decreto, sentencia, acuerdo u



RED INTEGRAL NOTARIAL.

UUID: 8620742c-f328-4374-852d-0e4659241332

NOTARIO: Miguel Angel Espíndola Bustillos, Notario 120 de la Ciudad de México.

SELLO DE TIEMPO: 10/11/2020 14:27:58

NÚMERO DE REGISTRO: 13811 del libro 9.

PÁGINA: 4 de 157.



otra disposición gubernamental o judicial de ninguna clase al momento en que se lleve a cabo cada Emisión (según dicho término se define más adelante); y (iii) no constituyen ni constituirán, ni ocasionan ni ocasionarán, una violación o incumplimiento de ninguna obligación contractual o unilateral del Fideicomitente.

- (f) Que se encuentra en cumplimiento de todas las obligaciones a su cargo cuyo incumplimiento pudieran afectar sustancialmente su situación financiera para cumplir con sus obligaciones de conformidad con el presente Fideicomiso.
- (g) Que no existe acción, demanda o procedimiento en su contra, por o ante alguna autoridad o tribunal, que pueda afectar en forma adversa su situación financiera o la manera en que lleva a cabo sus operaciones.
- (h) Que el presente Fideicomiso crea obligaciones legales, existentes, válidas y exigibles de conformidad con sus términos, excepto por limitaciones derivadas de disposiciones legales aplicables.
- (i) Que la ejecución del presente Fideicomiso, así como el cumplimiento de las obligaciones derivadas de éste, no se opondrán o darán como resultado una violación o incumplimiento relevante bajo ningún contrato o instrumento del cual sea parte o por el cual esté obligado a cualquier acuerdo, decreto o sentencia de cualquier tribunal, entidad u órgano gubernamental.
- (j) Que reconoce que el Fiduciario únicamente estará requerido a conocer los términos del presente Contrato y otros contratos, convenios, instrumentos o documentos que el Fiduciario efectivamente celebre o suscriba o que el Fiduciario expresamente reconozca que son de su conocimiento y que el Fiduciario no asumirá obligación alguna o será de otra forma responsable conforme a dicho contrato, convenio, instrumento o documento que no sea celebrado o expresamente reconocido por el Fiduciario.
- (k) Que con anterioridad a la firma del presente Contrato, el Fiduciario le invitó y sugirió obtener de un profesionista, despacho, o firma de su elección la asesoría y apoyo en cuanto al alcance, consecuencias, trámites, implicaciones y en general cuestiones legales, contables y fiscales directa o indirectamente relacionadas con el presente Contrato, así como su apoyo en la negociación y evaluación del riesgo legal y fiscal del texto definitivo a firmarse, toda vez que el Fiduciario expresamente no se hace responsable de tales cuestiones, y asimismo, el Fiduciario no garantiza ni asegura que la estructura legal o fiscal contenida en el presente Contrato no sea alterada con subsecuentes modificaciones a la legislación, inclusive la fiscal y los impactos, inclusive los fiscales, puedan modificarse.
- (l) Que el Fiduciario le hizo saber de manera inequívoca, clara y precisa, el contenido y alcance legal del artículo 106 fracción XIX inciso b) de la LIC y de lo dispuesto por el numeral 6 de la Circular 1/2005.



RED INTEGRAL NOTARIAL.

UUID: 8620742c-f328-4374-852d-0e4659241332

NOTARIO: Miguel Angel Espindola Bustillos, Notario 120 de la Ciudad de México.

SELLO DE TIEMPO: 10/11/2020 14:27:58

NÚMERO DE REGISTRO: 13811 del libro 9.

PÁGINA: 5 de 157.

- (m) Que reconoce y acuerda que, en virtud de la celebración del presente Contrato, estará obligado a entregar al Fiduciario toda la información que le sea razonablemente solicitada por el Fiduciario al amparo de las políticas de identificación y de "Conoce a tu Cliente" del Fiduciario (identificadas como "Know Your Customer"), en términos de lo dispuesto en las leyes aplicables y a las políticas internas del Fiduciario para la prevención de lavado de dinero, y asimismo reconoce que cualquier falsedad en la información y/o documentación entregada en términos de la presente declaración, así como actuar como prestanombres de un tercero en la celebración del presente Contrato, podrían llegar a constituir un delito.
- (n) Que está consciente y conviene que el Fiduciario no conoce ni debe conocer los términos y condiciones de aquellos contratos o documentos relacionados con o derivados del Contrato que no hayan sido celebrados por el Fiduciario, y que el Fiduciario no es ni será responsable en forma alguna respecto de la veracidad, legitimidad, autenticidad o legalidad de dichos contratos o documentos, y que el Fiduciario, salvo que sea parte de los mismos y los celebre en cumplimiento de instrucciones de la persona facultada en términos del presente Contrato, según corresponda, no se encuentra ni se encontrará obligado en forma alguna conforme a los términos y condiciones de dichos contratos o documentos. Asimismo, reconoce que la responsabilidad, legitimidad, autenticidad y legalidad de los contratos o documentos mencionados en este párrafo es responsabilidad directa y exclusiva del Fideicomitente y/o de quienes efectivamente lo celebren.
- (o) Que el Fiduciario ha hecho de su conocimiento, el Aviso de Privacidad, en los términos señalados en la Cláusula Trigésima Sexta del presente Contrato.
- (p) Que las declaraciones contenidas en el presente apartado son ciertas en todos los aspectos relevantes y no omiten información relevante alguna.

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

- (a) Que es una sociedad anónima debidamente constituida y válidamente existente bajo las leyes de México y se encuentra autorizada por la Secretaría de Hacienda y Crédito Público para actuar como institución de banca múltiple conforme al artículo 46, fracción XV de la Ley de Instituciones de Crédito, según lo acredita con: (i) el instrumento por medio del cual se constituyó bajo la denominación "Prudential Bank, Sociedad Anónima, Institución de Banca Múltiple, Prudential Grupo Financiero", que es la escritura pública número sesenta y nueve mil trescientos setenta y cinco, de fecha quince de noviembre de dos mil seis, ante el Lic. Francisco Javier Gutierrez Silva, titular de la notaría número ciento cuarenta y siete del Distrito Federal, cuyo primer testimonio quedó inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio de dicha entidad, bajo el folio mercantil electrónico número 357980 y (ii) la escritura pública treinta y cinco mil seiscientos noventa y cuatro de fecha primero de marzo de dos mil diez, pasada ante la fe del Lic. Héctor Manuel Cárdenas Villareal, notario público número doscientos uno del Distrito



RED INTEGRAL NOTARIAL.

UUID: 8620742c-f328-4374-852d-0e4659241332

NOTARIO: Miguel Angel Espíndola Bustillos, Notario 120 de la Ciudad de México.

SELLO DE TIEMPO: 10/11/2020 14:27:58

NÚMERO DE REGISTRO: 13811 del libro 9.

PÁGINA: 6 de 157.



Federal (actualmente Ciudad de México), inscrita en el Registro Público de Comercio del Distrito Federal, con fecha quince de abril del dos mil diez en el folio mercantil número 357980 por la cual se protocolizó el Acta de la Asamblea General Anual Ordinaria y Extraordinaria de Accionistas celebrada el veinticuatro de febrero de dos mil diez, en la que se acordó, entre otros aspectos, el cambio de denominación social a "Banco Actinver, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver" y la reforma total de los estatutos sociales.

- (b) Que: (i) el presente 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, existentes, válidas y exigibles del Fiduciario, exigibles de conformidad con sus términos, excepto por limitaciones derivadas de disposiciones aplicables que afecten los derechos de acreedores en general, y (ii) la ejecución del presente 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 derivadas del presente Fideicomiso o de aquellos, no se opondrán, 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.
- (c) Que sus delegados fiduciarios cuentan con poderes y facultades suficientes, así como con las autorizaciones necesarias para celebrar válidamente el presente Contrato de Fideicomiso en su representación y para obligar válidamente al Fiduciario en los términos del mismo, según consta en (i) la escritura pública número 100,006, de fecha 9 de agosto de 2018, otorgada ante la fe del licenciado Joaquín Talavera Sánchez, titular de la Notaría Pública número 50 de la Ciudad de México, cuyo primer testimonio se encuentra inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio de la Ciudad de México bajo el folio mercantil número 357980, con fecha 6 de septiembre de 2018 y (ii) la escritura pública número 100,007, de fecha 9 de agosto de 2018, otorgada ante la fe del licenciado Joaquín Talavera Sánchez, titular de la Notaría Pública número 50 de la Ciudad de México, cuyo primer testimonio se encuentra inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio de la Ciudad de México bajo el folio mercantil número 357980, con fecha 28 de agosto de 2018, y que dichos poderes, así como cualesquier facultades y autorizaciones no han sido revocadas, modificadas, o limitadas en forma alguna;
- (d) Que en cumplimiento a lo establecido en el artículo 106 fracción XIX, inciso b), último párrafo de la Ley de Instituciones de Crédito, hizo saber en forma inequívoca al Fideicomitente el contenido, valor y fuerza legal, de las disposiciones que se transcriben en la Cláusula Vigésima Quinta, sección 25.1 del Fideicomiso.
- (e) Que es su deseo celebrar el presente Fideicomiso, con el fin de aceptar el cargo de Fiduciario y obligarse a cumplir con todas y cada una de las obligaciones que le derivan del Fideicomiso y de las leyes aplicables con motivo de su cargo.



RED INTEGRAL NOTARIAL.

UUID: 8620742c-f328-4374-852d-0e4659241332

NOTARIO: Miguel Angel Espíndola Bustillos, Notario 120 de la Ciudad de México.

SELLO DE TIEMPO: 10/11/2020 14:27:58

NÚMERO DE REGISTRO: 13811 del libro 9.

PÁGINA: 7 de 157.

- (f) Que la celebración y cumplimiento del presente Fideicomiso han sido debidamente autorizados a través de todas las resoluciones públicas y corporativas que se requieran de conformidad con las disposiciones legales aplicables.
- (g) Que la celebración y cumplimiento del presente Fideicomiso: (i) no violan ninguna disposición de los estatutos sociales o cualquier otro documento corporativo del Fiduciario; (ii) no violan ninguna ley, reglamento, decreto, sentencia, acuerdo u otra disposición gubernamental o judicial de ninguna clase; y (iii) no constituyen ni constituirán, una violación o incumplimiento de ninguna obligación contractual o unilateral del Fiduciario.
- (h) Que se encuentra en cumplimiento de todas las obligaciones a su cargo cuyo incumplimiento pudieran afectar sustancialmente su situación financiera para cumplir con sus obligaciones de conformidad con el presente Fideicomiso.
- (i) Que no existe acción, demanda o procedimiento en su contra, por o ante alguna autoridad o tribunal, que pueda afectar en forma adversa su situación financiera para cumplir con sus obligaciones de conformidad con el presente Fideicomiso.
- (j) Que el presente Fideicomiso y los Documentos de Emisión (tal y como dicho término se define más adelante) celebrados o por celebrarse, constituyen o constituirán, obligaciones legales, existentes, válidas y exigibles de conformidad con sus términos, excepto por limitaciones derivadas de disposiciones legales aplicables.
- (k) Que la ejecución del presente Fideicomiso, así como el cumplimiento de las obligaciones derivadas de éste, no se opondrán o darán como resultado una violación o incumplimiento relevante bajo ningún contrato o instrumento del cual sea parte o por el cual esté obligado a cualquier acuerdo, decreto o sentencia de cualquier tribunal, entidad u órgano gubernamental.
- (l) Que conoce las obligaciones que al efecto establece la Ley del Mercado de Valores, para los emisores de valores y de manera especial las obligaciones que establece la Circular Única de Emisoras (tal y como dicho término se define más adelante), mismas que cumplirá en todos sus términos y condiciones.
- (m) Que conoce las obligaciones de carácter fiscal que al efecto establecen la Ley del Impuesto sobre la Renta, la Ley del Impuesto al Valor Agregado, el Código Fiscal de la Federación y la Resolución Miscelánea Fiscal vigente a la fecha de firma del presente Fideicomiso y demás disposiciones fiscales, mismas que cumplirá en todos sus términos y condiciones, de conformidad con lo dispuesto al efecto en el presente Contrato.



RED INTEGRAL NOTARIAL.

UUID: 8620742c-f328-4374-852d-0e4659241332

NOTARIO: Miguel Angel Espíndola Bustillos, Notario 120 de la Ciudad de México.

SELLO DE TIEMPO: 10/11/2020 14:27:58

NÚMERO DE REGISTRO: 13811 del libro 9.

PÁGINA: 8 de 157.



- (n) Que las declaraciones contenidas en el presente apartado son ciertas y no omiten información relevante alguna.

III. Declara el Representante Común, por conducto de sus apoderados legales:

- (a) Que es una sociedad anónima constituida y válidamente existente de conformidad con las leyes de México, según consta en la escritura pública número 57,840, de fecha 6 de febrero de 2008, otorgada ante la fe del Lic. Roberto Núñez y Bandera, notario público número 1 de la Ciudad de México, inscrita en el Registro Público de Comercio de la Ciudad de México el 25 de julio de 2008, bajo el folio mercantil número 384235.
- (b) Que mediante escritura pública número 111,339, de fecha 23 de abril de 2014, otorgada ante la fe del Lic. Amando Mastachi Aguario, notario público número 121 de la Ciudad de México, inscrita en el Registro Público de Comercio de la Ciudad de México bajo los folios mercantiles número 66277 y 384235, el 23 de abril de 2014, se formalizó: entre otros, (i) la fusión de "The Bank of New York Mellon, S.A., Institución de Banca Múltiple" como fusionante y "CIBanco", S.A., Institución de Banca Múltiple, como fusionada; y (ii) el cambio de denominación de "The Bank of New York Mellon, S.A., Institución de Banca Múltiple, por el de "CIBanco, S.A., Institución de Banca Múltiple".
- (c) Que sus apoderados legales acreditan su personalidad mediante la escritura pública número 144,468, de fecha 29 de junio de 2018 otorgada ante la fe del Lic. Amado Mastachi Aguario, notario público número 121 del Distrito Federal (ahora Ciudad de México) cuyo primer testimonio fue inscrito el 31 de agosto de 2018 ante el Registro Público de la Propiedad y de Comercio de la Ciudad de México bajo el folio mercantil número 384235, cuyas facultades y poderes no le han sido revocadas, limitadas ni modificadas en forma alguna a la fecha de firma del presente Fideicomiso.
- (d) Que es una institución debidamente autorizada para actuar como representante común de los Tenedores (tal y como dicho término se define más adelante) en la Emisión a que se refiere el Fideicomiso.
- (e) Que comparece al presente Fideicomiso a efecto de aceptar el cargo de representante común de los Tenedores de CBFIs a ser emitidos de tiempo en tiempo por el Fiduciario del Fideicomiso, consciente de las obligaciones que impone la Ley del Mercado de Valores y las demás disposiciones de carácter general emitidas por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores.
- (f) Que es su voluntad celebrar el presente Fideicomiso, a fin de obligarse a cumplir con todas las obligaciones que el presente Fideicomiso y las leyes aplicables le imponen.



RED INTEGRAL NOTARIAL.

UUID: 8620742c-f328-4374-852d-0e4659241332

NOTARIO: Miguel Angel Espíndola Bustillos, Notario 120 de la Ciudad de México.

SELLO DE TIEMPO: 10/11/2020 14:27:58

NÚMERO DE REGISTRO: 13811 del libro 9.

PÁGINA: 9 de 157.

- (g) Que la celebración y cumplimiento del presente Fideicomiso han sido debidamente autorizados a través de todas las resoluciones públicas y corporativas que se requieran, de conformidad con las disposiciones legales aplicables.
- (h) Que la celebración y cumplimiento del presente Fideicomiso (a) no violan ninguna disposición de los estatutos sociales o cualquier otro documento corporativo del Representante Común; (b) no violan ninguna ley, reglamento, decreto, sentencia, acuerdo u otra disposición gubernamental o judicial de ninguna clase al momento en que se lleve a cabo cada Emisión; y (c) no constituyen ni constituirán, ni ocasionan ni ocasionarán, una violación o incumplimiento de ninguna obligación contractual o unilateral del Representante Común.
- (i) Que se encuentra en cumplimiento de todas las obligaciones a su cargo cuyo incumplimiento pudieran afectar sustancialmente su situación financiera para cumplir con sus obligaciones de conformidad con el presente Fideicomiso.
- (j) Que no existe acción, demanda o procedimiento en su contra, por o ante alguna autoridad o tribunal, que pueda afectar en forma adversa su situación financiera o la manera en que lleva a cabo sus operaciones.
- (k) Que el presente Fideicomiso constituye obligaciones legales, existentes, válidas y exigibles de conformidad con sus términos, excepto por limitaciones derivadas de disposiciones legales aplicables.
- (l) Que la ejecución del presente Fideicomiso, así como el cumplimiento de las obligaciones derivadas de éste, no se opondrán o darán como resultado una violación o incumplimiento relevante bajo ningún contrato o instrumento del cual sea parte o por el cual esté obligado a cualquier acuerdo, decreto o sentencia de cualquier tribunal, entidad u órgano gubernamental.
- (m) Que el Fiduciario ha hecho de su conocimiento, el Aviso de Privacidad, en los términos señalados en la Cláusula Trigésima Sexta del presente Contrato.
- (n) Que las declaraciones contenidas en el presente apartado son ciertas y no omiten información relevante alguna.

En virtud de las Declaraciones señaladas anteriormente, las Partes están de acuerdo en otorgar las siguientes:

CLÁUSULAS

PRIMERA. DEFINICIONES.

- 1.1 Términos Definidos. Los términos con mayúscula inicial utilizados en el Fideicomiso y que no se encuentren definidos de otra manera en el mismo, tendrán el significado que se atribuye a dichos términos en la presente Cláusula Primera y serán utilizados



RED INTEGRAL NOTARIAL.

UUID: 8620742c-f328-4374-852d-0e4659241332

NOTARIO: Miguel Angel Espíndola Bustillos, Notario 120 de la Ciudad de México.

SELLO DE TIEMPO: 10/11/2020 14:27:58

NÚMERO DE REGISTRO: 13811 del libro 9.

PÁGINA: 10 de 157.

Actinver



en forma singular o plural según sea aplicable. Las Partes reconocen que los términos definidos que a su vez queden incluidos dentro de otro u otros, deberán entenderse conforme a lo establecido a esta Cláusula Primera:

- a. Activos: significa conjuntamente, los Bienes Inmuebles, cualquier derecho relacionado con los Bienes Inmuebles, incluyendo los Activos Iniciales, así como los derechos fideicomitentes-fideicomisarios de fideicomisos propietarios de Bienes Inmuebles y/o los Derechos de Arrendamiento que sean o pudieran ser afectados o aportados al Patrimonio del Fideicomiso, ya sea mediante cesión, compraventa o de cualquier otra forma adquiridos por el Fiduciario para formar parte del Patrimonio del Fideicomiso.
- b. Activos Iniciales: significa los Activos que serán aportados al Patrimonio del Fideicomiso por los Fideicomitentes Adherentes Iniciales con motivo de la primera Emisión, conforme a lo previsto en la Cláusula Segunda, sección 2.4 del Fideicomiso, mismos que se relacionan en el Anexo "A" del Fideicomiso.
- c. Administrador: significa el Administrador Interno y, en caso de que el mismo sea destituido en términos de lo previsto en la Cláusula Décima, sección 10.10 del Fideicomiso, el Administrador Sustituto.
- d. Administrador Interno: significa la sociedad civil constituida conforme a lo dispuesto en la Cláusula Décima, sección 10.1 y 10.2 del Fideicomiso y cuyo objeto social sea la prestación en exclusiva al Fideicomiso, de los Servicios de Administración y que cumpla con los requisitos a que se refiere la Cláusula Décima del Fideicomiso.
- e. Administrador Sustituto: significa la sociedad que sustituya las actividades del Administrador Interno conforme a lo previsto en la Cláusula Décima, sección 10.10 del Fideicomiso y cuyo objeto social sea la prestación, en exclusiva al Fideicomiso, de los Servicios de Administración y que cumpla con los requisitos a que se refiere la Cláusula Décima del Fideicomiso.
- f. Anexos: significa el conjunto de anexos del Fideicomiso, mismos que forman parte integrante del mismo.
- g. Aportación Inicial: significa la aportación en efectivo de Ps. \$1.00 (un Peso 00/100, M.N.) proveniente del Fideicomitente, a fin de aportarlo al Patrimonio del Fideicomiso para la constitución del Fideicomiso, en términos de la Cláusula Segunda, sección 2.3 del Fideicomiso.
- h. Asamblea de Tenedores: significa la asamblea de Tenedores a que se refiere la Cláusula Octava del Fideicomiso, en términos de la LMV y de la LGTOC.



RED INTEGRAL NOTARIAL.

UUID: 8620742c-f328-4374-852d-0e4659241332

NOTARIO: Miguel Ángel Espíndola Bustillos, Notario 120 de la Ciudad de México.

SELLO DE TIEMPO: 10/11/2020 14:27:58

NÚMERO DE REGISTRO: 13811 del libro 9.

PÁGINA: 11 de 157.

- i. Asesor Liquidador: significa el banco de inversión o asesor inmobiliario a ser elegido por el Comité Técnico, previa opinión del Comité de Prácticas y contratado por el Fiduciario (previa instrucción del Comité Técnico), que presente la propuesta con las mejores condiciones en cuanto a maximización del valor del Patrimonio del Fideicomiso en liquidación.
- j. Auditor Externo: significa el auditor externo que sea contratado en términos del Fideicomiso; en el entendido que dicho auditor deberá ser un despacho de contadores públicos de reconocido prestigio internacional e independiente del Administrador, del Fideicomitente, de los Fideicomitentes Adherentes y del Fiduciario, y cuya contratación y, en su caso, ratificación, deberá cumplir con las disposiciones establecidas en la CUAE.
- k. Bienes Inmuebles: significa los Inmuebles que se destinen al arrendamiento, cuya propiedad o derechos de arrendamiento adquiera el Fiduciario para formar parte del Patrimonio del Fideicomiso para el cumplimiento de los fines del mismo, en el entendido de que dichos Inmuebles a efecto de ser adquiridos por el Fiduciario, deberán contar con todas las formalidades en sus antecedentes y para su adquisición que la ley exija, lo cual deberá ser verificado por el Administrador y/o el Comité Técnico y/o la Asamblea de Tenedores, según corresponda, sin responsabilidad del Fiduciario.
- l. BIVA: significa la Bolsa Institucional de Valores, S.A. de C.V.
- m. Bolsa: significa la sociedad anónima que obtenga la concesión de la Secretaría de Hacienda y Crédito Público para actuar como bolsa de valores en términos de lo dispuesto por la Ley del Mercado de Valores.
- n. BMV: significa la Bolsa Mexicana de Valores, S.A.B. de C.V.
- o. Certificados Bursátiles Fiduciarios Inmobiliarios o CBFIs: significa los certificados bursátiles fiduciarios inmobiliarios a ser emitidos, de tiempo en tiempo, por el Fiduciario de conformidad con el Fideicomiso, la LMV, la Circular Única de Emisoras y demás disposiciones legales aplicables, a ser inscritos en el RNV y listados en la Bolsa, y en su caso, en otros mercados internacionales o sistemas de cotización.
- p. CFE: significa el Código Fiscal de la Federación.
- q. Circular Única de Emisoras: significa las Disposiciones de Carácter General Aplicables a las Emisoras de Valores y a otros Participantes del Mercado de Valores, publicadas en el Diario Oficial de la Federación el 19 de marzo de 2003, según las mismas hayan sido o sean reformadas de tiempo en tiempo.



RED INTEGRAL NOTARIAL.

UUID: 8620742c-f328-4374-852d-0e4659241332

NOTARIO: Miguel Angel Espíndola Bustillos, Notario 120 de la Ciudad de México.

SELLO DE TIEMPO: 10/11/2020 14:27:58

NÚMERO DE REGISTRO: 13811 del libro 9.

PÁGINA: 12 de 157.



- r. 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, publicadas en el Diario Oficial de la Federación el 23 de junio de 2005, según la misma haya sido o sea reformada de tiempo en tiempo.
- s. Cláusula: significa cada una de las cláusulas del Fideicomiso.
- t. CNBV: significa la Comisión Nacional Bancaria y de Valores.
- u. Colocación: significa la colocación de CBFIs entre el público inversionista, correspondientes a Emisiones que el Fiduciario realice de tiempo en tiempo, a través de la Bolsa o cualquier otro sistema de cotización y/o negociación, en el entendido que, si el Emisor así lo determina, una o más Colocaciones podrán incluir la colocación en el extranjero de CBFIs, conforme a las disposiciones legales aplicables.
- v. Comité de Auditoría: significa el comité de apoyo al Comité Técnico que se integrará y tendrá funciones relacionadas con la auditoría en términos de lo dispuesto en la cláusula Novena, sección 9.2 del Fideicomiso.
- w. Comité de Nominaciones y Compensaciones: significa el comité de apoyo al Comité Técnico que se integrará y tendrá, entre otros, funciones relacionadas con la nominación de Miembros Independientes del Comité Técnico así como la compensación de Ejecutivos, funcionarios y empleados del Administrador en términos de lo dispuesto en la Cláusula Novena, sección 9.4 del Fideicomiso.
- x. Comité de Prácticas: significa el comité de apoyo al Comité Técnico que se integrará y tendrá funciones relacionadas con prácticas societarias en términos de lo dispuesto en la Cláusula Novena, sección 9.3 del Fideicomiso.
- y. Comité Técnico: significa el comité técnico que se establece en términos del artículo 80 de la LIC y de lo dispuesto en la Cláusula Novena, sección 9.1 del Fideicomiso.
- z. Comité Técnico Inicial: significa, en términos del Fideicomiso, el Comité Técnico que estará en funciones a partir de la fecha de celebración del Fideicomiso y hasta que ocurra la primera Emisión y su Colocación y cuyas funciones se establecen en la Cláusula Novena, sección 9.14, incisos i y ii del Fideicomiso.
- aa. Compensación Anual del Fideicomiso de Fundadores: significa la compensación anual que será pagara al Fideicomiso Fundadores en términos de lo dispuesto en el inciso f. de la sección 5.1 de la Cláusula Quinta del Fideicomiso.



RED INTEGRAL NOTARIAL.

UUID: 8620742c-f328-4374-852d-0e4659241332

NOTARIO: Miguel Angel Espíndola Bustillos, Notario 120 de la Ciudad de México.

SELLO DE TIEMPO: 10/11/2020 14:27:58

NÚMERO DE REGISTRO: 13811 del libro 9.

PÁGINA: 13 de 157.

- bb. Conducta de Destitución: significa, respecto de los Ejecutivos, la ocurrencia de alguno o algunos de los siguientes eventos:
- I. un incumplimiento significativo a los términos y condiciones contenidos en el Fideicomiso o en el Contrato de Administración por parte de los Ejecutivos;
 - II. la existencia de fraude respecto de los actos de un Ejecutivo;
 - III. la existencia de dolo o mala fe respecto de los actos de un Ejecutivo, que sean materiales o que causen una pérdida al Patrimonio del Fideicomiso;
 - IV. la existencia de negligencia inexcusable respecto de los actos de un Ejecutivo con relación al Fideicomiso o al Contrato de Administración, que sean materiales o que causen una pérdida al Patrimonio del Fideicomiso;
 - V. la condena por un delito del fuero federal o local grave (sancionado con pena de prisión de más de 6 (seis) meses) en contra de un Ejecutivo;
 - VI. la violación por parte del Ejecutivo de que se trate a los deberes de lealtad o diligencia a que se refieren los Apartados A y B de la Sección I del Capítulo II de la Ley del Mercado de Valores, mismos que por virtud del Fideicomiso se encuentran obligados a cumplir; o
 - VII. una violación grave o reiterada de las Legislación Aplicable del mercado de valores, por parte del Administrador o un Ejecutivo.
- cc. Consortio: significa el conjunto de personas morales vinculadas entre sí por una o más personas físicas que integrando un Grupo de Personas, tengan el control de las primeras.
- dd. Contrato de Arrendamiento: significa cada uno de los contratos de arrendamiento relacionados con los Activos que formen parte, de tiempo en tiempo, del Patrimonio del Fideicomiso.
- ee. Contrato de Administración: significa el contrato de prestación de servicios que celebren el Fiduciario y el Administrador, según sea instruido el Fiduciario en términos de lo previsto al efecto en el Fideicomiso y conforme al formato que se agrega al Fideicomiso como Anexo "B", a efectos de que el Administrador proporcione los Servicios de Administración.
- ff. Contrato de Colocación: significa cada uno de los contratos de colocación y contratos denominados "Purchase Agreements" o de cualquier otra forma, a ser celebrados, previa instrucción al Fiduciario en términos de lo establecido al efecto en el Fideicomiso, por el Fiduciario y los Intermediarios Colocadores o cualesquiera otros intermediarios respecto de la colocación de CBFIs por medio de oferta pública a través de la Bolsa o cualquier otro mecanismo de negociación en México, y/o por cualquier otro medio permitido en cualquier otra jurisdicción, según corresponda.



RED INTEGRAL NOTARIAL.

UUID: 8620742c-f328-4374-852d-0e4659241332

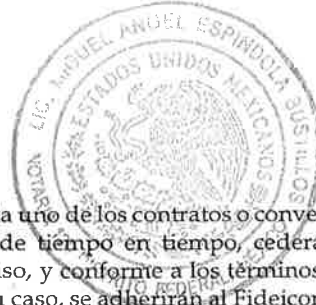
NOTARIO: Miguel Angel Espíndola Bustillos, Notario 120 de la Ciudad de México.

SELLO DE TIEMPO: 10/11/2020 14:27:58

NÚMERO DE REGISTRO: 13811 del libro 9.

PÁGINA: 14 de 157.

Actinver



- gg. Convenio de Aportación y Adhesión: significa cada uno de los contratos o convenios por los cuales los Fideicomitentes Adherentes, de tiempo en tiempo, cederán o transmitirán, Activos al Patrimonio del Fideicomiso, y conforme a los términos del propio Convenio de Aportación y Adhesión, en su caso, se adherirán al Fideicomiso y adquirirán, en consecuencia, el carácter de Fideicomitentes Adherentes, lo anterior, en el entendido de que dichos Activos a efecto de ser adquiridos por el Fiduciario, deberán contar con todas las formalidades en sus antecedentes y para su adquisición que la ley exija, lo cual deberá ser verificado por el Administrador y/o el Comité Técnico y/o la Asamblea de Tenedores, según corresponda sin responsabilidad del Fiduciario.
- hh. Criterios de Elegibilidad: significa aquellos criterios que se establecen en la Cláusula Décima Primera del Fideicomiso, a efectos de que el Fiduciario pueda realizar Inversiones en Activos en términos del Fideicomiso. Los Criterios de Elegibilidad podrán ser modificados de tiempo en tiempo conforme lo determine la Asamblea de Tenedores.
- ii. CUAE: significa las Disposiciones de Carácter General Aplicables a las Entidades y Emisoras Supervisadas por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores que contraten servicios de auditoría externa de estados financieros básicos, emitidas por la CNBV y publicadas en el Diario Oficial de la Federación el 26 de abril de 2018, según las mismas sean modificadas de tiempo en tiempo.
- jj. Cuenta Concentradora: significa la cuenta en la cual se concentrarán, de conformidad con lo que determine el Administrador, los recursos derivados de las Rentas que se reciban en las Cuentas Receptoras conforme se indica en la Cláusula Décima Segunda, sección 12.3 del Fideicomiso.
- kk. Cuenta de Operación: significa la cuenta en la cual se depositarán las cantidades que correspondan al presupuesto anual autorizado por el Comité Técnico al Administrador para llevar a cabo la operación del Fideicomiso, lo anterior conforme se indica en la Cláusula Décima Segunda, sección 12.5 del Fideicomiso.
- ll. Cuenta de Colocación: significa la cuenta en la cual se deberán recibir los recursos producto de las Emisiones de CBFIs y que se describe en la Cláusula Décima Segunda, sección 12.1 del Fideicomiso.
- mm. Cuenta de Distribuciones: significa la cuenta a través de la cual se realizarán los pagos de las Distribuciones Totales, los Reembolsos de Capital y los pagos a realizarse a los Tenedores, de conformidad con las instrucciones que al efecto se reciban por parte del Comité Técnico conforme se establece en la Cláusula Décima Segunda, sección 12.4 del Fideicomiso.



RED INTEGRAL NOTARIAL.

UUID: 8620742c-f328-4374-852d-0e4659241332

NOTARIO: Miguel Angel Espindola Bustillos, Notario 120 de la Ciudad de México.

SELLO DE TIEMPO: 10/11/2020 14:27:58

NÚMERO DE REGISTRO: 13811 del libro 9.

PÁGINA: 15 de 157.

- nn. Cuenta Receptora: significa la cuenta en la cual se deberán depositar la totalidad de las Rentas que corresponda a cada Activo aportado al Patrimonio del Fideicomiso, conforme se establece en la Cláusula Décima Segunda, sección 12.2 del Fideicomiso.
- oo. Cuentas Adicionales: significa cualesquiera otras cuentas que sean abiertas por el Fiduciario, previa instrucción del Administrador, que sean necesarias para cumplir con los fines del Fideicomiso y para la debida administración y mantenimiento de los Activos, conforme se establece en la Cláusula Décima Segunda, sección 12.5 del Fideicomiso.
- pp. Cuentas o Cuentas del Fideicomiso: significa cada una de las siguientes cuentas según se definen en la Cláusula Décima Segunda del Fideicomiso: Cuenta de Colocación, Cuenta Receptora, Cuenta Concentradora, Cuenta de Distribuciones, Cuenta de Operación y Cuentas Adicionales aperturadas por el Fiduciario a nombre del Fideicomiso.
- qq. Derecho de Convocar o Aplazar Asamblea: significa el derecho que tienen los Tenedores que en lo individual o en su conjunto tengan el 10% (diez por ciento) o más del número de CBFIs en circulación, para: (i) solicitar al Representante Común que convoque a una Asamblea de Tenedores; y (ii) solicitar que se aplace por 1 (una) sola vez, por 3 (tres) Días y sin necesidad de nueva convocatoria, la votación de cualquier asunto respecto del cual no se consideren suficientemente informados.
- rr. Derecho de Reversión: significa el derecho que podrían tener, en su caso, los Fideicomitentes Adherentes para readquirir la propiedad o titularidad de los Activos que hayan sido aportados por cada uno de ellos al Patrimonio del Fideicomiso, en caso de: (i) enajenación de los mismos por el Fiduciario, o (ii) por extinción del Fideicomiso, o (iii) por cualquier otra razón que se acuerde en el Convenio de Aportación y Adhesión. Dicho derecho se deberá establecer expresamente en el respectivo Convenio de Aportación y Adhesión que se celebre al efecto.
- ss. Derechos de Arrendamiento: significa los derechos que adquiera el Fiduciario conforme lo previsto en el Fideicomiso, de manera directa o indirecta, consistentes en los derechos al cobro y los ingresos derivados de contratos de arrendamiento de cualquier Inmueble, incluyendo sin limitar, los derechos sobre pólizas de seguros relacionados con dicho Inmueble.
- tt. Derechos de Suscripción Preferente: significa el derecho que, conforme al acuerdo del Comité Técnico Inicial o de la Asamblea de Tenedores, según sea el caso, se otorgue a los Tenedores para suscribir de manera preferente, determinada Emisión.
- uu. Desinversión: significa la disposición, venta, liquidación o intercambio de Activos en términos de la Cláusula Novena, sección 9.1.4, inciso xiii del Fideicomiso.



RED INTEGRAL NOTARIAL.

UUID: 8620742c-f328-4374-852d-0e4659241332

NOTARIO: Miguel Angel Espíndola Bustillos, Notario 120 de la Ciudad de México.

SELLO DE TIEMPO: 10/11/2020 14:27:58

NÚMERO DE REGISTRO: 13811 del libro 9.

PÁGINA: 16 de 157.



- vv. Día: significa con mayúscula o con minúscula, día natural.
- ww. Día Hábil: significa cualquier día que no sea sábado o domingo o día festivo y en el cual las instituciones de crédito de México abran al público, de acuerdo con el calendario que al efecto publica la CNBV.
- xx. Distribución: significa los recursos derivados de las Inversiones en Activos que serán entregados, previa instrucción por escrito del Administrador que sea enviada al Fiduciario una vez acordada por el Comité Técnico, a los Tenedores cuando menos una vez al año, a más tardar el 15 de marzo, y que al menos será el 95% (noventa y cinco por ciento) del Resultado Fiscal del Fideicomiso por el ejercicio inmediato anterior, generado por los bienes integrantes del Patrimonio del Fideicomiso de acuerdo a la fracción VI del artículo 187 de la LISR.
- yy. Distribución Total: significa la Distribución más cualquier otra cantidad que el Comité Técnico determine deba ser entregada a los Tenedores en términos del Fideicomiso y de acuerdo con la fracción VI del artículo 187 y la fracción VIII del artículo 188 de la LISR. Las Distribuciones Totales podrán ser realizadas, según lo acuerde el Comité Técnico en efectivo, en CBFIs o ambos, siempre y cuando la Legislación Aplicable no lo prohíba y las cantidades necesarias para el pago de impuestos sean entregadas en efectivo.
- zz. Documentos de Emisión: significa respecto de cualquier Colocación mediante oferta pública: el Fideicomiso, el Título, el Prospecto, el Contrato de Colocación, el documento con información clave para la inversión, los avisos de oferta pública y de colocación y demás documentación accesoria y sus respectivos anexos (tal y como cada uno de ellos sea modificado de tiempo en tiempo), por medio de los cuales se instrumente cada Colocación y cualesquiera otros documentos aprobados al efecto por el Administrador, el Comité Técnico Inicial, el Comité Técnico o la Asamblea de Tenedores, según sea el caso, incluyendo aquéllos que se requieran para efectos de llevar a cabo Colocaciones en el extranjero.
- aaa. Ejecutivos: significa las personas físicas empleados que ocupen los primeros dos niveles jerárquicos en la estructura corporativa del Administrador (director general y directores) y, en su caso, el presidente del Administrador; en el entendido que todos ellos serán designados por el Comité Técnico, previa opinión del Comité de Nominaciones y Compensaciones, a propuesta del Fideicomiso de Fundadores, en tanto tenga derecho a recibir la Compensación Anual del Fideicomiso de Fundadores.
- bbb. Emisión: significa cada emisión de CBFIs que realice el Fiduciario, de tiempo en tiempo, en cada Fecha de Emisión, de conformidad con lo establecido en el Fideicomiso.



RED INTEGRAL NOTARIAL.

UUID: 8620742c-f328-4374-852d-0e4659241332

NOTARIO: Miguel Angel Espíndola Bustillos, Notario 120 de la Ciudad de México.

SELLO DE TIEMPO: 10/11/2020 14:27:58

NÚMERO DE REGISTRO: 13811 del libro 9.

PÁGINA: 17 de 157.

- ccc. **Eventos Relevantes:** tiene el significado atribuido a eventos relevantes en el artículo segundo y demás aplicables de la LMV.
- ddd. **Fecha de Emisión:** significa la fecha en que se lleve a cabo cada Emisión de CBFIs.
- eee. **Fibras:** significa los fideicomisos de bienes raíces registrados en el registro de fideicomisos dedicados a la adquisición o construcción de Inmuebles destinados al arrendamiento, o la adquisición del derecho a recibir los ingresos derivado del arrendamiento de dichos Inmuebles, así como a otorgar financiamiento para esos fines con garantía hipotecaria, sujetos al régimen fiscal establecido en los artículos 187 y 188 de la LISR y en las reglas correspondientes de la Resolución Miscelánea Fiscal vigente.
- fff. **Fideicomisarios:** significa los Tenedores y, en su caso, a los Fideicomitentes Adherentes.
- ggg. **Fideicomiso:** significa el fideicomiso que se establece en virtud del presente contrato constituido de conformidad con las leyes mexicanas, según sea modificado de tiempo en tiempo.
- hhh. **Fideicomiso de Fundadores:** significa el fideicomiso que sea constituido previo a la oferta pública inicial de CBFIs que tendrá derecho a recibir CBFIs, de tiempo en tiempo, de conformidad con el presente Fideicomiso.
- iii. **Fideicomitentes:** significa conjuntamente Agriprofin, S.A. de C.V. y los Fideicomitentes Adherentes.
- jjj. **Fideicomitente Adherente:** significa cualquier Persona que, en términos de lo establecido al efecto, aporte (directa o indirectamente) Activos al Patrimonio del Fideicomiso, por cuya aportación reciba CBFIs en términos del artículo 188, fracción XI de la LISR y adquiera para efectos del Fideicomiso, en su caso, los derechos y obligaciones establecidos en el Fideicomiso y en el Convenio de Aportación y Adhesión respectivo. Esta definición incluye a los Fideicomitentes Adherentes Iniciales.
- kkk. **Fideicomitentes Adherentes Iniciales:** significa los Fideicomitentes Adherentes que aportarán los Activos Iniciales.
- lll. **Fiduciario o Emisor:** significa Banco Actinver, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver, División Fiduciaria o la institución financiera residente en México autorizada para actuar como fiduciario en el país o sus causahabientes, cesionarios, o quien sea designado subsecuentemente como fiduciario de conformidad con el Fideicomiso.



RED INTEGRAL NOTARIAL.

UUID: 8620742c-f328-4374-852d-0e4659241332

NOTARIO: Miguel Angel Espíndola Bustillos, Notario 120 de la Ciudad de México.

SELLO DE TIEMPO: 10/11/2020 14:27:58

NÚMERO DE REGISTRO: 13811 del libro 9.

PÁGINA: 18 de 157.



- mmm. **Fondo de Recompra:** significa el fondo que sería constituido por el Fiduciario con cargo al Patrimonio del Fideicomiso hasta por el monto máximo de recursos que autorice la Asamblea de Tenedores y con apego a las disposiciones aplicables, para que con cargo al mismo el Fiduciario pueda llevar a cabo la adquisición de CBFIs en circulación en términos de lo dispuesto en la Cláusula Vigésima Cuarta del Fideicomiso.
- nnn. **Fondos de Pensiones y Jubilaciones Extranjeros:** significa los fondos de pensiones y jubilaciones a que se refiere el artículo 153 de la LISR y la Resolución Miscelánea Fiscal vigente.
- ooo. **Gastos de Emisión:** significa los gastos, derechos, honorarios de asesores legales, contables, fiscales, gastos de promoción, honorarios por aceptación y honorarios correspondientes a la primera anualidad adelantada del Fiduciario y del Representante Común, comisiones del agente estructurador y de los intermediarios colocadores y cualesquiera otros semejantes que se generen derivados o con motivo de cualquier Emisión que deberá pagar el Fiduciario con cargo a los recursos obtenidos con motivo de la Colocación de que se trate.
- ppp. **Gastos de Mantenimiento de la Emisión:** significa los gastos que se generen por la administración y mantenimiento de cada Emisión, de conformidad con la instrucción que el Administrador gire al Fiduciario.
- qqq. **Gastos de Operación:** significa los gastos que se generen por la operación del Patrimonio del Fideicomiso que sean instruidos al Fiduciario por el Administrador, de tiempo en tiempo, en términos de la Cláusula Décima Tercera, sección 13.3 del Fideicomiso. Para efectos de claridad, los recursos correspondientes al presupuesto anual del Administrador serán considerados como Gastos de Operación y deberán ser aprobados por el Comité Técnico en términos de la Cláusula Novena, sección 9.1.4, fracción xxvii del Fideicomiso.
- rrr. **Grupo de Personas:** las Personas que tengan acuerdos, de cualquier naturaleza, para tomar decisiones en un mismo sentido. Se presume, salvo prueba en contrario, que constituyen un Grupo de Personas: (a) las Personas que tengan parentesco por consanguinidad, afinidad o civil hasta el cuarto grado, los cónyuges, la concubina y el concubinario y b) las sociedades que formen parte de un mismo Consorcio o Grupo empresarial y la Persona o conjunto de Personas que tengan el control de dichas sociedades.
- sss. **Grupo Empresarial:** el conjunto de personas morales organizadas bajo esquemas de participación directa o indirecta del capital social, en las que una misma sociedad mantiene el control de dichas personas morales. Asimismo, se considerarán como



RED INTEGRAL NOTARIAL.

UUID: 8620742c-f328-4374-852d-0e4659241332

NOTARIO: Miguel Angel Espindola Bustillos, Notario 120 de la Ciudad de México.

SELLO DE TIEMPO: 10/11/2020 14:27:58

NÚMERO DE REGISTRO: 13811 del libro 9.

PÁGINA: 19 de 157.

grupo empresarial a los grupos financieros constituidos conforme a la Ley para Regular las Agrupaciones Financieras.

- ttt. Indeval: significa la S.D. Indeval Institución para el Depósito de Valores, S.A. de C.V.
- uuu. Inmueble: significa en términos de lo dispuesto por el artículo 750 del Código Civil Federal: (i) los bienes inmuebles por naturaleza, consistentes en construcciones y edificios, así como los terrenos sobre los cuales se encuentran edificados y los derechos reales sobre los mismos; (ii) los bienes inmuebles por destino, que forman parte integral de las construcciones y edificios al encontrarse adheridos de una manera fija, de modo que no pueden separarse sin deterioro del inmueble o del objeto a él adherido, y (iii) todos aquellos bienes que aunque no tienen una incorporación física al edificio, adquieren la condición de Inmuebles al existir la voluntad del dueño de mantenerlos unidos a éste y que resultan indispensables para su funcionamiento.
- vvv. Intermediario Colocador: significa el o los intermediarios colocadores en México o en el extranjero con quienes el Emisor, por instrucciones del Comité Técnico, celebren Contratos de Colocación.
- www. Inversiones en Activos: significa las inversiones que se realicen de manera directa o indirecta, en términos de lo establecido al efecto en el Fideicomiso, con cargo al Patrimonio del Fideicomiso en Activos que sean adquiridos o desarrollados con los recursos obtenidos de las Colocaciones o de cualquier otra forma, incluyendo los Activos Iniciales.
- xxx. Inversión Mínima del Patrimonio: significa la inversión en Activos de por lo menos el 70% (setenta por ciento) del Patrimonio del Fideicomiso en un plazo de 12 (doce) meses a partir de la fecha en que se realice la Colocación de conformidad con la fracción III del artículo 187 de la LISR y la Regla 3.21.2.5 de la Resolución Miscelánea Fiscal para 2020 o la que corresponda para resoluciones misceláneas subsecuentes.
- yyy. Inversiones de Efectivo Permitidas: significa: (i) las inversiones del efectivo disponible que se realicen con cargo al Patrimonio del Fideicomiso de acuerdo con las instrucciones que reciba el Fiduciario del Administrador para tales efectos, en valores a cargo del Gobierno Federal inscritos en el RNV o en acciones de fondos de inversión en instrumentos de deuda, mismas que se realizarán de conformidad con la Legislación Aplicable y conforme a lo previsto en la fracción III del artículo 187 de la LISR; y (ii) en su caso, los CBFIs en circulación que adquiera el Fiduciario en términos de la Legislación Aplicable y con motivo de las operaciones efectuadas con cargo al Fondo de Recompra; en el entendido que las Inversiones de Efectivo Permitidas en su conjunto, no podrán exceder del 30% (treinta por ciento) del Patrimonio del Fideicomiso en términos de la LISR.



RED INTEGRAL NOTARIAL.

UUID: 8620742c-f328-4374-852d-0e4659241332

NOTARIO: Miguel Angel Espíndola Bustillos, Notario 120 de la Ciudad de México.

SELLO DE TIEMPO: 10/11/2020 14:27:58

NÚMERO DE REGISTRO: 13811 del libro 9.

PÁGINA: 20 de 157.



- zzz. ISR: significa el impuesto sobre la renta previsto por la LISR.
- aaaa. ISR o Ganancia Diferidos: significa el ISR o la ganancia a cargo de los Fideicomitentes Adherentes por la aportación de cualesquiera Bienes Inmuebles que se difieran en los términos de la fracción XI del artículo 188 de la LISR.
- bbbb. IVA: significa el impuesto al valor agregado previsto por la LIVA.
- cccc. Legislación Aplicable: significa las leyes, reglamentos, decretos, circulares y demás ordenamientos jurídicos de carácter federal, estatal y/o municipal vigentes en México.
- dddd. LGTOC: significa la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito.
- eeee. LIC: significa la Ley de Instituciones de Crédito.
- ffff. Liquidador: significa la Persona que sea designada como liquidador del Patrimonio del Fideicomiso en términos de la Cláusula Vigésima Tercera, sección 23.3, inciso (i) del Fideicomiso.
- gggg. LIVA: significa Ley del Impuesto al Valor Agregado.
- hhhh. LISR: significa la Ley del Impuesto sobre la Renta.
- iiii. LMV: significa la Ley del Mercado de Valores.
- jjjj. México: significa los Estados Unidos Mexicanos.
- kkkk. Miembro Independiente: significa cualquier persona que cumpla con los requisitos del artículo 24, segundo párrafo y 26 de la LMV, en el entendido que la independencia se tendrá que calificar respecto del Fideicomitente, Administrador, Fideicomiso de Fundadores y el Fideicomiso.
- llll. Patrimonio del Fideicomiso: tiene el significado que se le atribuye a dicho término en la Cláusula Cuarta del Fideicomiso.
- mmmm. Pérdida Fiscal: tiene el significado previsto en el artículo 57 de la LISR, según dicho término sea modificado de tiempo en tiempo.
- nnnn. Periodo Mínimo de Inversión: significa el período de cuatro años a que se refiere la fracción IV del artículo 187 de la LISR o la que en su caso se establezca por la Legislación Aplicable.



RED INTEGRAL NOTARIAL.

UUID: 8620742c-f328-4374-852d-0e4659241332

NOTARIO: Miguel Ángel Espíndola Bustillos, Notario 120 de la Ciudad de México.

SELLO DE TIEMPO: 10/11/2020 14:27:58

NÚMERO DE REGISTRO: 13811 del libro 9.

PÁGINA: 21 de 157.

- oooo. Persona: significa, según el contexto lo requiera, una persona física o moral, un fideicomiso, una asociación (incluyendo asociación en participación) u otra entidad legal.
- pppp. Personas Relacionadas: significa las Personas que respecto: (i) del Fideicomiso, (ii) de las sociedades sobre las cuales el Fideicomiso realice inversiones, (iii) del Fideicomiso de Fundadores, (iv) del Fideicomitente y/o (v) del Administrador o a quien se encomienden las funciones de administración del Patrimonio del Fideicomiso; se ubiquen en alguno de los supuestos a que se refiere la fracción XIX del artículo segundo de la LMV. Asimismo, se incluyen las sociedades sobre las cuales el Fideicomiso realice inversiones, el Fideicomiso de Fundadores, el Fideicomitente y el Administrador o a quien se encomienden las funciones de administración del Patrimonio del Fideicomiso.
- qqqq. Pesos: significa la moneda de curso legal en México.
- rrrr. Plan de Incentivos por Desempeño de Largo Plazo: significa cualquier plan o esquema de incentivos o compensación por desempeño de largo plazo de Ejecutivos, funcionarios y empleados del Administrador que, en su caso, autorice la Asamblea de Tenedores.
- ssss. Programa: significa un programa de emisión y colocación de valores representativos de deuda y/o de CBFIs y/o cualesquiera otros valores, según el mismo sea autorizado por la CNBV y cuente con la opinión favorable de la Bolsa.
- tttt. Prospecto: significa el prospecto de colocación definitivo relacionado con cada Emisión y Colocación mediante oferta pública de conformidad con las disposiciones legales aplicables.
- uuuu. Recursos Derivados de la Emisión: significa, respecto de cualquier Emisión, los recursos que el Emisor obtenga como resultado de cada Colocación de CBFIs, de conformidad con los términos y condiciones establecidos en los Documentos de Emisión respectivos, mismos que, sin limitación y después de deducirse los gastos correspondientes (incluyendo sin limitar aquellos relacionados con la oferta de CBFIs respectiva), se deberán destinar conforme se establezca en el Prospecto o suplemento respectivo.
- vvvv. Reembolso de Capital: significa las cantidades entregadas a los Tenedores en exceso al resultado fiscal del ejercicio, en los términos del artículo 188, fracción IX, sexto párrafo de la LISR.
- wwww. Reglamento Interior de la Bolsa: significa el reglamento interior de la Bolsa de que se trate, según el mismo haya sido modificado de tiempo en tiempo.



RED INTEGRAL NOTARIAL.

UUID: 8620742c-f328-4374-852d-0e4659241332

NOTARIO: Miguel Angel Espíndola Bustillos, Notario 120 de la Ciudad de México.

SELLO DE TIEMPO: 10/11/2020 14:27:58

NÚMERO DE REGISTRO: 13811 del libro 9.

PÁGINA: 22 de 157.



- xxxx. Rentas: significa cualquier ingreso obtenido por el otorgamiento del uso o goce temporal de los Inmuebles relacionados con los Activos y que derivan de los Contratos de Arrendamiento.
- yyyy. Informe Anual del Auditor: significa el informe anual que deberá elaborar y presentar el Auditor Externo de conformidad con la Cláusula Décima Séptima del Fideicomiso.
- zzzz. Representante Común: significa CIBanco, S.A., Institución de Banca Múltiple, quién será el representante común de los Tenedores de los CBFIs, o quien sea nombrado subsecuentemente como representante común de los Tenedores.
- aaaa. Resultado Fiscal: tiene el significado previsto en el artículo 9 de la LISR, según dicho término sea modificado de tiempo en tiempo.
- bbbb. RNV: significa el Registro Nacional de Valores a cargo de la CNBV.
- cccc. SEDI: sistema electrónico de envío y difusión de información que a la Bolsa de que se trate, le sea autorizado por la CNBV; el cual, para el caso de la BMV, se le denomina EMISNET y para el caso de BIVA se le denomina DIV.
- dddd. Servicios de Administración: significa los servicios de administración, asesoría, planeación y representación, así como los servicios de administración y mantenimiento de los Activos que integren el Patrimonio del Fideicomiso, que prestará el Administrador al Fideicomiso, en términos del Contrato de Administración.
- eeee. Tenedores: significa los tenedores de uno o más de los CBFIs.
- ffff. Título: significa el título que documenta los CBFIs objeto de las Emisiones, cuyo formato se adjunta al Fideicomiso como Anexo "C", el cual podrá ser modificado de tiempo en tiempo conforme a los acuerdos de la Asamblea de Tenedores y/o para el cumplimiento de las disposiciones legales aplicables.
- gggg. Utilidad Fiscal: significa el resultado de restar a los ingresos acumulables las deducciones autorizadas, en los términos del Título II de la LISR, cuando los primeros son mayores que las segundas, de acuerdo con lo señalado en la fracción I del artículo 9 de la LISR.
- hhhh. Valores: significa los títulos de crédito que conforme la naturaleza del Fideicomiso puedan ser emitidos por el mismo de los establecidos por la fracción XXIV del artículo segundo de la LMV y cualesquiera otros de conformidad con la Legislación Aplicable.



1.2 Otras Reglas de Interpretación. En el Fideicomiso y en sus Anexos, salvo que el contexto requiera lo contrario:

- (i) los encabezados de las Cláusulas e incisos son para referencia únicamente y no afectarán la interpretación del Fideicomiso;
- (ii) las referencias a cualquier documento, instrumento o contrato, incluyendo el Fideicomiso o cualesquiera otros documentos, incluirán: (x) todos los anexos y apéndices u otros documentos adjuntos al Fideicomiso o a dichos documentos; (y) todos los documentos, instrumentos o contratos emitidos o celebrados en sustitución del Fideicomiso o de dichos documentos; y (z) cualesquiera reformas, modificaciones, adiciones o compulsas al Fideicomiso o a dichos documentos, según sea el caso;
- (iii) las palabras “incluye” o “incluyendo” se entenderán como “incluyendo, sin limitar”;
- (iv) las referencias a cualquier Persona incluirán a los causahabientes y cesionarios permitidos de dicha Persona (y en el caso de alguna autoridad gubernamental, cualquier persona que ejerza las funciones, facultades y competencia de dicha autoridad gubernamental);
- (v) las palabras “del presente”, “en el presente”, “bajo el presente”, “al Fideicomiso” o “del Fideicomiso” y palabras o frases de naturaleza similar, se referirán a este Fideicomiso en general y no a alguna disposición en particular de este Fideicomiso; y
- (vi) el singular incluye el plural y el plural incluye el singular.

SEGUNDA. CELEBRACIÓN.

- 2.1 Celebración del Fideicomiso. Las Partes celebran en este acto el Fideicomiso el cual estará sujeto a los términos y condiciones establecidas en el mismo, de conformidad con la Legislación Aplicable.
- 2.2 Constitución del Fideicomiso. El Fideicomitente en este acto constituye el Fideicomiso y designa al Fiduciario para actuar como tal en el mismo. Para efectos de lo anterior, el Fideicomitente entregará y transmitirá al Fideicomiso, la Aportación Inicial, la cual será depositada en la Cuenta de Colocación.
- 2.3 Aportación Inicial. El Fideicomitente transferirá al Fideicomiso, como Aportación Inicial, la cantidad de \$1.00 (un Peso 00/100, M.N.). Las Partes en este acto reconocen que la Aportación Inicial no se encontrará sujeta a los términos de Inversiones de Efectivo Permitidas de conformidad con los términos del Fideicomiso, y que el Fiduciario, en caso de que efectivamente haya sido recibida la Aportación Inicial,



RED INTEGRAL NOTARIAL.

UUID: 8620742c-f328-4374-852d-0e4659241332

NOTARIO: Miguel Angel Espíndola Bustillos, Notario 120 de la Ciudad de México.

SELLO DE TIEMPO: 10/11/2020 14:27:58

NÚMERO DE REGISTRO: 13811 del libro 9.

PÁGINA: 24 de 157.



revertirá a favor del Fideicomitente dicha Aportación Inicial, al momento en que el Fideicomitente deje de formar parte del Fideicomiso.

- 2.4 Aportaciones de los Activos Iniciales por los Fideicomitentes Adherentes Iniciales. En o antes de la primera Fecha de Emisión y sujeto al cumplimiento de la condición suspensiva consistente en la inscripción en el RNV y Colocación de los CBFIs correspondientes a la primera Emisión (en adición a aquellas condiciones suspensivas que, en su caso, se señalen en los convenios de Aportación y Adhesión respectivos), los Fideicomitentes Adherentes Iniciales deberán efectuar la aportación de los Activos Iniciales al Patrimonio del Fideicomiso, a cambio de lo cual recibirán como contraprestación, el número de CBFIs que se establezca en los Convenios de Aportación y Adhesión respectivos, conforme al acuerdo del Comité Técnico Inicial.
- 2.5 Aportaciones Adicionales. Las Partes acuerdan que el Patrimonio del Fideicomiso podrá incrementarse con cualesquier otros bienes y derechos, incluidos Valores y efectivo, en el entendido de que, salvo la Aportación Inicial, serán destinados al cumplimiento de los fines del Fideicomiso conforme a la Legislación Aplicable.
- 2.6 Número de Identificación Interna. Las Partes convienen en identificar el Fideicomiso que en este acto se constituye con el número "4755", por lo que, cualquier comunicado o instrucción que se gire al amparo del Fideicomiso o en atención del Fiduciario, deberá hacer referencia al citado número de fideicomiso.
- 2.7 Nombre del Fideicomiso. El Fideicomitente y el Fiduciario autorizan que, para todos los efectos, el fideicomiso establecido al amparo del Fideicomiso sea referido como "Agrofibra", incluyendo para efectos fiscales y comerciales. Asimismo, previa instrucción del Administrador, el Fiduciario registrará ante las autoridades correspondientes la marca, signo distintivo y cualquier forma de identificación de Agrofibra que pueda ser objeto de protección conforme a la legislación Aplicable.
- 2.8 Tratamiento del Fideicomiso. Las Partes acuerdan que el Fideicomiso contiene ciertas estipulaciones que le son aplicables exclusivamente a las Fibras, por lo cual, las Partes acuerdan que el Fideicomiso tendrá el tratamiento fiscal establecido en el artículo 188 de la LISR en la medida en que se cumpla con lo dispuesto en el artículo 187 de la LISR.
- 2.9 Aceptación del Cargo de Fiduciario. En este acto el Fiduciario acepta desempeñar el cargo de Fiduciario del Fideicomiso y conviene en desarrollar sus funciones de conformidad con lo establecido en el Fideicomiso y en la Legislación Aplicable, pudiendo ser sustituido conforme a los supuestos previstos en el mismo. El Fiduciario otorgará mediante la firma del presente Contrato, así como con el comprobante de la transferencia que acredite el depósito de la Aportación Inicial, el recibo más amplio que en derecho proceda sobre la Aportación Inicial y reconoce y acepta la titularidad del Patrimonio del Fideicomiso que en cualquier momento sea



transmitido durante la vigencia del presente Contrato para el cumplimiento de los Fines del Fideicomiso. En este acto se autoriza al Fiduciario para llevar a cabo todas y cualesquiera acciones que sean necesarias para cumplir con los Fines del Fideicomiso, y en este acto el Fiduciario se obliga a realizar cualesquiera acciones que sean necesarias o convenientes para el cumplimiento de los Fines del Fideicomiso, en cada caso, según le sea instruido por el Fideicomitente, el Administrador, el Comité Técnico Inicial, el Comité Técnico, la Asamblea de Tenedores que conforme a los términos del presente Fideicomiso tenga facultades para instruirlo.

TERCERA. PARTES DEL FIDEICOMISO.

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

- a. Fideicomitente: Agriprofin, S.A. de C.V.
- b. Fideicomitentes Adherentes: Cada uno de los Fideicomitentes Adherentes, incluyendo los Fideicomitentes Adherentes Iniciales, una vez que se hayan celebrado los Convenios de Aportación y Adhesión respectivos.
- c. Fiduciario: Banco Actinver, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver, División Fiduciaria o sus sucesores, cesionarios o quien lo sustituya en sus funciones.
- d. Fideicomisarios: Los Tenedores, representados por el Representante Común, respecto de los derechos que se les atribuyen conforme a los términos del Fideicomiso y el Título, así como en su caso los Fideicomitentes Adherentes conforme a los términos previstos por el respectivo Convenio de Aportación y Adhesión.
- e. Representante Común: CIBanco, S.A., Institución de Banca Múltiple, o sus sucesores, cesionarios o quien lo sustituya en sus funciones.

CUARTA. PATRIMONIO DEL FIDEICOMISO.

4.1 Patrimonio del Fideicomiso. El Patrimonio del Fideicomiso se integra de la siguiente manera:

- a. Con la Aportación Inicial, una vez que la misma haya sido aportada y hasta en tanto la misma no haya sido revertida;





- b. Con cualquier bien o derecho aportado de conformidad con las Cláusula Segunda, secciones 2.4 y 2.5 del Fideicomiso;
- c. Con la aportación de los Derechos de Arrendamiento y los recursos derivados de los mismos;
- d. Con los Recursos Derivados de la Emisión que corresponda;
- e. Con las cantidades derivadas del cobro de las Rentas;
- f. Con los Activos que se adquieran con los Recursos Derivados de la Emisión o con cualquier otro recurso lícito, incluyendo aquéllos que sean aportados por sus respectivos propietarios o titulares al Patrimonio del Fideicomiso con posterioridad a la primera Emisión y por cuya aportación reciban efectivo, CBFIs u otros bienes o derechos;
- g. Con las Inversiones de Efectivo Permitidas y, en su caso, con sus productos;
- h. Con las cantidades depositadas en las Cuentas y los rendimientos financieros que se obtengan por la inversión de los recursos líquidos en las Cuentas, en su caso;
- i. Con los recursos que se obtengan de Emisiones futuras al amparo del Fideicomiso;
- j. Con los recursos que se obtengan de la emisión de Valores representativos de deuda o de cualquier otro tipo de financiamiento o deuda contratado por el Fideicomiso;
- k. Con los derechos y/o las cantidades que deriven del ejercicio de cualquier derecho correspondiente al Fideicomiso, incluyendo sin limitar cualesquier cantidades derivadas de los seguros relacionados con los Bienes Inmuebles y/o los Derechos de Arrendamiento;
- l. Con las partes sociales, así como los derechos corporativos y patrimoniales respecto de las entidades o vehículos auxiliares que deriven de una o más partes sociales de las cuales sea beneficiario siempre y cuando se cumpla con lo dispuesto en el artículo 187 de la LISR;
- m. Con cualesquier productos o rendimientos derivados de los bienes y derechos a que se refiere la presente Cláusula; y demás cantidades, activos y derechos de que sea titular o que adquiera en el futuro el Fideicomiso, por cualquier causa lícita y válida.



RED INTEGRAL NOTARIAL.

UUID: 8620742c-f328-4374-852d-0e4659241332

NOTARIO: Miguel Angel Espindola Bustillos, Notario 120 de la Ciudad de México.

SELLO DE TIEMPO: 10/11/2020 14:27:58

NÚMERO DE REGISTRO: 13811 del libro 9.

PÁGINA: 27 de 157.

Para efectos de determinar el valor del Patrimonio del Fideicomiso se deberán considerar las obligaciones a cargo del Fiduciario, de cualquier especie, según sea el caso.

- 4.2 Obligaciones. El Fiduciario no asume responsabilidad u obligación expresa o implícita alguna respecto de la autenticidad, existencia o veracidad, de las declaraciones de los aportantes, o legitimidad de los Activos que se vayan a aportar al Patrimonio del Fideicomiso.
- 4.3 Circular 1/2005. Para los efectos previstos en el apartado 5.1 de la Circular 1/2005, las Partes convienen que el inciso a., de la sección 4.1 de la presente Cláusula, constituye el inventario de los bienes que integran el Patrimonio del Fideicomiso al momento de la celebración del Fideicomiso; para efectos de lo anterior, el Fideicomitente y el Representante Común conservan un tanto original del mismo. En la medida en que varíe el Patrimonio del Fideicomiso, el inventario al que se hace referencia en este párrafo se considerará actualizado para efectos de la Circular 1/2005.

QUINTA. FINES DEL FIDEICOMISO.

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

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

- a. Recibir y mantener la titularidad de la Aportación Inicial y los demás bienes y derechos que formen parte del Patrimonio del Fideicomiso, con el fin de realizar Colocaciones de CBFIs entre el público inversionista;



RED INTEGRAL NOTARIAL.

UUID: 8620742c-f328-4374-852d-0e4659241332

NOTARIO: Miguel Angel Espíndola Bustillos, Notario 120 de la Ciudad de México.

SELLO DE TIEMPO: 10/11/2020 14:27:58

NÚMERO DE REGISTRO: 13811 del libro 9.

PÁGINA: 28 de 157.



- b. Llevar a cabo cada Emisión de acuerdo a las instrucciones del Comité Técnico Inicial, la Asamblea de Tenedores, según sea el caso, en los términos y con las características que determinen;
- c. Realizar ofertas de CBFIs a través de alguna Bolsa en México y/o por cualquier otro medio permitido en cualquier otra jurisdicción y su Colocación (pudiendo ser o no al amparo de un Programa) conforme a las autorizaciones que expida en su caso la CNBV;
- d. Realizar Emisiones adicionales, en los términos establecidos en el Fideicomiso que no impliquen una Colocación, con el objetivo de: (i) llevar a cabo la suscripción de CBFIs por la vía del ejercicio de Derechos de Suscripción Preferente por parte de los Tenedores; (ii) ser entregados como contraprestación por la adquisición de Activos, en los términos y bajo las condiciones que en su momento determine el Comité Técnico o la Asamblea de Tenedores, según sea el caso; (iii) ser entregados para el cumplimiento de los Planes de Incentivos por Desempeño de Largo Plazo que, en su caso, autorice la Asamblea de Tenedores; y/o (iv) ser entregados como pago de obligaciones a cargo del Fideicomiso, en los términos que autorice e instruya al Fiduciario, el Comité Técnico o la Asamblea de Tenedores, según sea el caso;
- e. Emitir, previa instrucción según corresponda de conformidad con el Fideicomiso, CBFIs para ser entregados a los Fideicomitentes Adherentes que suscriban Convenios de Aportación y Adhesión, como contraprestación por la aportación de Activos conforme a lo previsto por la fracción IX del artículo 188 de la LISR;
- f. Previo acuerdo del Comité Técnico y con base en la instrucción que reciba el Fiduciario, pagar al Fideicomiso de Fundadores la compensación de conformidad con el presente inciso; lo anterior, en el entendido de que dicho Comité Técnico deberá hacer constar el cálculo y el monto de la compensación a pagar al Fideicomiso de Fundadores como se indica a continuación.

A partir del 1º aniversario de la fecha en que ocurra la primera Emisión de CBFIs, el Fideicomiso de Fundadores tendrá derecho a recibir una compensación anual como contraprestación por la conformación, planeación y definición de la estrategia del Fideicomiso.

El cálculo y pago de dicha compensación se realizará de la siguiente manera:



RED INTEGRAL NOTARIAL.

UUID: 8620742c-f328-4374-852d-0e4659241332

NOTARIO: Miguel Angel Espíndola Bustillos, Notario 120 de la Ciudad de México.

SELLO DE TIEMPO: 10/11/2020 14:27:58

NÚMERO DE REGISTRO: 13811 del libro 9.

PÁGINA: 29 de 157.

La compensación anual a que tiene derecho el Fideicomiso de Fundadores, será el equivalente al 0.45% (cero punto cuarenta y cinco por ciento) del valor de capitalización del Fideicomiso, considerando cifras correspondientes al promedio del ejercicio inmediato anterior a la fecha en que el Comité Técnico determine la compensación anual de que se trate (la "Compensación Anual del Fideicomiso de Fundadores"), conforme a lo siguiente: (i) el Fideicomiso de Fundadores podrá recibir, hasta el 50% (cincuenta por ciento) de dicha compensación en efectivo, y el porcentaje restante deberá ser pagado en CBFIs, según lo determine el Comité Técnico y (ii) el Comité Técnico deberá realizar el cálculo para determinar el número de CBFIs y el monto a pagar al Fideicomiso de Fundadores conforme a este inciso, en la primera sesión del Comité Técnico del ejercicio de que se trate.

En su caso, para emitir los CBFIs que serán entregados al Fideicomiso de Fundadores conforme a este inciso, no será requisito celebrar una Asamblea de Tenedores ya que todos los Tenedores aceptan esta disposición por el solo hecho de adquirir los CBFIs. Consecuentemente, el Fiduciario, previo acuerdo e instrucción del Comité Técnico emitirá anualmente el número de CBFIs que deban ser entregados al Fideicomiso de Fundadores, en caso de que no existan CBFIs en tesorería que puedan ser utilizados para dicho propósito.

El monto conjunto de las compensaciones entregadas al Fideicomiso de Fundadores conforme a este inciso, en ningún momento podrá rebasar el 6% (seis por ciento) del valor de capitalización del Fideicomiso, considerando cifras correspondientes al promedio del ejercicio inmediato anterior a la fecha en que se determine la compensación de cada ejercicio.

El pago de la compensación se realizará a más tardar 15 (quince) Días siguientes a la fecha en que los CBFIs correspondientes sean emitidos, salvo que existan CBFIs en tesorería del Fideicomiso que puedan ser utilizados para este propósito, en cuyo caso, el pago deberá realizarse a más tardar 15 (quince) Días siguientes a la fecha en que el Comité Técnico haya realizado el cálculo para determinar el número de CBFIs y el monto a pagar); en el entendido que el Fiduciario no será responsable de que dicho pago no se llegare a realizar en dicho plazo por causa de no contar con la autorización del Comité Técnico, cálculo, monto e instrucciones correspondientes. Lo anterior, en el entendido que esta compensación será neta, libre del IVA, por lo que en caso de que se llegara a causar el citado impuesto según las disposiciones legales aplicables al monto de la compensación, se le adicionará el monto correspondiente al IVA, en el entendido de que, en dicho caso, la instrucción que se le entregué al Fiduciario deberá considerarlo para su pago en efectivo y, en este acto, se libera el Fiduciario de cualquier responsabilidad en caso de que el mismo no haya sido considerado.



RED INTEGRAL NOTARIAL.

UUID: 8620742c-f328-4374-852d-0e4659241332

NOTARIO: Miguel Angel Espíndola Bustillos, Notario 120 de la Ciudad de México.

SELLO DE TIEMPO: 10/11/2020 14:27:58

NÚMERO DE REGISTRO: 13811 del libro 9.

PÁGINA: 30 de 157.



La compensación prevista en este inciso en favor del Fideicomiso de Fundadores podrá ser terminada en Asamblea Extraordinaria de Tenedores con el voto favorable de los Tenedores que representen el 95% (noventa y cinco por ciento) del número de CBFIs en circulación, en cuyo caso, el Fideicomiso de Fundadores tendrá derecho a recibir el número de CBFIs equivalente a 5 (cinco) veces la última contraprestación pagada al Fideicomiso de Fundadores.

- g. En atención a lo señalado en los incisos anteriores, según sea aplicable, y en términos de la Legislación Aplicable y según sea el caso, la legislación extranjera de que se trate, realizar los trámites y procedimientos, y suscribir los documentos necesarios o convenientes ante la CNBV, la Bolsa, el Indeval y/o cualquier otra entidad gubernamental, órgano autorregulado, bolsa de valores o sistema de cotización correspondiente, autoridad competente, entidad, dependencia o Persona (nacional o extranjero) para obtener y llevar a cabo la inscripción de los CBFIs en el RNV o cualquier otro registro que sea necesario o conveniente y su Colocación a través de la Bolsa y/o cualquier otro sistema de cotización, el depósito del Título en Indeval, así como cualesquiera otros actos, trámites y, en su caso, la suscripción de documentos y actos jurídicos relativos a una Colocación de CBFIs en el extranjero;
- h. Realizar la emisión y colocación de Valores diferentes a los CBFIs, incluyendo Valores representativos de deuda de acuerdo con las instrucciones del Comité Técnico o la Asamblea de Tenedores, según sea el caso, mediante cualquier mecanismo disponible y realizar todos los actos necesarios y/o convenientes según se trate, ante la CNBV, la Bolsa, el Indeval y/o cualquier otra entidad gubernamental, órgano autorregulado, bolsa de valores o sistema de cotización correspondiente, autoridad competente, entidad, dependencia o Persona (nacional o extranjero) a efecto de lograr la emisión y colocación de dichos Valores ya sea en México o en el extranjero, previo cumplimiento de Legislación Aplicable y en su caso, la legislación extranjera de que se trate;
- i. Celebrar, previa instrucción del Comité Técnico y/o la Asamblea de Tenedores, según sea el caso, los Documentos de Emisión, así como todos los actos, convenios y contratos necesarios o convenientes para cada Emisión y Colocación;
- j. Celebrar, según corresponda y previa instrucción del Administrador, Comité Técnico Inicial, del Comité Técnico o de la Asamblea de Tenedores, según corresponda, los Convenios de Aportación y Adhesión y adquirir la propiedad de los Activos Iniciales y de cualesquiera otros Activos: (i) con los Recursos Derivados de la Emisión, (ii) con cualesquiera otros recursos



RED INTEGRAL NOTARIAL.

UUID: 8620742c-f328-4374-852d-0e4659241332

NOTARIO: Miguel Angel Espíndola Bustillos, Notario 120 de la Ciudad de México.

SELLO DE TIEMPO: 10/11/2020 14:27:58

NÚMERO DE REGISTRO: 13811 del libro 9.

PÁGINA: 31 de 157.

disponibles o (iii) mediante la entrega de CBFIs, lo anterior, en el entendido de que dichos Activos Iniciales deberán contar con todas las formalidades en sus antecedentes y para su adquisición que la ley exija, lo cual deberá ser verificado por el Administrador y/o Comité Técnico y/o Asamblea, según corresponda, sin responsabilidad del Fiduciario;

- k. Celebrar, previa instrucción del Comité Técnico, los Contratos de Colocación con los Intermediarios Colocadores y cualesquiera otras Personas, según sea necesario, en relación con los CBFIs o los valores representativos de deuda o de cualquier otro derecho a ser emitidos por el Fideicomiso, de tiempo en tiempo, o en relación con cualquier otro Valor que sea emitido por el Fiduciario conforme a lo establecido en el Fideicomiso, y cumplir con las obligaciones al amparo de dichos Contratos de Colocación, incluyendo el pago de indemnizaciones conforme a los mismos;
- l. Recibir y aplicar, de conformidad con lo establecido en el Fideicomiso y las instrucciones que reciba al efecto, los Recursos Derivados de la Emisión;
- m. Abrir a nombre del Fideicomiso, así como administrar, operar y mantener con la institución financiera que determine el Administrador, previa instrucción por escrito dirigida al Fiduciario, las Cuentas de conformidad con lo establecido en el Fideicomiso. Asimismo, realizar los traspasos necesarios para el manejo de los recursos que formen parte del Patrimonio del Fideicomiso;
- n. Llevar a cabo todos los actos y celebrar o suscribir los contratos y documentos necesarios o convenientes para retirar y depositar cualquier cantidad en las Cuentas, conforme a las instrucciones que reciba de parte del Administrador;
- o. Invertir las cantidades disponibles en las Cuentas en Inversiones de Efectivo Permitidas, según sea el caso, y celebrar los contratos correspondientes con instituciones financieras para dichos fines de conformidad con los términos del Fideicomiso;
- p. Adquirir, mantener, transmitir, administrar y ser propietario, directa o indirectamente, de Inversiones en Activos y otros bienes y derechos del Fideicomiso, y celebrar y suscribir la documentación necesaria para dicho fin conforme los términos previstos en el Fideicomiso, en el entendido de a efecto de ser adquiridos por el Fiduciario, deberán contar con todas las formalidades en sus antecedentes y para su adquisición que la ley exija, lo cual deberá ser verificado por el Administrador y/o Comité Técnico y/o Asamblea, según corresponda, sin responsabilidad del Fiduciario;



RED INTEGRAL NOTARIAL.

UUID: 8620742c-f328-4374-852d-0e4659241332

NOTARIO: Miguel Angel Espíndola Bustillos, Notario 120 de la Ciudad de México.

SELLO DE TIEMPO: 10/11/2020 14:27:58

NÚMERO DE REGISTRO: 13811 del libro 9.

PÁGINA: 32 de 157.

Actinver



- q. Efectuar la entrega de la Distribución o la Distribución Total de que se trate, a través de Indeval en los términos establecidos en el Título y el Fideicomiso, de conformidad con la fracción VI del artículo 187 de la LISR, y dar a conocer cada Distribución Total a través del SEDI, con por lo menos 6 (seis) Días Hábiles de anticipación a la fecha en que se lleve a cabo dicha Distribución Total o conforme se especifique en el Título de tiempo en tiempo;
- r. Cobrar, recibir y administrar las Rentas y emitir las facturas correspondientes a dichas Rentas (directamente o por conducto del Administrador en su carácter de agente del Fiduciario), así como cualquier otra cantidad en relación con las Inversiones de Efectivo Permitidas y cualquier otro bien o derecho que sea parte del Patrimonio del Fideicomiso;
- s. Llevar a cabo todas las acciones que sean necesarias o convenientes a fin de conservar y en su caso oponer a terceros la titularidad sobre el Patrimonio del Fideicomiso, realizando todos los actos necesarios para su defensa de conformidad con los términos del Fideicomiso y la Legislación Aplicable, así como en su caso con las instrucciones que para tales efectos reciba del Administrador o Comité Técnico;
- t. Celebrar, a través del Administrador, los Contratos de Arrendamiento y cualquier otro contrato necesario o conveniente para realización de los fines del Fideicomiso, así como sus respectivos convenios modificatorios, siempre y cuando dichos contratos no impliquen facultades para actos de dominio, las cuales se encuentran reservadas a los delegados fiduciarios del Fiduciario;
- u. Realizar, directamente o a través del Administrador, la administración, las diligencias necesarias para llevar a cabo la cobranza y ejecución derivada de los Contratos de Arrendamiento;
- v. Celebrar, previa instrucción del Administrador, Comité Técnico (incluyendo el Comité Técnico Inicial) o la Asamblea de Tenedores, según corresponda, los contratos que sean necesarios o convenientes para cumplir con los fines del Fideicomiso, y celebrar cualquier tipo de instrumento o acuerdos relacionados, incluyendo sin limitar la contratación de seguros, la celebración de acuerdos de indemnización y cualquier modificación, prórroga o renovación, entre otros;
- w. Cumplir con sus obligaciones adquiridas en términos de cualquier contrato celebrado conforme al Fideicomiso;
- x. Previa instrucción del Administrador y/o del Comité Técnico, contratar y remover a consultores, depositarios, expertos y otros agentes y prestadores



RED INTEGRAL NOTARIAL.

UUID: 8620742c-f328-4374-852d-0e4659241332

NOTARIO: Miguel Ángel Espíndola Bustillos, Notario 120 de la Ciudad de México.

SELLO DE TIEMPO: 10/11/2020 14:27:58

NÚMERO DE REGISTRO: 13811 del libro 9.

PÁGINA: 33 de 157.

de servicios para los propósitos y fines del Fideicomiso; en el entendido que (i) la contratación o ratificación o sustitución del Auditor Externo, deberá realizarse de conformidad con las instrucciones del Comité Técnico, previa recomendación del Comité de Auditoría, y (ii) la contratación inicial del Auditor Externo que autorice el Comité Técnico Inicial deberá ser ratificada por el Comité Técnico con posterioridad a la oferta pública inicial de CBFIs, previa recomendación del Comité de Auditoría;

- y. Pagar con los bienes que conforman el Patrimonio del Fideicomiso directamente, en la medida que éste resulte suficiente, todas las obligaciones a su cargo de conformidad con la Legislación Aplicable, los contratos que celebre, disposiciones del Fideicomiso, los Documentos de Emisión y cualquier otro convenio o documento;
- z. Preparar y proveer toda la información relacionada con el Fideicomiso que deba ser entregada de conformidad con el Fideicomiso, la LMV, la Circular Única de Emisoras, el Reglamento Interior de la Bolsa y la Legislación Aplicable, así como toda la información que sea requerida de conformidad con otras disposiciones del Fideicomiso y otros contratos en los que el Fideicomiso sea parte, incluyendo la que deba de proporcionarse en cumplimiento de actos y contratos celebrados bajo una jurisdicción extranjera; en todos los casos con el apoyo y la información que le sea preparada y proporcionada por el Administrador;
- aa. Presentar, a través del Administrador, de conformidad con la información que le sea preparada y proporcionada por el propio Administrador, todas las declaraciones fiscales del Fideicomiso de conformidad con la Legislación Aplicable, así como llevar a cabo todos los actos jurídicos y materiales, tales como retenciones, expedición de constancias y registros, necesarios para cumplir con todas las obligaciones a su cargo derivadas de las disposiciones fiscales en vigor durante la vigencia del Fideicomiso;
- bb. En caso de ser necesario, someter a través del Administrador, a la autoridad fiscal cualquier clase de consulta fiscal y/o confirmaciones de criterio, en los términos de los artículos 34 y 36 del CFF, necesarios o convenientes para llevar cabo los fines del Fideicomiso;
- cc. Preparar y presentar cualesquier otros reportes y/o escritos requeridos por, o solicitudes de autorización de parte de cualquier autoridad gubernamental, ya sea de manera directa o a través del Administrador, en el entendido que si el Fiduciario no cuenta con la información necesaria para elaborar dichos reportes y/o escritos, la misma deberá ser proporcionada al Fiduciario por el Administrador o por algún tercero experto contratado al efecto, según lo



RED INTEGRAL NOTARIAL.

UUID: 8620742c-f328-4374-852d-0e4659241332

NOTARIO: Miguel Angel Espíndola Bustillos, Notario 120 de la Ciudad de México.

SELLO DE TIEMPO: 10/11/2020 14:27:58

NÚMERO DE REGISTRO: 13811 del libro 9.

PÁGINA: 34 de 157.



dispuesto por el Fideicomiso, con el fin de que el Fiduciario de cumplimiento a dichas solicitudes;

- dd. Participar como socio en el Administrador o participar en cualquier otra sociedad civil o entidad permitida bajo la Legislación Aplicable, y conforme a las instrucciones del Comité Técnico Inicial o del Comité Técnico, según corresponda, ejercer en beneficio del Fideicomiso, todos los derechos económicos y corporativos derivados de su parte social o participación en dichas entidades; incluyendo sin limitar, la facultad de designar, remover e instruir libremente al órgano de administración del Administrador y de las demás sociedades o entidades, y a sus representantes y apoderados;
- ee. Participar como asociado, o de cualquier otra manera, en asociaciones gremiales que agrupe a las Fibras y/o empresas del ramo, similares o equivalentes en el extranjero, en las cuales será representado por el Administrador, incluyendo sin limitar la Asociación Mexicana de Fibras Inmobiliarias, A.C.;
- ff. Otorgar poderes generales y especiales a personas físicas o personas morales (en este caso previa designación de las personas físicas a través de las cuales se ejercerá el poder), según sean requeridos mediante instrucciones del Comité Técnico y/o del Administrador, para el desarrollo de los fines del Fideicomiso de conformidad con el mismo y cualquier otro contrato celebrado por el Fiduciario en ejecución del Fideicomiso; en el entendido que: (i) el Fiduciario no otorgará poderes generales para actos de dominio, para abrir, cancelar cuentas bancarias, así como, para suscribir, avalar títulos de crédito, ni para otorgar, sustituir o delegar facultades, ya que dichas facultades siempre serán ejercidas directamente por el Fiduciario a través de sus delegados fiduciarios conforme a las instrucciones del Administrador y en su caso del Comité Técnico, mismas que siempre deberán ser ratificadas por la o las personas designadas para tal efecto por el propio Comité Técnico; y (ii) cualquier y todos los apoderados nombrados por el Fiduciario deberán cumplir con las obligaciones de los poderes y de los contratos, establecidas de conformidad con la Cláusula Trigésima Tercera del Fideicomiso, en relación con sus actos realizados (incluyendo cualquier requerimiento de informar al Fiduciario de actos realizados por los apoderados);
- gg. En caso de efectuarse una colocación fuera del territorio mexicano, proporcionar, a través del Administrador, a los Tenedores residentes en el extranjero que en su caso así lo soliciten expresamente al Comité Técnico, la información que determine este último, con apego a los términos del Fideicomiso que al efecto corresponda, a efectos de que los mismos puedan cumplir con las disposiciones fiscales aplicables a los Tenedores señalados;



RED INTEGRAL NOTARIAL.

UUID: 8620742c-f328-4374-852d-0e4659241332

NOTARIO: Miguel Angel Espíndola Bustillos, Notario 120 de la Ciudad de México.

SELLO DE TIEMPO: 10/11/2020 14:27:58

NÚMERO DE REGISTRO: 13811 del libro 9.

PÁGINA: 35 de 157.

- hh. Celebrar y suscribir todo tipo de contratos, convenios, acuerdos, instrumentos o documentos, incluidos títulos de crédito y documentos de garantía, así como realizar todos los actos necesarios o convenientes a efectos de cumplir con los fines del Fideicomiso de conformidad con lo establecido en el Fideicomiso y en los contratos celebrados por el Fiduciario, el Contrato de Colocación, los contratos que se requieren para abrir cuentas bancarias, cuentas de inversión y contratos de intermediación bursátil, los contratos que se requieran para el uso de nombres comerciales, marcas y de propiedad intelectual y contratos o documentos relacionados con la realización, adquisición y disposición de Inversiones en Activos, cobranza de los ingresos derivados de los Contratos de Arrendamiento y cualquier modificación a dichos contratos o documentos, todos los contratos, convenios, documentos y/o acuerdos necesarios y hacer que se cumplan los derechos y acciones disponibles para el Fideicomiso;
- ii. Solicitar y celebrar cualquier clase de financiamiento, con cualquier Persona, ya sea con instituciones, empresas o vehículos de financiamiento nacionales o extranjeras de acuerdo con las instrucciones del Comité Técnico, para efectos de cumplir con los fines aquí establecidos, incluyendo el adquirir y/o construir Bienes Inmuebles y, en su caso, adquirir Derechos de Arrendamiento, pudiendo otorgar al efecto garantías reales con la totalidad o parte el Patrimonio del Fideicomiso, sin perjuicio de que dichos financiamientos puedan tener además garantías reales o personales de cualquier tercero. Al efecto, deberá respetarse en todo caso los límites de deuda e índices de cobertura a que se refiera la Circular Única de Emisoras o cualquier otra Legislación Aplicable;
- jj. Celebrar, previa instrucción del Comité Técnico, operaciones financieras derivadas (que estén o no relacionadas con los financiamientos que en su caso obtenga el Fideicomiso), como lo son las coberturas de tasas de interés o de tipo de cambio;
- kk. En caso del ejercicio del Derecho de Reversión por parte de algún Fideicomitente Adherente, recibir el precio de reversión;
- ll. Previo acuerdo de la Asamblea de Tenedores y conforme a las políticas de operación que al efecto autorice el Comité Técnico, establecer, implementar, mantener y operar un Fondo de Recompra en términos de las disposiciones legales aplicables y con base en dicho Fondo de Recompra, efectuar la compra de CBFIs previamente emitidos por el Fiduciario o títulos de crédito que los representen, pudiendo enajenarlos o cancelarlos de conformidad con las instrucciones que reciba del Comité Técnico, de acuerdo con la Legislación Aplicable y las reglas de operación del Fondo de Recompra;



RED INTEGRAL NOTARIAL.

UUID: 8620742c-f328-4374-852d-0e4659241332

NOTARIO: Miguel Angel Espíndola Bustillos, Notario 120 de la Ciudad de México.

SELLO DE TIEMPO: 10/11/2020 14:27:58

NÚMERO DE REGISTRO: 13811 del libro 9.

PÁGINA: 36 de 157.



- mm. Efectuar la primera Emisión de conformidad con las instrucciones que reciba el Fiduciario del Comité Técnico Inicial, y por lo que corresponde a la segunda y ulteriores Emisiones, con la previa aprobación de la Asamblea de Tenedores;
- nn. En caso que el Fideicomiso se pretenda extinguir, llevar a cabo el proceso de liquidación que se establece en el Fideicomiso y la celebración del respectivo convenio de extinción total del Fideicomiso;
- oo. Entregar o en su caso proporcionar acceso y/o causar que le sea entregada al Representante Común o a quien éste mismo designe, toda la información y documentación que tenga disponible derivada o relacionada con el Fideicomiso, en un plazo no mayor a 15 (quince) Días Hábiles posteriores a la fecha de recepción de la solicitud por escrito respectiva del acceso a la información, salvo que se trate de asuntos urgentes, en cuyo caso la entrega se deberá realizar en los plazos y con la periodicidad que el Representante Común acuerde con el Administrador;
- pp. Proporcionar acceso irrestricto al Administrador a toda la información que tenga disponible derivada o relacionada con el Fideicomiso;
- qq. Realizar previa instrucción del Comité Técnico Inicial o del Comité Técnico, según corresponda, o de conformidad con la autorización de la Asamblea de Tenedores, según sea el caso, ya sea de manera directa o a través del Administrador, todos los trámites y actos necesarios y/o convenientes a efecto de que el Fideicomiso sea tratado como una "partnership" o "disregarded entity" para efectos de impuestos federales de los Estados Unidos de América con anterioridad a la Emisión de que se trate, y para elegir antes o al momento de la Emisión para ser tratados como una "association taxable as Corporation" para efectos de impuestos federales de los Estados Unidos de América;
- rr. En caso de realizarse colocaciones en los Estados Unidos de América, entregar, previas instrucciones según corresponda, de conformidad con el Fideicomiso, a cada Tenedor y a cada Intermediario Colocador internacional (según sea designado por dicho Tenedor en su caso), una vez solicitado por dicho Tenedor o Intermediario Colocador internacional, cualquier información que conforme la Regla 144A(d)(4) bajo el U.S. Securities Act of 1933, vigente (el "Securities Act"), sea requerido entregar, en tanto que cualquiera de los CBFIs sean considerados como "restricted securities" (valores restringidos) de conformidad con la Regla 144(a)(3) del Securities Act, al menos de que el Fideicomiso esté sujeto a, y cumpla con, las Secciones 13 o 15(d) del U.S. Securities Exchange Act of 1934, vigente (el "Exchange Act"),



RED INTEGRAL NOTARIAL.

UUID: 8620742c-f328-4374-852d-0e4659241332

NOTARIO: Miguel Angel Espíndola Bustillos, Notario 120 de la Ciudad de México.

SELLO DE TIEMPO: 10/11/2020 14:27:58

NÚMERO DE REGISTRO: 13811 del libro 9.

PÁGINA: 37 de 157.

o se encuentre exento de presentar dichos reportes de conformidad con, y cumpla con, la Regla 12g3-2(b) bajo el *Exchange Act*;

- ss. Realizar previa instrucción del Comité Técnico o en su caso por acuerdo de la Asamblea de Tenedores, ya sea de manera directa o a través del Administrador, todos los trámites y actos necesarios y/o convenientes a efecto de que el Fideicomiso no sea considerado como "*passive foreign investment company*" (PFIC) para efectos de impuestos federales de los Estados Unidos de América y de conformidad con la ley fiscal de los Estados Unidos de América; así como cualesquiera otros necesarios y/o convenientes de conformidad con la ley fiscal que resulte aplicable;
- tt. Participar en co-inversiones, *joint-ventures* u otras asociaciones con terceros en términos del Fideicomiso;
- uu. En caso de ser aplicable, inscribir el Fideicomiso en el Registro Único de Garantías Mobiliarias conforme se establece en la Cláusula Trigésima Quinta, sección 35.2 del Fideicomiso;
- vv. Cumplir con sus obligaciones conforme a la CUAE; en el entendido, que las actividades, facultades, y obligaciones previstas en la CUAE para el consejo de administración y el director general de emisoras serán realizadas por el Comité Técnico, el Comité de Auditoría y el Fiduciario (de conformidad con las instrucciones del Comité Técnico), respectivamente, de conformidad con lo previsto en la CUAE;
- ww. Realizar pagos conforme al Fideicomiso o cualesquier otros contratos o instrumentos de los que sea parte, de conformidad con lo establecido en el Fideicomiso o dichos contratos o instrumentos; y
- xx. En general, cumplir oportuna y diligentemente con todas las obligaciones a su cargo, de conformidad con el Fideicomiso y con las demás disposiciones legales aplicables.

SEXTA. EMISIÓN DE CBFIS.

- 6.1 Emisión de CBFIs. El Fiduciario emitirá CBFIs de tiempo en tiempo, de conformidad con los artículos 63, 64 y demás aplicables de la LMV, en los términos y condiciones establecidos en el Fideicomiso, de conformidad con las instrucciones del Comité Técnico Inicial o, en su caso, de la Asamblea de Tenedores, incluyendo aquellos CBFIs que se emitan para los fines señalados en la Cláusula Quinta, sección 5.1, inciso f. del Fideicomiso. Para tales efectos el Fiduciario deberá obtener la inscripción de dichos CBFIs en el RNV (incluyendo, en su caso, mediante trámite de actualización de inscripción) y, en su caso, obtener en la medida en que sea aplicable la autorización de la CNBV para llevar a cabo la oferta pública de los mismos,



RED INTEGRAL NOTARIAL.

UUID: 8620742c-f328-4374-852d-0e4659241332

NOTARIO: Miguel Angel Espíndola Bustillos, Notario 120 de la Ciudad de México.

SELLO DE TIEMPO: 10/11/2020 14:27:58

NÚMERO DE REGISTRO: 13811 del libro 9.

PÁGINA: 38 de 157.



completar su listado en la Bolsa, o en cualquier otro sistema de cotización y/o negociación, y obtener cualesquier otras autorizaciones gubernamentales o administrativas que se requieran. Lo anterior, en el entendido que la primera Emisión, oferta pública y Colocación de CBFIs, se realizará de conformidad con las resoluciones que al efecto adopte el Comité Técnico Inicial, y por lo que corresponde a la segunda y ulteriores Colocaciones, de conformidad con la previa aprobación de la Emisión de la Asamblea de Tenedores.

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

Los Fideicomitentes Adherentes mediante la aportación de Activos, reconocen los efectos fiscales que se generan a su cargo en relación al ISR o Ganancia Diferidos con motivo de la posible ganancia generada por la aportación de Activos al Patrimonio del Fideicomiso, y cuya exigibilidad se actualizará: (i) al momento de la venta de uno o varios CBFIs recibidos como contraprestación por dicha aportación; o (ii) en el momento en que el Fideicomiso enajene los Activos aportados por el Fideicomitente Adherente de que se trate. Asimismo reconocen que lo anterior podrá variar en caso de que la Legislación Aplicable sea modificada en el futuro y que se deberá reportar al Servicio de Administración Tributaria la información y documentación de cada una de las operaciones mediante las cuales se realizó la aportación al Fideicomiso de cada uno de los Activos de que se trate, incluyendo la identificación de los mismos, así como el monto y número de los CBFIs entregados a los Fideicomitentes Adherentes; asimismo, en caso de que los Activos aportados al Fideicomiso se arrienden a dichos Fideicomitentes Adherentes, los contratos respectivos.

- 6.3 **Representante Común.** El Representante Común tendrá, además de las obligaciones y facultades que le corresponden conforme a la legislación y reglamentación aplicables, las obligaciones y facultades que se establecen en la Cláusula Séptima del Fideicomiso y aquellas descritas en el Título que represente los CBFIs.
- 6.4 **Designación de Intermediarios Colocadores.** El Comité Técnico designará a los Intermediarios Colocadores (ya sea en México y/o en el extranjero) o figuras equivalentes o similares, a los que se encomendará la realización de cada Colocación y actividades relacionadas.
- 6.5 **Requisitos de los CBFIs.** Los CBFIs emitidos por el Fiduciario en virtud de cada Emisión serán considerados parte de la primera Emisión y por consecuencia tendrán



RED INTEGRAL NOTARIAL.

UUID: 8620742c-f328-4374-852d-0e4659241332

NOTARIO: Miguel Angel Espíndola Bustillos, Notario 120 de la Ciudad de México.

SELLO DE TIEMPO: 10/11/2020 14:27:58

NÚMERO DE REGISTRO: 13811 del libro 9.

PÁGINA: 39 de 157.

los mismos términos y condiciones. Los términos específicos se establecerán en los Títulos que representen los CBFIs. En todo caso, los CBFIs que emita el Fiduciario deberán cumplir con los términos establecidos en la Legislación Aplicable, incluyendo sin limitación los siguientes:

- a. Antes de que los CBFIs sean emitidos y colocados, el Fiduciario deberá obtener todas las autorizaciones necesarias por parte de la CNBV y, en su caso, la autorización u opinión favorable de la Bolsa o cualquier otro sistema de cotización y/o negociación para el listado de los mismos.
- b. Los CBFIs se denominarán en Pesos.
- c. Los CBFIs serán no amortizables.
- d. Los CBFIs otorgarán a sus Tenedores solamente el derecho a los frutos, rendimientos y en su caso al producto de la venta del Patrimonio del Fideicomiso y a cualesquiera otros derechos que se establezcan en el Fideicomiso y en los Documentos de la Emisión.
- e. Ni el Fiduciario (excepto con los bienes disponibles en el Patrimonio del Fideicomiso según se prevé específicamente en el Fideicomiso), ni los Fideicomitentes, ni el Administrador, ni el Representante Común, ni los Intermediarios Colocadores, estarán obligados en lo personal a hacer el pago de cualquier cantidad debida conforme al Fideicomiso. En caso que el Patrimonio del Fideicomiso no genere los recursos necesarios para realizar la entrega de Distribuciones Totales a los Tenedores, no habrá obligación del Fiduciario, de los Fideicomitentes, del Administrador, del Representante Común ni de los Intermediarios Colocadores, de realizar dicha entrega, por lo que ninguno de ellos estará obligado a hacer uso de su propio patrimonio para cubrir el pago de Distribuciones Totales.
- f. Todas las Distribuciones o Distribuciones Totales a los Tenedores se llevarán a cabo por medio de transferencia electrónica a través del Indeval, ubicado en Paseo de la Reforma No. 255, Piso 3, Col. Cuauhtémoc, 06500, Ciudad de México, México.
- g. Los CBFIs se registrarán e interpretarán de conformidad con la Legislación Aplicable.
- h. Los CBFIs serán colocados en el mercado de valores o sistema de cotización y/o negociación que en su caso determine el Comité Técnico, ya sea en México, o en el extranjero simultáneamente, y deberán ser inscritos en el RNV.



RED INTEGRAL NOTARIAL.

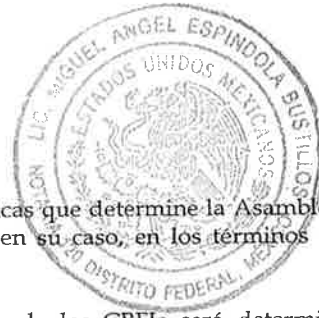
UUID: 8620742c-f328-4374-852d-0e4659241332

NOTARIO: Miguel Angel Espíndola Bustillos, Notario 120 de la Ciudad de México.

SELLO DE TIEMPO: 10/11/2020 14:27:58

NÚMERO DE REGISTRO: 13811 del libro 9.

PÁGINA: 40 de 157.



- i. Los CBFIs tendrán las demás características que determine la Asamblea de Tenedores o el Comité Técnico Inicial, en su caso, en los términos de la Emisión respectiva.
- 6.6 **Precio de Colocación.** El precio de colocación de los CBFIs será determinado conforme se establezca en los Documentos de cada Emisión.
- 6.7 **Título.** Los CBFIs emitidos por el Fideicomiso podrán estar documentados mediante un único Título que ampare la totalidad de los CBFIs. El Título respectivo deberá contener todos los datos relativos a la Emisión y los requisitos que establece la LMV, y será emitido en los términos que establece la propia LMV, conforme a las características que acuerde el Comité Técnico Inicial y posteriormente la Asamblea de Tenedores. El Título deberá ser depositado en el Indeval. La clave de cotización de los CBFIs la determinará la Bolsa en su momento.
- 6.8 **Autorizaciones Gubernamentales.** El Fiduciario deberá obtener, con el apoyo de los asesores externos designados al efecto para tales efectos y con cargo al Patrimonio del Fideicomiso, todas y cada una de las autorizaciones gubernamentales que se requieran para la Emisión de los CBFIs, así como para la oferta y su registro en el RNV de la CNBV o cualesquiera otro necesario o conveniente, sea nacional o extranjero. Asimismo, el Fiduciario deberá obtener la autorización para el listado de los CBFIs en la Bolsa o cualquier otro sistema de cotización y/o negociación necesario o conveniente.

SÉPTIMA. OBLIGACIONES DEL REPRESENTANTE COMÚN.

- 7.1 **Obligaciones del Representante Común.** Sin perjuicio de las obligaciones del Representante Común previstas en el Título, en la LMV, en la LGTOC, en la Circular Única de Emisoras y en los demás Documentos de Emisión, el Representante Común tendrá durante la vigencia del Fideicomiso, las siguientes obligaciones:
 - (a) Cumplir en tiempo y forma con las obligaciones establecidas a su cargo en el Título, en el Fideicomiso y en los Documentos de Emisión.
 - (b) Suscribir los Títulos que amparen los CBFIs, habiendo verificado que cumplan con la Legislación Aplicable.
 - (c) Verificar la constitución del Fideicomiso.
 - (d) Verificar, a través de la información que le sea proporcionada para tales fines, la existencia y el estado del Patrimonio del Fideicomiso.
 - (e) Verificar, a través de la información que le sea proporcionada para tales fines, la existencia y patrimonio de cualquier fideicomiso respecto del cual el Fideicomiso adquiera derechos fideicomitentes-fideicomisarios.



RED INTEGRAL NOTARIAL.

UUID: 8620742c-f328-4374-852d-0e4659241332

NOTARIO: Miguel Angel Espíndola Bustillos, Notario 120 de la Ciudad de México.

SELLO DE TIEMPO: 10/11/2020 14:27:58

NÚMERO DE REGISTRO: 13811 del libro 9.

PÁGINA: 41 de 157.

- (f) Verificar el cumplimiento del destino de los fondos derivados de las Colocaciones.
- (g) 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, del Fideicomitente y demás personas que suscriban el Contrato de Administración y/o los Documentos de Emisión o que presten servicios al Emisor en relación con los CBFIs o, en su caso, el Patrimonio del Fideicomiso, de las obligaciones establecidas en los Documentos de Emisión (excepto de las obligaciones de índole contable, fiscal, laboral y administrativas de dichas partes derivadas de la emisión) y notificar a los Tenedores de cualquier incumplimiento, así como verificar el estado que guarda el Patrimonio del Fideicomiso; en el entendido que el Fideicomiso, el Fiduciario, el Administrador, el Fideicomitente y las demás personas que suscriban el Contrato de Administración y/o los Documentos de Emisión, estarán obligados a entregar y/o causar que se le proporcione al Representante Común, dentro de los plazos referidos en el inciso o) de la presente Cláusula, la información y documentación que sea necesaria para verificar el cumplimiento de las obligaciones a que se refiere este inciso.
- (h) Notificar a la CNBV, la Bolsa e Indeval respecto de cualquier retraso del Fiduciario en el cumplimiento de sus obligaciones a través de los medios que considere adecuados, sin que por tal motivo se considere incumplida obligación de confidencialidad alguna.
- (i) Convocar y presidir las Asambleas de Tenedores cuando la Legislación Aplicable (de manera específica la LMV) o los términos de los CBFIs o del Fideicomiso así lo requieran y cuando lo considere necesario o conveniente para obtener una confirmación de los Tenedores con respecto a la toma de cualquier decisión, así como para ejecutar sus resoluciones.
- (j) Celebrar, en representación de los Tenedores, todos los Documentos de Emisión y contratos con el Fiduciario de conformidad con el Fideicomiso previa aprobación de la Asamblea de Tenedores respectiva cuando esta se requiera.
- (k) Ejercer todas las acciones necesarias a efecto de salvaguardar los derechos de los Tenedores en su conjunto, incluyendo las relativas a los pagos a que tengan derecho los Tenedores.
- (l) De conformidad con la información que al efecto le proporcione el Administrador y el Comité Técnico, según corresponda, publicar los avisos de entrega de Distribuciones Totales a los Tenedores e informar a la CNBV y



RED INTEGRAL NOTARIAL.

UUID: 8620742c-f328-4374-852d-0e4659241332

NOTARIO: Miguel Angel Espíndola Bustillos, Notario 120 de la Ciudad de México.

SELLO DE TIEMPO: 10/11/2020 14:27:58

NÚMERO DE REGISTRO: 13811 del libro 9.

PÁGINA: 42 de 157.



a la Bolsa, a través del SEDI, con por lo menos 6 (seis) Días Hábiles de anticipación, respecto de cualquier Distribución Total que deba hacerse a los Tenedores, de acuerdo con la fracción VI del artículo 187 de la LISR, para lo cual el Fiduciario le notificará al Representante Común con cuando menos 10 (diez) Días Hábiles de anticipación el monto y la fecha de Distribución Total. En virtud de que el SEDI, a la fecha de celebración del Fideicomiso, no permite al Representante Común realizar la publicación directamente sobre las Distribuciones Totales, las Partes reconocen, que la publicación, así como las notificaciones a realizarse físicamente a la CNBV, el Indeval y la Bolsa, las hará directamente el Fiduciario en un margen de por lo menos 6 (seis) Días Hábiles de anticipación respecto a la fecha de pago de Distribuciones Totales a realizarse. En el supuesto de que en un futuro el Representante Común tenga la facultad de realizar la publicación en el SEDI, las mismas, así como las notificaciones físicas, deberán de realizarse por este último, previa notificación que a su vez el Representante Común reciba por parte del Comité Técnico, con copia al Fiduciario.

- (m) Actuar como intermediario con el Fiduciario en representación de los Tenedores, para la entrega a los mismos de cualquier cantidad debida a ellos en términos del Título y del Fideicomiso y para cualesquier otros asuntos que se requieran.
- (n) Ejercer sus derechos o facultades y cumplir con sus obligaciones establecidas en el Título, en el Fideicomiso, la LGTOC, la LMV, la Legislación Aplicable, y en los demás documentos de los que sea parte y sean suscritos directamente por parte del Representante Común, así como cumplir con los sanos usos y prácticas bursátiles. Todos y cada uno de los actos que lleve a cabo el Representante Común en representación o por cuenta de los Tenedores de conformidad con los términos establecidos en el Fideicomiso, el Título, los demás documentos de los que sea parte o la Legislación Aplicable, serán obligatorios para los Tenedores y se considerarán como aceptados por los mismos.
- (o) Solicitar del Fiduciario, del Administrador y de las personas que suscriban los Documentos de Emisión y presten servicios al Emisor en relación con los CBFIs o, en su caso, el Patrimonio del Fideicomiso, toda la información y documentación en su posesión que razonablemente sea necesaria para el cumplimiento de las funciones del Representante Común, inclusive los relativos a la situación financiera del Fideicomiso; en el entendido que el Fiduciario y el Administrador, tendrán la obligación de proporcionar la información y documentación relacionada con el Fideicomiso y con los CBFIs que les sea razonablemente requerida, en un plazo no mayor a 10 (diez) Días Hábiles, contados a partir del requerimiento de información y documentación correspondiente por parte del Representante Común, salvo



RED INTEGRAL NOTARIAL.

UUID: 8620742c-f328-4374-852d-0e4659241332

NOTARIO: Miguel Angel Espíndola Bustillos, Notario 120 de la Ciudad de México.

SELLO DE TIEMPO: 10/11/2020 14:27:58

NÚMERO DE REGISTRO: 13811 del libro 9.

PÁGINA: 43 de 157.

que se trate de asuntos urgentes en cuyo caso la entrega se deberá realizar en los plazos y periodicidad que el Representante Común razonablemente le requiera.

- (p) Proporcionar a cualquier Tenedor, debidamente acreditado, a costa de éste último, las copias de los reportes que, en su caso, le hayan sido entregados al Representante Común, por parte del Fiduciario y/o del Administrador. Asimismo, en caso de efectuarse una colocación fuera del territorio mexicano, el Administrador a través del Representante Común, proporcionará a los Tenedores residentes en el extranjero que en su caso así lo soliciten expresamente al Comité Técnico, la información que determine este último, con apego a los términos del Fideicomiso que al efecto corresponda, a efectos de que los mismos puedan cumplir con las disposiciones fiscales aplicables a los Tenedores señalados.
- (q) Realizar todos los actos para, o tendientes a, mantener la exigibilidad y validez del Fideicomiso y del Título de conformidad con las instrucciones que al efecto reciba por parte de la Asamblea de Tenedores.
- (r) Solicitar por escrito al Fiduciario que se haga del conocimiento del público, a través de la publicación de un evento relevante, cualquier incumplimiento de las obligaciones establecidas en el Contrato de Administración y/o los Documentos de Emisión por parte del Fiduciario, del Administrador y de las demás partes en dichos documentos.

En caso de que el Fiduciario omita divulgar el evento relevante de que se trate, dentro de los 2 (dos) Días Hábiles siguientes a la notificación realizada por el Representante Común, el Representante Común tendrá la obligación de publicar dicho evento relevante en forma inmediata.

- (s) Abstenerse de realizar actividades o actos que sean incongruentes o contrarios a lo estipulado en el Título, en el Fideicomiso, a las decisiones adoptadas en las Asambleas de Tenedores o en la Legislación Aplicable y llevar a cabo todas las actividades y actos necesarios o tendientes para que las Partes puedan ejercer completa, eficaz y oportunamente sus derechos.
- (t) Realizar todos los actos necesarios para o tendientes a conservar los derechos de los que, en su caso, pudiera llegar a ser titular conforme a los términos del Título y del Fideicomiso.
- (u) Rendir cuentas del desempeño de sus funciones, cuando le sean solicitadas por la Asamblea de Tenedores o al momento de concluir su encargo. Para los casos en que la rendición de cuentas implique aspectos especializados, que



RED INTEGRAL NOTARIAL.

UUID: 8620742c-f328-4374-852d-0e4659241332

NOTARIO: Miguel Angel Espíndola Bustillos, Notario 120 de la Ciudad de México.

SELLO DE TIEMPO: 10/11/2020 14:27:58

NÚMERO DE REGISTRO: 13811 del libro 9.

PÁGINA: 44 de 157.



no pueda preparar el Representante Común por sí o información adicional a la que deba proporcionar, el Representante Común, con los recursos económicos que le proporcione el Fiduciario con cargo al Patrimonio del Fideicomiso en términos de lo establecido en la fracción (w) siguiente, podrá contratar a terceros que lo auxilien a preparar la información.

- (v) Solicitar a la Asamblea de Tenedores ordenar que se subcontrate a terceros especializados para que le auxilien en el cumplimiento de sus obligaciones de revisión establecidas en la Circular Única de Emisoras o en la Legislación Aplicable, sujeto a las responsabilidades que establezca la propia Asamblea de Tenedores. En caso de que la Asamblea de Tenedores no apruebe la subcontratación, el Representante Común solamente responderá de las actividades que le son directamente imputables en términos de la Circular Única de Emisoras o de la Legislación Aplicable.
- (w) 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 Emisor, al Fiduciario, al Administrador, a sus auditores externos, asesores legales o cualesquier persona que preste servicios a la Emisora, en relación con los CBFIs o, en su caso, el Patrimonio del Fideicomiso, la información y documentación que considere necesaria para verificar el cumplimiento de las obligaciones establecidas en los Documentos de la Emisión y el Contrato de Administración. El Fiduciario, el Fideicomitente, el Administrador, el Representante Común y demás partes que suscriban los Documentos de Emisión tendrán la obligación de requerir a las partes o a aquellas personas que les presten servicios relacionados ya sea con los CBFIs o con el Patrimonio del Fideicomiso que proporcionen al Representante Común la información y documentación en los plazos referidos en el inciso (o) anterior, en el entendido que la firma de los Documentos de Emisión obligan a quien lo suscriba a cumplir con las obligaciones previstas en el presente párrafo.

El Representante Común asumirá que la información y documentación presentada por las partes o suscriptores de los Documentos de Emisión es exacta y veraz, por lo que podrá confiar en ella para sus funciones de revisión.

Asimismo, sin perjuicio de las demás obligaciones del Fiduciario referidas en los párrafos anteriores, éste deberá contratar, con previa autorización e instrucción de la Asamblea de Tenedores y con cargo al Patrimonio del Fideicomiso, a los terceros que asistan al Representante Común en el cumplimiento de sus obligaciones, en términos de las instrucciones que reciba para tal efecto del Representante Común, en un plazo que no deberá exceder de 5 (cinco) Días Hábiles contados a partir de que le sea girada dicha instrucción, la cual deberá llevar incorporados los términos de la



RED INTEGRAL NOTARIAL.

UUID: 8620742c-f328-4374-852d-0e4659241332

NOTARIO: Miguel Angel Espíndola Bustillos, Notario 120 de la Ciudad de México.

SELLO DE TIEMPO: 10/11/2020 14:27:58

NÚMERO DE REGISTRO: 13811 del libro 9.

PÁGINA: 45 de 157.

contratación así como los datos de contacto del prestador de servicios a contratar y la documentación que resulte necesaria para que se celebre dicha contratación, ya que en caso contrario, el Fiduciario no será responsable por no realizar la contratación en el plazo antes estipulado; en el entendido que de no existir los recursos suficientes para tales efectos, se estará a lo dispuesto por el artículo 281 del Código de Comercio, así como lo establecido en el artículo 2577 del Código Civil vigente en la Ciudad de México y sus correlativos en los Códigos Civiles de los demás Estados de la República Mexicana y en el Código Civil Federal, en relación con su carácter de mandatario en términos del artículo 217 de la LGTOC por lo que ni el Representante Común ni el Fiduciario estarán obligados a anticipar las cantidades necesarias para la contratación de dichos terceros o especialistas y no serán responsables bajo ninguna circunstancia del retraso de su contratación y/o por falta de recursos de llevar a cabo dicha contratación y/o porque no le sean proporcionados por los Tenedores.

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

Asimismo, a fin de comprobar el cumplimiento de las obligaciones del Fiduciario, el Administrador y las personas que suscriban los Documentos de Emisión, el Representante Común podrá realizar visitas o revisiones a las personas referidas de manera anual y cuando lo estime necesario a partir de la Fecha de Emisión, previa notificación que les dirija por escrito con 5 (cinco) Días Hábiles de anticipación a la fecha en que pretenda realizar dicha visita o revisión, salvo casos urgentes, en cuyo caso no hay plazo para realizar la notificación. Para lo cual, el Representante Común podrá, previa autorización de la Asamblea de Tenedores, contratar y acompañarse de profesionales, con cargo al Patrimonio del Fideicomiso.

- 7.2 **Obligatoriedad.** Todos y cada uno de los actos que lleve a cabo el Representante Común en representación o por cuenta de los Tenedores de conformidad con los términos establecidos en el Fideicomiso, los CBFIs, los demás documentos de los que sea parte o la Legislación Aplicable, serán obligatorios para los Tenedores y se considerarán como aceptados por los mismos.
- 7.3 **Remoción y sustitución.** El Representante Común podrá ser removido o sustituido por resolución adoptada en una Asamblea de Tenedores; en el entendido que dicha remoción o sustitución sólo tendrá efectos a partir de la fecha en que un





representante común sustituto haya sido designado y dicho representante común sustituto haya aceptado y tomado posesión de su cargo.

- 7.4 Erogaciones. El Representante Común en ningún momento estará obligado a erogar ningún tipo de gasto u honorario o cantidad alguna con cargo a su patrimonio a fin de cumplir con las funciones que le corresponden conforme a la Legislación Aplicable, al Fideicomiso y a los respectivos CBFIs.
- 7.5 Exclusión de Responsabilidad. El Representante Común no será responsable por la autenticidad ni la veracidad de la documentación o la información que en su caso, llegue a proporcionarle el Fiduciario, el Administrador, el Comité Técnico y/o el Auditor Externo, tales como avalúos, estados financieros, relaciones patrimoniales, información sobre el 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.

De igual manera no será responsabilidad del Representante Común ni de su personal, vigilar o supervisar el cumplimiento de los servicios contratados del Auditor Externo o de cualquier tercero, ni la debida instalación o funcionamiento del Comité Técnico y las obligaciones de sus miembros, ni de cualquier otro órgano distinto a la Asamblea de Tenedores, a excepción hecha de los casos derivados de las obligaciones a su cargo conforme el Fideicomiso y la Legislación Aplicable.

OCTAVA. ASAMBLEA DE TENEDORES.

- 8.1 Asamblea de Tenedores. La Asamblea de Tenedores será el órgano máximo de decisión del Fideicomiso, representará al conjunto de los Tenedores y sus decisiones, adoptadas conforme a las disposiciones del Fideicomiso, serán válidas respecto de todos los Tenedores, incluyendo a los ausentes o disidentes.
- 8.2 Lugar de Celebración. Las Asambleas de Tenedores se celebrarán en el domicilio del Representante Común o en el lugar que se señale en la convocatoria correspondiente, pero invariablemente en algún lugar de México.
- 8.3 Convocatorias. La Asamblea de Tenedores se reunirá siempre que sea convocada por el Fiduciario a través del SEDI, con al menos 10 (diez) Días de anticipación a la fecha en que deba reunirse, en términos de lo dispuesto por la fracción I del artículo 64 Bis 1 de la LMV; en el entendido que en la convocatoria se expresarán los puntos que en la Asamblea de Tenedores deberán tratarse. Lo anterior, sin perjuicio del Derecho de Convocar o Aplazar Asamblea.

La convocatoria que publique el Fiduciario a través del SEDI en términos del párrafo anterior, será enviada por éste al Representante Común, a través de correo electrónico, y será publicada por el Representante Común al menos 1 (una) vez,



dentro de los 10 (diez) Días a que se refiere el párrafo inmediato anterior en alguno de los periódicos de mayor circulación del domicilio del Fiduciario, en el entendido que será el Representante Común quien procederá a dar cumplimiento a lo establecido en el último párrafo del artículo 290 de la LMV, a fin de que Indeval le proporcione las constancias correspondientes.

Adicionalmente, en caso que los Tenedores ejerzan el Derecho de Convocar o Aplazar Asamblea, el Representante Común deberá expedir la convocatoria para que la Asamblea de Tenedores se reúna dentro del término de 1 (un) mes a partir de la fecha en que reciba la solicitud. Si el Representante Común no cumpliera con esta obligación, el Juez de Primera Instancia del domicilio del Representante Común, a petición de los Tenedores solicitantes, deberá expedir la convocatoria para la reunión de la Asamblea de Tenedores.

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

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

El Fiduciario deberá convocar a la Asamblea de Tenedores, en los términos establecidos al efecto en el Fideicomiso, a celebrarse dentro de los 4 meses posteriores al cierre de cada ejercicio, para, entre otros, aprobar los estados financieros del Fideicomiso correspondientes al ejercicio anterior y para elegir o ratificar a los miembros del Comité Técnico, considerando en lo que corresponda la propuesta del Comité de Nominaciones y Compensaciones.

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

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



RED INTEGRAL NOTARIAL.

UUID: 8620742c-f328-4374-852d-0e4659241332

NOTARIO: Miguel Angel Espíndola Bustillos, Notario 120 de la Ciudad de México.

SELLO DE TIEMPO: 10/11/2020 14:27:58

NÚMERO DE REGISTRO: 13811 del libro 9.

PÁGINA: 48 de 157.



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

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

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

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

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

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

- (a) acordar la revocación de la designación del Representante Común;
- (b) designar a un nuevo representante común;
- (c) consentir u otorgar prórrogas o esperas a las obligaciones del Fiduciario conforme al Fideicomiso;
- (d) remover al Administrador y designar a un Administrador Sustituto en términos del Fideicomiso;
- (e) acordar la integración o unión del Fideicomiso con cualesquier otra Fibra y/o negocio, la división del Patrimonio del Fideicomiso, y/o consolidación de Activos;
- (f) acordar la terminación de los contratos de prestación de servicios que el



Administrador haya celebrado con terceros en términos de la Cláusula Décima sección 10.5 del Fideicomiso, a través de los cuales haya subcontratado cualesquiera de los Servicios de Administración;

- (g) resolver cualquier desacuerdo entre el Comité de Prácticas y/o el Comité de Nominaciones y Compensaciones relacionado con las recomendaciones de dichos comités;
- (h) acordar la terminación anticipada del Fideicomiso, la liquidación del Patrimonio del Fideicomiso, el desliste de los CBFIs y la cancelación de la inscripción en el RNV;
- (i) acordar la modificación de las Cláusulas del Fideicomiso a que hace referencia la Cláusula Trigésima Segunda del Fideicomiso; y
- (j) acordar la terminación de la Compensación Anual del Fideicomiso de Fundadores prevista en la Cláusula Quinta, sección 5.1, inciso f., en favor del Fideicomiso de Fundadores.

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

Las decisiones de la Asamblea Extraordinaria de Tenedores serán válidas si cuentan con el voto favorable de los Tenedores que representen por lo menos el 75% (setenta y cinco por ciento) del número total de CBFIs en circulación; salvo: (i) el caso de remoción y sustitución del Administrador y la designación de un Administrador Sustituto, en cuyo caso deberá contar con el voto favorable de los Tenedores que representen el 66% (sesenta y seis por ciento) del número total de CBFIs en circulación; (ii) el caso de la terminación de los contratos de prestación de servicio que el Administrador haya celebrado con terceros para subcontratar cualesquiera de los Servicios de Administración, en cuyo caso deberá contar con el voto favorable de los Tenedores que representen el 66% (sesenta y seis por ciento) del número total de CBFIs en circulación; (iii) el caso de la terminación anticipada del Fideicomiso, la liquidación del Patrimonio del Fideicomiso, el desliste de los CBFIs y la cancelación de la inscripción en el RNV, en cuyo caso será necesario el voto favorable de los Tenedores que representen por lo menos 95% (noventa y cinco por ciento) del número total de CBFIs en circulación; (iv) el caso de modificación de las Cláusulas del Fideicomiso a que hace referencia la Cláusula Trigésima Segunda del Fideicomiso, en cuyo caso será necesario el voto favorable de los Tenedores que representen más del 90% (noventa por ciento) del número total de CBFIs en circulación, en el entendido que dicha mayoría no se requerirá cuando se trate de modificaciones necesarias para adecuar el Fideicomiso de conformidad con reformas



RED INTEGRAL NOTARIAL.

UUID: 8620742c-f328-4374-852d-0e4659241332

NOTARIO: Miguel Angel Espíndola Bustillos, Notario 120 de la Ciudad de México.

SELLO DE TIEMPO: 10/11/2020 14:27:58

NÚMERO DE REGISTRO: 13811 del libro 9.

PÁGINA: 50 de 157.



a la Legislación Aplicable o derivadas de algún requerimiento por parte de alguna autoridad gubernamental en ejercicio legal de sus facultades, o bien se trate de un error notoriamente involuntario a juicio del Representante Común en la redacción de alguna de las Cláusulas, para lo que bastará mayoría simple de los CBFIs en circulación presentes; y (v) el caso de la cancelación de la terminación de la Compensación Anual del Fideicomiso de Fundadores, en favor del Fideicomiso de Fundadores, en cuyo caso será necesario el voto favorable de los Tenedores que representen por lo menos el 95% (noventa y cinco por ciento) del número total de CBFIs en circulación.

- 8.7 Nulidad de los Acuerdos. Cualquier disposición adoptada en contraposición a lo previsto en esta Cláusula será nula y no tendrá efecto legal alguno.
- 8.8 Actas de Asamblea de Tenedores. De cada Asamblea de Tenedores se levantará acta que será suscrita por quienes hayan fungido en la sesión como presidente y secretario. Al acta se agregará la lista de asistencia, firmada por los Tenedores presentes en la asamblea y por el escrutador.

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

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



RED INTEGRAL NOTARIAL.

UUID: 8620742c-f328-4374-852d-0e4659241332

NOTARIO: Miguel Angel Espíndola Bustillos, Notario 120 de la Ciudad de México.

SELLO DE TIEMPO: 10/11/2020 14:27:58

NÚMERO DE REGISTRO: 13811 del libro 9.

PÁGINA: 51 de 157.

- 8.9 Resoluciones fuera de Asamblea. Las resoluciones tomadas fuera de asamblea por unanimidad de los Tenedores que representen la totalidad de los CBFIs en circulación tendrán la misma validez que si hubieren sido adoptadas reunidos en asamblea (ordinaria o extraordinaria, según sea el caso) siempre que se confirmen por escrito. Las instrucciones que derivadas de los acuerdos de las resoluciones fuera de asamblea se emitan al Fiduciario deberán ir firmadas por el presidente y secretario que hayan actuado como tales en dichas resoluciones fuera de asamblea o bien por delegado especial designado en las mismas y acompañarse de una copia de las resoluciones debidamente firmada por todos los asistentes.
- 8.10 Derechos de los Tenedores. En los términos del artículo 290 de la LMV, los Tenedores demostrarán la titularidad de los CBFIs, acreditarán sus derechos y legitimarán el ejercicio de las acciones que les otorguen los mismos, con las constancias no negociables que expida el Indeval, conjuntamente con el listado que para tal efecto emita la casa de bolsa que custodie los CBFIs de los Tenedores en cuestión, en los términos de la Legislación Aplicable.

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

- (a) El derecho a ser debidamente representados a través del Representante Común, pudiendo votar en Asamblea de Tenedores su remoción y la designación de su sustituto en términos de lo dispuesto en la Cláusula Séptima, sección 7.3 del Fideicomiso.
- (b) Los Tenedores que en lo individual o en su conjunto tengan el 10% (diez por ciento) o más del número de CBFIs en circulación, tendrán el derecho a: (i) solicitar al Representante Común que convoque a una Asamblea de Tenedores; y (ii) solicitar que se aplaze por 1 (una) sola vez, por 3 (tres) Días y sin necesidad de nueva convocatoria, la votación de cualquier asunto respecto del cual no se consideren suficientemente informados.
- (c) Los Tenedores que en lo individual o en su conjunto tengan el 20% (veinte por ciento) o más del número de CBFIs en circulación tendrán el derecho de oponerse judicialmente a las resoluciones de la Asamblea de Tenedores, siempre que los reclamantes no hayan concurrido a la asamblea o hayan dado su voto en contra de la resolución y se presente la demanda correspondiente dentro de los 15 (quince) Días siguientes a la fecha de la adopción de las resoluciones, señalando en dicha demanda la disposición contractual incumplida o el precepto legal infringido y los conceptos de violación (de conformidad con lo dispuesto en el inciso a), de la fracción II del artículo 64 Bis 1 de la LMV).



RED INTEGRAL NOTARIAL.

UUID: 8620742c-f328-4374-852d-0e4659241332

NOTARIO: Miguel Angel Espíndola Bustillos, Notario 120 de la Ciudad de México.

SELLO DE TIEMPO: 10/11/2020 14:27:58

NÚMERO DE REGISTRO: 13811 del libro 9.

PÁGINA: 52 de 157.



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

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

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

El derecho al que se refiere el presente inciso, será renunciable en cualquier momento por parte de los Tenedores, bastando para ello notificación por escrito al Fiduciario y al Representante Común; en el entendido que dicha renuncia será temporal y los Tenedores respectivos podrán ejercer nuevamente el derecho a que hace referencia el presente inciso, en una Asamblea de Tenedores posterior.

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

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

(g) Los Tenedores podrán celebrar convenios para el ejercicio del voto en las Asambleas de Tenedores o cualesquiera otros convenios relacionados con el voto o derechos económicos respecto de los CBFIs. La celebración de dichos convenios y sus características deberán de ser notificados al Representante Común y al Fiduciario por los Tenedores dentro de los 5 (cinco) Días Hábiles siguientes al de su concertación, para que sean revelados por el Fiduciario al público inversionista a través del SEDI que mantiene la Bolsa y STIV-2 que mantiene la CNBV, o los medios



RED INTEGRAL NOTARIAL.

UUID: 8620742c-f328-4374-852d-0e4659241332

NOTARIO: Miguel Angel Espíndola Bustillos, Notario 120 de la Ciudad de México.

SELLO DE TIEMPO: 10/11/2020 14:27:58

NÚMERO DE REGISTRO: 13811 del libro 9.

PÁGINA: 53 de 157.

que estas determinen, así como para que se difunda su existencia en el reporte anual del Fideicomiso. Lo anterior en el entendido que los convenios para el ejercicio del voto en Asambleas de Tenedores, que contengan las opciones de compra o venta entre Tenedores de los CBFIs o cualesquiera otros convenios relacionados con el voto o derechos económicos respecto de los CBFIs, así como los que realicen los miembros del Comité Técnico y sus respectivas características, deberán ser difundidos en el reporte anual del Fideicomiso en términos de la LMV y la Circular Única de Emisoras. En dichos convenios se podrá estipular la renuncia por parte de los Tenedores a ejercer su derecho de nombrar a un miembro del Comité Técnico en los términos señalados en la Cláusula Octava, sección 8.10, inciso (d) del Fideicomiso.

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

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

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

- i. Declarar nula o inválida cualquier resolución adoptada por la Asamblea de Tenedores, que: (i) se celebre con un quórum menor al establecido en el Fideicomiso, (ii) incumpla con los requisitos de convocatoria, o (iii) incumpla con los requisitos de la sesión;
- ii. Exigirle al Fiduciario el cumplimiento de sus obligaciones bajo el Fideicomiso y el Título respectivo;
- iii. Exigirle al Representante Común cualquier acto tendiente a preservar el derecho del Tenedor o a dar cumplimiento a dicho derecho; y
- iv. Exigirle al Representante Común indemnización por negligencia inexcusable, determinada mediante sentencia o resolución que no admita recurso alguno, emitida por la autoridad competente en la materia.

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

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

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





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

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

(b) Autorizar las inversiones o adquisiciones que pretendan realizarse cuando representen el 10% (diez por ciento) o más del Patrimonio del Fideicomiso, con base en cifras correspondientes al cierre del trimestre inmediato anterior, con independencia de que dichas inversiones o adquisiciones se ejecuten de manera simultánea o sucesiva en un periodo de 12 (doce) meses contados a partir de que se concrete la primera operación, pero que pudieran considerarse como una sola, y dichas operaciones se pretendan realizar con personas que se ubiquen en al menos uno de los dos supuestos siguientes: (i) Personas Relacionadas, o bien, (ii) que representen un conflicto de interés.

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

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

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

(d) Autorizar Emisiones que no impliquen una colocación, con el objetivo de (i) llevar a cabo la suscripción de los mismos por la vía del ejercicio de Derechos de Suscripción Preferente por parte de los eventuales Tenedores, en los términos y bajo las condiciones que en su momento determine el Comité Técnico; (ii) ser entregados



RED INTEGRAL NOTARIAL.

UUID: 8620742c-f328-4374-852d-0e4659241332

NOTARIO: Miguel Angel Espíndola Bustillos, Notario 120 de la Ciudad de México.

SELLO DE TIEMPO: 10/11/2020 14:27:58

NÚMERO DE REGISTRO: 13811 del libro 9.

PÁGINA: 55 de 157.

como contraprestación por la adquisición de bienes inmuebles que se destinen al arrendamiento o del derecho a percibir ingresos provenientes del arrendamiento de dichos bienes, en los términos y bajo las condiciones que en su momento determine el Administrador, Comité Técnico o la Asamblea de Tenedores, según sea el caso; (iii) ser entregados para el cumplimiento de los Planes de Incentivos por Desempeño de Largo Plazo; o (iv) ser entregados como pago de obligaciones a cargo del Fideicomiso, en los términos que autorice el Comité Técnico o la Asamblea de Tenedores, según sea el caso;

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

(f) Autorizar los cambios en el régimen de inversión del Patrimonio del Fideicomiso de conformidad con lo dispuesto en el artículo 64 Bis 1 fracción I, inciso a), de la LMV, por lo que la Asamblea de Tenedores aprobará: (i) la modificación a los Criterios de Elegibilidad y (ii) las Inversiones en Activos que pretendan realizarse cuando las mismas no cumplan con los Criterios de Elegibilidad.

(g) Autorizar la remoción o sustitución del Administrador en términos de lo dispuesto en las secciones 10.9 y 10.10 de la Cláusula Décima y demás aplicables del Fideicomiso y atento a lo dispuesto en el inciso b) de la fracción I del artículo 64 Bis 1 de la LMV.

(h) Previa opinión del Comité de Nominaciones y Compensaciones, aprobar cualquier establecimiento o incremento de: (i) los esquemas de compensación y/o comisiones por administración o cualquier otro concepto a favor del Administrador o a quien se encomienden las funciones de administración del Patrimonio del Fideicomiso que tengan derecho a ello y (ii) el establecimiento o modificación de cualquier Plan de Incentivos por Desempeño de Largo Plazo. En los asuntos a que se refiere este párrafo, deberán abstenerse de votar: (i) aquellas Personas Relacionadas según se trate, o bien, (ii) que representen un conflicto de interés; sin que ello afecte el quórum requerido para la instalación de la respectiva Asamblea de Tenedores.

(i) Autorizar cualquier modificación al fin principal del Fideicomiso o bien, la extinción anticipada de este. En ambos casos, deberá ser autorizado por medio de Asamblea Extraordinaria de Tenedores por votación favorable de por lo menos el 95% (noventa y cinco por ciento) del número de CBFIs en circulación.

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





Compensaciones, podrá acordar una remuneración para los demás miembros del Comité Técnico por el ejercicio de su encargo, ya sea en efectivo o en especie.

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

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

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

En caso de que se exceda el límite a que se refiere este inciso, el Administrador, deberá presentar a la Asamblea de Tenedores un informe de tal situación, así como un plan correctivo en el que se establezca la forma, términos y, en su caso, el plazo para cumplir con el límite. Previo a su presentación a la Asamblea de Tenedores, el plan deberá ser aprobado por la mayoría de los Miembros Independientes del Comité Técnico en un plazo no mayor a 20 (veinte) Días Hábiles contados desde la fecha en que se dé a conocer el exceso a dicho límite. En cualquier caso, el plan correctivo deberá contemplar lo señalado en el párrafo anterior.

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



RED INTEGRAL NOTARIAL.

UUID: 8620742c-f328-4374-852d-0e4659241332

NOTARIO: Miguel Angel Espíndola Bustillos, Notario 120 de la Ciudad de México.

SELLO DE TIEMPO: 10/11/2020 14:27:58

NÚMERO DE REGISTRO: 13811 del libro 9.

PÁGINA: 57 de 157.

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

En el evento de que se incumpla con el índice de cobertura de servicio de la deuda a que se refiere el párrafo anterior, el Administrador, deberá presentar a la Asamblea de Tenedores un informe de tal situación, así como un plan correctivo en el que se establezca la forma, términos y, en su caso, plazo para cumplir con el índice. Previo a su presentación a la Asamblea de Tenedores, el plan deberá ser aprobado por la mayoría de los Miembros Independientes del Comité Técnico en un plazo no mayor a 20 (veinte) Días Hábiles contados desde la fecha en que se dé a conocer el exceso a dicho límite. En cualquier caso, el plan correctivo deberá contemplar lo señalado en el párrafo anterior.

(l) Conocer, analizar y en su caso aprobar las posibles inversiones y adquisiciones de Activos por recomendación del Administrador que pudieran no cumplir o no cumplan con los Criterios de Elegibilidad.

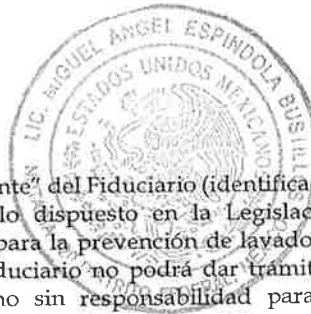
NOVENA. COMITÉ TÉCNICO, COMITÉ DE AUDITORIA, COMITÉ DE PRÁCTICAS Y COMITÉ DE NOMINACIONES Y COMPENSACIONES.

9.1 COMITÉ TÉCNICO

De conformidad con lo establecido en el artículo 80 de la LIC, por medio del presente se establece 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.

9.1.1 Integración Inicial del Comité Técnico. En la fecha de celebración del Fideicomiso el Comité Técnico Inicial se integrará por las personas que se nombran en el documento que se adjunta al Fideicomiso como Anexo "D", quienes en la fecha de firma del presente Contrato se obligan a entregar al Fiduciario toda la información y documentación que le sea razonablemente solicitada por el Fiduciario al amparo de





las políticas de identificación y de "Conoce a tu Cliente" del Fiduciario (identificadas como "Know Your Customer"), en términos de lo dispuesto en la Legislación Aplicable y a las políticas internas del Fiduciario para la prevención de lavado de dinero, en el entendido que de lo contrario el Fiduciario no podrá dar trámite a ninguna instrucción que derive de dicho órgano sin responsabilidad para el Fiduciario.

Una vez que se realice la primera Emisión, entrará en funciones en esa misma fecha, el Comité Técnico integrado por las personas que al efecto haya designado y notificado por escrito el Fideicomitente al Fiduciario, en el entendido de que el Fideicomitente se obliga a acompañar a la notificación correspondiente toda la información y documentación que le sea razonablemente solicitada por el Fiduciario al amparo de las políticas de identificación y de "Conoce a tu Cliente" del Fiduciario (identificadas como "Know Your Customer"), en términos de lo dispuesto en la Legislación Aplicable y a las políticas internas del Fiduciario para la prevención de lavado de dinero.

A dicho Comité Técnico se integrarán los miembros que, conforme a lo establecido en la sección 9.1.2 siguiente, sean designados en la Asamblea de Tenedores que tenga lugar después de la primera Emisión y Colocación.

9.1.2 Designación del Comité Técnico con posterioridad a la primera Emisión. Posteriormente a la primera Emisión y Colocación, el Comité Técnico estará integrado hasta por 21 (veintiún) miembros propietarios y sus respectivos suplentes, de los cuales la mayoría deberán ser Miembros Independientes, mismos que serán designados y/o ratificados conforme se establece en los siguientes incisos:

- i. Durante los primeros 5 (cinco) años a partir de la fecha en que se lleve a cabo la primera Emisión de CBFIs, el Fideicomiso de Fundadores tendrá derecho a designar a 2 (dos) miembros propietarios del Comité Técnico y a sus respectivos suplentes, de los cuales, uno de ellos actuará como presidente del Comité Técnico. El miembro del Comité Técnico designado por el Fideicomiso de Fundadores para desempeñar el cargo de presidente no podrá ser Ejecutivo o empleado del Administrador. El Fideicomiso de Fundadores notificará por escrito al Fiduciario de la designación que haya realizado de conformidad con la presente Cláusula, en cualquier momento mediante una notificación por escrito.

Los miembros del Comité Técnico designados por el Fideicomiso de Fundadores, tendrán el carácter de miembros patrimoniales y no podrán ser considerados bajo ningún supuesto como Miembros Independientes.

Los miembros propietarios del Comité Técnico y sus respectivos suplentes, nombrados por el Fideicomiso de Fundadores conforme a este inciso, podrán



RED INTEGRAL NOTARIAL.

UUID: 8620742c-f328-4374-852d-0e4659241332

NOTARIO: Miguel Ángel Espíndola Bustillos, Notario 120 de la Ciudad de México.

SELLO DE TIEMPO: 10/11/2020 14:27:58

NÚMERO DE REGISTRO: 13811 del libro 9.

PÁGINA: 59 de 157.

ser destituidos: (i) por el Fideicomiso de Fundadores, mediante notificación por escrito al Fiduciario; y/o (ii) en caso de ser aplicable, por la Asamblea de Tenedores, cuando a su vez se revoque la designación de todos los miembros del Comité Técnico.

Este derecho de designación será renovable por periodos de 5 (cinco) años mediante un acuerdo que se celebre entre el Fiduciario y el fiduciario del Fideicomiso de Fundadores, previa aprobación de la Asamblea de Tenedores.

En caso de que la Asamblea de Tenedores no autorice la renovación de este derecho, será la propia Asamblea de Tenedores quien tendrá la facultad de designar al presidente del Comité Técnico.

- ii. Los miembros propietarios y suplentes del Comité Técnico, sean o no considerados Miembros Independientes, serán nombrados o, en su caso, ratificados, por mayoría de votos de la Asamblea de Tenedores.
- iii. De conformidad con lo establecido en el Fideicomiso, cualesquier Tenedores que en lo individual o en conjunto tengan la titularidad del 10% (diez por ciento) del número de CBFIs en circulación tendrán el derecho de designar, en Asamblea de Tenedores, a un miembro propietario y su respectivo suplente en el Comité Técnico. Para efectos de claridad, este derecho podrá ser ejercido por cada 10% (diez por ciento) de tenencia (siempre y cuando dichos Tenedores no hubieran renunciado a su derecho a designar miembros del Comité Técnico conforme al Fideicomiso).

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.

- iv. 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 12 (doce) meses siguientes a la revocación.





- v. En todo momento los Miembros Independientes representarán al menos el 50% (cincuenta por ciento) más 1 (uno) de los miembros propietarios del Comité Técnico y sus respectivos suplentes. Dichos Miembros Independientes serán designados por su experiencia, capacidad y prestigio profesional, considerando además que por sus características puedan desempeñar sus funciones libres de conflictos de interés y sin estar supeditados a intereses personales, patrimoniales o económicos y cuya independencia será calificada por mayoría de votos presentes en la Asamblea de Tenedores en la cual sean designados y/o ratificados, o tratándose del primer Comité Técnico designado para fungir a partir de la primera Emisión y Colocación, su independencia será calificada en la primer Asamblea de Tenedores que se lleve a cabo.
- vi. 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 12 (doce) meses siguientes a la revocación. El Fideicomiso de Fundadores podrá nombrar de inmediato 2 (dos) nuevos miembros propietarios y a sus suplentes, uno de los cuales actuará como presidente del Comité Técnico.
- vii. 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.
- viii. No habrá requisitos de nacionalidad ni de residencia respecto de los miembros del Comité Técnico.
- ix. En caso de muerte, incapacidad o renuncia de un miembro del Comité Técnico resultará en la remoción automática con efectos inmediatos y quien hubiere hecho la designación de dicho miembro del Comité Técnico podrá designar por escrito a un miembro sustituto dentro de los 10 (diez) Días Hábiles siguientes a la fecha en que el Representante Común 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.



RED INTEGRAL NOTARIAL.

UUID: 8620742c-f328-4374-852d-0e4659241332

NOTARIO: Miguel Ángel Espíndola Bustillos, Notario 120 de la Ciudad de México.

SELLO DE TIEMPO: 10/11/2020 14:27:58

NÚMERO DE REGISTRO: 13811 del libro 9.

PÁGINA: 61 de 157.

- x. Una vez efectuada la primera Emisión y Colocación, el Fiduciario únicamente dará curso a las instrucciones y resoluciones emitidas por el Comité Técnico en su momento, y también dará curso a las instrucciones del Administrador o bien del Representante Común, que se realicen de conformidad con lo dispuesto en el Fideicomiso.
- xi. El nombramiento como miembro del Comité Técnico deberá ir acompañado de: (i) la aceptación del cargo por parte del miembro propietario y, en su caso, del suplente de que se trate en términos idénticos o sustancialmente similares a los del documento que se adjunta al Fideicomiso como **Anexo "E"**, (ii) copia de la identificación oficial vigente de dicho miembro propietario y, en su caso, de su suplente, en la que aparezca su firma; (iii) en caso de ser Miembro Independiente, deberá manifestar adicionalmente por escrito que no se encuentra en algún supuesto de los previstos en los artículos 24, segundo párrafo y 26 de la LMV, y (iv) la información y/o documentación que se sea razonablemente solicitada por el Fiduciario al amparo de las políticas de identificación y de "Conoce a tu Cliente" del Fiduciario (identificadas como "Know Your Customer") así como el formato de "Know Your Customer" que se adjunta al Fideicomiso como **Anexo "J"**, copia de identificación oficial, copia de la clave única de registro de población (CURP) y copia de la cédula de identificación fiscal.
- xii. Los miembros del Comité Técnico tendrán voz y voto en las deliberaciones de dicho órgano y no podrán delegar sus funciones.
- xiii. Los miembros propietarios sólo podrán ser sustituidos ante su ausencia temporal por el suplente específicamente designado para sustituirlo.
- xiv. Durante los primeros 5 (cinco) años contados a partir de la fecha de la oferta pública inicial de CBFIs, el presidente del Comité Técnico será aquella persona que designe el Fideicomiso de Fundadores y tendrá voto de calidad en caso de empate. Asimismo, el secretario del Comité Técnico, quien no podrá ser miembro del Comité Técnico, será designado por el propio Comité Técnico.

Esta facultad de designación otorgada al Fideicomiso de Fundadores caduca una vez transcurrido el plazo de 5 (cinco) años y puede renovarse por plazos iguales por decisión de la Asamblea de Tenedores. En caso de que la Asamblea de Tenedores resuelva no renovar esta facultad al Fideicomiso de Fundadores, el presidente del Comité Técnico será nombrado por el propio Comité Técnico por mayoría de votos de entre los Miembros Independientes y dejará de tener el voto de calidad en caso de empate. Asimismo, el secretario del Comité Técnico, quien no podrá ser miembro del Comité Técnico, será designado por el propio Comité Técnico por mayoría de votos.



RED INTEGRAL NOTARIAL.

UUID: 8620742c-f328-4374-852d-0e4659241332

NOTARIO: Miguel Angel Espíndola Bustillos, Notario 120 de la Ciudad de México.

SELLO DE TIEMPO: 10/11/2020 14:27:58

NÚMERO DE REGISTRO: 13811 del libro 9.

PÁGINA: 62 de 157.



- xv. El Representante Común y el Fiduciario siempre serán invitados a las sesiones del Comité Técnico con voz, pero sin voto y no desempeñará ningún cargo en las mismas.

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.

- xvi. La designación de los miembros del Comité Técnico es honorífica y no da derecho a recibir una contraprestación de cualquier naturaleza por el desempeño del cargo, salvo: (i) en el caso de los Miembros Independientes; y (ii) que la Asamblea de Tenedores acuerde otra cosa respecto de los demás miembros del Comité Técnico. La Asamblea de Tenedores, previa propuesta del Comité de Nominaciones y Compensaciones, acordará una remuneración para los Miembros Independientes por el ejercicio de su encargo, conforme a las sanas prácticas bursátiles internacionales, ya sea en efectivo o en especie. De igual manera, la Asamblea de Tenedores, previa propuesta del Comité de Nominaciones y Compensaciones, podrá establecer una remuneración para los demás miembros del Comité Técnico por el ejercicio de su encargo, ya sea en efectivo o en especie, conforme a lo señalado en la Cláusula Octava, sección 8.11, inciso (i) del Fideicomiso. Cualesquiera remuneraciones que en su caso se llegaran a acordar conforme a lo anteriormente previsto, serán con cargo al Patrimonio del Fideicomiso.

- xvii. En aplicación de LMV y la Circular Única de Emisoras, los miembros del Comité Técnico podrán celebrar convenios con relación al ejercicio de sus derechos de voto en las sesiones del Comité Técnico. La celebración de dichos convenios y sus características deberán ser notificados por escrito al Fiduciario dentro de los 5 (cinco) Días Hábiles siguientes al de su celebración, para que sean revelados al público inversionista a través del SEDI que mantiene la Bolsa y STIV-2 que mantiene la CNBV, o los medios que estas determinen, así como para que se difunda su existencia en el reporte anual del Fideicomiso, lo anterior sin perjuicio de lo establecido en la Cláusula Trigésima Primera del Fideicomiso. Dichos convenios podrán establecer, entre otros, ejercer el voto de los miembros no independientes del Comité Técnico.

Los Tenedores deberán entregar al Fiduciario, al Representante Común, al Administrador y al Comité Técnico antes de la sesión correspondiente, en su caso, evidencia de la vigencia de cualquier convenio respecto del ejercicio de derechos de voto, en términos del Fideicomiso.



RED INTEGRAL NOTARIAL.

UUID: 8620742c-f328-4374-852d-0e4659241332

NOTARIO: Miguel Angel Espíndola Bustillos, Notario 120 de la Ciudad de México.

SELLO DE TIEMPO: 10/11/2020 14:27:58

NÚMERO DE REGISTRO: 13811 del libro 9.

PÁGINA: 63 de 157.

- xviii. Salvo que se trate de información que deba publicarse conforme a la Legislación Aplicable, 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 y deberán firmar un convenio de confidencialidad al respecto antes de que puedan fungir como miembros del Comité Técnico y entregar dicho convenio al Fiduciario y una copia del mismo al Representante Común.
 - xix. Los miembros del Comité Técnico desempeñarán su encargo procurando la creación de valor en beneficio del Patrimonio del Fideicomiso, sin favorecer a un determinado Tenedor o grupo de Tenedores. Deberán actuar diligentemente adoptando decisiones razonadas y cumpliendo con los deberes de diligencia y de lealtad, y estarán sujetos a las acciones de responsabilidad, en cada caso, establecidas o previstas para los miembros de los consejos de administración de las sociedades anónimas bursátiles conforme a las disposiciones aplicables de la LMV.
 - xx. 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
- 9.1.3 Sesiones del Comité Técnico. El Comité Técnico deberá reunirse de manera regular de conformidad con el calendario que para dichos efectos sea aprobado en la primera sesión de cada año, misma que deberá llevarse a cabo dentro de los primeros 4 (cuatro) meses del año, y de manera especial cuando sea necesario para el cumplimiento adecuado de sus funciones.

Las convocatorias para las sesiones del Comité Técnico serán notificadas por el secretario del Comité Técnico a cada uno de sus miembros, al Administrador y al Fiduciario; cuando menos con 3 (tres) Días de anticipación a la fecha en que se celebrará la sesión, en el último domicilio y/o dirección electrónica que cada uno de ellos haya registrado con el Fiduciario y con el secretario del Comité Técnico, salvo tratándose de casos urgentes a juicio del convocante, en cuyo caso, la convocatoria se realizará con 24 (veinticuatro) horas de anticipación. La convocatoria contendrá la hora, fecha, lugar y orden del día de la sesión y deberá ser firmada por la o las personas que la realicen. La convocatoria no será necesaria cuando todos los miembros propietarios del Comité Técnico se encuentren presentes en el lugar de celebración de la sesión del Comité Técnico.



RED INTEGRAL NOTARIAL.

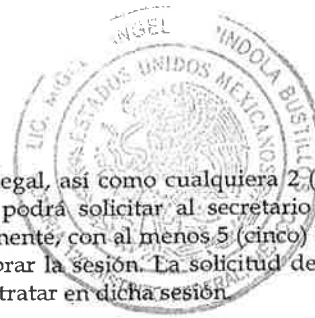
UUID: 8620742c-f328-4374-852d-0e4659241332

NOTARIO: Miguel Angel Espíndola Bustillos, Notario 120 de la Ciudad de México.

SELLO DE TIEMPO: 10/11/2020 14:27:58

NÚMERO DE REGISTRO: 13811 del libro 9.

PÁGINA: 64 de 157.



El Administrador, a través de su representante legal, así como cualquiera 2 (dos) miembros del Comité Técnico o el Presidente podrá solicitar al secretario que convoque a una sesión cuando lo considere pertinente, con al menos 5 (cinco) Días de anticipación a la fecha en que se piense celebrar la sesión. La solicitud deberá indicar brevemente los asuntos que se pretendan tratar en dicha sesión.

Para que las sesiones del Comité Técnico se consideren válidamente instaladas en primera convocatoria, la mayoría de sus miembros propietarios o sus suplentes deberán estar presentes. En el caso de segunda o ulterior convocatoria, las sesiones del Comité Técnico podrán celebrarse válidamente cualquiera que sea el número de miembros presentes en la misma.

Las resoluciones del Comité Técnico serán adoptadas por mayoría de votos de los miembros presentes, salvo los casos previstos en el Fideicomiso en los que sea necesario contar, en adición, con el voto favorable de la mayoría de los Miembros Independientes. Para estos efectos, cada miembro tendrá un voto. En el evento de que la opinión de la mayoría de los Miembros Independientes no sea acorde con la determinación de la mayoría de los miembros del Comité Técnico, esta situación deberá ser revelada por el Fiduciario al público inversionista a través del SEDI que mantiene la Bolsa y el STIV-2 que mantiene la CNBV, o los medios que estos últimos determinen.

Los miembros del Comité Técnico que tengan conflicto de interés en algún asunto, deberán abstenerse de participar y estar presentes en la deliberación y votación de dicho asunto, sin que ello afecte el quórum requerido para la instalación del citado Comité Técnico.

Si un miembro del Comité Técnico considera que existe o puede existir un conflicto de interés respecto de cualquier otro miembro del Comité Técnico, el primero deberá declararlo ante los demás y solicitar que el miembro involucrado en el conflicto de interés se abstenga de participar en la discusión y votar en la resolución del asunto. En caso de que el miembro del Comité Técnico respecto del cual se considere que existe o puede existir un conflicto de interés no esté de acuerdo con dicha consideración, el Comité Técnico, por el voto favorable de la mayoría de los miembros con derecho a voto presentes en la sesión respectiva (o sus respectivos suplentes), excluyendo al miembro cuyo potencial conflicto se está discutiendo, deberán decidir si dicho conflicto de interés efectivamente existe o puede existir.

Asimismo, se entenderá que un miembro del Comité Técnico tiene un conflicto de interés cuando el mismo haya sido nombrado por un Tenedor que tenga un conflicto de interés con el Fideicomiso en la materia que será discutida en la sesión.

Uno o más representantes del Fiduciario, del Representante Común y del Fideicomitente podrán asistir a las sesiones del Comité Técnico como observadores



RED INTEGRAL NOTARIAL.

UUID: 8620742c-f328-4374-852d-0e4659241332

NOTARIO: Miguel Angel Espíndola Bustillos, Notario 120 de la Ciudad de México.

SELLO DE TIEMPO: 10/11/2020 14:27:58

NÚMERO DE REGISTRO: 13811 del libro 9.

PÁGINA: 65 de 157.

(con voz, pero sin derecho de voto). El Comité Técnico podrá invitar a cualquier sesión a terceros como observadores (con voz, pero sin derecho de voto), en virtud de su grado de experiencia en un asunto determinado, cuidando en todo caso la protección de la información que sea o pueda ser considerada como confidencial o relevante.

El secretario del Comité Técnico preparará un acta de sesión para cada sesión del Comité Técnico en la cual las resoluciones adoptadas durante la sesión sean reflejadas y la cual deberá ser firmada por el presidente y el secretario. El secretario será el responsable de conservar un expediente con todas las actas de sesión y los demás documentos que hayan sido presentados al Comité Técnico, entregándose copia de la misma, junto con sus respectivos anexos y lista de asistencia, al Fiduciario y al Representante Común a más tardar dentro de los 7 (siete) Días Hábiles siguientes.

Las sesiones del Comité Técnico se celebrarán preferentemente en la Ciudad de México, o en el lugar que los miembros del Comité Técnico acuerden, siempre y cuando sea en México. No obstante lo anterior, las sesiones de Comité Técnico podrán igualmente ser celebradas por teléfono, centros de conferencia o por cualquier otro medio que permita la comunicación entre sus miembros en tiempo real, la cual podrá ser grabada. En dicho caso, el secretario del Comité Técnico confirmará por escrito la asistencia de los miembros, ya sea propietarios o suplentes, para propósitos de que exista quórum suficiente.

El Comité Técnico podrá adoptar resoluciones sin que sea necesario que se reúnan sus miembros en sesión; siempre que estas sean confirmadas por escrito por la totalidad de sus miembros propietarios o sus suplentes respectivos, en cuyo caso tendrán, para todos los efectos legales, la misma validez que si hubieren sido adoptadas en sesión del Comité Técnico.

Todas las instrucciones y notificaciones que el Comité Técnico emita al Fiduciario deberán hacerse por escrito y deberán ser firmadas por los miembros que hayan actuado como presidente y secretario en la correspondiente sesión del Comité Técnico o por los delegados del Comité Técnico designados en la misma para tales efectos, y entregarse al Fiduciario y Representante Común para su respectivo cumplimiento e información.

Los acuerdos del Comité Técnico serán comunicados al Fiduciario, al Representante Común y al Administrador, a más tardar dentro de los 5 (cinco) Días Hábiles siguientes a la adopción de las resoluciones unánimes correspondientes, mediante escrito que suscribirá el secretario acompañado de la copia del documento en que conste la firma de todos los miembros del Comité Técnico, debiendo al efecto respetarse los lineamientos, políticas y mecanismos de control que al efecto sean aprobados conforme a la Legislación Aplicable.



RED INTEGRAL NOTARIAL.

UUID: 8620742c-f328-4374-852d-0e4659241332

NOTARIO: Miguel Angel Espíndola Bustillos, Notario 120 de la Ciudad de México.

SELLO DE TIEMPO: 10/11/2020 14:27:58

NÚMERO DE REGISTRO: 13811 del libro 9.

PÁGINA: 66 de 157.



Sesiones del Comité Técnico Inicial. Previo a la primera Emisión, el Comité Técnico Inicial deberá celebrar una sesión inicial y las complementarias que al efecto se consideren necesarias, en las cuales deberá resolver, al menos, entre otros asuntos: (i) la primera Emisión de CBFIs y su oferta pública; (ii) la inscripción en el RNV de los CBFIs correspondientes a la primera Emisión (ii) la constitución del Administrador Interno y su designación, así como instruir al Fiduciario la celebración del Contrato de Administración, (iv) la delegación de facultades al Administrador de conformidad con las obligaciones del Administrador bajo el presente Fideicomiso y el Contrato de Administración (v) el otorgamiento, por parte del Fiduciario al Administrador, de los poderes referidos en el Contrato de Administración los cuales deberán cumplir con lo dispuesto en este Fideicomiso y en la Circular Única de Emisoras (vi) los lineamientos que serán observados por el Administrador en el ejercicio de sus poderes para actos de administración y, según sea el caso, para actos de dominio, conforme a lo establecido en el Contrato de Administración y en el presente Fideicomiso (vii) los términos sustanciales de los Convenios de Aportación y Adhesión de los Activos Iniciales a ser celebrados con los Fideicomitentes Adherentes Iniciales, (viii) la contratación de asesores, valuadores, Auditor Externo, Intermediarios Colocadores, y (ix) el presupuesto inicial de operación del Administrador, sujeto a que el mismo sea valorado y, en su caso, ratificado o ajustado, por el Comité Técnico que entre en funciones después de efectuada la primera Emisión, previa opinión del Comité de Nominaciones y Compensaciones exclusivamente respecto de las remuneraciones, incentivos y/o compensaciones que, en su caso, serían pagadas anualmente en efectivo, en CBFIs o de cualquier otra forma a los Ejecutivos, funcionarios y empleados del Administrador y que formarían parte de dicho presupuesto.

9.1.4 Facultades del Comité Técnico Inicial y Comité Técnico.

El Comité Técnico Inicial y el Comité Técnico tendrán las siguientes facultades indelegables, según corresponda:

Comité Técnico Inicial

- i. Exclusivamente para efectos de la primera Emisión y Colocación que pretenda realizarse y los actos previos a la misma, el Comité Técnico Inicial, deberá acordar los términos y condiciones de la primera Emisión, su oferta pública y Colocación, , así como su inscripción en el RNV, e instruir al Fiduciario todos los actos necesarios y/o convenientes al efecto, incluyendo la celebración de cualesquiera convenios y/o contratos que sean necesarios al efecto.
- ii. Previo a la primera Emisión y Colocación, el Comité Técnico Inicial, podrá autorizar la Emisión de: (a) CBFIs adicionales a aquellos que sean objeto de la primera Emisión y Colocación, con el objeto de: (i) llevar a cabo la suscripción



RED INTEGRAL NOTARIAL.

UUID: 8620742c-f328-4374-852d-0e4659241332

NOTARIO: Miguel Ángel Espíndola Bustillos, Notario 120 de la Ciudad de México.

SELLO DE TIEMPO: 10/11/2020 14:27:58

NÚMERO DE REGISTRO: 13811 del libro 9.

PÁGINA: 67 de 157.

de los mismos por la vía del ejercicio de Derechos de Suscripción Preferente por parte de los eventuales Tenedores, en los términos y bajo las condiciones que en su momento determine el Comité Técnico; (ii) ser entregados como contraprestación por la adquisición de bienes inmuebles que se destinen al arrendamiento o del derecho a percibir ingresos provenientes del arrendamiento de dichos bienes, en los términos y bajo las condiciones que en su momento determine el Administrador, Comité Técnico o la Asamblea de Tenedores, según sea el caso; y/o (iii) ser entregados como pago de obligaciones a cargo del Fideicomiso, en los términos que autorice el Comité Técnico o la Asamblea de Tenedores, según sea el caso; y (b) los CBFIs que deban ser entregados a los Fideicomitentes Adherentes Iniciales como contraprestación por la aportación de los Activos Iniciales en términos de los respectivos Convenios de Aportación y Adhesión. Lo anterior, en el entendido que, excepto por lo establecido en la Cláusula Quinta, sección 5.1, inciso f. del Fideicomiso, cualesquiera Emisiones de CBFIs posteriores a la primera Emisión, deberán ser aprobadas por la Asamblea de Tenedores de conformidad con lo establecido en la Circular Única de Emisoras.

Comité Técnico

- iii. Aprobar las operaciones con valor igual o mayor al 5% (cinco por ciento) pero menor al 20% (veinte por ciento) del Patrimonio del Fideicomiso, con base en cifras correspondientes al cierre del trimestre inmediato anterior, ya sea que se ejecuten de manera simultánea o sucesiva, en un periodo de 12 (doce) meses, contado a partir de que se concrete la primera operación, y que por sus características puedan considerarse como una sola; en el entendido de que se deberá cumplir con el Período Mínimo de Inversión en todos los casos. Lo anterior, sin perjuicio de lo establecido en la Cláusula Octava, sección 8.11, inciso (b) del Fideicomiso. Cuando las operaciones en cuestión sean por un valor menor al 5% (cinco por ciento) del Patrimonio del Fideicomiso, con base en cifras correspondientes al cierre del trimestre inmediato anterior, ya sea que se ejecuten de manera simultánea o sucesiva, en un periodo de 12 (doce) meses, contado a partir de que se concrete la primera operación, y que por sus características puedan considerarse como una sola, serán aprobadas por el Administrador, quien podrá instruir al Fiduciario los actos tendientes a su formalización, en el entendido que todas las inversiones que realice el Fiduciario por instrucciones del Comité Técnico o del Administrador deberán documentarse por escrito.
- iv. Aprobar, previa opinión del Comité de Prácticas, las políticas de operación con Personas Relacionadas, así como las operaciones que realice el Fideicomiso con Personas Relacionadas o bien, que representen un conflicto de interés. Cada operación con dichas Personas Relacionadas o que represente un conflicto de interés, deberá contar con la mayoría del voto favorable de los Miembros



RED INTEGRAL NOTARIAL.

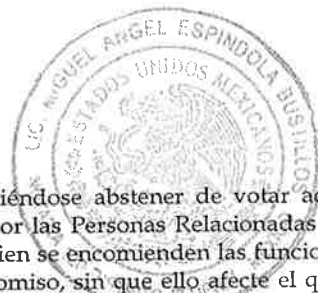
UUID: 8620742c-f328-4374-852d-0e4659241332

NOTARIO: Miguel Angel Espíndola Bustillos, Notario 120 de la Ciudad de México.

SELLO DE TIEMPO: 10/11/2020 14:27:58

NÚMERO DE REGISTRO: 13811 del libro 9.

PÁGINA: 68 de 157.



Independientes del Comité Técnico, debiéndose abstener de votar aquellos integrantes que hayan sido designados por las Personas Relacionadas con el Fideicomitente o el Administrador o a quien se encomienden las funciones de administración del Patrimonio del Fideicomiso, sin que ello afecte el quórum requerido para la instalación del citado Comité Técnico. En todo caso, las operaciones con Personas Relacionadas deberán realizarse a precio de mercado.

- v. Designar, en su caso, a un comité o subcomité, cuya mayoría de integrantes sean Miembros Independientes del Comité Técnico, para apoyar en la facultad del Comité Técnico de vigilar que se establezcan los mecanismos y controles que permitan verificar que los créditos, préstamos o financiamientos contratados o asumidos con cargo al Patrimonio del Fideicomiso se apeguen a lo previsto a la Legislación Aplicable y a la Circular Única de Emisoras. Tal comité o subcomité deberá informar oportunamente del ejercicio de esta facultad al propio Comité Técnico, así como cualquier desviación a lo establecido en la Legislación Aplicable.
- vi. Establecer los términos y condiciones a los que se ajustará el Administrador o a quien se encomienden las funciones de administración del Patrimonio del Fideicomiso, en el ejercicio de sus facultades de actos de dominio y de administración, en el entendido de que en todo caso dichas facultades se ajustarán a las políticas internas e institucionales aplicables del Fiduciario.
- vii. Definir las políticas contables aplicables al Fideicomiso y al Patrimonio del Fideicomiso, previa opinión del Comité de Auditoría.
- viii. Aprobar, previa opinión del Comité de Auditoría, los lineamientos en materia de control interno y auditoría interna del Fideicomiso y demás Personas contratadas por el Fiduciario.
- ix. Aprobar, previa opinión del Comité de Prácticas, la contratación de seguros de responsabilidad para miembros del Comité Técnico y directores relevantes del Administrador.
- x. Aprobar, previa opinión del Comité de Auditoría, los estados financieros del Fideicomiso para su sometimiento a la Asamblea de Tenedores.
- xi. Fijar las políticas conforme a las cuales se invertirá el Patrimonio del Fideicomiso.
- xii. Calificar la independencia de los expertos independientes que contrate el Fideicomiso; en el entendido que tratándose de expertos independientes que requieran autorizaciones, permisos o cualquier autorización gubernamental



RED INTEGRAL NOTARIAL.

UUID: 8620742c-f328-4374-852d-0e4659241332

NOTARIO: Miguel Ángel Espíndola Bustillos, Notario 120 de la Ciudad de México.

SELLO DE TIEMPO: 10/11/2020 14:27:58

NÚMERO DE REGISTRO: 13811 del libro 9.

PÁGINA: 69 de 157.

para prestar sus servicios, el Administrador deberá verificar que el experto independiente de que se trate cuente con dicha autorización o permiso.

xiii. Fijar las políticas de Desinversión del Patrimonio del Fideicomiso, conforme a las cuales se realice la enajenación de los Activos que formen parte del mismo, para lo cual deberá considerar lo siguiente:

(a) Cuando las Desinversiones que se pretendan efectuar cuyo valor sea igual o superior al 5% (cinco por ciento) pero menor al 20% (veinte por ciento) del Patrimonio del Fideicomiso con base en la información financiera del Fideicomiso revelada el trimestre anterior, con independencia de que dichas Desinversiones se ejecuten de manera simultánea o sucesiva en un período de 12 (doce) meses contados a partir de que se concrete la primera Desinversión, pero que por sus características pudieran considerarse como una sola, el Fiduciario previo acuerdo del Comité Técnico, deberá efectuar la Desinversión que se le instruya. Lo anterior, sin perjuicio de lo establecido en la Cláusula Octava, sección 8.11, inciso (b) del Fideicomiso. Lo anterior en el entendido que cuando las Desinversiones que se pretendan efectuar cuyo valor sea menor al 5% (cinco por ciento) del Patrimonio del Fideicomiso con base en la información financiera del Fideicomiso revelada el trimestre anterior, con independencia de que dichas Desinversiones se ejecuten de manera simultánea o sucesiva en un período de 12 (doce) meses contados a partir de que se concrete la primera Desinversión, pero que por sus características pudieran considerarse como una sola, previa instrucción del Administrador, el Fiduciario deberá efectuar la Desinversión.

A efecto de determinar el valor de enajenación del Activo, el Fiduciario deberá contratar, previo acuerdo e instrucción del Comité Técnico, a un experto independiente que se encargue de la valuación del Activo; en el entendido que el Comité Técnico deberá calificar la independencia de dicho experto. Con respecto al valor definido por dicho experto independiente el Comité de Prácticas deberá emitir una opinión de razonabilidad misma que deberá ser considerada para la enajenación del Activo.

(b) En el caso de aquellos Activos objeto de la Desinversión respecto de los cuales se haya otorgado un Derecho de Reversión y el mismo esté vigente al momento de la enajenación, el proceso de Desinversión se llevará a cabo considerando lo establecido en la Cláusula Vigésima Segunda del Fideicomiso.

(c) Para el caso de la enajenación de un Activo durante el Período Mínimo de Inversión: (i) se requiere petición de venta presentada por el Administrador; (ii) se deberá cumplir con la política de desinversión aplicable en general a los Activos del Patrimonio del Fideicomiso; y (iii) se requerirá voto





favorable de la mayoría de los miembros del Comité Técnico que incluya la mayoría de votos de los Miembros Independientes. Una vez acordado lo anterior, el Comité Técnico deberá definir el precio y condiciones de la venta, para lo cual requerirá de la opinión del Comité de Prácticas. El Fiduciario deberá pagar dentro de los 15 (quince) Días siguientes a la enajenación, el ISR que en su caso pudiera generarse y cumplir con las obligaciones fiscales que establezca la LISR.

- (d) Cuando las Desinversiones que se pretendan efectuar cuyo valor sea igual a o superior al 20% (veinte por ciento) del Patrimonio del Fideicomiso con base en la información financiera del Fideicomiso revelada el trimestre anterior, con independencia de que dichas Desinversiones se ejecuten de manera simultánea o sucesiva en un período de 12 (doce) meses contados a partir de que se concrete la primera Desinversión, pero que por sus características pudieran considerarse como una sola, se requerirá del acuerdo aprobatorio de la Asamblea de Tenedores.
- xiv. Aprobar las políticas bajo las cuales deberán efectuarse las Distribuciones, así como aprobar cualquier Distribución de conformidad con la fracción VI del artículo 187 de la LISR. Tratándose de Distribuciones Totales, se deberá contar con el voto favorable de la mayoría de los Miembros Independientes.
- xv. Autorizar la adquisición de CBFIs en circulación en términos de la Cláusula Vigésima Cuarta del Fideicomiso.
- xvi. Instruir al Fiduciario la revelación de Eventos Relevantes de que tenga conocimiento, entre los cuales se incluyen todos aquellos acuerdos del mismo cuyo sentido sea contrario a la opinión emitida por el Comité de Prácticas o el Comité de Auditoría, o aquel o aquellos que ejerzan dichas funciones. Asimismo, deberá instruir al Fiduciario solicitar al Administrador, la revelación de Eventos Relevantes de que tenga conocimiento este último.
- xvii. Instruir al Fiduciario la celebración de los Convenios de Aportación y Adhesión de conformidad con el Fideicomiso y la adquisición de cualesquiera Activos conforme al inciso v. anterior.
- xviii. Instruir al Fiduciario el sentido en el cual deberá ejercer cualesquiera derechos corporativos y/o económicos de los que sea titular o propietario, de manera directa o indirecta, respecto de la o las partes sociales del Administrador o cualquier otro.
- xix. Aquellas establecidas en la Cláusula Trigésima Primera del Fideicomiso.



RED INTEGRAL NOTARIAL.

UUID: 8620742c-f328-4374-852d-0e4659241332

NOTARIO: Miguel Angel Espíndola Bustillos, Notario 120 de la Ciudad de México.

SELLO DE TIEMPO: 10/11/2020 14:27:58

NÚMERO DE REGISTRO: 13811 del libro 9.

PÁGINA: 71 de 157.

- xx. Nombrar, ratificar y remover con la previa recomendación del Comité de Auditoría, al Auditor Externo, instruyendo al efecto al Fiduciario los términos y condiciones para que realice la contratación o terminación del contrato respectivo con cargo al Patrimonio del Fideicomiso, así como cumplir con sus obligaciones conforme a la CUAE, precisamente en los términos previstos en dichas disposiciones y de conformidad con el Fideicomiso
- xxi. Establecer el Comité de Auditoría, el Comité de Prácticas y el Comité de Nominaciones y Compensaciones, así como cualesquiera otros subcomités que se consideren necesarios a efectos de que los mismos lo auxilien en el desempeño de sus funciones, mismos que, salvo por lo dispuesto en el inciso (m) de la Cláusula 9.2.2 y en el inciso (j) de la Cláusula 9.3.2 del Fideicomiso, no estarán facultados para instruir al Fiduciario. Lo anterior en el entendido que el Comité Técnico podrá establecer un mismo comité que se encargue de las funciones del Comité de Auditoría y del Comité de Prácticas atribuidas a los mismos en el Fideicomiso, el cual deberá estar integrado únicamente por Miembros Independientes.
- xxii. Adicionalmente, el Comité Técnico será responsable de monitorear el cumplimiento de las obligaciones del Administrador, de conformidad con lo establecido en el Fideicomiso.
- xxiii. En su caso, resolver los términos de la Emisión y Colocación de CBFIs en el mercado de valores en México y/o en el extranjero, cuya Emisión haya sido previamente aprobada por la Asamblea de Tenedores (tratándose de la segunda y ulteriores Emisiones y Colocaciones de CBFIs), de conformidad con lo previsto en el Fideicomiso.
- xxiv. Previa opinión del Comité de Nominaciones y Compensaciones, llevar a cabo el nombramiento y/o la destitución de los Ejecutivos, en este último caso, inclusive cuando se actualice alguna Conducta de Destitución. Al efecto deberá proveer lo necesario para que el Administrador ejecute sus acuerdos. Para efectos de claridad, el Fideicomiso de Fundadores será el único facultado para proponer candidatos a Ejecutivos al Comité Técnico mientras el mismo tenga derecho a recibir la Compensación Anual del Fideicomiso de Fundadores.
- xxv. Establecer métodos y controles internos que aseguren: (i) la disposición de información actualizada respecto de la situación, ubicación y estado de los Activos, y (ii) el ejercicio directo e inmediato de los derechos sobre los Activos.
- xxvi. Realizar, en lo conducente, las actividades, facultades y obligaciones que la CUAE prevé para el consejo de administración y el director general de las emisoras de valores que soliciten, obtengan y mantengan la inscripción de



RED INTEGRAL NOTARIAL.

UUID: 8620742c-f328-4374-852d-0e4659241332

NOTARIO: Miguel Angel Espíndola Bustillos, Notario 120 de la Ciudad de México.

SELLO DE TIEMPO: 10/11/2020 14:27:58

NÚMERO DE REGISTRO: 13811 del libro 9.

PÁGINA: 72 de 157.



valores en el RNV, que para efectos del Fideicomiso se entenderán referidas al Comité Técnico y al director general del Administrador.

- xxvii. Aprobar, preferentemente en la primera sesión de cada año, el presupuesto anual de operación del Administrador, de conformidad con el presupuesto que al efecto sea elaborado y presentado por el Administrador, previa opinión del Comité de Nominaciones y Compensaciones exclusivamente respecto de las remuneraciones, incentivos y/o compensaciones que, en su caso, serían pagadas anualmente en efectivo, en CBFIs o de cualquier otra forma a los Ejecutivos, funcionarios y empleados del Administrador y que formarían parte de dicho presupuesto.
- xxviii. Previa opinión del Comité de Prácticas, otorgar dispensas para que un miembro del Comité Técnico, un Ejecutivo, una Persona Relacionada o cualquier persona con poder de mando, aproveche oportunidades de negocio para sí o en favor de terceros, que correspondan al Fideicomiso, al Administrador o a las personas morales que el Fideicomiso controle o en las que tenga una influencia significativa.
- xxix. Acordar e instruir al Fiduciario, la cancelación de los CBFIs que sean adquiridos a través del Fondo de Recompra y la consecuente actualización de la inscripción de los CBFIs en el RNV.
- xxx. Realizar el cálculo y autorizar el monto a pagar por concepto de Compensación Anual del Fideicomiso de Fundadores, incluyendo la determinación de si dicho pago genera o no IVA o algún otro impuesto aplicable.
- xxxi. Girar instrucciones al Administrador y establecer políticas y procedimientos relacionados con los Servicios de Administración a los cuales deberá sujetarse el Administrador.
- xxxii. Aprobar la política de precios, descuentos, plazos y condiciones de venta, renta y financiamiento de Activos que proponga el Administrador.
- xxxiii. Aprobar de tiempo en tiempo las políticas de operación del Fondo de Recompra del Fideicomiso y las modificaciones a dichas políticas, mismas que deberán cumplir con las disposiciones legales aplicables.

9.2 COMITÉ DE AUDITORÍA.

- 9.2.1 El Comité de Auditoría se integrará únicamente con Miembros Independientes del Comité Técnico, debiendo estar integrado con al menos 3 (tres) de ellos, conforme lo determine el Comité Técnico. El Comité Técnico designará al presidente del Comité de Auditoría de entre los Miembros Independientes que integren dicho comité.



RED INTEGRAL NOTARIAL.

UUID: 8620742c-f328-4374-852d-0e4659241332

NOTARIO: Miguel Ángel Espíndola Bustillos, Notario 120 de la Ciudad de México.

SELLO DE TIEMPO: 10/11/2020 14:27:58

NÚMERO DE REGISTRO: 13811 del libro 9.

PÁGINA: 73 de 157.

Asimismo, el Comité Técnico designará al secretario del Comité de Auditoría y a su suplente quienes no podrán ser miembros del Comité Técnico.

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

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

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

- (a) Evaluar el desempeño del Auditor Externo y verificar el cumplimiento con sus obligaciones bajo el respectivo contrato de prestación de servicios, así como analizar los dictámenes, opiniones, reportes o informes que elabore y suscriba el Auditor Externo y cumplir con las demás obligaciones que le correspondan en términos de la CUAE. Para tal efecto, deberá requerir la presencia del citado auditor cuando lo estime conveniente, sin perjuicio de que deberá reunirse con este último por lo menos 1 (una) vez al año.
- (b) Escuchando la opinión del Auditor Externo, aprobar el plan de acción que haya elaborado el Administrador, a que hace referencia el último párrafo del artículo 15 de la CUAE.
- (c) Discutir los estados financieros relativos al Fideicomiso y al Patrimonio del Fideicomiso con las personas encargadas de su elaboración y revisión, y con base en ello recomendar o no al Comité Técnico su aprobación.
- (d) Recomendar al Comité Técnico la aprobación de las políticas contables que serían aplicables al Fideicomiso y al Patrimonio del Fideicomiso.
- (e) Informar anualmente al Comité Técnico respecto de:
 - 1. La situación que guarda el sistema de control interno y auditoría interna del Fideicomiso, del Administrador y de las personas morales que el





- Fideicomiso controle y, en su caso, la descripción de sus deficiencias y desviaciones, así como de los aspectos que requieran una mejora, tomando en cuenta las opiniones, informes, comunicados y el dictamen de auditoría externa, así como los informes emitidos por los expertos independientes que hubieren prestado sus servicios durante el periodo que cubra el informe.
2. La mención y seguimiento de las medidas preventivas y correctivas implementadas con base en los resultados de las investigaciones relacionadas con el incumplimiento a los lineamientos y políticas de operación y de registro contable, ya sea del Fideicomiso, del Administrador o de las personas morales que el Fideicomiso controle.
 3. La evaluación del desempeño del Auditor Externo.
 4. La descripción y valoración de los servicios adicionales o complementarios que, en su caso, proporcione el Auditor Externo, así como los que otorguen los expertos independientes.
 5. Los principales resultados de las revisiones a los estados financieros del Fideicomiso, del Administrador y de las personas morales que el Fideicomiso controle.
 6. La descripción y efectos de las modificaciones a las políticas contables aprobadas durante el periodo que cubra el informe.
 7. Las medidas adoptadas con motivo de las observaciones que consideren relevantes, formuladas por la Asamblea de Tenedores, miembros del Comité Técnico, Ejecutivos, empleados y, en general, de cualquier tercero, respecto de la contabilidad, controles internos y temas relacionados con la auditoría interna o externa, o bien, derivadas de las denuncias realizadas sobre hechos que estimen irregulares en la administración.
 8. El seguimiento de los acuerdos de las Asambleas de Tenedores y del Comité Técnico.
- (f) Solicitar la opinión del Administrador y/o de expertos independientes en los casos en que lo juzgue conveniente, para el adecuado desempeño de sus funciones.
- (g) Requerir al Administrador, al Fiduciario y a las demás Personas que tengan a su cargo funciones relacionadas con la administración, operación y control en los mismos, reportes relativos a la elaboración de la información financiera y de cualquier otro tipo que estime necesaria para el ejercicio de sus funciones.
- (h) Recomendar al Comité Técnico la aprobación de los lineamientos en materia de control interno y auditoría interna del Fideicomiso y demás Personas contratadas por el Fiduciario.
- (i) Investigar los posibles incumplimientos de los que tenga conocimiento, a las operaciones, lineamientos y políticas de operación, sistema de control interno y auditoría interna y registro contable del Administrador y/o del Fiduciario,



RED INTEGRAL NOTARIAL.

UUID: 8620742c-f328-4374-852d-0e4659241332

NOTARIO: Miguel Ángel Espíndola Bustillos, Notario 120 de la Ciudad de México.

SELLO DE TIEMPO: 10/11/2020 14:27:58

NÚMERO DE REGISTRO: 13811 del libro 9.

PÁGINA: 75 de 157.

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.

- (j) Recibir observaciones formuladas por los Tenedores, acreedores, miembros del Comité Técnico y, en general, de cualquier tercero, respecto de los asuntos a que se refiere el inciso anterior, así como realizar las acciones que a su juicio resulten procedentes en relación con tales observaciones.
- (k) Llevar a cabo reuniones periódicas con los directivos relevantes del Administrador, del Representante Común y del Fiduciario.
- (l) 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.
- (m) Instruir al Fiduciario para que convoque a la Asamblea de Tenedores y solicitar que se inserten en el orden del día de dichas asambleas los puntos que estime pertinentes.
- (n) Vigilar que el Administrador, el Representante Común y el Fiduciario, en su caso, den cumplimiento a los acuerdos de las Asambleas de Tenedores y del Comité Técnico, conforme a las instrucciones que, en su caso, dicte la propia Asamblea de Tenedores o el referido Comité Técnico.
- (o) Vigilar que se establezcan mecanismos y controles internos que permitan verificar que los actos y operaciones del Administrador, se apeguen a la Legislación Aplicable y los actos y convenios celebrados con los mismos, así como implementar metodologías que posibiliten revisar el cumplimiento de lo anterior.

9.3 COMITÉ DE PRÁCTICAS.

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

Los miembros del Comité de Prácticas durarán en su cargo por lo menos 1 (un) año y deberán ser ratificados o removidos anualmente por el Comité Técnico. El Comité de Prácticas se reunirá en cualquier momento, pero deberá ser previamente



RED INTEGRAL NOTARIAL.

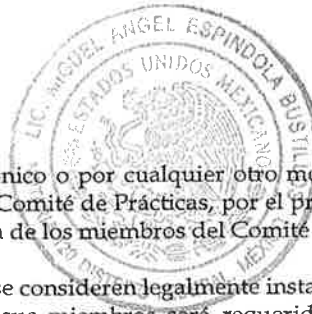
UUID: 8620742c-f328-4374-852d-0e4659241332

NOTARIO: Miguel Angel Espíndola Bustillos, Notario 120 de la Ciudad de México.

SELLO DE TIEMPO: 10/11/2020 14:27:58

NÚMERO DE REGISTRO: 13811 del libro 9.

PÁGINA: 76 de 157.



convocado personalmente, por correo electrónico o por cualquier otro medio que acuerden sus miembros, por el secretario del Comité de Prácticas, por el presidente o el secretario del Comité Técnico o cualquiera de los miembros del Comité Técnico.

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

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

- (a) Dar su opinión al Comité Técnico respecto de operaciones con Personas Relacionadas, incluyendo una declaración respecto si la operación que se pretende llevar a cabo se celebrará en términos y condiciones de mercado para operaciones similares.
- (b) Dar su opinión al Comité Técnico respecto del valor de las transacciones realizadas en ejercicio de las facultades del Comité Técnico.
- (c) Presentar al Comité Técnico su opinión con respecto los estudios de mercado relativos al sector al que pertenecen los Activos del Patrimonio del Fideicomiso, efectuando las recomendaciones que considere pertinentes.
- (d) Recomendar al Comité Técnico solicite al Administrador, al Representante Común y/o al Fiduciario, según corresponda conforme al Fideicomiso, los informes que considere necesarios a efecto de cumplir con sus funciones.
- (e) Recomendar al Comité Técnico la aprobación de dispensas para que un miembro del Comité Técnico, un Ejecutivo, una Persona Relacionada o cualquier persona con poder de mando, aproveche oportunidades de negocio para sí o en favor de terceros, que correspondan al Fideicomiso, al Administrador o a las personas morales que el Fideicomiso controle o en las que tenga una influencia significativa.
- (f) Informar anualmente al Comité Técnico, respecto de:
 1. El desempeño de los Ejecutivos.
 2. Las operaciones que el Fideicomiso, el Administrador o cualquier afiliada y/o subsidiaria del Fideicomiso y/o del Administrador lleven a cabo, directa o indirectamente, con Personas Relacionadas, durante el ejercicio que se



RED INTEGRAL NOTARIAL.

UUID: 8620742c-f328-4374-852d-0e4659241332

NOTARIO: Miguel Angel Espindola Bustillos, Notario 120 de la Ciudad de México.

SELLO DE TIEMPO: 10/11/2020 14:27:58

NÚMERO DE REGISTRO: 13811 del libro 9.

PÁGINA: 77 de 157.

informa, detallando los principales términos y condiciones de dichas operaciones, las partes involucradas, los montos de las contraprestaciones y una declaración respecto si la operación se llevó a cabo en términos y condiciones de mercado para operaciones similares.

3. Los paquetes de emolumentos o remuneraciones integrales de los Ejecutivos.
 4. Las dispensas otorgadas por el Comité Técnico en términos del inciso (e) anterior.
- (g) Asesorar al Comité Técnico respecto del ejercicio de facultades atribuidas al mismo por el Fideicomiso.
- (h) Solicitar la opinión del Administrador y/o de expertos independientes en los casos en que lo juzgue conveniente, para el adecuado desempeño de sus funciones.
- (i) Recomendar al Comité Técnico, la contratación de seguros de responsabilidad para miembros del Comité Técnico y directores relevantes del Administrador.
- (j) Instruir al Fiduciario, para que convoque a la Asamblea de Tenedores y solicitar que se inserten en el orden del día de dichas asambleas los puntos que estime pertinentes.
- (k) Todas las demás conferidas al mismo por el Fideicomiso y que se señalen en otras Cláusulas.

9.4 COMITÉ DE NOMINACIONES Y COMPENSACIONES.

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

Los miembros del Comité de Nominaciones y Compensaciones durarán en su cargo por lo menos 1 (un) año y deberán ser ratificados o removidos anualmente por el Comité Técnico. El Comité de Nominaciones y Compensaciones se reunirá en cualquier momento, pero deberá ser previamente convocado personalmente, por



RED INTEGRAL NOTARIAL.

UUID: 8620742c-f328-4374-852d-0e4659241332

NOTARIO: Miguel Angel Espíndola Bustillos, Notario 120 de la Ciudad de México.

SELLO DE TIEMPO: 10/11/2020 14:27:58

NÚMERO DE REGISTRO: 13811 del libro 9.

PÁGINA: 78 de 157.



correo electrónico o por cualquier otro medio que acuerden sus miembros, por el presidente o el secretario del Comité Técnico o cualquiera de sus miembros.

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

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

- (a) Efectuar la búsqueda, análisis y evaluación de candidatos para su elección o designación como Miembros Independientes del Comité Técnico.
- (b) Proponer a la Asamblea de Tenedores a aquellas personas que, a su juicio y en base a los requisitos de independencia previstos en la LMV, deban integrar el Comité Técnico como Miembros Independientes del mismo, o en su caso a las personas que deban ser sustituidos como Miembros Independientes.
- (c) Proponer al Comité Técnico, el monto y composición de las remuneraciones, incentivos y/o compensaciones que, en su caso, deban ser pagadas en efectivo, en CBFIs o de cualquier otra forma a los Ejecutivos, funcionarios y empleados del Administrador, en el entendido que el Comité Técnico evaluará las propuestas y decidirá e incluirá los respectivos montos como parte del presupuesto anual que el Administrador le presente cada año.
- (d) Presentar al Comité Técnico, el Plan de Incentivos por Desempeño de Largo Plazo, para su aprobación por la Asamblea de Tenedores, en su caso, pagadero en CBFIs o de otra manera, en el entendido que en ningún momento podrá exceder del 0.30% (cero punto treinta por ciento) anual del valor de capitalización del Fideicomiso, considerando cifras correspondientes al promedio del ejercicio inmediato anterior a la fecha en que la Asamblea de Tenedores apruebe el Plan de Incentivos por Desempeño de Largo Plazo.
- (e) Controlar y revisar todo asunto relacionado con la independencia de los Miembros Independientes del Comité Técnico o que implique potenciales conflictos de intereses.



RED INTEGRAL NOTARIAL.

UUID: 8620742c-f328-4374-852d-0e4659241332

NOTARIO: Miguel Angel Espíndola Bustillos, Notario 120 de la Ciudad de México.

SELLO DE TIEMPO: 10/11/2020 14:27:58

NÚMERO DE REGISTRO: 13811 del libro 9.

PÁGINA: 79 de 157.

- (f) Proponer a la Asamblea de Tenedores las remuneraciones que deban ser pagadas a los Miembros Independientes del Comité Técnico, así como las remuneraciones que, en su caso, deban ser pagadas a los demás miembros del Comité Técnico.
- (g) Previa opinión favorable del Comité de Auditoría presentar a consideración de la Asamblea de Tenedores, la remoción de miembros del Comité Técnico.
- (h) Efectuar la evaluación de los candidatos a Ejecutivos que al efecto proponga el Fideicomiso de Fundadores y recomendar al Comité Técnico acerca de su designación. En el entendido que si el Fideicomiso de Fundadores deja de recibir la Compensación Anual del Fideicomiso de Fundadores, previo acuerdo de la Asamblea de Tenedores en términos de la Cláusula 8.6, inciso (j) del Fideicomiso, será el Comité de Nominaciones y Compensaciones quien tendrá la facultad de proponer al Comité Técnico a los candidatos a Ejecutivos, previo análisis y evaluación de su perfil.
- (i) Evaluar y, en su caso, recomendar al Comité Técnico la destitución de Ejecutivos.
- (j) Las demás que le asigne la Asamblea de Tenedores o el Comité Técnico.

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

DÉCIMA. ADMINISTRADOR.

- 10.1 Designación del Administrador. Una vez que se constituya el Administrador Interno conforme a las instrucciones del Comité Técnico Inicial, el Administrador Interno será el administrador del Fideicomiso, quien deberá cumplir con las obligaciones a su cargo establecidas en el Fideicomiso y el respectivo Contrato de Administración, debiendo establecerse en el mismo la obligación de cumplir con las obligaciones a su cargo establecidas en el Fideicomiso.



RED INTEGRAL NOTARIAL.

UUID: 8620742c-f328-4374-852d-0e4659241332

NOTARIO: Miguel Angel Espíndola Bustillos, Notario 120 de la Ciudad de México.

SELLO DE TIEMPO: 10/11/2020 14:27:58

NÚMERO DE REGISTRO: 13811 del libro 9.

PÁGINA: 80 de 157.



- 10.2 El Fideicomiso deberá ser socio del Administrador y su parte social no deberá ser en ningún momento menor al 99.9% (noventa y nueve punto nueve por ciento) de dicha sociedad civil.
- 10.3 El Fiduciario celebrará con el Administrador el Contrato de Administración respectivo conforme al formato que se agrega al Fideicomiso como Anexo "B" previa instrucción del Comité Técnico Inicial y en su caso, conforme a las modificaciones autorizadas por el Comité Técnico y acordadas con el Administrador. En términos del artículo 7, fracción VII, inciso a), numeral 9 de la Circular Única de Emisoras, el Contrato de Administración deberá prever lo siguiente:
1. Los términos y condiciones a los que se ajustará en el ejercicio de sus facultades de actos de administración y de pleitos y cobranzas (en términos de la Cláusula Décima, sección 10.6 siguiente).
 2. Que el esquema de compensación, comisiones e incentivos esté establecido de tal forma que cuide en todo momento los intereses de los Tenedores.
 3. El régimen de responsabilidad del Administrador, incluyendo el pago de daños y perjuicios, salvo que se pacten penas convencionales.
 4. La obligación de entregar al Comité Técnico, al Representante Común y a los Tenedores que lo soliciten, un informe trimestral del desempeño de sus funciones, así como la información y documentación que se le solicite en el cumplimiento de sus funciones.
 5. La obligación de desempeñar sus funciones de forma diligente, actuando de buena fe y en el mejor interés del Fideicomiso y de los Tenedores.
- 10.4 A menos que se especifique lo contrario en el Fideicomiso mediante el otorgamiento de facultades expresas al Comité Técnico o cualquier tercero y el caso de acuerdos de la Asamblea de Tenedores, el Fiduciario deberá actuar exclusivamente de conformidad con las instrucciones del Administrador; siempre y cuando dichas instrucciones sean conforme a lo establecido en el Fideicomiso y en el Contrato de Administración.
- 10.5 Sujeto a los términos del Fideicomiso y el Contrato de Administración, el Fiduciario faculta y autoriza al Administrador llevar a cabo todos y cada uno de los actos que sean necesarios o convenientes para el cumplimiento de sus obligaciones conforme al Fideicomiso, así como de los Servicios de Administración en términos del Contrato de Administración, salvo que dichos actos o actividades se encuentren expresamente reservadas a favor del Comité Técnico y/o de la Asamblea de Tenedores y/o del propio Fiduciario. Para efectos de que no haya lugar a dudas, el Administrador no estará autorizado ni contará con facultades y no podrá instruir al Fiduciario, respecto de los asuntos que corresponde instruir, de manera exclusiva, al Comité Técnico o a la Asamblea de Tenedores, conforme al Fideicomiso, ni para llevar a cabo actos que impliquen el ejercicio de facultades reservadas al Fiduciario, en términos del Fideicomiso. Asimismo, se acuerda que el Administrador podrá en todo momento



RED INTEGRAL NOTARIAL.

UUID: 8620742c-f328-4374-852d-0e4659241332

NOTARIO: Miguel Angel Espíndola Bustillos, Notario 120 de la Ciudad de México.

SELLO DE TIEMPO: 10/11/2020 14:27:58

NÚMERO DE REGISTRO: 13811 del libro 9.

PÁGINA: 81 de 157.

subcontratar prestadores de servicios para el cumplimiento de sus obligaciones bajo el Fideicomiso y/o el Contrato de Administración (esta facultad del Administrador deberá incluirse expresamente en el Contrato de Administración).

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

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

(ii) Poder general para actos de administración, de conformidad con el párrafo segundo del artículo 2,554 del Código Civil de la Ciudad de México y los artículos correlativos del Código Civil Federal y de los códigos civiles de los demás Estados de la República Mexicana, para celebrar, modificar, realizar y terminar contratos y convenios y, en general, para llevar a cabo todos los actos que estén directa o indirectamente relacionados con los fines del Fideicomiso.

(iii) Poder general para actos de administración, de conformidad con el párrafo segundo del artículo 2,554 del Código Civil de la Ciudad de México y los artículos correlativos del Código Civil Federal y de los códigos civiles de los demás Estados de la República Mexicana, para comparecer ante la Secretaria de Hacienda y Crédito Público, así como ante el Servicio de Administración Tributaria, sus entidades y cualquier autoridad federal, local, municipal, administrativa o jurisdiccional relacionada en materia fiscal y administrativa; incluyendo aquellas relacionadas con el Registro Federal de Contribuyentes, informes, reportes, avisos, documentos, cuestionarios,



RED INTEGRAL NOTARIAL.

UUID: 8620742c-f328-4374-852d-0e4659241332

NOTARIO: Miguel Angel Espíndola Bustillos, Notario 120 de la Ciudad de México.

SELLO DE TIEMPO: 10/11/2020 14:27:58

NÚMERO DE REGISTRO: 13811 del libro 9.

PÁGINA: 82 de 157.



visitas domiciliarias, pago de impuestos y solicitudes de reembolso, así como responder peticiones e impugnaciones legales ante dichas autoridades.

El otorgamiento de dichos poderes no libera ni al apoderado ni al Fiduciario de sus obligaciones al amparo del Fideicomiso.

- 10.7 De los gastos incurridos por el Administrador por cuenta del Fideicomiso, el Administrador tendrá derecho, previa presentación de las facturas correspondiente, al reembolso de dichos gastos por parte del Fiduciario, quien realizará el reembolso con cargo al Patrimonio del Fideicomiso. Adicionalmente, en términos de lo dispuesto en el Fideicomiso y en el contrato de Administración, para llevar a cabo la operación del Fideicomiso, el Administrador tendrá derecho a recibir en la Cuenta de Operación (en términos de la Cláusula Décima Segunda, sección 12.5 del Fideicomiso) el monto que corresponda conforme al presupuesto autorizado anualmente por el Comité Técnico, tomando en consideración que deberán seguirse las disposiciones en materia de precios de transferencia al momento de determinar la contraprestación al Administrador por los Servicios de Administración.
- 10.8 El Administrador deberá prestar al Fiduciario los Servicios de Administración, conforme a los términos y condiciones previstas en el Contrato de Administración. Asimismo, deberá cumplir con las demás obligaciones que se establezcan en el Fideicomiso, el Título y demás convenios y contratos relativos.
- 10.9 El Administrador o a quien se encomienden las funciones de administración del Patrimonio del Fideicomiso, podrá ser destituido por la Asamblea de Tenedores cuando dicha remoción sea aprobada por el voto favorable de los Tenedores que representen el 66% (sesenta y seis por ciento) del número de CBFIs en circulación.

Como consecuencia de lo anterior:

- (i) El Administrador o a quien se encomienden las funciones de administración del Patrimonio del Fideicomiso dejará de ser el administrador del Fideicomiso y dejará de ejercer la administración mencionada y se estará a lo previsto por el Contrato de Administración respectivo; y
- (ii) El Administrador Sustituto será designado como administrador del Fideicomiso por la Asamblea de Tenedores de conformidad con lo previsto en el Fideicomiso, debiendo el Fiduciario celebrar el Contrato de Administración respectivo.

En todo caso, el Comité Técnico tendrá la obligación de cuidar que en ningún momento falte la designación de un Administrador y de los Ejecutivos y demás funcionarios y empleados necesarios para continuar el negocio del Fideicomiso.



- 10.10 En caso de que, el Administrador sea removido conforme a lo previsto en la sección 10.9 anterior, el Fiduciario notificará por escrito al Administrador de su destitución, señalando la fecha en que deberá dejar su cargo a favor de un Administrador sustituto (la "Fecha de Sustitución").

Al llegar la Fecha de Sustitución y únicamente después de que el Administrador Sustituto designado haya aceptado su designación, todos los derechos y obligaciones del Administrador bajo el presente Contrato y el Fideicomiso serán transferidos y asumidos por el Administrador Sustituto; en el entendido, sin embargo, que el Administrador continuará desempeñando sus funciones hasta la Fecha de Sustitución. A partir de la Fecha de Sustitución el Administrador dejará de tener derechos y obligaciones bajo el Contrato de Administración y el Fideicomiso, salvo por las obligaciones pendientes de cumplir o que correspondan a cualquier fecha anterior a que surta efectos su sustitución.

El Administrador cooperará con el Fiduciario y con el Administrador Sustituto en relación con la terminación de todos sus derechos y obligaciones bajo el Contrato de Administración y el Fideicomiso, a efecto de dar cumplimiento a todos los actos y gestiones que requieran conforme a la Legislación Aplicable en la transmisión al Administrador Sustituto de todas las facultades del Administrador y, en su caso, de los bienes y patrimonio del Fideicomiso que en ese momento mantenga en su posesión.

El Administrador, en la Fecha de Sustitución (a) entregará física y jurídicamente al Administrador Sustituto toda la información, documentos, programas, reportes, bases de datos, expedientes relativos al Patrimonio del Fideicomiso y, en su caso, los proyectos actualizados a la Fecha de Sustitución, que contengan todos los datos que el Administrador Sustituto, el Administrador o el Comité Técnico solicite de manera razonable para efecto de prestar los Servicios de Administración en términos del Contrato de Administración y del Fideicomiso, (b) depositará cualquier cantidad en efectivo que haya recibido en gestiones de cobro en la Cuentas del Fideicomiso; (c) entregará al Administrador Sustituto cualesquier cantidades que conserve como parte del presupuesto autorizado por el Comité Técnico que le hayan sido entregadas y que no hayan sido dispuestas, sin ninguna responsabilidad para el Fiduciario respecto de la entrega de dichas cantidades; (d) entregará al Representante Común, al Comité Técnico y al Fiduciario una relación de los gastos realizados a la Fecha de Sustitución, en relación con el presupuesto autorizado por el Comité Técnico y (e) realizará todos aquellos actos que sean necesarios a fin de lograr una transición efectiva.

El Administrador y el Fiduciario, junto con el Administrador Sustituto, suscribirán en la Fecha de Sustitución un acta de entrega, declarando el administrador sustituto haber recibido la documentación e información que le sea entregada conforme a los



RED INTEGRAL NOTARIAL.

UUID: 8620742c-f328-4374-852d-0e4659241332

NOTARIO: Miguel Angel Espíndola Bustillos, Notario 120 de la Ciudad de México.

SELLO DE TIEMPO: 10/11/2020 14:27:58

NÚMERO DE REGISTRO: 13811 del libro 9.

PÁGINA: 84 de 157.



párrafos anteriores; el Fiduciario o, en su defecto, el Administrador Sustituto, deberá entregar una copia de la misma al Comité Técnico. El Administrador Sustituto asumirá el depósito, en su caso, de los expedientes relativos a la información que le sea entregada.

A partir de la Fecha de Sustitución, todas las referencias hechas en el Contrato de Administración, el Fideicomiso y cualesquier otros documentos relacionados al Administrador, se entenderán hechas a la entidad que actúe como Administrador Sustituto y ésta adquirirá todos los derechos y estará sujeta a todas las obligaciones, responsabilidades y deberes del Administrador de conformidad y condiciones del Contrato de Administración y el Fideicomiso, en el entendido que el Administrador Sustituto no será responsable de los actos u omisiones del Administrador al que sustituya.

Sin perjuicio de lo señalado en los párrafos anteriores, el Fiduciario está autorizado y facultado, ante la falta de cooperación del Administrador, para actuar en sustitución del Administrador y firmar todos los documentos y realizar todos los actos que sean necesarios para realizar la sustitución, sin que sea responsable de la falta de entrega de información, documentación o de cualquier otro bien o derecho por parte del administrador que se sustituya.

- 10.11 En caso de que el Administrador sea sustituido en términos de lo dispuesto en las secciones 10.9 y 10.10 anteriores, el Administrador Sustituto deberá de aceptar su encargo y desempeñar el mismo en los términos previstos por las secciones 10.3 a 10.8 de la presente Cláusula.

DÉCIMA PRIMERA. INVERSIONES EN ACTIVOS.

- 11.1 Criterios de Elegibilidad. A efecto de realizar Inversiones en Activos, dichos Activos deberán cumplir en todo caso con los Criterios de Elegibilidad, mismos que comprenderán cuando menos lo siguiente:
- a. Ser: (i) Inmuebles destinados al arrendamiento, que se desarrollen con la finalidad de ser destinados al arrendamiento; o (ii) derechos a percibir ingresos provenientes del arrendamiento de Inmuebles.
 - b. Estar localizados dentro de México.
 - c. Ser Activos pertenecientes, entre otros, al sector agroalimentario, incluyendo, sin limitar: (i) tierra de cultivo (*farmland*), (ii) Activos relacionados con la transformación de productos agroalimentarios, tales como ingenios, plantas procesadoras, entre otros, (iii) Activos que formen parte de centros de distribución del sector, incluyendo, sin limitar, bodegas, patios de recepción, zonas de secuencias de materiales, espacios físicos para distribución a detalle y entrega, entre otros, (iv) Activos relacionados con el servicio de transporte multimodal, incluyendo, sin limitar, los destinados a



RED INTEGRAL NOTARIAL.

UUID: 8620742c-f328-4374-852d-0e4659241332

NOTARIO: Miguel Angel Espíndola Bustillos, Notario 120 de la Ciudad de México.

SELLO DE TIEMPO: 10/11/2020 14:27:58

NÚMERO DE REGISTRO: 13811 del libro 9.

PÁGINA: 85 de 157.

- los servicios operativos y logísticos, consolidación y desconsolidación de mercancías, manejo de mercancías, carga y descarga, servicio de cruce de andén, trasbordo de mercancía y embargues, entre otros y (v) Activos para servicios complementarios del sector, incluyendo, sin limitar, oficinas administrativas, patios de maniobras, aquellos destinados a la generación de energía, al manejo de residuos, entre otros.
- d. Que el Administrador presente un informe de las razones de negocio para la adquisición de la propiedad por parte del Fiduciario.
 - e. Que se haya efectuado un *due diligence* llevado a cabo por abogados, contadores, ingenieros y aquellos especialistas que sean requeridos conforme a las características propias del Inmueble.
 - f. Que se cuente con el avalúo respectivo realizado por un tercero independiente que de soporte al precio de adquisición propuesto del Activo.
 - g. Cuando el Activo pertenezca a alguna Persona Relacionada, la adquisición respectiva deberá contar con el acuerdo previo del Comité de Prácticas.

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

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

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

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

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

DÉCIMA SEGUNDA. CUENTAS DEL FIDEICOMISO.

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



RED INTEGRAL NOTARIAL.

UUID: 8620742c-f328-4374-852d-0e4659241332

NOTARIO: Miguel Angel Espíndola Bustillos, Notario 120 de la Ciudad de México.

SELLO DE TIEMPO: 10/11/2020 14:27:58

NÚMERO DE REGISTRO: 13811 del libro 9.

PÁGINA: 86 de 157.



- 12.1 Cuenta de Colocación. El Fiduciario administrará, operará y mantendrá una cuenta bancaria que deberá abrir lo más pronto posible a partir de la fecha de celebración del presente Contrato, sirviendo la presente Cláusula como instrucción, en Banco Actinver, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver, en moneda nacional, cuyo beneficiario y titular sea el Fideicomiso, en la cual deberá recibir la Aportación Inicial y los recursos producto de las Emisiones de los CBFIs, con la finalidad de que con dichos recursos se pueda directamente: (i) pagar todos los Gastos de Emisión, y (ii) constituir las reservas requeridas de conformidad con las instrucciones que se reciban del Administrador para llevar a cabo el pago, sin limitar, de los Gastos de Mantenimiento de la Emisión (la "Cuenta de Colocación").
- 12.2 Cuenta Receptora. El Fiduciario deberá abrir, administrar, operar y mantener, una o varias cuentas bancarias en Banco Actinver, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver, o en la o las instituciones bancarias que le instruya el Comité Técnico Inicial o el Comité Técnico, según sea el caso, en moneda nacional y extranjera en su caso, cuyo beneficiario y titular sea el Fideicomiso, en la cual se deberán depositar la totalidad de las Rentas que corresponda a cada Activo aportado al Patrimonio del Fideicomiso (la "Cuenta Receptora").
- 12.3 Cuenta Concentradora. El Fiduciario deberá abrir y administrar directamente una cuenta bancaria en Banco Actinver, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver, o en la institución bancaria que le instruya el Comité Técnico en moneda nacional y extranjera en su caso, cuyo beneficiario y titular sea el Fideicomiso, en la cual, se concentrarán, quincenalmente (en el entendido que en caso de que la quincena corresponda con un Día Inhábil se realizará al Día Hábil siguiente) o cuando así lo determine el Administrador por escrito, los recursos derivados de las Rentas que se reciban en las Cuentas Receptoras (la "Cuenta Concentradora"). En caso de que la fecha en que deban concentrarse los recursos sea un Día inhábil, se deberán depositar los recursos el Día Hábil siguiente a dicha fecha.
- 12.4 Cuenta de Distribuciones. El Fiduciario deberá abrir y administrar directamente una cuenta bancaria en Banco Actinver, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver, o en la institución bancaria que le instruya el Comité Técnico, a través de la cual, se realizarán los pagos de Distribuciones Totales, los Reembolsos de Capital y los pagos a realizarse a los Tenedores, de conformidad con las instrucciones que al efecto se reciban por parte del Comité Técnico (la "Cuenta de Distribuciones").
- 12.5 Cuenta de Operación. El Fiduciario deberá abrir y mantener abierta una cuenta de conformidad con las instrucciones del Comité Técnico, mediante la cual el Fiduciario depositará la cantidad que corresponda al presupuesto anual autorizado por el Comité Técnico al Administrador, para la operación del Fideicomiso.



La Cuenta de Operación será administrada por el Administrador, por lo que, derivado de lo anterior, el Fiduciario deberá realizar todos los actos y gestiones necesarias para otorgar facultades suficientes a las personas que le sean señaladas por instrucción del Administrador, y éstas puedan realizar el manejo y operación de dicha cuenta.

Con cargo a la Cuenta de Operación, el Administrador pagará los gastos necesarios para llevar a cabo el mantenimiento, adecuación, operación y mantenimiento de los Activos, así como gastos operativos, gastos generales, y cualquier otro gasto relacionado con la administración y mantenimiento de los Activos, en cumplimiento de sus actividades como Administrador en términos del presente Contrato y el Contrato de Administración.

Lo anterior, en el entendido que, el Administrador deberá enviar un reporte trimestral al Fiduciario, al Representante Común y al Comité Técnico, en el cual señale en que fueron gastados dichos flujos y deberán estar respaldados contra las documentos que soporten dichos gastos; en el entendido, que dichos flujos única y exclusivamente deberán destinarse a dar cumplimiento a actos y actividades relacionadas con fines del Fideicomiso, en caso contrario, el Fiduciario podrá revocar estas facultades (sin necesidad de instrucción ulterior) en caso que el Administrador haga uso de los recursos en forma distinta a la prevista y permitida en el Fideicomiso.

El Fiduciario no resultará responsable de los manejos realizados por el Administrador en uso de sus facultades de disposición de la Cuenta de Operación, por lo que siempre el Administrador, contará con los documentos que amparen la salida y utilización de los recursos de conformidad con los Fines del Fideicomiso, el Contrato de Administración y en cumplimiento de sus actividades. Derivado de lo anterior el Administrador se obliga a responder por los daños y perjuicios que causen derivado del manejo de la Cuenta de Operación y deberá sacar en paz y a salvo al Fiduciario de cualquier demanda, reclamación o cualquier acto o procedimiento que derive en virtud de los manejos realizados por el Administrador en contrario o en exceso de lo establecido en la presente sección.

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

DÉCIMA TERCERA. PAGO DE GASTOS.

- 13.1 Pago de Gastos de Emisión. El Fiduciario deberá pagar los Gastos de Emisión correspondientes a cada Emisión con anterioridad a cualquier otro pago que deba



RED INTEGRAL NOTARIAL.

UUID: 8620742c-f328-4374-852d-0e4659241332

NOTARIO: Miguel Angel Espíndola Bustillos, Notario 120 de la Ciudad de México.

SELLO DE TIEMPO: 10/11/2020 14:27:58

NÚMERO DE REGISTRO: 13811 del libro 9.

PÁGINA: 88 de 157.



realizarse de conformidad con el Fideicomiso con cargo a la Cuenta de Colocación, de conformidad con la instrucción que al efecto reciba por parte del Comité Técnico (o Comité Técnico Inicial tratándose del a primera Emisión), en la cual, deberá de adjuntarse cada una de las facturas que amparen dichos Gastos de Emisión, así como las cuentas bancarias de las partes que tienen derecho a recibir el pago por concepto de Gastos de Emisión. Para dichos efectos, las Partes reconocen que el Fiduciario no estará facultado a realizar ningún pago, hasta en tanto no cuente con copia de la factura (CFDI o documento que la legislación fiscal obligue a emitir por el receptor del pago en favor del pagador) correspondiente y los datos requeridos para realizar el pago. Para el caso de que los Gastos de Emisión hayan sido liquidados previamente por el Fideicomitente, el Fiduciario realizará el reembolso al Fideicomitente, previa entrega de la factura y copia de los comprobantes de pago correspondientes.

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

- 13.2 Pago de Gastos de Mantenimiento de la Emisión. El Fiduciario deberá pagar los Gastos de Mantenimiento de la Emisión, con cargo a la Cuenta de Colocación. Todos los Gastos de Mantenimiento de la Emisión que deban pagarse conforme al Fideicomiso, deberán ser instruidos por el Administrador. La instrucción antes mencionada deberá ser entregada por el Administrador al Fiduciario a más tardar 5 (cinco) Días Hábiles siguientes a aquel en que reciba la factura correspondiente. Todos los pagos a terceros se realizarán preferentemente mediante transferencia electrónica de fondos a la cuenta del tercero que el Administrador le notifique por escrito al Fiduciario, en fondos inmediatamente disponibles, previa entrega de la factura correspondiente que cumpla con los requisitos legales aplicables al Fiduciario.
- 13.3 Pago de Gastos de Operación. El Fiduciario deberá pagar los Gastos de Operación, con cargo a la Cuenta de Operación. Todos los Gastos de Operación que deban pagarse conforme al Fideicomiso, deberán ser instruidos por el Administrador por escrito (en el entendido que el presupuesto anual del Administrador, deberá ser aprobado por el Comité Técnico en términos de la Cláusula Novena, sección 9.1.4, fracción xxvii del Fideicomiso).
- 13.4 Otros gastos. El Fiduciario deberá pagar, con cargo a la Cuenta de Operación, cualesquiera otros gastos que resulten necesarios para cumplir con los fines del Fideicomiso y para la debida administración y mantenimiento de los Activos, previa instrucción que al respecto reciba por parte del Comité Técnico.



DÉCIMA CUARTA. DISTRIBUCIONES.

14.1 Distribuciones. Los Tenedores tendrán derecho a recibir las Distribuciones conforme a lo previsto por el Fideicomiso de conformidad con lo establecido en la fracción VI del artículo 187 de la LISR. Para el caso de que el Comité Técnico pueda acordar un monto de Distribución mayor al 95% (noventa y cinco por ciento) del Resultado Fiscal del Fideicomiso, requerirá adicionalmente del voto favorable de la mayoría de sus Miembros Independientes. Para el caso de que se acordara una Distribución menor al 95% (noventa y cinco por ciento) del Resultado Fiscal del Fideicomiso, se requerirá además la aprobación de la Asamblea de Tenedores, conforme a lo establecido en la Cláusula Octava, sección 8.6 del Fideicomiso. El Administrador instruirá al Fiduciario con 8 (ocho) Días Hábiles de anticipación a realizar dichas Distribuciones, con el fin de dar los avisos respectivos con al menos 6 (seis) Días Hábiles de anticipación a la Bolsa de Valores, al Indeval y a la CNBV, o cualquier otro medio que estén determinen.

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

Las Distribuciones Totales podrán ser realizadas, según lo acuerde el Comité Técnico, en efectivo y/o en CBFIs.

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

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

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

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





- (ii) Que el Comité Técnico apruebe el monto de la Distribución Total de conformidad con la fracción VI del artículo 187 de la LISR, previa opinión del Comité de Auditoría; y
- (iii) Que el Administrador, con base en la resolución del Comité Técnico, realice la instrucción respectiva al Fiduciario para la entrega de Distribuciones Totales a los Tenedores, con base en el monto total aprobado por el Comité Técnico y el número de CBFIs en circulación.

DÉCIMA QUINTA. RÉGIMEN DE INVERSIÓN.

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

- (a) Las cantidades que se encuentren en las Cuentas podrán ser invertidas en Inversiones de Efectivo Permitidas, de conformidad con las instrucciones del Administrador, quien deberá en todo caso respetar las políticas de inversión fijadas por el Comité Técnico, y tratándose de la inversión en CBFIs con estricto apego a los lineamientos, políticas y procedimientos del Fondo de Recompra;
- (b) Ni el Fiduciario ni el Administrador serán responsables de cualquier detrimento de los montos que se encuentren en las Cuentas que sean invertidos de conformidad con esta Cláusula, excepto en caso de negligencia inexcusable, dolo o mala fe del Fiduciario o el Administrador, de conformidad con lo dispuesto por el artículo 391 de la LGTOC;
- (c) Las instrucciones en relación con las inversiones a que se refiere esta Cláusula deberán ser efectuadas por el Comité Técnico o por el Administrador, por escrito, y realizarse antes de las 12:00 P.M. (tiempo de la Ciudad de México) del Día en el cual hayan fondos disponibles en cualquiera de las Cuentas, en el entendido que se podrá emitir una instrucción única, misma que podrá ser modificada, en caso de que el Administrador o Comité Técnico requiera invertir en otro instrumento de conformidad con las Inversiones de Efectivo Permitidas. Para el caso de que el Administrador no emitan instrucciones por escrito con respecto a las Inversiones de Efectivo Permitidas que deba hacer el Fiduciario antes de las 12:00 P.M. (tiempo de la Ciudad de México), del día en que haya recursos disponibles en cualquiera de las Cuentas, el Fiduciario procederá a efectuar Inversiones de Efectivo Permitidas cuya fecha de vencimiento no sea una fecha posterior al siguiente Día Hábil. Lo anterior en el entendido que se emitirá una instrucción única la cual podrá ser modificada cuando se requiera de conformidad con el Fideicomiso. La compra de valores o instrumentos de inversión se sujetará a la disposición y liquidez de los mismos y a las condiciones del mercado existentes en ese momento y el Fiduciario no será



RED INTEGRAL NOTARIAL.

UUID: 8620742c-f328-4374-852d-0e4659241332

NOTARIO: Miguel Angel Espíndola Bustillos, Notario 120 de la Ciudad de México.

SELLO DE TIEMPO: 10/11/2020 14:27:58

NÚMERO DE REGISTRO: 13811 del libro 9.

PÁGINA: 91 de 157.

responsable por reducciones al valor de las inversiones que se realicen de conformidad con lo dispuesto en esta Cláusula, ya sea por fluctuaciones de mercado o por cualquier otra razón, y el Fideicomitente libera de manera expresa al Fiduciario en relación a cualquier detrimento que pueda sufrir el Patrimonio del Fideicomiso;

- (d) Salvo que se establezca lo contrario en el Fideicomiso, los rendimientos generados por las inversiones realizadas con los montos que se encuentren en las Cuentas serán parte de la cuenta respectiva. De acuerdo con las disposiciones de la fracción XIX, inciso (b) del artículo 106 de la LIC, el Fiduciario no será responsable de la tasa de rendimiento recibida sobre inversiones efectuadas conforme a esta Cláusula;
- (e) De conformidad con el numeral 3.2 de la Circular 1/2005 emitida por el Banco de México, los fondos que reciba el Fiduciario que no se inviertan de manera inmediata conforme a los fines del Fideicomiso, deberán ser depositados en una institución de crédito a más tardar el Día Hábil siguiente al que se reciban, en tanto se aplican a una Inversión Permitida, así como que de realizarse el depósito en la institución de crédito que actúa como fiduciario, éste deberá devengar la tasa más alta que dicha institución pague por operaciones al mismo plazo y monto similar, en las mismas fechas en que se mantenga el depósito;
- (f) La compra de valores o instrumentos de inversión se sujetará a los horarios, disposición y liquidez de los mismos y a las condiciones del mercado existentes en el momento en que el Fiduciario realice la operación. En caso de que el Fiduciario reciba cantidad alguna para inversión, fuera de los horarios establecidos, dichas cantidades se invertirán al Día Hábil siguiente;
- (g) El Fiduciario podrá llevar a cabo todos los actos y celebrar los contratos que se requieran para efectuar las inversiones materia del Fideicomiso, conforme a lo establecido en esta Cláusula no estando obligado en ningún caso, a entregar físicamente los valores o instrumentos adquiridos como consecuencia de las inversiones realizadas; y
- (h) Conforme a la Circular 1/2005, el Fiduciario ha explicado claramente y en forma inequívoca a las Partes del Fideicomiso el contenido del numeral 5.4 de la Circular 1/2005 y las medidas preventivas siguientes:
 - i) El Fiduciario podrá realizar operaciones con Banco Actinver, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver, actuando por su propia cuenta, siempre y cuando se trate de operaciones que la LIC, o disposiciones que emanen de ella, le permitan realizar y se establezcan medidas preventivas para evitar conflictos de intereses (las "Operaciones con Actinver");





- ii) El Fideicomitente aprueba expresamente que se lleven a cabo las Operaciones con Actinver, siempre y cuando se trate de Inversiones de Efectivo Permitidas y que sea realicen a precio de mercado;
- iii) Los derechos y obligaciones de Banco Actinver, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver, actuando como Fiduciario y por cuenta propia, no se extinguirán por confusión; y
- iv) Cualquier departamento o área de Banco Actinver, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver, que realice operaciones por cuenta propia y el departamento o área fiduciaria de dicha institución, no deberán ser dependientes directamente entre ellas.

DÉCIMA SEXTA. OBLIGACIONES DEL FIDUCIARIO.

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

- (a) Cumplir en tiempo y forma con las obligaciones establecidas a su cargo en el Fideicomiso y en los Documentos de Emisión;
- (b) Proporcionar de manera directa o a través del Administrador, al Auditor Externo todas las facilidades e información necesarias con que el Fiduciario cuenta, a fin de que lleve a cabo la auditoría anual;
- (c) Realizar todos los actos para o tendientes a mantener la exigibilidad y validez del Fideicomiso;
- (d) Verificar el estado que guarda el Patrimonio del Fideicomiso, en todo caso contra la información y reportes que le hayan sido o le sean proporcionados al efecto o bien contra los estados de cuenta de las Cuentas del Fideicomiso, en caso de resultar necesario, a través de la contratación de un tercero experto en la materia, previa aprobación de la Asamblea de Tenedores;
- (e) Abstenerse de realizar actividades o actos que sean incongruentes o contrarios a lo estipulado en el Fideicomiso y llevar a cabo todas las actividades y actos previstos expresamente en el Fideicomiso, para que las Partes puedan ejercer completa, eficaz y oportunamente sus derechos;
- (f) Cumplir con todas las leyes, reglamentos, decretos, acuerdos y normas aplicables, emitidas por cualquier autoridad gubernamental;



RED INTEGRAL NOTARIAL.

UUID: 8620742c-f328-4374-852d-0e4659241332

NOTARIO: Miguel Angel Espíndola Bustillos, Notario 120 de la Ciudad de México.

SELLO DE TIEMPO: 10/11/2020 14:27:58

NÚMERO DE REGISTRO: 13811 del libro 9.

PÁGINA: 93 de 157.

- (g) De conformidad con la información que le sea entregada por el Administrador y a través de éste, cumplir por cuenta de los Tenedores, con las obligaciones que se le imponen en los términos de la LISR y de conformidad con la Cláusula Vigésima Séptima del Fideicomiso;
- (h) Realizar todos los actos necesarios para o tendientes a conservar los derechos de que sea titular, conforme al Fideicomiso;
- (i) Crear y mantener de manera independiente las Cuentas, sin que las cantidades transferidas o registradas en los mismos se confundan en cualquier forma;
- (j) Consultar con el Comité Técnico, en caso de que deba tomarse alguna decisión respecto a asuntos no previstos en el Fideicomiso, para lo cual, el Fiduciario notificará al Comité Técnico, para que acuerde lo relativo a la decisión en cuestión dentro de un plazo razonable. El Comité Técnico podrá decidir la necesidad de convocar a una Asamblea de Tenedores para que ésta decida el asunto de que se trate, para lo cual, el Comité Técnico notificará la solicitud correspondiente al Representante Común con la finalidad de que éste último convoque la celebración de la Asamblea de Tenedores; en cuyo caso el Representante Común se abstendrá de retrasar en forma no razonable la convocatoria y celebración de dicha Asamblea de Tenedores. El Comité Técnico deberá resolver los asuntos cuya urgencia no permita la realización de la convocatoria y celebración de la Asamblea de Tenedores, debiendo auxiliarse al respecto en la opinión que al efecto formule el Comité de Prácticas y/o el Comité de Auditoría, dependiendo la materia de que se trate. Lo anterior, en el entendido que cualesquiera de las resoluciones del Comité Técnico, deberán ser ratificadas por la Asamblea de Tenedores;
- (k) El Fiduciario, a través de la página de internet www.actinver.com pondrá a disposición del Fideicomitente y del Administrador, dentro de los primeros 10 (diez) Días Hábiles de cada mes calendario, copia de los estados de cuenta bancarios de las Cuentas que mantenga en la propia institución, el cual refleje las cantidades que se encuentren depositadas en cada una de las Cuentas del Fideicomiso y que reflejen movimientos realizados por el Fideicomiso durante el mes inmediato anterior. El Fiduciario preparará los estados de cuenta conforme a los formatos que han sido establecidos institucionalmente por el Fiduciario y contendrán la información que el Fiduciario determine de conformidad con sus políticas institucionales. Considerando que las Cuentas del Fideicomiso podrán ser mantenidas por una institución financiera distinta de Banco Actinver, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver; las partes acuerdan que el Fiduciario únicamente estará obligado a entregar dichos estados de cuenta con base en sus formatos institucionales, sin necesidad de replicar la información del banco correspondiente en los estados de cuenta del Fiduciario. En caso de que las Cuentas se mantengan en una institución



RED INTEGRAL NOTARIAL.

UUID: 8620742c-f328-4374-852d-0e4659241332

NOTARIO: Miguel Angel Espíndola Bustillos, Notario 120 de la Ciudad de México.

SELLO DE TIEMPO: 10/11/2020 14:27:58

NÚMERO DE REGISTRO: 13811 del libro 9.

PÁGINA: 94 de 157.



financiera diversa al Fiduciario, el Fideicomitente, los Fideicomitentes Adherentes, los Fideicomisarios, el Administrador y el Comité Técnico aceptan que el Fiduciario sólo estaría obligado a proporcionar copia de los estados de cuenta que el Fiduciario reciba del banco correspondiente en donde se mantengan las Cuentas, mismos que contienen el detalle intra-mes de todas las operaciones realizadas, sin necesidad de que el Fiduciario replique la información del banco correspondiente en los estados de cuenta del Fiduciario.

El Fideicomitente y el Administrador expresan su consentimiento y aceptación para que los estados de cuenta sean enviados electrónicamente a los correos electrónicos previstos en el Anexo "I" referente al "Programa Libre de Papel" del presente Contrato o a cualquier otro correo electrónico que dichas partes notifiquen al Fiduciario, en términos del Anexo "I" firmado por apoderado debidamente acreditado y con facultades suficientes de cada una de las partes. El Fiduciario no será responsable si dichos estados de cuenta no pudiesen ser entregados por causas no imputables al Fiduciario, en cuyo caso el Administrador o el Fideicomitente podrán solicitar al Fiduciario una copia de los estados de cuenta correspondientes.

El Fiduciario no será responsable en caso de que alguna de las Personas antes mencionadas no reciba los estados de cuenta respectivos, siendo a cargo de éstos, cuando así ocurra, el solicitar al Fiduciario una copia de los estados de cuenta correspondientes. El Administrador llevará a cabo la contabilidad del Fideicomiso, misma que deberá ser entregada cuando menos 5 (cinco) Días Hábilés anteriores a la fecha límite de acuerdo a los plazos establecidos para entrega a la Bolsa y CNBV con base a la Legislación Aplicable, misma que será publicada por el Fiduciario a más tardar en la fecha límite establecida en la Legislación Aplicable.

Asimismo, el Fiduciario pondrá a disposición de los Tenedores los estados de cuenta de forma mensual, los cuales podrán ser solicitados a través del Representante Común. El Fiduciario deberá entregar la información razonable que le sea solicitada por el Comité Técnico o el Representante Común, 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;

- (l) Proporcionar al público en general a través del STIV-2 que mantiene la CNBV y el SEDI que mantiene la Bolsa, la información a que se refiere el artículo 33 de la Circular Única de Emisoras;
- (m) Permitir el acceso al Comité Técnico, al Representante Común y al Administrador (en estos dos últimos casos, limitado la documentación e información conforme sus funciones), a todos los documentos e información en



RED INTEGRAL NOTARIAL.

UUID: 8620742c-f328-4374-852d-0e4659241332

NOTARIO: Miguel Angel Espíndola Bustillos, Notario 120 de la Ciudad de México.

SELLO DE TIEMPO: 10/11/2020 14:27:58

NÚMERO DE REGISTRO: 13811 del libro 9.

PÁGINA: 95 de 157.

su poder derivados o relacionados con el Fideicomiso que pueda entregarse conforme a la Legislación Aplicable;

- (n) Entregar y/o causar que le sea entregada al Representante Común, la información y documentación que sea necesaria para que éste pueda cumplir con su obligación de verificar el cumplimiento por parte del Emisor, del Administrador, y demás personas que suscriban los Documentos de Emisión y presten servicios al Emisor en relación con los CBFIs o, en su caso, el Patrimonio del Fideicomiso, de las obligaciones en los Documentos de Emisión;
- (o) Responder civilmente por daños y perjuicios que cause por el incumplimiento de las obligaciones a su cargo, asumidas en el Fideicomiso siempre y cuando este incumplimiento sea derivado del dolo, negligencia o mala fe;
- (p) Proporcionar a la Bolsa, en lo conducente, por medio de la persona que éste designe por escrito, la información a que se refieren: (i) las disposiciones 4.033.00, y 4.033.09 y la Sección Segunda del Capítulo Quinto del Título Cuarto del Reglamento Interior de la BMV, o (ii) los artículos 3.2.1., y 3.2.6., y el Capítulo IV del Título Tercero del Reglamento Interior de la BIVA, según corresponda y demás aplicables a dichos reglamentos, 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 en: (i) el Título Décimo Primero del Reglamento Interior de la BMV, o (ii) el Título Octavo del Reglamento Interior de la BIVA, según corresponda. El Comité Técnico deberá vigilar y procurar que el Fiduciario cumpla con la obligación establecida en este inciso y proporcione a la Bolsa en lo conducente la información referida;
- (q) Publicar los avisos de entrega de Distribuciones Totales o Reembolsos de Capital a los Tenedores e informar al Indeval (por escrito), a la CNBV y a la Bolsa, a través de los medios que estas últimas determinen incluyendo el STIV-2 y SEDI, con por los menos 6 (seis) Días Hábiles de anticipación, respecto de cualquier Distribución Total o Reembolso de Capital que deba hacerse a los Tenedores con base en la fracción VI del artículo 187 de la LISR; para lo cual el Comité Técnico le notificará con cuando menos 10 (diez) Días Hábiles de anticipación el monto y la fecha de la Distribución Total.

Asimismo, con la misma anticipación indicada, el Fiduciario deberá dar aviso por escrito o a través de los medios que Indeval determine, respecto de la Distribución Total que se llevará a cabo, y dicho aviso, así como aquel que se envíe a la Bolsa deberá indicar por lo menos (i) el monto de la Distribución Total en Pesos, a efectuarse a los Tenedores, (ii) la Fecha de Distribución Total correspondiente, (iii) la fecha ex-derecho, (iv) la fecha de registro, y (v) cualesquier otro dato necesario para llevarla a cabo.



RED INTEGRAL NOTARIAL.

UUID: 8620742c-f328-4374-852d-0e4659241332

NOTARIO: Miguel Angel Espíndola Bustillos, Notario 120 de la Ciudad de México.

SELLO DE TIEMPO: 10/11/2020 14:27:58

NÚMERO DE REGISTRO: 13811 del libro 9.

PÁGINA: 96 de 157.



- (r) En su caso, verificar la información y cantidades proporcionadas por el Administrador y, en su caso, el Representante Común, particularmente lo relativo a reportes y el flujo de recursos como fuente de pago de las Distribuciones conforme a los CBFIs contra los estados de cuenta de las Cuentas del Fideicomiso; y
- (s) Dar cumplimiento, en lo conducente, a las obligaciones que deriven de la CUAE.

El Fiduciario 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. En el supuesto de surgir cualquier conflicto originado por autoridades, por el Representante Común, los Intermediarios Colocadores o por terceros que impidan el pago de las Distribuciones Totales, el Fiduciario hará esto del conocimiento de la Asamblea de Tenedores, y de conformidad con las resoluciones que ésta adopte, el Fiduciario podrá otorgar los poderes suficientes, conforme a sus políticas institucionales e internas, a favor de la Persona o las Personas que para dichos efectos sea instruido.

Asimismo, el Fiduciario deberá cumplir con sus obligaciones conforme a la CUAE, precisamente en los términos previstos en dichas disposiciones, en su caso, previas instrucciones por escrito del Comité Técnico.

DÉCIMA SÉPTIMA. AUDITOR EXTERNO.

17.1 Contratación del Auditor Externo. El Fiduciario, única y exclusivamente con dicho carácter, deberá celebrar un contrato de prestación de servicios o documento similar con el Auditor Externo o quien le instruya el Comité Técnico, en el que se establezcan los términos de los servicios del Auditor Externo. Lo anterior, dentro de los 30 (treinta) Días Hábiles siguientes a la fecha en que reciba la instrucción correspondiente por parte del Comité Técnico. De igual forma el Comité Técnico deberá instruir al Fiduciario el cumplimiento de las disposiciones que en términos de la CUAE resulten aplicables.

El Comité Técnico tendrá la facultad de designar, ratificar o, en su caso, sustituir a los Auditores Externos en cualquier momento que sea necesario, conveniente u obligatorio de conformidad con la Legislación Aplicable y el Fideicomiso. Así mismo, el Comité Técnico deberá cumplir con las disposiciones establecidas en la CUAE en relación con la contratación del Auditor Externo.

El Fiduciario deberá pagar con cargo al Patrimonio del Fideicomiso al Auditor Externo, los honorarios que se le instruyan y establezcan en términos del contrato de prestación de servicios que celebre con el Auditor Externo.



RED INTEGRAL NOTARIAL.

UUID: 8620742c-f328-4374-852d-0e4659241332

NOTARIO: Miguel Angel Espíndola Bustillos, Notario 120 de la Ciudad de México.

SELLO DE TIEMPO: 10/11/2020 14:27:58

NÚMERO DE REGISTRO: 13811 del libro 9.

PÁGINA: 97 de 157.

17.2 Obligaciones del Auditor Externo. Adicionalmente a las obligaciones del Auditor Externo consignadas en el Fideicomiso y/o en los respectivos Anexos, el Auditor Externo tendrá, en todo tiempo durante la vigencia del Fideicomiso, las siguientes obligaciones:

- (a) Entregar el Informe Anual del Auditor. El Auditor deberá elaborar y presentar dentro de los primeros 30 (treinta) Días Hábiles de cada año el Informe Anual del Auditor al Fiduciario, al Administrador, al Representante Común y al Comité de Auditoría. El Informe Anual del Auditor deberá elaborarse de conformidad con lo previsto en la CUAE.
- (b) El Auditor Externo tendrá la obligación de determinar si la información proporcionada por el Administrador en el estado de cuenta fiduciario y estados de cuenta de la institución financiera donde se mantengan las Cuentas por el período de que se trate coincide o difiere con la información relativa a las cantidades recibidas en las Cuentas y en caso de encontrar alguna diferencia en ambos reportes, el Auditor Externo deberá notificarla al Fiduciario, al Comité de Auditoría y al Representante Común.
- (c) El Auditor Externo, habiendo recibido previamente la documentación necesaria por parte del Fiduciario y, en su caso, del Administrador, deberá elaborar la auditoría anual y entregar el dictamen correspondiente al Fiduciario, al Administrador, al Representante Común y al Comité de Auditoría, en el que deberá verificar que los reportes a que se refiere el inciso anterior presentados por el Fiduciario al Auditor Externo reflejen correctamente las cantidades recibidas en las Cuentas durante el año que corresponda. El dictamen relativo a la auditoría anual, deberá ser entregado por el Auditor Externo a más tardar el 1º de abril de cada año, mismo que deberá corresponder al ejercicio social inmediato anterior.
- (d) Adicionalmente, aquellas que señale la Legislación Aplicable.

17.3 Objeción del Informe Anual del Auditor. El Comité Técnico con la previa opinión del Comité de Auditoría, tendrá derecho a objetar cualesquier Informe Anual del Auditor, dentro de un plazo de 10 (diez) Días contados a partir de que haya sido informado de dicho reporte. Lo anterior, a fin de alcanzar un acuerdo con el Auditor Externo sobre la materia de la objeción efectuada. Asimismo, en ese mismo plazo el Administrador estará facultado para presentar cualquier inconformidad respecto del Informe Anual del Auditor frente al Comité Técnico para que éste a su vez ejerza el presente procedimiento de objeción. Transcurrido ese plazo sin que se haya alcanzado algún acuerdo, quedarán a salvo los derechos del Fiduciario, de los Tenedores y del Representante Común para reclamar en las instancias legales que correspondan, los ajustes que procedan y en su caso los daños y perjuicios que dicho error haya causado.





- 17.4 Remoción del Auditor Externo. El Auditor Externo podrá ser removido en caso de que el Comité Técnico, por recomendación del Comité de Auditoría, acuerde su remoción y, por consiguiente, sustitución.
- 17.5 Requisitos para la Sustitución y Designación del Nuevo Auditor Externo. En caso de que el Comité Técnico decida llevar a cabo o sea necesaria de conformidad con la Legislación Aplicable la sustitución del Auditor Externo, deberá cumplirse con lo siguiente:
- (a) El nuevo auditor externo deberá ser un despacho de contadores de reconocida solvencia y prestigio, y no deberá tener conflicto de intereses con el Administrador, el Representante Común y/o el Fiduciario;
 - (b) El Comité de Auditoría deberá proponer al Comité Técnico una terna de posibles auditores externos y el Comité Técnico dentro de un plazo de 10 (diez) Días siguientes a la notificación respectiva, deberá elegir al nuevo auditor externo de entre dicha terna;
 - (c) El Auditor Externo, según corresponda, deberá proporcionar al nuevo auditor del Fideicomiso toda la información y documentación que tenga en su poder y esté relacionada con el Fideicomiso;
 - (d) El Fiduciario deberá celebrar un contrato de prestación de servicios o un documento similar con el despacho de contadores respectivo, en el que se establezcan los términos de los servicios del Auditor Externo; y
 - (e) Mientras el nuevo auditor externo no haya celebrado el contrato de prestación de servicios o un documento similar, en términos de lo señalado en el inciso inmediato anterior, el Auditor Externo continuará en el desempeño de su encargo.

En todo caso el Auditor Externo deberá cumplir con los requisitos señalados por la Circular Única de Emisoras para ser considerado como independiente. En caso de que la Legislación Aplicable exija que el Auditor Externo sea removido de tiempo en tiempo, se deberá observar el procedimiento que se establece anteriormente.

DÉCIMA OCTAVA. DERECHOS DEL ADMINISTRADOR.

- 18.1 Derechos Adicionales del Administrador. Además de los otros derechos consignados en el Fideicomiso, el Administrador tendrá, en todo tiempo durante la vigencia del Fideicomiso, los siguientes derechos:
- a. Derecho para acceder en Días Hábles y horas hábiles a toda la documentación e información que se encuentre en poder del Fiduciario derivada o relacionada con el Fideicomiso, sin entorpecer el funcionamiento y administración del



RED INTEGRAL NOTARIAL.

UUID: 8620742c-f328-4374-852d-0e4659241332

NOTARIO: Miguel Angel Espíndola Bustillos, Notario 120 de la Ciudad de México.

SELLO DE TIEMPO: 10/11/2020 14:27:58

NÚMERO DE REGISTRO: 13811 del libro 9.

PÁGINA: 99 de 157.

Fideicomiso por parte del Fiduciario, debiendo solicitarlo con 2 (dos) Días Hábiles de anticipación por lo menos; y

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

DÉCIMA NOVENA. SUSTITUCIÓN Y RENUNCIA DE FIDUCIARIO.

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

- (a) El fiduciario sustituto deberá ser una institución financiera que sea una institución residente en México autorizada para actuar como tal en el país, de reconocida solvencia, prestigio y con experiencia en el manejo de fideicomisos semejantes a éste, a juicio del Comité Técnico, y no deberá tener ningún conflicto de interés con respecto a la Emisión, el Administrador y el Representante Común;
- (b) El nuevo fiduciario deberá asumir todos los derechos y obligaciones del Fiduciario bajo los términos del Fideicomiso;
- (c) El Fiduciario deberá proporcionar al nuevo fiduciario toda la información y documentación relacionada al Fideicomiso y los Documentos de Emisión, que tenga en su poder y a llevar a cabo cualquier acto necesario para transferir el Patrimonio del Fideicomiso al fiduciario sustituto, asegurándose de que no se afecten los derechos de los Tenedores ni del Administrador, de conformidad con los términos establecidos en el Fideicomiso; y
- (d) Mientras el fiduciario sustituto no haya entrado en funciones y no se haya cubierto cualquier cantidad pendiente de pago a favor del Fiduciario sustituido, el Fiduciario sustituido continuará en el desempeño de su encargo.

19.2 Renuncia del Fiduciario. En caso de que el Fiduciario tuviera alguna causa grave, en términos de lo dispuesto por la Legislación Aplicable, para renunciar a su cargo, deberá hacerlo del conocimiento del Comité Técnico y del Representante Común, mediante un escrito en el que el Fiduciario exprese claramente las razones de dicha determinación, debiendo procederse de conformidad con el 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



RED INTEGRAL NOTARIAL.

UUID: 8620742c-f328-4374-852d-0e4659241332

NOTARIO: Miguel Angel Espíndola Bustillos, Notario 120 de la Ciudad de México.

SELLO DE TIEMPO: 10/11/2020 14:27:58

NÚMERO DE REGISTRO: 13811 del libro 9.

PÁGINA: 100 de 157.



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."

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

La designación del fiduciario o fiduciarios sustitutos que realice el Comité Técnico en términos de la presente sección, deberá ser ratificada por la Asamblea de Tenedores.

VIGÉSIMA. RESPONSABILIDAD Y DEFENSA DEL PATRIMONIO.

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

- (a) Los actos que realice en cumplimiento con lo establecido en el Fideicomiso;
- (b) Los actos que realice en cumplimiento con lo establecido en los contratos y documentos que suscriba en cumplimiento de sus obligaciones conforme a lo previsto en el Fideicomiso;
- (c) Los actos que realice en cumplimiento con lo establecido en el Fideicomiso y en las instrucciones que, en su caso reciba por escrito;
- (d) Cualquier mora o incumplimiento de pago por insuficiencia de recursos en las Cuentas; y
- (e) Las notificaciones que se presenten de acuerdo a lo establecido en el Fideicomiso.

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



RED INTEGRAL NOTARIAL.

UUID: 8620742c-f328-4374-852d-0e4659241332

NOTARIO: Miguel Angel Espindola Bustillos, Notario 120 de la Ciudad de México.

SELLO DE TIEMPO: 10/11/2020 14:27:58

NÚMERO DE REGISTRO: 13811 del libro 9.

PÁGINA: 101 de 157.

- (a) Notificar al Comité Técnico, al Representante Común y al Administrador, dentro de los 3 (tres) Días Hábiles siguientes a que reciba dicha notificación o tenga conocimiento de los actos o hechos que ameriten la defensa del Fideicomiso; y
- (b) Otorgar un poder especial sujeto a los términos del Fideicomiso de conformidad con la Cláusula Trigésima Tercera del Fideicomiso, sin responsabilidad alguna a su cargo, a la persona o personas físicas que sean designadas por el Comité Técnico o por el Administrador, para hacerse cargo de ejercer las acciones u oponer las excepciones que procedan en el entendido que en caso de contradicción de instrucciones entre el Administrador y el Comité Técnico, el Fiduciario tomará en cuenta las del Comité Técnico.

20.3 **Actos Urgentes.** Cuando se requiera la realización de actos urgentes, cuya falta de atención inmediata pueda causar notoriamente perjuicios al Patrimonio del Fideicomiso, el Fiduciario podrá actuar conforme a lo que establece la Legislación Aplicable, protegiendo el Patrimonio del Fideicomiso. Las Partes facultan al Fiduciario a cubrir con cargo al Patrimonio del Fideicomiso cualquier cantidad necesaria para llevar a cabo los actos necesarios para la atención a lo que se señala en este párrafo.

20.4 **Actuación Conforme a la Instrucción.** El Fiduciario, cuando actúe siguiendo las instrucciones que reciba del Comité Técnico, del Administrador o de la Asamblea de Tenedores, según se establezca en el Fideicomiso, quedará libre de cualquier responsabilidad sobre los actos ejecutados para tal efecto, siempre que dichas instrucciones estén previstas en el Fideicomiso y se realicen conforme a lo establecido en el Fideicomiso. Para el caso de que el Fiduciario recibiera, de cualquiera de las instancias antes referidas, instrucciones diferentes y contradictorias sobre una materia en particular, prevalecerá para su ejecución la recibida por la Asamblea de Tenedores y, en caso que dicha instrucción no haya sido emitida por la Asamblea de Tenedores, prevalecerá para su ejecución la recibida primero en tiempo por el Fiduciario, sin embargo se abstendrá de ejecutar la primera cuando, en espera de su ejecución recibe una instrucción contradictoria en ejercicio de facultades conforme al Fideicomiso y deberá realizar todos los actos necesarios o convenientes a efectos de notificar dicha situación al Comité Técnico, al Administrador y al Representante Común, salvo el caso en que se trate de una instrucción de la Asamblea de Tenedores, en cuyo caso ejecutará esta última.

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



RED INTEGRAL NOTARIAL.

UUID: 8620742c-f328-4374-852d-0e4659241332

NOTARIO: Miguel Angel Espíndola Bustillos, Notario 120 de la Ciudad de México.

SELLO DE TIEMPO: 10/11/2020 14:27:58

NÚMERO DE REGISTRO: 13811 del libro 9.

PÁGINA: 102 de 157.



- 20.6 Gastos por Defensa del Patrimonio del Fideicomiso. En la defensa del Patrimonio del Fideicomiso, ni el Fiduciario, ni el Administrador, ni el Representante Común, ni los Fideicomitentes estarán obligados a efectuar el desembolso o gasto alguno con cargo a su propio patrimonio, por tanto para cualquier gasto o desembolso que en su caso deba realizar en cumplimiento de los fines del Fideicomiso, será con cargo al Patrimonio del Fideicomiso, no existiendo responsabilidad alguna ni para el Fiduciario, ni para el Administrador, ni para el Representante Común, el Fideicomitente o Fideicomitente Adherente en caso de no recibir oportunamente dicha provisión de fondos.
- 20.7 Patrimonio del Fideicomiso Insuficiente. El Fiduciario será responsable ante las Partes y/o ante cualquier tercero, hasta por las cantidades del Patrimonio del Fideicomiso, sin tener responsabilidad personal alguna en caso de que el Patrimonio del Fideicomiso no sea suficiente para el cumplimiento de las obligaciones de las Partes de conformidad con el Fideicomiso.
- 20.8 Limitación de Actuación del Fiduciario. El Fiduciario no será responsable de las acciones, hechos u omisiones del Fideicomitente, de los Fideicomitentes Adherentes, de los Tenedores, del Administrador, del Representante Común, del Comité Técnico o de terceras Personas que limiten su actuación para los propósitos del Fideicomiso.
- 20.9 Límite de Obligaciones del Fiduciario. El Fiduciario no tendrá más obligaciones que las establecidas expresamente en el Fideicomiso. En caso de que el Fiduciario reciba cualquier aviso, demanda o cualquier otra reclamación en relación con el Patrimonio del Fideicomiso, notificará dicha situación al Comité Técnico, al Administrador y al Representante Común en términos de la Cláusula Vigésima, sección 20.2 del Fideicomiso. No obstante lo anterior, el Fiduciario estará obligado a coadyuvar en la defensa del Patrimonio del Fideicomiso en caso de que así se requiera, así como en el caso de actos urgentes.
- 20.10 Actuación del Fiduciario por Instrucción. Además de las otras obligaciones del Fiduciario de conformidad con el Fideicomiso, el Fiduciario cumplirá con sus obligaciones de conformidad con el artículo 391 de la LGTOC, en el entendido de que en cualquier supuesto no expresamente previsto por el Fideicomiso, el Fiduciario actuará en términos de lo dispuesto en el inciso (j) de la sección 16.1 de la Cláusula Décima Sexta del Fideicomiso.
- 20.11 Responsabilidad Implícita del Fiduciario. El Fiduciario no tendrá ninguna responsabilidad implícita u obligación conforme al Fideicomiso respecto de hechos o actos que no se encuentren expresamente incluidos en el Fideicomiso o de aquellas de las que el Fiduciario no hubiere recibido noticia.
- 20.12 Límite de Responsabilidad Adicional. No obstante, cualquier otra limitación a la responsabilidad del Fiduciario de conformidad con el Fideicomiso, las Partes



convienen que el Fiduciario no será responsable por, ni tendrá la obligación de determinar, verificar o investigar lo siguiente:

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

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

VIGÉSIMA PRIMERA. HONORARIOS DEL FIDUCIARIO Y DEL REPRESENTANTE COMÚN.

- 21.1 Honorarios del Fiduciario. Como contraprestación por sus servicios conforme al Fideicomiso, el Fiduciario percibirá, los honorarios previstos en el Anexo "F" del Fideicomiso, que se tiene aquí por reproducido como si a la letra se insertara, en el entendido de que dichos honorarios serán, en primera instancia, cargados al Patrimonio del Fideicomiso y, en caso de no existir recursos o resultar insuficientes deberán ser pagados directamente por el Fideicomitente.
- 21.2 Honorarios del Representante Común. Como contraprestación por sus servicios, el Representante Común percibirá, los honorarios previstos en el documento que se adjunta al Fideicomiso como Anexo "G", que se tiene aquí por reproducido como si a la letra se insertara.

VIGÉSIMA SEGUNDA. DERECHO DE REVERSIÓN.

- 22.1 Derecho de Reversión. Los Fideicomitentes Adherentes de que se trate sólo podrán ejercer el Derecho de Reversión en la medida en que lo conserven en términos del respectivo Convenio de Aportación y Adhesión y conforme al Fideicomiso.
- 22.2 Mecanismo para ejercer del Derecho de Reversión. Para el ejercicio del Derecho de Reversión sobre Activos aportados, se procederá de la siguiente forma:



RED INTEGRAL NOTARIAL.

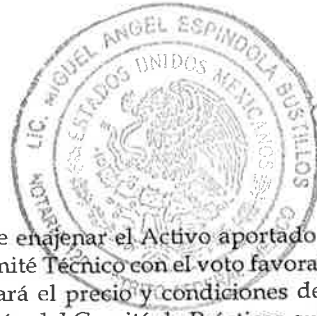
UUID: 8620742c-f328-4374-852d-0e4659241332

NOTARIO: Miguel Angel Espíndola Bustillos, Notario 120 de la Ciudad de México.

SELLO DE TIEMPO: 10/11/2020 14:27:58

NÚMERO DE REGISTRO: 13811 del libro 9.

PÁGINA: 104 de 157.



- (i) Una vez que se haya tomado la decisión de enajenar el Activo aportado de que se trate conforme al Fideicomiso, el Comité Técnico con el voto favorable de la mayoría de sus miembros, determinará el precio y condiciones de la reversión, para lo cual requerirá de la opinión del Comité de Prácticas quien deberá emitir una opinión de razonabilidad considerando la valuación, a su vez, de un experto independiente. El precio y condiciones de reversión deberán ser notificados al Fiduciario por escrito, y al o a los Fideicomitentes Adherentes respectivos.
- (ii) Los Fideicomitentes Adherentes de que se trate contarán con un plazo de 15 (quince) Días Hábiles siguientes a la notificación a que se refiere el inciso (i) anterior para manifestar su voluntad de ejercer o no el Derecho de Reversión a que se refiere la presente Cláusula y, en su caso, debiendo exhibir el precio de la reversión a más tardar en la fecha en la que se firme la escritura pública en la que se haga constar la reversión de la propiedad del Activo de que se trate, debiendo procederse conforme a las condiciones establecidas por el Comité Técnico.

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

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

- 23.1 Vigencia. El Fideicomiso tendrá la duración necesaria para el cumplimiento de sus fines y podrá extinguirse en caso de que su cumplimiento sea imposible. De manera particular, se extinguirá: (i) en su caso, por solicitud del Comité Técnico, en caso que el Fiduciario no lleve a cabo la Emisión de CBFIs dentro de un plazo de 12 (doce) meses de calendario siguientes a la fecha de celebración del Fideicomiso; (ii) por mandato legal en caso de que así lo requieran las autoridades competentes o leyes que así lo determinen; (iii) por término legal; y (iv) por acuerdo en Asamblea de Tenedores, requiriendo para ello el voto favorable de los Tenedores que representen por lo menos el 95% (noventa y cinco por ciento) de los CBFIs en circulación. No obstante lo anterior, el Fideicomiso no podrá extinguirse cuando existan obligaciones pendientes de cumplimiento con cargo al Patrimonio del Fideicomiso.

La vigencia del Fideicomiso no podrá ser mayor al plazo previsto por el artículo 394 de la LGTOC.

- 23.2 Irrevocabilidad del Fideicomiso. El Fideicomitente renuncia expresamente a su derecho de revocar el Fideicomiso en virtud de tratarse de un Fideicomiso



irrevocable, en los términos de lo dispuesto en la fracción VI del artículo 392 de la LGTOC.

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

- (i) El Comité Técnico deberá sesionar dentro de los 15 (quince) Días Hábiles siguientes a que ocurra alguno de los supuestos previstos en la Cláusula Vigésima Tercera, sección 23.1 anterior y deberá designar al Liquidador del Patrimonio del Fideicomiso de entre empresas con experiencia en la liquidación de entidades del sistema financiero en México, y a quien le otorgará entre otras facultades y obligaciones, todas las facultades y obligaciones atribuidas al Administrador, debiendo efectuar la instrucción correspondiente al Fiduciario para que celebre los contratos y convenios necesarios y otorgue los poderes respectivos.
- (ii) A partir de la fecha en que el Comité Técnico designe al Liquidador, el Administrador dejará de tener cualquier facultad para instruir al Fiduciario y para disponer, administrar y/u operar el Patrimonio del Fideicomiso. No obstante lo anterior, deberá proporcionar al Liquidador designado toda la información, documentación, registros y demás facilidades necesarias para el cumplimiento de sus funciones.
- (iii) El Liquidador deberá efectuar todos los actos materiales y jurídicos necesarios y/o convenientes para salvaguardar los derechos de los Tenedores y conservar el Patrimonio del Fideicomiso para efectos de su liquidación. Deberá efectuar todos los trámites ante las autoridades competentes y órganos autorregulados para efectos de llevar a cabo la cancelación de la inscripción de los CBFIs en el RNV y cualquiera otro registro o listado en mercado de valores, bolsa de valores y/o sistema de cotización en México o en el extranjero.
- (iv) Con el Patrimonio del Fideicomiso deberá pagar las obligaciones pendientes a cargo del Fiduciario por virtud del Fideicomiso y la distribución del remanente entre los Tenedores de conformidad con la fracción VI del artículo 187 de la LISR, de manera proporcional a su tenencia de CBFIs.

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

- (i) El Liquidador deberá convocar a un concurso entre profesionales en materia de bienes raíces que cuenten con un reconocido prestigio con el propósito de





recibir propuestas relativas a la estrategia para liquidación del Patrimonio del Fideicomiso cuyo objetivo sea maximizar el valor de liquidación en beneficio de los Tenedores.

- (ii) El Liquidador deberá presentar al Comité Técnico las propuestas que reciba conforme a lo establecido en el inciso anterior, debiendo ser al menos 2 (dos) propuestas.
 - (iii) El Comité Técnico deberá elegir al Asesor Liquidador. En todo caso los honorarios del Asesor Liquidador serán pagados con cargo al Patrimonio del Fideicomiso.
 - (iv) El Liquidador y el Asesor Liquidador deberá realizar todos los actos materiales y jurídicos necesarios a efectos de lograr los objetivos de la estrategia de liquidación.
 - (v) En todo caso el Comité Técnico y el Representante Común tendrán amplias facultades para solicitar informes al Liquidador y al Asesor Liquidador con respecto a sus funciones y podrá instruir por escrito al Fiduciario su remoción, previa opinión del Comité de Auditoría.
- 23.5 Transferencia del Patrimonio del Fideicomiso. Al término de la vigencia del Fideicomiso, el Fiduciario liquidará el Patrimonio del Fideicomiso y distribuirá el producto de su enajenación a los Tenedores a prorrata en proporción a la tenencia de CBFIs de cada Tenedor.
- 23.6 Aviso a Indeval. En caso de la terminación y liquidación del Fideicomiso, el Fiduciario deberá dar aviso por escrito y de manera oportuna a Indeval (o a través de los medios que esta determine) respecto de dicha situación, y en su caso, con al menos 6 (seis) Días Hábiles de anticipación, respecto de la realización de la última Distribución Total.

VIGÉSIMA CUARTA. ADQUISICIÓN DE CBFIS EN CIRCULACIÓN.

- 24.1 El Fideicomiso, previa instrucción del Comité Técnico, podrá adquirir CBFIs en circulación para:
- I. ser mantenidos en tenencia propia del Fideicomiso para su posterior colocación en el mercado, en cuyo caso, en tanto sean mantenidos en tenencia propia del Fideicomiso no podrán ser representados ni votados en Asamblea de Tenedores y el Fideicomiso podrá ejercer los derechos económicos respectivos, pero no los corporativos, conforme a la Legislación Aplicable; o
 - II. convertirlos en CBFIs no suscritos que se conservarán en la tesorería del



Fideicomiso, sin necesidad de acuerdo de la Asamblea de Tenedores. Lo anterior, en el entendido que dichos CBFIs podrán, (según lo determine el Comité Técnico: (a) ser colocados en el mercado secundario; (b) ser suscritos por la vía del ejercicio de Derechos de Suscripción Preferente por parte de los Tenedores; (c) ser entregados como contraprestación por la adquisición de Activos; (d) ser entregados como pagos de obligaciones del Fideicomiso; (e) ser entregados para el cumplimiento del Plan de Incentivos por Desempeño de Largo Plazo y/o (f) ser cancelados.

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

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

- (a) La adquisición se efectúe a través de la Bolsa.
- (b) La adquisición se realice a precio de mercado, salvo que se trate de ofertas públicas o de subastas autorizadas por la CNBV.
- (c) La adquisición se realice, previa autorización del Comité Técnico, conforme a las reglas de operación del Fondo de Recompra, y con cargo al Patrimonio del Fideicomiso: (i) con los recursos que provengan del Resultado Fiscal no distribuido por no tener la obligación de distribuir dicho Resultado Fiscal en términos de la fracción VI del artículo 187 de la LISR, o, (ii) en su caso, con el monto de recursos que se establezca conforme a las disposiciones aplicables.

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

- (d) La Asamblea de Tenedores haya autorizado para el ejercicio de que se trate el monto máximo de recursos que el Fideicomiso podrá destinar para la adquisición de CBFIs en circulación, sin que al efecto se contravenga la Legislación Aplicable.



RED INTEGRAL NOTARIAL.

UUID: 8620742c-f328-4374-852d-0e4659241332

NOTARIO: Miguel Angel Espíndola Bustillos, Notario 120 de la Ciudad de México.

SELLO DE TIEMPO: 10/11/2020 14:27:58

NÚMERO DE REGISTRO: 13811 del libro 9.

PÁGINA: 108 de 157.



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

La adquisición de los CBFIs en circulación por parte del Fideicomiso, en ningún caso se llevará a cabo cuando a consecuencia de la misma se incumplan los requisitos de mantenimiento del listado de los CBFIs en la Bolsa.

La adquisición de los CBFIs en circulación se realizará conforme a la Legislación Aplicable, incluyendo la Regla 3.21.2.8. de la Resolución Miscelánea Fiscal vigente.

VIGÉSIMA QUINTA. PROHIBICIONES LEGALES.

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

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

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

a) Se deroga.

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;

...

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



RED INTEGRAL NOTARIAL.

UUID: 8620742c-f328-4374-852d-0e4659241332

NOTARIO: Miguel Angel Espíndola Bustillos, Notario 120 de la Ciudad de México.

SELLO DE TIEMPO: 10/11/2020 14:27:58

NÚMERO DE REGISTRO: 13811 del libro 9.

PÁGINA: 109 de 157.

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

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

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

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

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

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

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

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

VIGÉSIMA SEXTA. DOMICILIOS.

26.1 Comunicaciones y notificaciones. Toda comunicación que deba hacerse, de conformidad con el Fideicomiso, se realizará mediante correo electrónico, siempre y cuando la recepción se confirme por parte del destinatario por la misma vía. También podrá ser confirmado por certificado o servicio de mensajería, ambas con acuse de recibo en los siguientes domicilios:



RED INTEGRAL NOTARIAL.

UUID: 8620742c-f328-4374-852d-0e4659241332

NOTARIO: Miguel Angel Espíndola Bustillos, Notario 120 de la Ciudad de México.

SELLO DE TIEMPO: 10/11/2020 14:27:58

NÚMERO DE REGISTRO: 13811 del libro 9.

PÁGINA: 110 de 157.



Fideicomitente: Agriprofin, S.A. de C.V.

Domicilio: Calle Pedregal 24, Piso 3 Suite 300, Col. Molino del Rey, C.P. 11040, Alcaldía Miguel Hidalgo, Ciudad de México, México
Atención: Alfredo Jesús Villarreal Galicia
Teléfono: 81-8362-9659
Correo electrónico: alfredo.villarreal@agrofibra.com

Ccp.

Holland & Knight México, S.C.

Domicilio: Avenida Paseo de la Reforma 342, Piso 28, Col. Juárez, Alcaldía Cuauhtémoc, C.P. 06600, Ciudad de México, México.
Atención: Adrián Gay Lasa
Teléfono: (55) 3602.8000
Correo electrónico: adrian.gaylasa@hkclaw.com

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

Domicilio: Montes Urales 620, Piso 1, Col. Lomas de Chapultepec, C.P. 11000, Ciudad de México, México.
Atención: División Fiduciaria
Teléfono: (55) 1103 6648, (55) 5950 4678 para temas legales y (55) 5950 4692 y (55) 1103 6600 y (55) 8636 5550 ext. 1479 o 1103 6600 Ext. 4685 para temas administrativos y operativos
Correo electrónico: mrangell@actinver.com.mx y karevalo@actinver.com.mx para temas legales y nbran@actinver.com.mx y jlandero@actinver.com.mx y ngarcia@actinver.com.mx para temas operativos y administrativos.

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

Domicilio: Cordillera de los Andes 265, Piso 2, Colonia Lomas de Chapultepec, C.P. 11000, Ciudad de México, México.
Atención: Patricia Flores Milchorena, Lileni Zarate Ramírez y/o Alfredo Basurto Dorantes
Teléfono: (55) 5363 3912, (55) 5063 3914 y (55) 5363 3944
Correo electrónico: pflores@cibanco.com, lzarate@cibanco.com y abasurto@cibanco.com

En caso de cambio de domicilio de algunas de las Partes deberán comunicarlo a las demás, con cuando menos 3 (tres) Días de anticipación a la fecha en que dicho cambio ocurra.



RED INTEGRAL NOTARIAL.

UUID: 8620742c-f328-4374-852d-0e4659241332

NOTARIO: Miguel Angel Espíndola Bustillos, Notario 120 de la Ciudad de México.

SELLO DE TIEMPO: 10/11/2020 14:27:58

NÚMERO DE REGISTRO: 13811 del libro 9.

PÁGINA: 111 de 157.

26.2 **Instrucciones al Fiduciario.** Por lo que respecta a las instrucciones y comunicaciones de cualquiera de las Partes del Fideicomiso al Fiduciario, se hará lo siguiente:

Las Partes designarán a las personas y listarán sus nombres y firmas usando el modelo de certificación que se adjunta al Fideicomiso como **Anexo "H"** para girar dichas instrucciones al Fiduciario con acuse de recibo vía telefax/facsímile, correo electrónico, mensajería o paquetería.

El Fiduciario podrá confirmar dichas instrucciones telefónicamente con la(s) persona(s) autorizada(s) que designe(n) frente al Fiduciario en términos del mencionado **Anexo "H"**, en el entendido que el Fiduciario podrá depender en las confirmaciones telefónicas de cualquier persona que declare razonablemente ser la persona autorizada. Las personas y números de teléfonos para confirmaciones telefónicas podrán ser modificadas sólo por escrito debidamente recibido y confirmado por el Fiduciario. Las Partes acuerdan que este procedimiento es comercialmente razonable.

Asimismo, las Partes convienen que, en la ejecución de transferencias de fondos, el Fiduciario y el banco receptor del beneficiario utilizarán los números de cuenta, o cualesquier otro número de identificación similar que se le proporcione, para identificar: (i) al beneficiario, (ii) al banco receptor o (iii) cualquier banco intermediario. El Fiduciario utilizará los fondos del Fideicomiso para cumplir con cualesquier orden de pago utilizando la información proporcionada, aun cuando esto resulte en un error en el pago, incluyendo una transferencia a una persona distinta al beneficiario, a un banco distinto al banco del beneficiario, o a un banco distinto del banco intermediario, que se haya instruido al Fiduciario.

Independientemente de lo anterior, el Fiduciario, siempre y cuando tenga motivo o sospecha razonable, para actuar o no y/o para solicitar confirmación de cualquier transmisión recibida conforme a la presente Cláusula, en el entendido que, el Fiduciario notificará a las Partes, lo más pronto posible, si éste ha decidido diferir el llevar a cabo las instrucciones, hasta que haya recibido confirmación.

Por lo que respecta a las cartas de instrucción dirigidas al Fiduciario, para que estas puedan ser acatadas, deberán incluir, por lo menos, los siguientes requisitos:

- (i) Estar dirigida a Banco Actinver, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver, División Fiduciaria, como Fiduciario del Fideicomiso.
- (ii) Hacer referencia al número de fideicomiso asignado al Fideicomiso: 4755.
- (iii) Contener la firma autógrafa de quien o quienes están facultados para instruir en términos del Fideicomiso y que hayan sido debidamente designados y acreditados ante el Fiduciario de conformidad con la presente Cláusula,





remitiéndole a éste, copia de una identificación oficial vigente con fotografía y firma y debiendo coincidir la firma de dicha identificación con la plasmada en la correspondiente instrucción. Si el Fiduciario ya contare con tal identificación, ésta no deberá adjuntarse.

- (iv) La instrucción expresa y clara que se solicita realice el Fiduciario, expresando montos, cantidades o actividades en concreto.
- (v) En el supuesto de que el Fideicomiso no especifique explícitamente un término distinto, las instrucciones deberán ser recibidas por escrito por el Fiduciario por lo menos 2 (dos) Días Hábiles en la que se requiera que el Fiduciario cumpla con las instrucciones correspondientes.

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

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

VIGÉSIMA SÉPTIMA. OBLIGACIONES FISCALES.

- 27.1 Obligaciones Fiscales. Los impuestos, derechos y demás contribuciones en materia fiscal, presentes o aquellos que se llegasen a determinar como consecuencia de la emisión de nuevas disposiciones legales, que se causen con motivo de la celebración, vigencia y cumplimiento del objeto del Fideicomiso y que pudieran imponer las leyes o autoridades fiscales, deberán estar a cargo de la Parte que, conforme a la Legislación Aplicable, genere o cause tales impuestos, derechos y/o contribuciones en materia fiscal mencionadas. Para efectos de lo anterior, el Fiduciario y los Tenedores habrán de atender lo dispuesto por esta Cláusula.
- 27.2 Régimen Fiscal aplicable en materia de ISR e IVA. Al tratarse de un fideicomiso inmobiliario dedicado a la adquisición y/o construcción de Inmuebles que se destinan al arrendamiento y la adquisición del derecho a percibir ingresos provenientes del arrendamiento de dichos bienes, el régimen fiscal que resultará aplicable a este tipo de fideicomisos es el contenido en los artículos 187 y 188 de la LISR en vigor y/o aquellas disposiciones legales que las sustituyan. En virtud de lo anterior, las partes acuerdan observar las siguientes disposiciones:
 - (i) al menos el 70% (setenta por ciento) del Patrimonio del Fideicomiso será invertido, directamente o a través de fideicomisos, en la adquisición o



RED INTEGRAL NOTARIAL.

UUID: 8620742c-f328-4374-852d-0e4659241332

NOTARIO: Miguel Angel Espíndola Bustillos, Notario 120 de la Ciudad de México.

SELLO DE TIEMPO: 10/11/2020 14:27:58

NÚMERO DE REGISTRO: 13811 del libro 9.

PÁGINA: 113 de 157.

construcción de bienes inmuebles destinados al arrendamiento, en derechos que le permitan percibir ingresos provenientes del arrendamiento de dichos bienes, y el remanente será invertido en Inversiones de Efectivo Permitidas;

- (ii) los Inmuebles que se construyan o adquieran se destinarán al arrendamiento y no se enajenarán antes de haber transcurrido al menos 4 (cuatro) años contados a partir de la terminación de su construcción o adquisición, respectivamente; asimismo el Fideicomiso no podrá enajenar los derechos fideicomitentes-fideicomisarios que adquiera de cualquier fideicomiso antes de haber transcurrido 4 (cuatro) años contados a partir de la fecha de su adquisición. Los bienes inmuebles que se enajenen antes del plazo mencionado en el presente inciso (ii), no tendrán el tratamiento fiscal contenido en el artículo 188 de la LISR en vigor;
- (iii) que el Fiduciario, previa instrucción que reciba en términos del Fideicomiso, emita certificados de participación por los bienes que integren el Patrimonio del Fideicomiso y que dichos certificados se coloquen en el país entre el gran público inversionista;
- (iv) el Fiduciario, previas instrucciones que reciba al efecto de conformidad con el Fideicomiso, deberá distribuir a los Tenedores cuando menos una vez al año, a más tardar el 15 de marzo, al menos el 95% (noventa y cinco por ciento) del Resultado Fiscal del ejercicio fiscal inmediato anterior generado por los bienes integrantes del Patrimonio del Fideicomiso; en el entendido, que en caso de que el Resultado Fiscal de un ejercicio fiscal sea mayor al monto distribuido a los Tenedores hasta el 15 de marzo del año inmediato posterior, el Fiduciario, según le sea instruido, deberá pagar el impuesto sobre la renta por la diferencia a una tasa establecida en el artículo 9 de la LISR, por cuenta de y sin identificar a los Tenedores, dentro de los 15 (quince) Días siguientes a dicho 15 de marzo, conforme a lo establecido en la fracción VIII del artículo 188 de la LISR;
- (v) cuando el Fiduciario estipule en los contratos o convenios de arrendamiento que para determinar el monto de las contraprestaciones se incluyan montos variables o referidos a porcentajes, los mismos no podrán exceder del 5% (cinco por ciento) del monto total de los ingresos anuales por concepto de rentas del fideicomiso, excepto cuando la contraprestación se determine en función de un porcentaje fijo de las ventas del arrendatario;
- (vi) el Fideicomiso se inscriba en el registro de fideicomisos dedicados a la adquisición o construcción de Inmuebles, de conformidad con lo señalado en la fracción VIII del artículo 187 de la LISR y la Regla 3.21.2.6 de la Resolución Miscelánea fiscal vigente o aquella disposición legal que, en su caso, la sustituya;





- (vii) el Fideicomiso deberá cumplir con todos los demás requisitos establecidos en los artículos 187 y 188 de la LISR para calificar como una Fibra. De manera particular el Fiduciario deberá cumplir en tiempo y forma con la obligación a que se refiere el artículo 187, fracción IX de la LISR;
- (viii) El Fideicomiso deberá proporcionar al Indeval la información a que se refiere la actual Regla 3.21.2.7 de la Resolución Miscelánea Fiscal vigente o aquella disposición legal que, en su caso, la sustituya, con los datos que le proporcione el Administrador;
- (ix) los Tenedores de los CBFIs que sean residentes para efectos fiscales en México o residentes en el extranjero con establecimiento permanente en el país acumularán el Resultado Fiscal distribuido por el intermediario financiero correspondiente, siempre y cuando estén obligados a efectuar la acumulación de dicho ingreso, y podrán acreditar cualquier impuesto sobre la renta retenido sobre dicho resultado contra el impuesto sobre la renta que causen en el ejercicio en que se les distribuya;
- (x) los intermediarios financieros retendrán a los Tenedores de los CBFIs el impuesto sobre la renta derivado de cada Distribución, excepto en el caso de que los Tenedores estén exentos o sean Fondos de Pensiones y jubilaciones extranjeros;
- (xi) el régimen fiscal descrito en el artículo 188 de la LISR resulta aplicable al Fideicomiso, toda vez que cumple con los requisitos previstos por el artículo 187 de la LISR. De esta forma, en todo momento, el Fiduciario a través del Administrador, tendrá la obligación de vigilar el cabal cumplimiento por parte del Fideicomiso de los requisitos establecidos en dicho artículo;
- (xii) será responsabilidad del Fiduciario, a través del Administrador, determinar el Resultado Fiscal, así como la Utilidad Fiscal o, en su caso, Pérdida Fiscal por CBFIs;
- (xiii) Los Tenedores no podrán considerar como impuesto acreditable el IVA que sea trasladado por el fideicomiso, como impuesto acreditable el IVA acreditado por el Fideicomiso, tampoco podrán considerar como acreditable el IVA transferido al Fideicomiso. Los Tenedores no podrán compensar, acreditar o solicitar la devolución del balance a su favor, generado por las operaciones del Fideicomiso o por los impuestos a los que se refiere el Fideicomiso, de conformidad con el artículo 74 del Reglamento de la LIVA;
- (xiv) Los Fideicomitentes y el Fiduciario reconocen que optarán por que el Fideicomiso sea quien dé cumplimiento a las obligaciones que en materia de IVA se generen con motivo de las actividades que se realizarán a través del



RED INTEGRAL NOTARIAL.

UUID: 8620742c-f328-4374-852d-0e4659241332

NOTARIO: Miguel Angel Espíndola Bustillos, Notario 120 de la Ciudad de México.

SELLO DE TIEMPO: 10/11/2020 14:27:58

NÚMERO DE REGISTRO: 13811 del libro 9.

PÁGINA: 115 de 157.

Fideicomiso. Por ello, el Fideicomitente, el Fiduciario y/o los fideicomisarios, según sea el caso, darán cumplimiento a lo dispuesto por el artículo 74 del Reglamento de la LIVA;

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

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

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

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

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

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



RED INTEGRAL NOTARIAL.

UUID: 8620742c-f328-4374-852d-0e4659241332

NOTARIO: Miguel Angel Espíndola Bustillos, Notario 120 de la Ciudad de México.

SELLO DE TIEMPO: 10/11/2020 14:27:58

NÚMERO DE REGISTRO: 13811 del libro 9.

PÁGINA: 116 de 157.



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

La retención del ISR a los Tenedores por el Resultado Fiscal que se les distribuya en términos del Fideicomiso, se realizará conforme a la ley y disposiciones que resulten aplicables, aplicando la tasa del 30% (treinta por ciento) o la tasa que en el momento de la Distribución sea aplicable en términos de la LISR, sobre el monto distribuido de dicho Resultado Fiscal, excepto cuando los Tenedores de los CBFIs que los reciban estén exentos del pago del ISR por dicho ingreso o sean Fondos de Pensiones y Jubilaciones. En el caso de que los CBFIs sean colocados entre el gran público inversionista, el intermediario financiero que tenga en depósito los CBFIs será quien deberá realizar la retención de impuestos en términos del Fideicomiso y se realizará conforme a la ley y disposiciones que resulten aplicables.

Para el caso de que las Distribuciones del Resultado Fiscal, se realicen en CBFIs a tenedores sujetos a retención, el fideicomiso entregará al intermediario la parte correspondiente a la retención en efectivo y la diferencia en CBFIs.

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

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

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

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



RED INTEGRAL NOTARIAL.

UUID: 8620742c-f328-4374-852d-0e4659241332

NOTARIO: Miguel Angel Espíndola Bustillos, Notario 120 de la Ciudad de México.

SELLO DE TIEMPO: 10/11/2020 14:27:58

NÚMERO DE REGISTRO: 13811 del libro 9.

PÁGINA: 117 de 157.

ingreso, y podrán acreditar el impuesto sobre la renta retenido sobre dicho resultado sobre el impuesto sobre la renta que causen en el ejercicio en que se les distribuya.

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

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

27.5 Enajenación de los CBFIs

Las personas físicas residentes en México y los residentes en el extranjero que no tengan establecimiento permanente en el país que enajenen los CBFIs a través de la Bolsa o de los mercados reconocidos a que se refieren las fracciones I y II del artículo 16-C del Código Fiscal de la Federación, se encontrarán exentas del pago de ISR por la ganancia derivada de dicha enajenación, de acuerdo con lo dispuesto por la fracción X del artículo 188 de la LISR.

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

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

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

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

27.6 Impuesto al Valor Agregado. De conformidad con la LIVA, las personas físicas o morales que enajenen bienes inmuebles, presten servicios independientes, arrienden



RED INTEGRAL NOTARIAL.

UUID: 8620742c-f328-4374-852d-0e4659241332

NOTARIO: Miguel Angel Espíndola Bustillos, Notario 120 de la Ciudad de México.

SELLO DE TIEMPO: 10/11/2020 14:27:58

NÚMERO DE REGISTRO: 13811 del libro 9.

PÁGINA: 118 de 157.



activos o importen bienes o servicios a México, están obligadas al pago del IVA a una tasa general del 16% (dieciséis por ciento). El IVA se causa sobre una base de flujo efectivo. En términos generales, las actividades de arrendamiento de Inmuebles de la Fibra estarán sujetas al IVA. Cuando el Fideicomiso adquiera o desarrolle propiedades, pagará IVA sobre el valor de la propiedad imputable a los costos de construcción. La Fibra tendrá derecho al acreditamiento de dicho IVA.

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

No se pagará el IVA por la enajenación de los CBFIs de acuerdo a lo señalado en la fracción VII del artículo 9 de la LIVA.

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

- 27.7 Los Tenedores de los CBFIs no se encontrarán sujetos a impuestos sucesorios u otros impuestos similares con respecto a sus CBFIs. En México no existen impuestos del timbre, a la inscripción de emisiones u otros impuestos similares a cargo de los Tenedores en relación con sus CBFIs.
- 27.8 Impuesto sobre Adquisición de Bienes Inmuebles (ISAI). Respecto de Bienes Inmuebles aportados, así como cualesquiera Bienes Inmuebles que sean aportados en un futuro al Patrimonio del Fideicomiso y sobre los cuales los Fideicomitentes Adherentes mantengan el Derecho de Reversión, el Fiduciario, a través del Administrador, se encontrará obligado a determinar el cálculo y entero de dicho impuesto conforme a la Legislación Aplicable, o su equivalente, en las entidades federativas y/o municipios en los que se encuentren ubicados los Bienes Inmuebles que formen parte del Patrimonio del Fideicomiso, conforme a los supuestos y momentos previstos en la legislación de las entidades federativas y/o municipios de que se trate. En el caso de que el Fiduciario sea requerido formalmente por las autoridades competentes para efectos de realizar cualquier pago relacionado con el impuesto referido, el Fiduciario podrá realizar el pago que se le requiere previa instrucción que reciba del Administrador para su revisión de los recursos que se mantengan en el Patrimonio del Fideicomiso, sin responsabilidad alguna para el Fiduciario.



RED INTEGRAL NOTARIAL.

UUID: 8620742c-f328-4374-852d-0e4659241332

NOTARIO: Miguel Angel Espíndola Bustillos, Notario 120 de la Ciudad de México.

SELLO DE TIEMPO: 10/11/2020 14:27:58

NÚMERO DE REGISTRO: 13811 del libro 9.

PÁGINA: 119 de 157.

- 27.9 Administrador. Como se ha señalado, las disposiciones fiscales que rigen el Fideicomiso son las establecidas en los artículos 187 y 188 de la LISR en vigor, así como en la Legislación Aplicable de la entidad federativa donde se ubiquen los Bienes Inmuebles. A este respecto, el Administrador será el encargado de dar cabal cumplimiento de las obligaciones descritas en la Cláusula Vigésima Séptima, secciones 27.2 y 27.3 del Fideicomiso.
- 27.10 Exclusión de Responsabilidad de Pago por el Fiduciario. El Fiduciario se encontrará exento de la obligación de pagar por cuenta propia el importe de las obligaciones fiscales que graven el Patrimonio del Fideicomiso y sus actividades, por lo que cualquier coste en este sentido será única y exclusivamente con cargo al Patrimonio del Fideicomiso, y hasta por el monto que éste alcance y baste.
- 27.11 Indemnización al Fiduciario. Las Partes del Fideicomiso se obligan a indemnizar y a mantener en paz y a salvo al Fiduciario, de cualquier responsabilidad, impuesto, actualización, recargo o multa que pudiera derivarse del posible incumplimiento de las obligaciones fiscales, en el supuesto que el Patrimonio del Fideicomiso llegase a ser insuficiente y por motivo del cual pudiera derivarse el incumplimiento de las obligaciones fiscales.
- 27.12 Exclusión de Responsabilidad Fiscal del Representante Común. Las Partes reconocen que el Representante Común no es ni será responsable de ninguna obligación fiscal derivada del Fideicomiso (con excepción de los honorarios correspondientes), ni de la presentación, validación o revisión de cualquier informe, declaración, o documento de naturaleza fiscal.

VIGÉSIMA OCTAVA. SUCESORES Y CESIONARIOS.

- 28.1 Cesión de Derechos. Ni el Fideicomitente, ni el Fiduciario, ni el Administrador, ni el Representante Común podrán ceder sus derechos y obligaciones derivados del Fideicomiso.

VIGÉSIMA NOVENA. RENUNCIA DE DERECHOS.

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

TRIGÉSIMA. RELACIÓN LABORAL.



RED INTEGRAL NOTARIAL.

UUID: 8620742c-f328-4374-852d-0e4659241332

NOTARIO: Miguel Angel Espíndola Bustillos, Notario 120 de la Ciudad de México.

SELLO DE TIEMPO: 10/11/2020 14:27:58

NÚMERO DE REGISTRO: 13811 del libro 9.

PÁGINA: 120 de 157.



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

TRIGÉSIMA PRIMERA. DISPOSICIONES RELATIVAS A TRANSACCIONES CON CBFIS.

- 31.1 Transmisiones sujetas a autorización del Comité Técnico. Con posterioridad a la primera Emisión, toda transmisión, directa o indirecta, de CBFIs a favor de Persona alguna o conjunto de Personas actuando en forma concertada que llegue a acumular en una o varias transacciones el 10% (diez por ciento) o más del total del número de CBFIs en circulación, estará sujeto a la autorización previa del Comité Técnico y deberá contar con el voto favorable de la mayoría de los Miembros Independientes, lo anterior, en el entendido que la autorización previa del Comité Técnico, solo será requerida cuando la celebración de cualquier contrato, convenio o acto jurídico implique rebasar el límite de tenencia anteriormente establecido.

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

- (i) La compra o adquisición por cualquier título o medio, de CBFIs emitidos por el Fiduciario conforme al Fideicomiso o que se emitan en el futuro, incluyendo certificados de participación ordinaria (CPOs) o cualquier otro Valor o instrumentos cuyo valor subyacente sea CBFIs emitidos por el Fiduciario conforme al Fideicomiso; o cualesquiera otro documento que represente derechos sobre CBFIs;
- (ii) La compra o adquisición de cualquier clase de derechos que correspondan a los Tenedores;
- (iii) Cualquier contrato, convenio o acto jurídico que pretenda limitar o resulte en la transmisión de cualquiera de los derechos y facultades que correspondan a los Tenedores, incluyendo instrumentos u operaciones financieras derivadas, así como los actos que impliquen la pérdida o limitación de los derechos de voto otorgados por los CBFIs, salvo aquellos previstos por la Circular Única de Emisoras e incluidos en el Fideicomiso; y



RED INTEGRAL NOTARIAL.

UUID: 8620742c-f328-4374-852d-0e4659241332

NOTARIO: Miguel Angel Espíndola Bustillos, Notario 120 de la Ciudad de México.

SELLO DE TIEMPO: 10/11/2020 14:27:58

NÚMERO DE REGISTRO: 13811 del libro 9.

PÁGINA: 121 de 157.

- (iv) Adquisiciones que pretendan realizar uno o más interesados, que actúen de manera concertada cuando se encuentren vinculados entre sí para tomar decisiones como Grupo de Personas o Consorcios.

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

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

- (a) El número de CBFIs que se pretenden adquirir y una explicación detallada de la naturaleza jurídica del acto o actos que se pretendan realizar;
- (b) La identidad y nacionalidad del solicitante o solicitantes, revelando si actúan por cuenta propia o ajena, ya sea como mandatarios, accionistas, comisionistas, fiduciarios, fideicomitentes, fideicomisarios, miembros del Comité Técnico o su equivalente, "trustees" o agentes de terceros, y si actúan con o sin la representación de terceros en México o en el extranjero;
- (c) La identidad y nacionalidad de los socios, accionistas, mandantes, comitentes, fiduciarios, fideicomitentes, fideicomisarios, miembros del comité técnico o su equivalente, causahabientes y agentes de los solicitantes, en México o en el extranjero;
- (d) La identidad y nacionalidad de quién o quiénes controlan a los solicitantes, directa o indirectamente a través de los comisionistas, fiduciarios, fideicomitentes y demás entidades o personas señaladas en los párrafos (b) y (c) anteriores;
- (e) Quiénes de los mencionados anteriormente son entre sí cónyuges o tienen parentesco por consanguinidad o afinidad hasta el cuarto grado;



RED INTEGRAL NOTARIAL.

UUID: 8620742c-f328-4374-852d-0e4659241332

NOTARIO: Miguel Angel Espíndola Bustillos, Notario 120 de la Ciudad de México.

SELLO DE TIEMPO: 10/11/2020 14:27:58

NÚMERO DE REGISTRO: 13811 del libro 9.

PÁGINA: 122 de 157.

Actinver



- (f) Quiénes de todas las personas mencionadas anteriormente son o no, competidores del negocio establecido por el Fideicomiso; y si mantienen o no, alguna relación jurídica económica o de hecho con algún competidor, cliente, proveedor, acreedor o Tenedor de por lo menos un 10% (diez por ciento) del número de CBFIs en circulación;
 - (g) La participación individual que ya mantengan, directa o indirectamente los solicitantes y todos los mencionados anteriormente, con respecto a los CBFIs, valores, derechos y mecanismos o acuerdos de asociación de voto a que se refiere la presente Cláusula;
 - (h) El origen de los recursos económicos que se pretendan utilizar para pagar la adquisición que se establezca en la solicitud, especificando la identidad, nacionalidad y demás información pertinente de quién o quiénes provean o vayan a proveer dichos recursos; explicando la naturaleza jurídica y condiciones de dicho financiamiento o aportación, incluyendo la descripción de cualquier clase de garantía que en su caso se vaya a otorgar y revelando además, si ésta o estas personas, directa o indirectamente son o no competidores, clientes, proveedores, acreedores o tenedores de por lo menos un 10% (diez por ciento) del número de CBFIs en circulación;
 - (i) El propósito de la transacción o transacciones de que se pretenden realizar; y quiénes de los solicitantes tienen la intención de adquirir en el futuro, directa o indirectamente, CBFIs y derechos adicionales a los referidos en la solicitud y, en su caso, el porcentaje de tenencia o de voto que se pretenda alcanzar con dichas adquisiciones. Asimismo, se deberá establecer si es su deseo o no adquirir 30% (treinta por ciento) o más de los CBFIs en circulación o, en su caso, el control del Fideicomiso en virtud de mecanismos o acuerdos de voto o por cualquier otro medio; y
 - (j) En su caso, cualesquier otra información o documentos adicional que se requiera por el Comité Técnico para adoptar su resolución. La información y documentación mencionada en los incisos anteriores, deberá ser proporcionada al Comité Técnico dentro de los 45 (cuarenta y cinco) Días Hábilés siguientes a la presentación de la solicitud.
- 31.3 Efectos. Si se llegaren a realizar compras o adquisiciones de CBFIs, o celebrar convenios de los restringidos en la presente Cláusula, sin observarse el requisito de obtener el acuerdo favorable, previo y por escrito del Comité Técnico y en su caso sin haber dado cumplimiento a las disposiciones antes citadas, los CBFIs, valores y derechos relativos a los mismos materia de dichas compras, adquisiciones o convenios, serán nulos y no otorgarán derecho o facultad alguna para votar en las Asambleas de Tenedores, ni se podrán ejercer cualesquiera otros derechos diferentes a los económicos que correspondan a los CBFIs o derechos relativos a los mismos,

120

Corporativo: Montes Urales #620, Col. Lomas de Chapultepec, Deleg. Miguel Hidalgo, CDMX, C.P. 11000
Centro de Atención Telefónica: 800 705 5555 / CDMX 55-1103 6699 actinver.com



RED INTEGRAL NOTARIAL.

UUID: 8620742c-f328-4374-852d-0e4659241332

NOTARIO: Miguel Angel Espíndola Bustillos, Notario 120 de la Ciudad de México.

SELLO DE TIEMPO: 10/11/2020 14:27:58

NÚMERO DE REGISTRO: 13811 del libro 9.

PÁGINA: 123 de 157.

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

- 31.4 **Pacto expreso.** Los Tenedores, así como de los valores, documentos, contratos y convenios a que se refiere la presente Cláusula, por el solo hecho de serlo, convienen expresamente en cumplir con lo previsto en la misma y con los acuerdos del Comité Técnico que en su caso adopte. Asimismo, autorizan expresamente al Comité Técnico para que lleve a cabo toda clase de investigaciones y requerimientos de información para verificar el cumplimiento de la presente Cláusula y, en su caso, el cumplimiento de las disposiciones legales aplicables en ese momento.
- 31.5 **Elementos para valoración.** El Comité Técnico al hacer la determinación correspondiente en los términos de esta Cláusula, podrá evaluar entre otros aspectos, los siguientes: (i) el beneficio que se esperaría para el desarrollo del negocio implementado por el Fideicomiso; (ii) el posible incremento en el valor del Patrimonio del Fideicomiso o en la inversión de los Tenedores; (iii) la debida protección de los Tenedores; (iv) si el pretendido comprador o adquiriente es competidor directo o indirecto en el negocio establecido por el Fideicomiso o si está relacionado con competidores del mismo; (v) que el solicitante hubiera cumplido con los requisitos que se prevén en esta Cláusula para solicitar la autorización por cada 10% (diez por ciento) del número de CBFIs y en su caso, los demás requisitos legales aplicables; (vi) la solvencia moral y económica de los interesados; (vii) el mantener una base adecuada de inversionistas; y (viii) los demás requisitos que juzgue adecuados el Comité Técnico, incluyendo la posible petición a un tercero de un dictamen sobre la razonabilidad del precio o pretensiones del interesado u otras cuestiones relacionadas.
- 31.6 **Término para la resolución.** El Comité Técnico deberá de resolver las solicitudes a que se refiere la presente Cláusula dentro de los 3 (tres) meses a partir de la fecha en que se hubiere presentado la solicitud o solicitudes correspondientes. En cualquier caso, si el Comité Técnico no resuelve la solicitud o solicitudes en el plazo antes señalado, se considerará que el Comité Técnico ha resuelto en forma negativa, es decir, negando la autorización. De igual manera, el Comité Técnico podrá, a su juicio, reservarse la divulgación de dicho evento al público inversionista por ser un asunto estratégico del negocio establecido por el Fideicomiso.

Para el caso en que el Comité Técnico niegue la autorización solicitada conforme lo establecido en el párrafo anterior, en un plazo no mayor a los 2 (dos) meses



RED INTEGRAL NOTARIAL.

UUID: 8620742c-f328-4374-852d-0e4659241332

NOTARIO: Miguel Angel Espíndola Bustillos, Notario 120 de la Ciudad de México.

SELLO DE TIEMPO: 10/11/2020 14:27:58

NÚMERO DE REGISTRO: 13811 del libro 9.

PÁGINA: 124 de 157.



siguientes deberá acordar el mecanismo conforme al cual los solicitantes puedan enajenar los CBFIs, incluyendo la adquisición proporcional de los mismos por los demás Tenedores conforme a su tenencia y la readquisición de los mismos por el propio Fiduciario.

- 31.7 Figuras jurídicas incluidas. Para los efectos de la presente Cláusula, la adquisición de los CBFIs o de derechos sobre los CBFIs, así como de los valores, documentos, contratos y convenios a que se refiere esta Cláusula, incluye además de la propiedad y copropiedad de los CBFIs, los casos de usufructo, nudo propietario o usufructuario, préstamo, reporto, prenda, posesión, titularidad fiduciaria o derechos derivados de fideicomisos o figuras similares bajo la legislación mexicana o legislaciones extranjeras; la facultad de ejercer o estar en posibilidad de determinar el ejercicio de cualquier derecho como Tenedor; la facultad de determinar la enajenación y transmisión en cualquier forma de los CBFIs o de los derechos inherentes a los mismos, o tener derecho a recibir los beneficios o productos de la enajenación, ventas y usufructo de CBFIs o derechos inherentes a los mismos.
- 31.8 Forma de calcular montos y porcentajes. Para determinar si se alcanzan o exceden los porcentajes y montos a que se refiere esta Cláusula, se agrupan, además de los CBFIs o derechos de que sean propietarios o titulares las personas que pretendan adquirir CBFIs o derechos sobre los mismos, los siguientes CBFIs y derechos: (i) los CBFIs o derechos que se pretendan adquirir; (ii) los CBFIs o derechos de que sea titulares o propietarios personas morales en las que el pretendido adquirente, adquirentes o las personas a que se refiere esta Cláusula, tengan una participación directa o indirecta; o con quienes tengan celebrado un convenio, contrato, acuerdo o arreglo cualquiera, ya sea directa o indirectamente, por virtud de los cuales en cualquier forma puedan influenciar el ejercicio de los derechos o facultades que dichas personas tengan por virtud de su propiedad o titularidad de CBFIs o derechos, incluyendo las hipótesis de "Influencia Significativa" o "Poder de Mando" en los términos de los dispuesto por la LMV; (iii) los CBFIs o derechos sobre CBFIs que estén sujetos a fideicomisos o figuras similares en los que participen o sean parte el pretendido adquirente o pretendidos adquirentes, sus parientes hasta el cuarto grado o cualquier persona actuando por cuenta de o en virtud de algún acuerdo, convenio, contrato o arreglo con el pretendido adquirente o los referidos parientes; (iv) los CBFIs o derechos sobre CBFIs que sean propiedad de parientes del pretendido adquirente, hasta el cuarto grado; y (v) los CBFIs y derechos de los cuales sean titulares o propietarios personas físicas por virtud de cualquier acto, convenio o contrato con el pretendido adquirente o con cualquiera de las personas a que se refieren los incisos (ii) (iii) y (iv) anteriores; o en relación a las cuales cualquiera de dichas personas pueda influenciar o determinar el ejercicio de las facultades o derechos que les correspondan a dichos CBFIs o derechos sobre los mismos.



RED INTEGRAL NOTARIAL.

UUID: 8620742c-f328-4374-852d-0e4659241332

NOTARIO: Miguel Angel Espíndola Bustillos, Notario 120 de la Ciudad de México.

SELLO DE TIEMPO: 10/11/2020 14:27:58

NÚMERO DE REGISTRO: 13811 del libro 9.

PÁGINA: 125 de 157.

- 31.9 Excepciones. Lo previsto en esta Cláusula no será aplicable a: (i) la transmisión hereditaria de CBFIs; (ii) a las adquisiciones de CBFIs, cuando el comprador o adquirente sea una sociedad de inversión especializada en fondos para el retiro regulada; (iii) las operaciones que se realicen por el Fideicomiso de Fundadores o cualesquiera de sus fideicomitentes; y (iv) las adquisiciones de CBFIs que se realicen a través de ofertas públicas y ofertas públicas forzosas de adquisición en términos de la LMV.
- 31.10 Adquisición de participaciones relevantes o para obtener el control. Cuando una Persona o Grupo de Personas pretendan adquirir o alcanzar por cualquier medio, directa o indirectamente obtener la titularidad del 30% (treinta por ciento) o más de los CBFIs en circulación, en una o varias operaciones, dentro o fuera de bolsa de valores, mediante una o varias operaciones de cualquier naturaleza, simultáneas o sucesivas, estarán obligadas a realizar la adquisición mediante oferta pública.
- La oferta se realizará:
- a) Por el porcentaje de los CBFIs que se pretenda adquirir en relación con el total de los CBFIs en circulación o por el diez por ciento de los mismos, lo que resulte mayor, siempre que el oferente limite su tenencia final con motivo de la oferta a un porcentaje que no implique obtener el control del Fideicomiso.
- b) Por el cien por ciento de los CBFIs cuando el oferente pretenda obtener el control de la sociedad.
- 31.11 Derechos de Tenedores. Lo previsto en esta Cláusula de ninguna manera limitará los derechos de los Tenedores que en lo individual o en su conjunto tengan el 10% (diez por ciento) o más del total del número de CBFIs en circulación a que se refiere el Fideicomiso.

TRIGÉSIMA SEGUNDA. MODIFICACIONES.

- 32.1 Modificaciones. El Fideicomiso solo podrá modificarse previo acuerdo entre el Fiduciario, el Fideicomitente y el Representante Común, con el consentimiento otorgado por los Tenedores a través de Asamblea Ordinaria de Tenedores autorizado por los porcentajes previstos en la Cláusula Octava, incluyendo los casos en los que se trate de modificaciones necesarias para adecuar el Fideicomiso de conformidad con reformas a la Legislación Aplicable o derivadas de algún requerimiento por parte de alguna autoridad gubernamental en el ejercicio legal de sus facultades, salvo que se trate de alguna modificación a las Cláusulas Tercera, Cuarta, Quinta, Sexta, Novena, Décima, Décima Primera, Décima Cuarta, Décima Quinta, Décima Octava, Vigésima Segunda, Vigésima Tercera, Trigésima Primera, Trigésima Segunda y Trigésima Tercera del Fideicomiso, la cual adicionalmente



RED INTEGRAL NOTARIAL.

UUID: 8620742c-f328-4374-852d-0e4659241332

NOTARIO: Miguel Angel Espíndola Bustillos, Notario 120 de la Ciudad de México.

SELLO DE TIEMPO: 10/11/2020 14:27:58

NÚMERO DE REGISTRO: 13811 del libro 9.

PÁGINA: 126 de 157.



deberá ser autorizada por la Asamblea Extraordinaria de Tenedores con el voto favorable de Tenedores que representen más del 90% (noventa por ciento) de CBFIs en circulación.

TRIGÉSIMA TERCERA. OTORGAMIENTO DE PODERES

33.1 Facultades Reservadas. El Fiduciario deberá otorgar previa instrucción que reciba al efecto del Comité Técnico y/o el Administrador, los poderes generales o especiales a las personas físicas o personas morales (en este caso previa designación de las personas físicas a través de las cuales se ejercerá el poder), que sean designadas como apoderados, en el entendido de que bajo ninguna circunstancia, podrá delegar u otorgar poderes para: (i) abrir o cancelar cuentas bancarias del Fideicomiso, así como tampoco para suscribir títulos y operaciones de crédito en términos del artículo 9 de la LGTOC, mismos que deberán ser ejercitados en todo momento por el Fiduciario a través de sus delegados fiduciarios; (ii) actos de dominio, mismos que deberán ser en todo momento ejercitados por el Fiduciario a través de sus delegados fiduciarios; y de igual forma, (iii) el Fiduciario no delegará a los apoderados que se le designe, la facultad para que éstos a su vez puedan otorgar, ser sustituidos y/o revocar poderes en relación con el Fideicomiso. En el ejercicio de cualquier poder, general o especial que el Fiduciario otorgue única y exclusivamente en su carácter de Fiduciario del Fideicomiso, los apoderados deberán de notificar por escrito al Fiduciario sobre la realización de cualquier acto que pueda comprometer o poner en riesgo el Patrimonio del Fideicomiso.

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

En los instrumentos públicos en lo que se otorgue el poder respectivo, así como en aquellos actos jurídicos en los que se ejerza el poder otorgado conforme a los términos de la presente Cláusula, se deberán incluir expresamente, en su caso, las siguientes obligaciones para los apoderados:

- i. que el apoderado comparecerá en todos aquellos actos jurídicos en los que intervenga, exclusivamente en carácter de apoderado del Fideicomiso, y que bajo ninguna circunstancia los apoderados podrán considerarse como un delegado fiduciario del Fiduciario.
- ii. que el apoderado estará obligado a revisar todos y cada uno de los documentos y trámites que se lleven a cabo en términos del poder que se le otorgue, así como informar trimestralmente por escrito al Fiduciario, sobre los actos celebrados y formalizados, derivados del ejercicio del poder que para dichos efectos se le haya otorgado, liberando al Fiduciario de cualquier



RED INTEGRAL NOTARIAL.

UUID: 8620742c-f328-4374-852d-0e4659241332

NOTARIO: Miguel Angel Espíndola Bustillos, Notario 120 de la Ciudad de México.

SELLO DE TIEMPO: 10/11/2020 14:27:58

NÚMERO DE REGISTRO: 13811 del libro 9.

PÁGINA: 127 de 157.

responsabilidad a causa de que no se haya dado cumplimiento a lo dispuesto en el presente Contrato para la celebración del acto en cuestión.

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 ha cumplido las formalidades debidas, quien en cualquier tiempo podrá solicitarlas, teniéndose por cumplida la presente obligación a satisfacción razonable del Fiduciario, en el entendido de que en caso de que el apoderado no lleve a cabo las formalidades correspondientes se libera al Fiduciario de cualquier responsabilidad que por dicha omisión pudiera resultar.

Los apoderados deberán notificar por escrito al Fiduciario y al Administrador 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.

Se deberá transcribir en cualquier instrumento en el que conste el otorgamiento del poder, así como en todos aquellos documentos en los que se ejerzan los poderes correspondientes conforme a lo establecido en la presente Cláusula, lo siguiente:

“El apoderado se obliga a sacar en paz y a salvo al Fiduciario, así como a sus accionistas, administradores, directores, funcionarios, delegados fiduciarios, representantes, empleados y apoderados de toda y cualquier reclamación, acción, responsabilidad, daño, obligación, demanda, denuncia, litigio de cualquier índole, sentencia, transacción, requerimiento, gastos y/o costas de cualquier naturaleza, incluyendo los honorarios de abogados, originados en las reclamaciones o acciones ejercitadas por terceros, interpuestos en su contra y que se deriven o relacionen con el otorgamiento o ejercicio del presente poder”.

Lo anterior, en el entendido, que la presente 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.

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

Se deberá señalar en cualquier instrumento en donde se otorgue o revoque algún poder, la estipulación expresa de que todos los pagos de gastos y honorarios generados por el otorgamiento o revocación del poder respectivo serán con cargo al Patrimonio del Fideicomiso hasta donde este alcance y baste, y en caso de que este resulte insuficiente serán cubiertos con el patrimonio del Fideicomitente, sin que ello





genere una responsabilidad para el Fiduciario. Derivado de lo anterior, el Fiduciario no está obligado a realizar ninguna erogación con cargo a su patrimonio propio.

En el caso en que se llegaren a otorgar poderes generales o especiales para pleitos y cobranzas para ser ejercitados frente a autoridades jurisdiccionales, se deberá de establecer que para el ejercicio del respectivo poder el apoderado quedará obligado a notificar previamente y por escrito al Fiduciario sobre la realización de cualquier acto, reclamación, acción y demanda que pretendan iniciar y/o 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 el apoderado, adicionalmente, se obliga a informar mensualmente al Fiduciario el estado del juicio, indicando la autoridad competente ante la cual se está llevando a cabo. De igual forma deberá incluirse de manera expresa que no se confieren en términos del artículo 90 (noventa) de la Ley de Instituciones de Crédito y el artículo 9 (nueve) de la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito, por lo que no se comprenderá la facultad para otorgar o suscribir títulos de crédito.

El incumplimiento de cualquiera de las obligaciones imputables a los apoderados, establecidas en la presente Cláusula, podrá dar lugar a que el Fiduciario revoque, sin responsabilidad y sin necesidad de instrucción previa los poderes otorgados.

El Fiduciario no será responsable por el desempeño y los actos de los apoderados ni de la negociación de los documentos que los apoderados celebren en el ejercicio de sus poderes, debiendo los apoderados actuar de conformidad con los términos y condiciones del presente Contrato.

TRIGÉSIMA CUARTA. IDENTIFICACIÓN DE LAS PARTES.

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

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

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



RED INTEGRAL NOTARIAL.

UUID: 8620742c-f328-4374-852d-0e4659241332

NOTARIO: Miguel Angel Espíndola Bustillos, Notario 120 de la Ciudad de México.

SELLO DE TIEMPO: 10/11/2020 14:27:58

NÚMERO DE REGISTRO: 13811 del libro 9.

PÁGINA: 129 de 157.

disposiciones o normas en materia de prevención de lavado de dinero o apoyo a grupos terroristas.

TRIGÉSIMA QUINTA. INSCRIPCIÓN EN EL REGISTRO ÚNICO DE GARANTÍAS MOBILIARIAS Y EN EL REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD.

- 35.1 En términos de lo establecido por el artículo 388 de la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito, en su caso y, para efectos de publicidad, el Fideicomiso y/o cualquier convenio modificatorio al mismo deberá ser inscrito por el Fiduciario a través de fedatario público en el Registro Público de la Propiedad del lugar donde se encuentren los Bienes Inmuebles que integren el Patrimonio del Fideicomiso, previa instrucción que reciba al efecto por parte del Fideicomitente. En su caso, esta obligación deberá cumplirse dentro de los 3 (tres) meses siguientes a la fecha en que ocurra el acto jurídico que haga exigible dicha obligación ya que, en caso de no llevarse a cabo, se tendrán las consecuencias jurídicas aplicables conforme la Legislación Aplicable.
- 35.2 En caso de que el Fideicomiso y/o cualquier convenio modificatorio al mismo sea objeto de inscripción en el Registro Único de Garantías Mobiliarias del Registro Público de Comercio en términos el artículo 389 de la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito y del Reglamento del Registro Público de Comercio, deberá, previa instrucción que reciba al efecto por parte del Administrador, ser inscrito por el Fiduciario a través de fedatario público dentro de los 3 (tres) meses siguientes a la fecha en que ocurra el acto jurídico que haga exigible dicha obligación ya que en caso de no llevarse a cabo, se tendrán las consecuencias jurídicas aplicables conforme la Legislación Aplicable.

TRIGÉSIMA SEXTA. AVISO DE PRIVACIDAD

- 36.1 El Fiduciario en su carácter de responsable del tratamiento de datos personales y con domicilio señalado en el Fideicomiso, por este conducto da a conocer el Aviso de Privacidad generado por Banco Actinver, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver (el "Banco"), respecto del tratamiento de Datos Personales en términos de la Ley Federal de Protección a Datos Personales.

Las Partes otorgan al Banco, su consentimiento expreso para el tratamiento de datos personales a través de su firma autógrafa en el Fideicomiso, 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 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 LIC, 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



RED INTEGRAL NOTARIAL.

UUID: 8620742c-f328-4374-852d-0e4659241332

NOTARIO: Miguel Angel Espíndola Bustillos, Notario 120 de la Ciudad de México.

SELLO DE TIEMPO: 10/11/2020 14:27:58

NÚMERO DE REGISTRO: 13811 del libro 9.

PÁGINA: 130 de 157.



que ésta actúe en acatamiento de los Fines del Fideicomiso y por instrucciones en términos de lo establecido en el 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 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 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 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 Ley Federal de Protección a Datos Personales.

En caso de existir alguna modificación al Aviso de Privacidad, el Fiduciario lo comunicará a las Partes mediante notificación en términos de lo previsto al efecto en el Fideicomiso.

TRIGÉSIMA SÉPTIMA. INTEGRIDAD Y DIVISIÓN.

- 37.1 Integridad y División. Si cualquier disposición del 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.

TRIGÉSIMA OCTAVA. ENCABEZADOS.

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

TRIGÉSIMA NOVENA. LEY APLICABLE Y JURISDICCIÓN.

- 39.1 Ley Aplicable y Jurisdicción. Para todo lo relacionado con la interpretación y cumplimiento del Fideicomiso, las Partes se someten a las leyes federales de México. Las Partes igualmente de manera expresa e irrevocable, acuerdan someter cualquier controversia que se derive de interpretación o incumplimiento del Fideicomiso a los



RED INTEGRAL NOTARIAL.

UUID: 8620742c-f328-4374-852d-0e4659241332

NOTARIO: Miguel Angel Espíndola Bustillos, Notario 120 de la Ciudad de México.

SELLO DE TIEMPO: 10/11/2020 14:27:58

NÚMERO DE REGISTRO: 13811 del libro 9.

PÁGINA: 131 de 157.

tribunales competentes en la Ciudad de México. Las Partes renuncian a cualquier jurisdicción o fuero que les pudiera corresponder por virtud de su lugar de residencia o domicilio, presente o futuro.

CUADRAGÉSIMA. ANEXOS.

40.1 Anexos. Las Partes del Fideicomiso, convienen que los términos de los anexos del Fideicomiso queden redactados conforme se establece en los anexos que se adjuntan al Fideicomiso, mismos que se listan a continuación y se tendrán por reproducidos como si a la letra se insertasen:

<u>Anexo "A"</u>	Activos Iniciales.
<u>Anexo "B"</u>	Contrato de Administración.
<u>Anexo "C"</u>	Formato de Título.
<u>Anexo "D"</u>	Comité Técnico Inicial.
<u>Anexo "E"</u>	Aceptación del cargo de miembro del Comité Técnico.
<u>Anexo "F"</u>	Honorarios del Fiduciario.
<u>Anexo "G"</u>	Honorarios del Representante Común.
<u>Anexo "H"</u>	Modelo de Certificación.
<u>Anexo "I"</u>	Programa Libre de Papel.
<u>Anexo "J"</u>	Formato "Know Your Customer".

[EL RESTO DE LA HOJA SE HA DEJADO INTENCIONALMENTE EN BLANCO]

[SIGUE HOJA DE FIRMAS]



RED INTEGRAL NOTARIAL.

UUID: 8620742c-f328-4374-852d-0e4659241332

NOTARIO: Miguel Angel Espíndola Bustillos, Notario 120 de la Ciudad de México.

SELLO DE TIEMPO: 10/11/2020 14:27:58

NÚMERO DE REGISTRO: 13811 del libro 9.

PÁGINA: 132 de 157.

El Fideicomitente:
Agriprofin, S.A. DE CV.



Representado por
Omar Arzate Hernández
Representante Legal

Esta hoja de firmas corresponde al Contrato de Fideicomiso Irrevocable No. 4755 de fecha 12 de octubre de 2020.



SE
C
A
M
P
O
N
O
T
A
R
I
O
M
I
G
U
E
L
A
N
G
E
L
E
S
P
I
N
D
O
L
A
B
U
S
T
I
L
L
O
S



RED INTEGRAL NOTARIAL.

UUID: 8620742c-f328-4374-852d-0e4659241332

NOTARIO: Miguel Angel Espíndola Bustillos, Notario 120 de la Ciudad de México.

SELLO DE TIEMPO: 10/11/2020 14:27:58


NÚMERO DE REGISTRO: 13811 del libro 9.


PÁGINA: 134 de 157.

El Fiduciario:

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




Representado por
Mauricio Rangel Laisequilla
Delegado Fiduciario


Representado por
Edgar Israel Valdez Ortiz
Delegado Fiduciario

Esta hoja de firmas corresponde al Contrato de Fideicomiso Irrevocable No. 4755 de fecha 12 de octubre de 2020.



RED INTEGRAL NOTARIAL.

UUID: 8620742c-f328-4374-852d-0e4659241332

NOTARIO: Miguel Angel Espindola Bustillos, Notario 120 de la Ciudad de México.

SELLO DE TIEMPO: 10/11/2020 14:27:58

NÚMERO DE REGISTRO: 13811 del libro 9.

PÁGINA: 135 de 157.

SIN TEXTO



RED INTEGRAL NOTARIAL.

UUID: 8620742c-f328-4374-852d-0e4659241332

NOTARIO: Miguel Angel Espíndola Bustillos, Notario 120 de la Ciudad de México.

SELLO DE TIEMPO: 10/11/2020 14:27:58


NÚMERO DE REGISTRO: 13811 del libro 9.

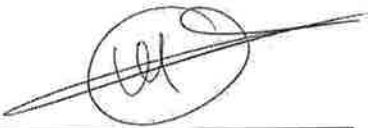
PÁGINA: 136 de 157.

El Representante Común

CIBanco, S.A., Institución de Banca Múltiple




Representado por
Patricia Flores Milchorena
Apoderado Legal


Representado por
Rodolfo Isaías Osuna Escobedo
Apoderado Legal

Esta hoja de firmas corresponde al Contrato de Fideicomiso Irrevocable No. 4755 de fecha 12 de octubre de 2020.

132

Corporativo: Montes Urales #620, Col. Lomas de Chapultepec, Deleg. Miguel Hidalgo, CDMX. C.P. 11000
Centro de Atención Telefónica: 800 705 5555 / CDMX 55-1103 6699 actinver.com



RED INTEGRAL NOTARIAL.

UUID: 8620742c-f328-4374-852d-0e4659241332

NOTARIO: Miguel Angel Espíndola Bustillos, Notario 120 de la Ciudad de México.

SELLO DE TIEMPO: 10/11/2020 14:27:58

NÚMERO DE REGISTRO: 13811 del libro 9.

PÁGINA: 137 de 157.

SIN TEXTO



RED INTEGRAL NOTARIAL.

UUID: 8620742c-f328-4374-852d-0e4659241332

NOTARIO: Miguel Angel Espíndola Bustillos, Notario 120 de la Ciudad de México.

SELLO DE TIEMPO: 10/11/2020 14:27:58

NÚMERO DE REGISTRO: 13811 del libro 9.

PÁGINA: 138 de 157.

Actinver

Anexo "A"

Activos Iniciales



Inmueble	Tipo	Ubicación

[Handwritten signature]

[Handwritten mark]



SE
LLO
DE
TI
EM
PO



RED INTEGRAL NOTARIAL.

UUID: 8620742c-f328-4374-852d-0e4659241332

NOTARIO: Miguel Angel Espíndola Bustillos, Notario 120 de la Ciudad de México.

SELLO DE TIEMPO: 10/11/2020 14:27:58

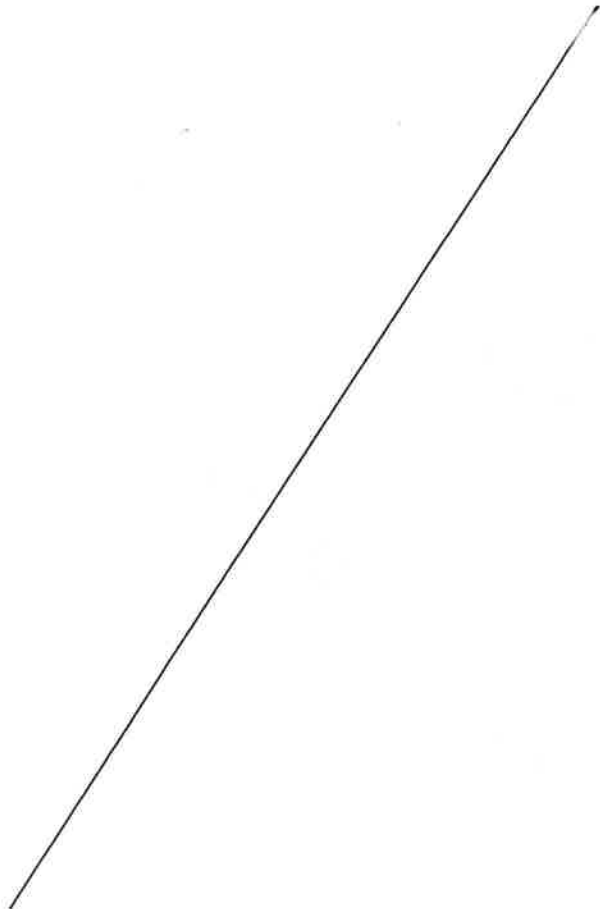
NÚMERO DE REGISTRO: 13811 del libro 9.

PÁGINA: 140 de 157.

Anexo "B"

Formato de Contrato de Administración

(EL PRESENTE ANEXO SERÁ INCLUIDO UNA VEZ QUE EL CONTRATO SEA ELEVADO A ESCRITURA PÚBLICA)



[Handwritten signature]

[Handwritten mark]



SIN TEXTO



RED INTEGRAL NOTARIAL.

UUID: 8620742c-f328-4374-852d-0e4659241332

NOTARIO: Miguel Angel Espíndola Bustillos, Notario 120 de la Ciudad de México.

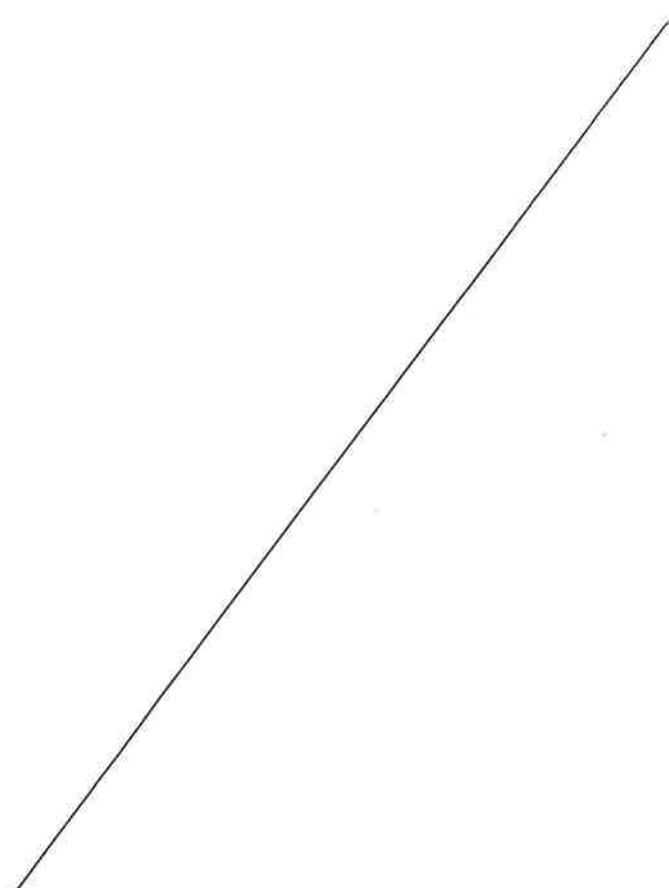
SELLO DE TIEMPO: 10/11/2020 14:27:58

NÚMERO DE REGISTRO: 13811 del libro 9.

PÁGINA: 142 de 157.

Anexo "C"

Formato de Título



[Handwritten signature]



SIN TEXTO



RED INTEGRAL NOTARIAL.

UUID: 8620742c-f328-4374-852d-0e4659241332

NOTARIO: Miguel Angel Espíndola Bustillos, Notario 120 de la Ciudad de México.

SELLO DE TIEMPO: 10/11/2020 14:27:58

NÚMERO DE REGISTRO: 13811 del libro 9.

PÁGINA: 144 de 157.

Anexo "D"

Comité Técnico Inicial



TITULARES	FIRMA
Alfredo Jesús Villarreal Galicia Presidente	
Juan Carlos Martínez Flores	

[Handwritten signature]

[Handwritten mark]



SIN TEXTO



RED INTEGRAL NOTARIAL.

UUID: 8620742c-f328-4374-852d-0e4659241332

NOTARIO: Miguel Angel Espíndola Bustillos, Notario 120 de la Ciudad de México.

SELLO DE TIEMPO: 10/11/2020 14:27:58

NÚMERO DE REGISTRO: 13811 del libro 9.

PÁGINA: 146 de 157.

Anexo "E"

Carta de Aceptación del Cargo como Miembros del Comité Técnico



[*] de [*] de [*].

[*]
Fiduciario del Fideicomiso [*]

Atención: [*]
Delegado Fiduciario responsable del Fideicomiso [*]

Ref.: Aceptación de Designación como Miembro del Comité Técnico.

Estimados señores,

Hacemos referencia al Fideicomiso Irrevocable número [*], de fecha [*] de [*] de 20[*], constituido por [*], como Fideicomitente, y [*], como Fiduciario; con la comparecencia de [*], como Representante Común (el "Fideicomiso").

Los términos en mayúscula inicial que no se encuentre definidos de otra forma en la presente instrucción, tendrán el significado que se les atribuye en el Fideicomiso.

En relación con lo anterior, por este medio y de conformidad con la Cláusula [Novena] del Fideicomiso, me permito informarles que acepto la designación como [*] del Comité Técnico de dicho Fideicomiso que [el Fideicomitente/los Tenedores [*]] ha[n] hecho a mí favor.

Atentamente,

[*]
Por su propio derecho

137



SIN TEXTO



RED INTEGRAL NOTARIAL.

UUID: 8620742c-f328-4374-852d-0e4659241332

NOTARIO: Miguel Angel Espíndola Bustillos, Notario 120 de la Ciudad de México.

SELLO DE TIEMPO: 10/11/2020 14:27:58

NÚMERO DE REGISTRO: 13811 del libro 9.

PÁGINA: 148 de 157.

Anexo "F"

Honorarios del Fiduciario Fideicomiso



[A large diagonal line is drawn across the page, likely indicating that the content has been redacted or is otherwise obscured.]

[Handwritten signature or initials.]

[Handwritten mark or signature.]



SIN TEXTO



RED INTEGRAL NOTARIAL.

UUID: 8620742c-f328-4374-852d-0e4659241332

NOTARIO: Miguel Angel Espíndola Bustillos, Notario 120 de la Ciudad de México.

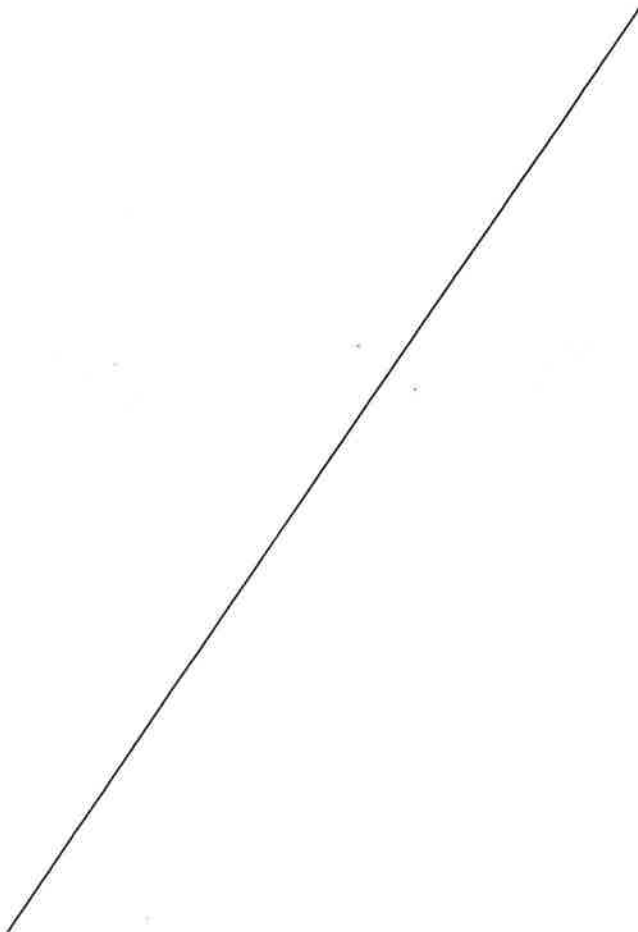
SELLO DE TIEMPO: 10/11/2020 14:27:58

NÚMERO DE REGISTRO: 13811 del libro 9.

PÁGINA: 150 de 157.

Anexo "G"

Honorarios del Representante Común



SIN TIEMPO



RED INTEGRAL NOTARIAL.

UUID: 8620742c-f328-4374-852d-0e4659241332

NOTARIO: Miguel Angel Espíndola Bustillos, Notario 120 de la Ciudad de México.

SELLO DE TIEMPO: 10/11/2020 14:27:58

NÚMERO DE REGISTRO: 13811 del libro 9.

PÁGINA: 152 de 157.



Anexo "H"

Formato de certificación de personas autorizadas para girar instrucciones al Fiduciario

[*] de [*] de 20[*].

Atención: [*].

Ref.: Notificación de Personas Autorizadas para girar Instrucciones al Fiduciario

El que suscribe [Nombre], [Cargo] de [Nombre de la entidad] (la "[*]"), en relación con el Fideicomiso No. [*], en el cual [*], funge como fiduciario (el "Fiduciario"), certifica que: (i) las personas cuyos nombres se listan a continuación (las "Personas Autorizadas") se encuentran debidamente facultadas para [*indistintamente/ conjuntamente*] girar instrucciones en nombre y representación de [*] / [*], de conformidad con los términos y condiciones del Fideicomiso en referencia (i) vía telefax/facsímile; y/o (ii) por correo, mensajería o paquetería en carta original en papel membretado; (ii) la firma autógrafa que aparece en ésta certificación al lado de las Personas Autorizadas, es la firma con la que se ostentan; (iii) que las Personas Autorizadas están autorizadas para recibir llamadas telefónicas de confirmación de parte del Fiduciario para confirmar instrucciones, (iv) que el Fiduciario solamente deberá reconocer como válidas las instrucciones giradas por las Personas Autorizadas; y (v) que el Fiduciario quedará libre de cualquier responsabilidad siempre que siga cualquier instrucción girada por las Personas Autorizadas.

Nombre _____ Firma _____ Teléfono _____

Nombre _____ Firma _____ Teléfono _____

Nombre _____ Firma _____ Teléfono _____

Sin más por el momento, quedamos a sus órdenes.

Atentamente,

Por: [*]
Cargo: [*]

140



RED INTEGRAL NOTARIAL.

UUID: 8620742c-f328-4374-852d-0e4659241332

NOTARIO: Miguel Angel Espíndola Bustillos, Notario 120 de la Ciudad de México.

SELLO DE TIEMPO: 10/11/2020 14:27:58

NÚMERO DE REGISTRO: 13811 del libro 9.

PÁGINA: 153 de 157.

CIUDAD DE MEXICO



RED INTEGRAL NOTARIAL.

UUID: 8620742c-f328-4374-852d-0e4659241332

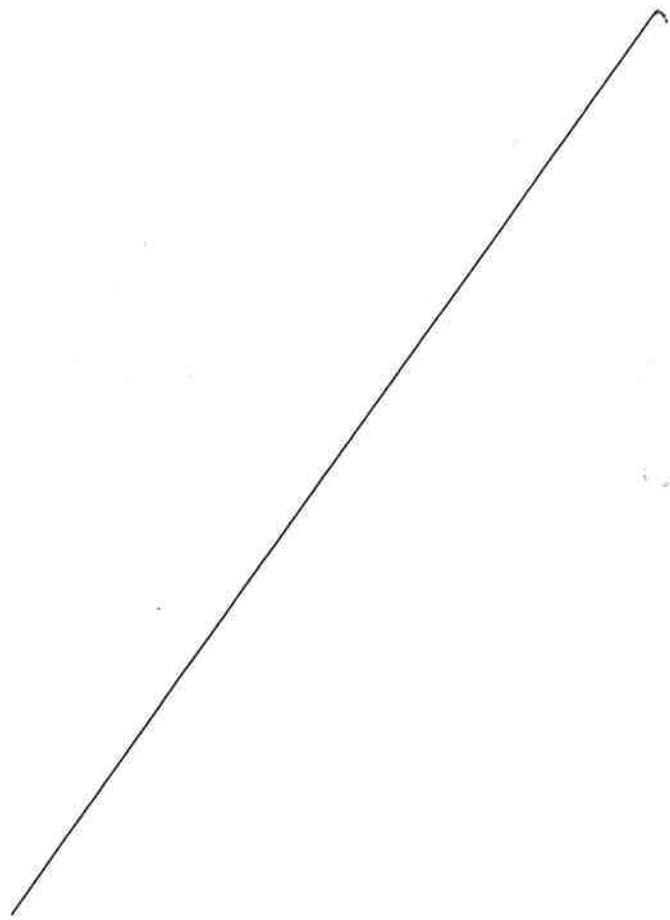
NOTARIO: Miguel Angel Espíndola Bustillos, Notario 120 de la Ciudad de México.

SELLO DE TIEMPO: 10/11/2020 14:27:58

NÚMERO DE REGISTRO: 13811 del libro 9.

PÁGINA: 154 de 157.

Anexo "I"
Programa Libre de Papel



[Handwritten signature]



RED INTEGRAL NOTARIAL.
UUID: 8620742c-f328-4374-852d-0e4659241332
NOTARIO: Miguel Angel Espindola Bustillos, Notario 120 de la Ciudad de México.
SELLO DE TIEMPO: 10/11/2020 14:27:58
NÚMERO DE REGISTRO: 13811 del libro 9.
PÁGINA: 155 de 157.

SIN TEXTO



RED INTEGRAL NOTARIAL.

UUID: 8620742c-f328-4374-852d-0e4659241332

NOTARIO: Miguel Angel Espíndola Bustillos, Notario 120 de la Ciudad de México.

SELLO DE TIEMPO: 10/11/2020 14:27:58

NÚMERO DE REGISTRO: 13811 del libro 9.

PÁGINA: 156 de 157.

Anexo "J"

Formato "Know Your Customer"



Actinver

A handwritten signature in black ink, located on the right side of the page.

A small handwritten mark or signature at the bottom right of the page.



MIGUEL ÁNGEL ESPÍNDOLA BUSTILLOS, NOTARIO CIENTO VEINTE DE LA CIUDAD DE MÉXICO, ---
CERTIFICO: QUE LA PRESENTE IMPRESIÓN QUE CONSTA DE CIENTO CINCUENTA Y SIETE-----
PÁGINAS, ES REPRODUCCIÓN FIEL Y EXACTA DEL ORIGINAL QUE ME FUE PRESENTADO Y QUE---
DOY FE HABER TENIDO A LA VISTA Y CON EL CUAL LA COTEJÉ, A CUYO EFECTO HE LEVANTADO
EN EL LIBRO DE REGISTRO DE COTEJOS DEL PROTOCOLO A MI CARGO EL REGISTRO NÚMERO----
TRECE MIL OCHOCIENTOS ONCE, DEL LIBRO NÚMERO NUEVE.-----
EN TÉRMINOS DEL ARTÍCULO CIENTO SETENTA Y UNO DE LA LEY DEL NOTARIADO PARA LA----
CIUDAD DE MÉXICO, LA PRESENTE CERTIFICACIÓN NO CALIFICA SOBRE LA AUTENTICIDAD,----
VALIDEZ O LICITUD DEL MISMO NI HABERSE RECONOCIDO LAS FIRMAS NI LA IDENTIDAD DE---
QUIENES LAS PUSIERON DEL DOCUMENTO QUE TUVE A LA VISTA PARA SU COTEJO.-----
ESTE COTEJO FUE FIRMADO CON LA FIRMA ELECTRÓNICA NOTARIAL DEL SUSCRITO NOTARIO, DE
CONFORMIDAD CON EL ARTÍCULO CIENTO VEINTIOCHO DEL REGLAMENTO DE LA LEY DEL-----
NOTARIADO PARA LA CIUDAD DE MÉXICO.-----
CIUDAD DE MÉXICO, A DIEZ DE NOVIEMBRE DE DOS MIL VEINTE.-----
DOY FE.-----



YAC



FIRMA ELECTRÓNICA NOTARIAL: H1nQEA41isnI1LBsRma5NnBtRLmpDRo+ac4nj43Jn+vTdWZ
RxMjHds9Z9gApB4j8un1EiRFekUz4oR8C1pw2QnqRBd4Elj44SiuM8lnn3TvCiNly/U0587a7
5HIxoDFr0d9uGmmS70e8lM/yzbLodnWD5v2vzrCUyx9uCuor/lFT+ApvbPZM2cnV0bY5YQBxh
99aRFaleoufR+w5SvepB3r/jiqUfBx9XdXWG8MQYUmns22Umvw8DwoqVX/Z/FK/2hymI0tB8j
s8vJ0j5UrFHONGJk1iZClCC/P59LpcmiLEHSqNnZo62qaz9Ds+Eo8of0Qzwi8gu2o0UluejY
4cQ==



Dr. Miguel Ángel Espíndola Bustillos

*Notario No. 120 de la Ciudad de México
y del Patrimonio Inmobiliario Federal*

-----LIBRO NÚMERO NOVECIENTOS OCHENTA Y SIETE.-----EBC. ----

-----INSTRUMENTO NÚMERO CINCUENTA Y CUATRO MIL QUINIENTOS TREINTA Y SEIS.-----

-----EN LA CIUDAD DE MÉXICO, a once de octubre del año dos mil veintiuno, yo el Licenciado **MIGUEL ÁNGEL ESPÍNDOLA BUSTILLOS**, notario titular de la Notaría número ciento veinte de la Ciudad de México y del Patrimonio Inmobiliario Federal, hago constar **EL CONVENIO MODIFICATORIO Y RE-EXPRESIÓN DEL CONTRATO DE FIDEICOMISO IRREVOCABLE IDENTIFICADO BAJO EL NÚMERO 4755** (en lo sucesivo el "Convenio Modificatorio y Re-expresión") que ante mi otorgan:-----

-----A).- **AGRIPROFIN, SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE**, como fideicomitente, representado por su representante legal **OMAR ARZATE HERNÁNDEZ** (en lo sucesivo el "Fideicomitente"); -----

-----B).- **BANCO ACTINVER, SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE, INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, GRUPO FINANCIERO ACTINVER, DIVISIÓN FIDUCIARIA**, como fiduciario (en lo sucesivo el "Fiduciario"), representado por sus delegados fiduciarios **MAURICIO RANGEL LAISEQUILLA** y **KARLA VIVIANA ARÉVALO GONZÁLEZ**; y -----

-----C).- **CIBANCO, SOCIEDAD ANÓNIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE**, como representante común de los tenedores de los certificados bursátiles fiduciarios (en lo sucesivo el "Representante Común"; y conjuntamente con el fideicomitente, el fiduciario y el representante común, las "partes"), representado por sus apoderados legales **PATRICIA FLORES MILCHORENA** y **RODOLFO ISAÍAS OSUNA ESCOBEDO**; de conformidad con los siguientes advertencia, antecedentes, declaraciones y cláusulas:-----

-----A D V E R T E N C I A-----

-----Yo el notario advertí a los otorgantes de las penas en que incurren quien con falsedad declara en una escritura de acuerdo a la fracción segunda del artículo ciento sesenta y cinco de la Ley del Notariado para el Distrito Federal y trescientos once del Código Penal para el Distrito Federal.-----

-----A N T E C E D E N T E S-----

-----**Primero.** Con fecha 12-doce de octubre de 2020-dos mil veinte el Fideicomitente y el Fiduciario, con la comparecencia del Representante Común celebraron el fideicomiso irrevocable identificado con el número "4755" (el "Fideicomiso"), cuyo fin principal es la adquisición y/o construcción y/u operación y/o desarrollo de Inmuebles que se destinen al arrendamiento o a la adquisición del derecho a percibir ingresos provenientes del arrendamiento de dichos Inmuebles, así como otorgar financiamientos con garantía hipotecaria de los Inmuebles arrendados para los fines anteriores. Asimismo, podrá efectuar todas las demás actividades que conforme a las disposiciones aplicables a las Fibras les sea permitido realizar.-----



-----**Segundo.** Las Partes han acordado modificar los términos del Fideicomiso de conformidad con el presente Convenio Modificatorio y Re-expresión. -----

-----**Tercero.** Con fecha primero de octubre de 2021-dos mil veintiuno, el Comité Técnico Inicial del Fideicomiso instruyó al Fiduciario para que compareciera a la celebración del presente Convenio Modificatorio y Re-expresión, según dicha instrucción se agrega a este instrumento como **Anexo "A"** del presente Convenio Modificatorio y Re-Expresión y que yo el notario agrego en conjunto al apéndice de este instrumento bajo la letra **"A"**. -----

-----**Cuarto.** Con esa misma fecha, el Comité Técnico Inicial del Fideicomiso ratificó la designación de CIBanco, Sociedad Anónima, Institución de Banca Múltiple, como Representante Común de los Tenedores. -----

-----**DECLARACIONES**-----

-----**1-uno.-** Declaran las Partes que a la fecha no se ha llevado a cabo emisión ni colocación pública o privada alguna de certificados bursátiles fiduciarios inmobiliarios u otros valores por parte del Fideicomiso. -----

-----**2-dos.-** Que no obstante los requisitos previstos en la Cláusula Trigésima Segunda del Fideicomiso, relativos a la modificación del Fideicomiso y, aún y cuando se estipuló un derecho a favor de los Tenedores, al no haberse llevado a cabo emisión ni colocación pública o privada alguna de certificados bursátiles fiduciarios inmobiliarios u otros valores, aún no hay Tenedores por lo que dicho derecho no ha sido aceptado por dichos Tenedores y, por lo tanto el Fideicomiso puede ser modificado únicamente con el consentimiento de las partes que lo celebraron y forman parte del mismo, sin que al efecto deba mediar Asamblea de Tenedores, considerándose válida la modificación realizada en dichos términos. -----

-----**3-tres.-** Que ratifican todas y cada una de las declaraciones establecidas en el Fideicomiso. -----

-----**4-cuatro.-** Que es su deseo modificar el texto del Fideicomiso en términos del presente Convenio Modificatorio y Re-expresión. -----

-----**5-cinco.-** Que el Fiduciario, previa instrucción de su Comité Técnico Inicial, autorizó la celebración del presente Convenio Modificatorio y Re-expresión. -----

-----**CLÁUSULAS**-----

-----**PRIMERA. DEFINICIONES.**-----

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



Dr. Miguel Ángel Espíndola Bustillos

*Notario No. 120 de la Ciudad de México
y del Patrimonio Inmobiliario Federal*

- a).- Activos: significa conjuntamente, los Bienes Inmuebles, cualquier derecho relacionado con los Bienes Inmuebles, incluyendo los Activos Iniciales, así como los derechos fideicomitentes-fideicomisarios de fideicomisos propietarios de Bienes Inmuebles y/o los Derechos de Arrendamiento que sean o pudieran ser afectados o aportados al Patrimonio del Fideicomiso, ya sea mediante cesión, compraventa o de cualquier otra forma adquiridos por el Fiduciario para formar parte del Patrimonio del Fideicomiso. -----
- b).- Activos Iniciales: significa los Activos que serán adquiridos por el Fiduciario con motivo de la primera Emisión para formar parte del Patrimonio del Fideicomiso, conforme a lo previsto en la Cláusula Segunda, sección 2.4-dos punto cuatro del Fideicomiso, mismos que se relacionan en el **Anexo "A"** del Fideicomiso y que yo el notario agrego en conjunto al apéndice de este instrumento bajo la letra "A". -----
- c).- Administrador: significa el Administrador Interno y, en caso de que el mismo sea destituido en términos de lo previsto en la Cláusula Décima, sección 10.10-diez punto diez del Fideicomiso, el Administrador Sustituto. -----
- d).- Administrador Interno: significa la sociedad civil constituida conforme a lo dispuesto en la Cláusula Décima, sección 10.1-diez punto uno y 10.2-diez punto dos del Fideicomiso y cuyo objeto social sea la prestación en exclusiva al Fideicomiso, de los Servicios de Administración y que cumpla con los requisitos a que se refiere la Cláusula Décima del Fideicomiso. -----
- e).- Administrador Sustituto: significa la sociedad que sustituya las actividades del Administrador Interno conforme a lo previsto en la Cláusula Décima, sección 10.10-diez punto diez del Fideicomiso y cuyo objeto social sea la prestación, en exclusiva al Fideicomiso, de los Servicios de Administración y que cumpla con los requisitos a que se refiere la Cláusula Décima del Fideicomiso. -----
- f).- Anexos: significa el conjunto de anexos del Fideicomiso, mismos que forman parte integrante del mismo. -----
- g).- Aportación Inicial: significa la aportación de Ps. \$1.00 (un Peso 00/100, Moneda Nacional) proveniente del Fideicomitente, a fin de aportarlo al Patrimonio del Fideicomiso para la constitución del Fideicomiso, en términos de la Cláusula Segunda, sección 2.3-dos punto tres del Fideicomiso. -----
- h).- Asamblea de Tenedores: significa la asamblea de Tenedores a que se refiere la Cláusula Octava del Fideicomiso, en términos de la LMV y de la LGTOC. -----
- i).- Asesor Liquidador: significa el banco de inversión o asesor inmobiliario a ser elegido por el Comité Técnico, previa opinión del Comité de Prácticas y contratado por el Fiduciario (previa instrucción del Comité Técnico), que presente la propuesta con las mejores condiciones en cuanto a maximización del valor del Patrimonio del Fideicomiso en liquidación. -----

- j).- Auditor Externo: significa el auditor externo que sea contratado en términos del Fideicomiso; en el entendido que dicho auditor deberá ser un despacho de contadores públicos de reconocido prestigio internacional e independiente del Administrador, del Fideicomitente, de los Fideicomitentes Adherentes y del Fiduciario, y cuya contratación y, en su caso, ratificación, deberá cumplir con las disposiciones establecidas en la CUAE. --
- k).- Bienes Inmuebles: significa los Inmuebles que se destinen al arrendamiento, cuya propiedad o derechos de arrendamiento adquiera el Fiduciario para formar parte del Patrimonio del Fideicomiso para el cumplimiento de los fines del mismo, en el entendido de que dichos Inmuebles a efecto de ser adquiridos por el Fiduciario, deberán contar con todas las formalidades en sus antecedentes y para su adquisición que la ley exija, lo cual deberá ser verificado por el Administrador y/o el Comité Técnico y/o la Asamblea de Tenedores, según corresponda, sin responsabilidad del Fiduciario. -----
- l).- BIVA: significa la Bolsa Institucional de Valores, Sociedad Anónima de Capital Variable. -----
- m).-Bolsa: significa la sociedad anónima que obtenga la concesión de la Secretaría de Hacienda y Crédito Público para actuar como bolsa de valores en términos de lo dispuesto por la Ley del Mercado de Valores.-----
- n).- BMV: significa la Bolsa Mexicana de Valores, Sociedad Anónima Bursátil de Capital Variable. -----
- o).- Certificados Bursátiles Fiduciarios Inmobiliarios o CBFIs: significa los certificados bursátiles fiduciarios inmobiliarios a ser emitidos, de tiempo en tiempo, por el Fiduciario de conformidad con el Fideicomiso, la LMV, la Circular Única de Emisoras y demás disposiciones legales aplicables, a ser inscritos en el RNV y listados en la Bolsa, y en su caso, en otros mercados internacionales o sistemas de cotización.-----
- p).- CBFIs de Tesorería: Aquellos CBFIs emitidos por el Fideicomiso y mantenidos en un contrato de intermediación bursátil a nombre del Fideicomiso hasta en tanto no sean suscritos o colocados en términos del presente Fideicomiso y la Legislación Aplicable, por lo que no gozan de derechos económicos ni corporativos alguno.-----
- q).- CFF: significa el Código Fiscal de la Federación. -----
- r).- 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 diecinueve de marzo de dos mil tres, según las mismas hayan sido o sean reformadas de tiempo en tiempo. -----
- s).- 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, publicadas en el



Dr. Miguel Ángel Espíndola Bustillos

*Notario No. 120 de la Ciudad de México
y del Patrimonio Inmobiliario Federal*

Diario Oficial de la Federación el veintitrés de junio de dos mil cinco, según la misma haya sido o sea reformada de tiempo en tiempo. -----

-----t).- Cláusula: significa cada una de las cláusulas del Fideicomiso. -----

-----u).- CNBV: significa la Comisión Nacional Bancaria y de Valores. -----

-----v).- Colocación: significa la colocación de CBFIs entre el público inversionista, correspondientes a Emisiones que el Fiduciario realice de tiempo en tiempo, a través de la Bolsa o cualquier otro sistema de cotización y/o negociación, en el entendido que, si el Emisor así lo determina, una o más Colocaciones podrán incluir la colocación en el extranjero de CBFIs, conforme a las disposiciones legales aplicables. -----

-----w).- Comité de Auditoría: significa el comité de apoyo al Comité Técnico que se integrará y tendrá funciones relacionadas con la auditoría en términos de lo dispuesto en la cláusula Novena, sección 9.2-nueve punto dos del Fideicomiso. -----

-----x).- Comité de Nominaciones y Compensaciones: significa el comité de apoyo al Comité Técnico que se integrará y tendrá, entre otros, funciones relacionadas con la nominación de Miembros Independientes del Comité Técnico, así como la compensación de Ejecutivos, funcionarios y empleados del Administrador en términos de lo dispuesto en la Cláusula Novena, sección 9.4-nueve punto cuatro del Fideicomiso. -----

-----y).- Comité de Prácticas: significa el comité de apoyo al Comité Técnico que se integrará y tendrá funciones relacionadas con prácticas societarias en términos de lo dispuesto en la Cláusula Novena, sección 9.3-nueve punto tres del Fideicomiso. -----

-----z).- Comité Técnico: significa el comité técnico que se establece en términos del artículo 80-ochenta de la LIC y de lo dispuesto en la Cláusula Novena, sección 9.1-nueve punto uno del Fideicomiso. -----

-----aa).- Comité Técnico Inicial: significa, en términos del Fideicomiso, el Comité Técnico que estará en funciones a partir de la fecha de celebración del Fideicomiso y hasta que ocurra la primera Emisión y su Colocación y cuyas funciones se establecen en la Cláusula Novena, sección 9.14-nueve punto catorce, incisos i y ii del Fideicomiso. -----

-----bb).- Conducta de Destitución: significa, respecto de los Ejecutivos, la ocurrencia de alguno o algunos de los siguientes eventos: -----

-----I.- un incumplimiento significativo a los términos y condiciones contenidos en el Fideicomiso o en el Contrato de Administración por parte de los Ejecutivos; -----

-----II.- la existencia de fraude respecto de los actos de un Ejecutivo; -----

-----III.- la existencia de dolo o mala fe respecto de los actos de un Ejecutivo, que sean materiales o que causen una pérdida al Patrimonio del Fideicomiso; -----

-----IV.- la existencia de negligencia inexcusable respecto de los actos de un Ejecutivo con relación al Fideicomiso o al Contrato de Administración, que sean materiales o que causen una pérdida al Patrimonio del Fideicomiso; -----



-----V.- la condena por un delito del fuero federal o local grave (sancionado con pena de prisión de más de 6 (seis) meses) en contra de un Ejecutivo; -----

-----VI.- la violación por parte del Ejecutivo de que se trate a los deberes de lealtad o diligencia a que se refieren los Apartados A y B de la Sección I del Capítulo II de la Ley del Mercado de Valores, mismos que por virtud del Fideicomiso se encuentran obligados a cumplir; o-----

-----VII.- una violación grave o reiterada de las Legislación Aplicable del mercado de valores, por parte del Administrador o un Ejecutivo.-----

-----cc).- Consorcio: significa el conjunto de personas morales vinculadas entre sí por una o más personas físicas que integrando un Grupo de Personas, tengan el control de las primeras.-----

-----dd).- Contrato de Arrendamiento: significa cada uno de los contratos de arrendamiento relacionados con los Activos que formen parte, de tiempo en tiempo, del Patrimonio del Fideicomiso.-----

-----ee).- Contrato de Administración: significa el contrato de prestación de servicios que celebren el Fiduciario y el Administrador, según sea instruido el Fiduciario en términos de lo previsto al efecto en el Fideicomiso y conforme al formato que se agrega al Fideicomiso como **Anexo "B"** y que yo el notario agrego en conjunto al apéndice de este instrumento bajo la letra "A", a efectos de que el Administrador proporcione los Servicios de Administración.-----

-----ff).- Contrato de Colocación: significa cada uno de los contratos de colocación y contratos denominados "*Purchase Agreements*" o de cualquier otra forma, a ser celebrados, previa instrucción al Fiduciario en términos de lo establecido al efecto en el Fideicomiso, por el Fiduciario y los Intermediarios Colocadores o cualesquiera otros intermediarios respecto de la colocación de CBFIs por medio de oferta pública a través de la Bolsa o cualquier otro mecanismo de negociación en México, y/o por cualquier otro medio permitido en cualquier otra jurisdicción, siempre y cuando se cumpla con lo dispuesto por las disposiciones legales aplicables, incluyendo sin limitar, el artículo 187-ciento ochenta y siete de la LISR y la Regla "3.2.12" de la Resolución Miscelánea Fiscal vigente, según corresponda.-----

-----gg).- Contrato de Compraventa: significa cada uno de los contratos o convenios a través de los cuales el Fiduciario adquirirá Activos para que formen parte del Patrimonio del Fideicomiso; lo anterior, en el entendido de que dichos Activos a efecto de ser adquiridos por el Fiduciario, deberán contar con todas las formalidades en sus antecedentes y para su adquisición que la ley exija, lo cual deberá ser verificado por el Administrador y/o el Comité Técnico y/o la Asamblea de Tenedores, según corresponda sin responsabilidad del Fiduciario.-----



Dr. Miguel Ángel Espíndola Bustillos

*Notario No. 120 de la Ciudad de México
y del Patrimonio Inmobiliario Federal*

- hh).- Convenios de Adquisición: significa, conjuntamente, los Convenios de Aportación y Adhesión y los Contratos de Compraventa. -----
- ii).- Convenio de Aportación y Adhesión: significa cada uno de los contratos o convenios por los cuales los Fideicomitentes Adherentes, de tiempo en tiempo, cederán o transmitirán, Activos al Patrimonio del Fideicomiso, y conforme a los términos del propio Convenio de Aportación y Adhesión, en su caso, se adherirán al Fideicomiso y adquirirán, en consecuencia, el carácter de Fideicomitentes Adherentes, lo anterior, en el entendido de que dichos Activos a efecto de ser adquiridos por el Fiduciario, deberán contar con todas las formalidades en sus antecedentes y para su adquisición que la ley exija, lo cual deberá ser verificado por el Administrador y/o el Comité Técnico y/o la Asamblea de Tenedores, según corresponda sin responsabilidad del Fiduciario. -----
- jj).- Criterios de Elegibilidad: significa aquellos criterios que se establecen en la Cláusula Décima Primera del Fideicomiso, a efectos de que el Fiduciario pueda realizar Inversiones en Activos en términos del Fideicomiso. Los Criterios de Elegibilidad podrán ser modificados de tiempo en tiempo conforme lo determine la Asamblea de Tenedores. -
- kk).- CUAE: significa las Disposiciones de Carácter General Aplicables a las Entidades y Emisoras Supervisadas por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores que contraten servicios de auditoría externa de estados financieros básicos, emitidas por la CNBV y publicadas en el Diario Oficial de la Federación el veintiséis de abril de dos mil dieciocho, según las mismas sean modificadas de tiempo en tiempo. -----
- ll).- Cuenta Concentradora: significa la cuenta en la cual se concentrarán, de conformidad con lo que determine el Administrador, los recursos derivados de las Rentas que se reciban en las Cuentas Receptoras conforme se indica en la Cláusula Décima Segunda, sección 12.3-doce punto tres del Fideicomiso. -----
- mm).- Cuenta de Operación: significa la cuenta en la cual se depositarán las cantidades que correspondan al presupuesto anual autorizado por el Comité Técnico al Administrador para llevar a cabo la operación del Fideicomiso, en el entendido de que ésta será administrada directamente por el Administrador, lo anterior conforme se indica en la Cláusula Décima Segunda, sección 12.5-doce punto cinco del Fideicomiso. -----
- nn).- Cuenta de Colocación: significa la cuenta en la cual se deberán recibir los recursos producto de las Emisiones de CBFIs y que se describe en la Cláusula Décima Segunda, sección 12.1-doce punto uno del Fideicomiso. -----
- oo).- Cuenta de Distribuciones: significa la cuenta a través de la cual se realizarán los pagos de las Distribuciones Totales, los Reembolsos de Capital y los pagos a realizarse a los Tenedores, de conformidad con las instrucciones que al efecto se reciban por parte del Comité Técnico conforme se establece en la Cláusula Décima Segunda, sección 12.4-doce punto cuatro del Fideicomiso. -----



-----pp).- Cuenta Receptora: significa la cuenta en la cual se deberán depositar la totalidad de las Rentas que corresponda a cada Activo aportado al Patrimonio del Fideicomiso, conforme se establece en la Cláusula Décima Segunda, sección 12.2-doce punto dos del Fideicomiso.-----

-----qq).- Cuentas Adicionales: significa cualesquiera otras cuentas que sean abiertas por el Fiduciario, previa instrucción del Comité Técnico y/o el Administrador, que sean necesarias para cumplir con los fines del Fideicomiso y para la debida administración y mantenimiento de los Activos, conforme se establece en la Cláusula Décima Segunda, sección 12.6-doce punto seis del Fideicomiso.-----

-----rr).- Cuentas o Cuentas del Fideicomiso: significa cada una de las siguientes cuentas según se definen en la Cláusula Décima Segunda del Fideicomiso: Cuenta de Colocación, Cuenta Receptora, Cuenta Concentradora, Cuenta de Distribuciones, Cuenta de Operación y Cuentas Adicionales aperturadas y mantenidas por el Fiduciario a nombre del Fideicomiso.-----

-----ss).- Derecho de Convocar o Aplazar Asamblea: significa el derecho que tienen los Tenedores que en lo individual o en su conjunto tengan el 10% (diez por ciento) o más del número de CBFIs en circulación, para: (i) solicitar al Representante Común que convoque a una Asamblea de Tenedores; y (ii) solicitar que se aplaze por 1 (una) sola vez, por 3 (tres) Días y sin necesidad de nueva convocatoria, la votación de cualquier asunto respecto del cual no se consideren suficientemente informados.-----

-----tt).- Derecho de Reversión: significa el derecho que podrían tener, en su caso, los Fideicomitentes Adherentes para readquirir la propiedad o titularidad de los Activos que hayan sido aportados por cada uno de ellos al Patrimonio del Fideicomiso, en caso de: (i) enajenación de los mismos por el Fiduciario, o (ii) por extinción del Fideicomiso, o (iii) por cualquier otra razón que se acuerde en el Convenio de Aportación y Adhesión. Dicho derecho se deberá establecer expresamente en el respectivo Convenio de Aportación y Adhesión que se celebre al efecto.-----

-----uu).- Derechos de Arrendamiento: significa los derechos que adquiera el Fiduciario conforme lo previsto en el Fideicomiso, de manera directa o indirecta, consistentes en los derechos al cobro y los ingresos derivados de contratos de arrendamiento de cualquier Inmueble, incluyendo sin limitar, los derechos sobre pólizas de seguros relacionados con dicho Inmueble.-----

-----vv).- Derechos de Suscripción Preferente: significa el derecho que, conforme al acuerdo del Comité Técnico Inicial o de la Asamblea de Tenedores, según sea el caso, se otorgue a los Tenedores para suscribir de manera preferente, determinada Emisión.-----

-----ww).- Desinversión: significa la disposición, venta, liquidación o intercambio de Activos en términos de la Cláusula Novena, sección 9.1.4-nueve punto uno punto cuatro, inciso xiii del Fideicomiso.-----



Dr. Miguel Ángel Espíndola Bustillos

*Notario No. 120 de la Ciudad de México
y del Patrimonio Inmobiliario Federal*

- xx).- Día: significa con mayúscula o con minúscula, día natural. -----
- yy).-Día Hábil: significa cualquier día que no sea sábado o domingo o día festivo y en el cual las instituciones de crédito de México abran al público, de acuerdo con el calendario que al efecto publica la CNBV. -----
- zz).-Distribución: significa los recursos derivados de las Inversiones en Activos que serán entregados, previa instrucción por escrito del Administrador que sea enviada al Fiduciario una vez acordada por el Comité Técnico, a los Tenedores cuando menos una vez al año, a más tardar el quince de marzo, y que al menos será el 95% (noventa y cinco por ciento) del Resultado Fiscal del Fideicomiso por el ejercicio inmediato anterior, generado por los bienes integrantes del Patrimonio del Fideicomiso de acuerdo a la fracción VI del artículo 187-ciento ochenta y siete de la LISR. -----
- aaa).-Distribución Total: significa la Distribución más cualquier otra cantidad que el Comité Técnico determine deba ser entregada a los Tenedores en términos del Fideicomiso y de acuerdo con la fracción VI del artículo 187-ciento ochenta y siete y la fracción VIII del artículo 188-ciento ochenta y ocho de la LISR. Las Distribuciones Totales podrán ser realizadas, según lo acuerde el Comité Técnico en efectivo, en CBFIs o ambos, siempre y cuando la Legislación Aplicable no lo prohíba.-----
- bbb).- Documentos de Emisión: significa respecto de cualquier Colocación mediante oferta pública: el Fideicomiso, el Título, el Prospecto, el Contrato de Colocación, el documento con información clave para la inversión, los avisos de oferta pública y de colocación y demás documentación accesoria y sus respectivos anexos (tal y como cada uno de ellos sea modificado de tiempo en tiempo), por medio de los cuales se instrumente cada Colocación y cualesquiera otros documentos aprobados al efecto por el Administrador, el Comité Técnico Inicial, el Comité Técnico o la Asamblea de Tenedores, según sea el caso, incluyendo aquéllos que se requieran para efectos de llevar a cabo Colocaciones en el extranjero. -----
- ccc).- Ejecutivos: significa las personas físicas empleados que ocupen los primeros dos niveles jerárquicos en la estructura corporativa del Administrador (vicepresidentes y directores ejecutivos) y, en su caso, el Presidente Ejecutivo, en el entendido que todos ellos serán designados por el Comité Técnico, previa opinión del Comité de Nominaciones y Compensaciones, a propuesta del Fideicomiso de Fundadores, en tanto tenga derecho a recibir el Paquete de CBFIs al Fideicomiso de Fundadores. -----
- ddd).-Emisión: significa cada emisión de CBFIs que realice el Fiduciario, de tiempo en tiempo, en cada Fecha de Emisión, de conformidad con lo establecido en el Fideicomiso. -----
- eee).-Eventos Relevantes: tiene el significado atribuido a eventos relevantes en el artículo segundo y demás aplicables de la LMV. -----



-----fff).- Fecha de Emisión: significa la fecha en que se lleve a cabo cada Emisión de CBFIs.-----

-----ggg).- Fibras: significa los fideicomisos de bienes raíces registrados en el registro de fideicomisos dedicados a la adquisición o construcción de Inmuebles destinados al arrendamiento, o la adquisición del derecho a recibir los ingresos derivado del arrendamiento de dichos Inmuebles, así como a otorgar financiamiento para esos fines con garantía hipotecaria, sujetos al régimen fiscal establecido en los artículos 187-ciento ochenta y siete y 188-ciento ochenta y ocho de la LISR y en las reglas correspondientes de la Resolución Miscelánea Fiscal vigente.-----

-----hhh).- Fideicomisarios: significa los Tenedores y, en su caso, a los Fideicomitentes Adherentes.-----

-----iii).- Fideicomiso: significa el fideicomiso que se establece en virtud del presente contrato constituido de conformidad con las leyes mexicanas, según sea modificado de tiempo en tiempo.-----

-----jjj).- Fideicomiso de Fundadores: significa el fideicomiso que sea constituido previo a la oferta pública inicial de CBFIs que tendrá derecho a recibir CBFIs, de tiempo en tiempo, de conformidad con el presente Fideicomiso.-----

-----kkk).- Fideicomitentes: significa conjuntamente Agriprofin, Sociedad Anónima de Capital Variable y los Fideicomitentes Adherentes.-----

-----lll).- Fideicomitente Adherente: significa cualquier Persona que, en términos de lo establecido al efecto, aporte (directa o indirectamente) Activos al Patrimonio del Fideicomiso, por cuya aportación reciba CBFIs en términos del artículo 188-ciento ochenta y ocho, fracción XI de la LISR y adquiera para efectos del Fideicomiso, en su caso, los derechos y obligaciones establecidos en el Fideicomiso y en el Convenio de Aportación y Adhesión respectivo.-----

-----mmm).- Fiduciario o Emisor: significa Banco Actinver, Sociedad Anónima, Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver, División Fiduciaria o la institución financiera residente en México autorizada para actuar como fiduciario en el país o sus causahabientes, cesionarios, o quien sea designado subsecuentemente como fiduciario de conformidad con el Fideicomiso.-----

-----nnn).- Fondo de Recompra: significa el fondo que sería constituido por el Fiduciario con cargo al Patrimonio del Fideicomiso hasta por el monto máximo de recursos que autorice la Asamblea de Tenedores y con apego a las disposiciones aplicables, para que con cargo al mismo el Fiduciario pueda llevar a cabo la adquisición de CBFIs en circulación o títulos de crédito que los representen, en términos de lo dispuesto en la Cláusula Vigésima Cuarta del Fideicomiso.-----



Dr. Miguel Ángel Espíndola Bustillos

*Notario No. 120 de la Ciudad de México
y del Patrimonio Inmobiliario Federal*

- ooo).- Fondos de Pensiones y Jubilaciones Extranjeros: significa los fondos de pensiones y jubilaciones a que se refiere el artículo 153-ciento cincuenta y tres de la LISR y la Resolución Miscelánea Fiscal vigente. -----
- ppp).- Gastos de Emisión: significa los gastos, derechos, honorarios de asesores legales, contables, fiscales, gastos de promoción, honorarios por aceptación y honorarios correspondientes a la primera anualidad adelantada del Fiduciario y del Representante Común, comisiones del agente estructurador y de los intermediarios colocadores y cualesquiera otros semejantes que se generen derivados o con motivo de cualquier Emisión que deberá pagar el Fiduciario con cargo a los recursos obtenidos con motivo de la Colocación de que se trate. -----
- qqq).- Gastos de Mantenimiento de la Emisión: significa los gastos que se generen por la administración y mantenimiento de cada Emisión, de conformidad con la instrucción que el Administrador gire al Fiduciario. -----
- rrr).- Gastos de Operación: significa los gastos que se generen por la operación del Patrimonio del Fideicomiso que sean instruidos al Fiduciario por el Administrador, de tiempo en tiempo, en términos de la Cláusula Décima Tercera, sección 13.3-trece punto tres del Fideicomiso. Para efectos de claridad, los recursos correspondientes al presupuesto anual del Administrador serán considerados como Gastos de Operación y deberán ser aprobados por el Comité Técnico en términos de la Cláusula Novena, sección 9.1.4-nueve punto uno punto cuatro, fracción xxvii del Fideicomiso. -----
- sss).- Grupo de Personas: las Personas que tengan acuerdos, de cualquier naturaleza, para tomar decisiones en un mismo sentido. Se presume, salvo prueba en contrario, que constituyen un Grupo de Personas: (a) las Personas que tengan parentesco por consanguinidad, afinidad o civil hasta el cuarto grado, los cónyuges, la concubina y el concubinario y b) las sociedades que formen parte de un mismo Consorcio o Grupo empresarial y la Persona o conjunto de Personas que tengan el control de dichas sociedades. -----
- ttt).- Grupo Empresarial: el conjunto de personas morales organizadas bajo esquemas de participación directa o indirecta del capital social, en las que una misma sociedad mantiene el control de dichas personas morales. Asimismo, se considerarán como grupo empresarial a los grupos financieros constituidos conforme a la Ley para Regular las Agrupaciones Financieras. -----
- uuu).- Indeval: significa la S.D. Indeval Institución para el Depósito de Valores, Sociedad Anónima de Capital Variable. -----
- vvv).- Informe Anual del Auditor: significa el informe anual que deberá elaborar y presentar el Auditor Externo de conformidad con la Cláusula Décima Séptima del Fideicomiso. -----



-----www).- Inmueble: significa en términos de lo dispuesto por el artículo 750-setecientos cincuenta del Código Civil Federal: (i) los bienes inmuebles por naturaleza, consistentes en construcciones y edificios, así como los terrenos sobre los cuales se encuentran edificados y los derechos reales sobre los mismos; (ii) los bienes inmuebles por destino, que forman parte integral de las construcciones y edificios al encontrarse adheridos de una manera fija, de modo que no pueden separarse sin deterioro del inmueble o del objeto a él adherido, y (iii) todos aquellos bienes que aunque no tienen una incorporación física al edificio, adquieren la condición de Inmuebles al existir la voluntad del dueño de mantenerlos unidos a éste y que resultan indispensables para su funcionamiento. -----

-----xxx).- Intermediario Colocador: significa el o los intermediarios colocadores en México o en el extranjero con quienes el Emisor, por instrucciones del Comité Técnico, celebren Contratos de Colocación. -----

-----yyy).- Inversiones en Activos: significa las inversiones que se realicen de manera directa o indirecta, en términos de lo establecido al efecto en el Fideicomiso, con cargo al Patrimonio del Fideicomiso en Activos que sean adquiridos o desarrollados con los recursos obtenidos de las Colocaciones o de cualquier otra forma, incluyendo los Activos Iniciales. -----

-----zzz).- Inversión Mínima del Patrimonio: significa la inversión en Activos de por lo menos el 70% (setenta por ciento) del Patrimonio del Fideicomiso en un plazo de 12 (doce) meses a partir de la fecha en que se realice la Colocación de conformidad con la fracción III del artículo 187-ciento ochenta y siete de la LISR y la Regla "3.21.2.5" de la Resolución Miscelánea Fiscal para 2021-cos mil veintiuno o la que corresponda para resoluciones misceláneas subsecuentes. -----

-----aaaa).- Inversiones de Efectivo Permitidas: significa: (i) las inversiones del efectivo disponible que se realicen con cargo al Patrimonio del Fideicomiso de acuerdo con las instrucciones que reciba el Fiduciario del Administrador para tales efectos, en valores a cargo del Gobierno Federal inscritos en el RNV o en acciones de fondos de inversión en instrumentos de deuda, mismas que se realizarán de conformidad con la Legislación Aplicable y conforme a lo previsto en la fracción III del artículo 187 de la LISR; y (ii) en su caso, los CBFIs en circulación que adquiera el Fiduciario en términos de la Legislación Aplicable y con motivo de las operaciones efectuadas con cargo al Fondo de Recompra; en el entendido que las Inversiones de Efectivo Permitidas en su conjunto, no podrán exceder del 30% (treinta por ciento) del Patrimonio del Fideicomiso y los CBFIs adquiridos sumados a los adquiridos previamente no excedan del 5% (cinco por ciento) de la totalidad de los CBFIs emitidos en términos de la LISR y la Resolución Miscelánea Fiscal vigente. -----

-----bbbb).- ISR: significa el impuesto sobre la renta previsto por la LISR. -----



Dr. Miguel Ángel Espíndola Bustillos

*Notario No. 120 de la Ciudad de México
y del Patrimonio Inmobiliario Federal*

- cccc).- ISR o Ganancia Diferidos: significa el ISR o la ganancia a cargo de los Fideicomitentes Adherentes por la aportación de cualesquiera Bienes Inmuebles que se difieran en los términos de la fracción XI del artículo 188 de la LISR. -----
- dddd).- IVA: significa el impuesto al valor agregado previsto por la LIVA. -----
- eeee).- Legislación Aplicable: significa las leyes, reglamentos, decretos, circulares y demás ordenamientos jurídicos de carácter federal, estatal y/o municipal vigentes en México. -----
- ffff).- LGTOC: significa la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito. -----
- gggg).- LIC: significa la Ley de Instituciones de Crédito. -----
- hhhh).- Liquidador: significa la Persona que sea designada como liquidador del Patrimonio del Fideicomiso en términos de la Cláusula Vigésima Tercera, sección 23.3-veintitrés punto tres, inciso (i) del Fideicomiso. -----
- iiii).- LIVA: significa Ley del Impuesto al Valor Agregado. -----
- jjjj).- LISR: significa la Ley del Impuesto sobre la Renta. -----
- kkkk).- LMV: significa la Ley del Mercado de Valores. -----
- llll).- México: significa los Estados Unidos Mexicanos. -----
- mmmm).- Miembro Independiente: significa cualquier persona que cumpla con los requisitos del artículo 24, segundo párrafo y 26 de la LMV, en el entendido que la independencia se tendrá que calificar respecto del Fideicomitente, Administrador, Fideicomiso de Fundadores y el Fideicomiso. -----
- nnnn).- Paquete de Beneficios por Desempeño a Ejecutivos: significa cualquier plan o esquema de incentivos por desempeño de Ejecutivos, funcionarios y empleados del Administrador que, en su caso, autorice la Asamblea de Tenedores. -----
- oooo).- Paquete de CBFIs al Fideicomiso de Fundadores: significa el derecho que tiene el Fideicomiso de Fundadores de recibir CBFIs de forma anual en términos de lo dispuesto en el inciso f. de la sección 5.1-cinco punto uno de la Cláusula Quinta del Fideicomiso. -----
- pppp).- Patrimonio del Fideicomiso: tiene el significado que se le atribuye a dicho término en la Cláusula Cuarta del Fideicomiso. -----
- qqqq).- Pérdida Fiscal: tiene el significado previsto en el artículo 57-cincuenta y siete de la LISR, según dicho término sea modificado de tiempo en tiempo. -----
- rrrr).- Período Mínimo de Inversión: significa el período de cuatro años a que se refiere la fracción IV del artículo 187-ciento ochenta y siete de la LISR o la que en su caso se establezca por la Legislación Aplicable. -----
- ssss).- Persona: significa, según el contexto lo requiera, una persona física o moral, un fideicomiso, una asociación (incluyendo asociación en participación) u otra entidad legal. -----



-----tttt).- Personas Relacionadas: significa las Personas que respecto: (i) del Fideicomiso, (ii) de las sociedades sobre las cuales el Fideicomiso realice inversiones, (iii) del Fideicomiso de Fundadores, (iv) del Fideicomitente y/o (v) del Administrador o a quien se encomienden las funciones de administración del Patrimonio del Fideicomiso; se ubiquen en alguno de los supuestos a que se refiere la fracción XIX del artículo segundo de la LMV. Asimismo, se incluyen las sociedades sobre las cuales el Fideicomiso realice inversiones, el Fideicomiso de Fundadores, el Fideicomitente y el Administrador o a quien se encomienden las funciones de administración del Patrimonio del Fideicomiso. -----

-----uuuu).- Pesos: significa la moneda de curso legal en México.-----

-----vvvv).- Presidente Ejecutivo: significa el presidente ejecutivo del Administrador.-----

-----wwwv).- Programa: significa un programa de emisión y colocación de valores representativos de deuda y/o de CBFIs y/o cualesquiera otros valores, según el mismo sea autorizado por la CNBV y cuente con la opinión favorable de la Bolsa.-----

-----xxxx).- Prospecto: significa el prospecto de colocación definitivo relacionado con cada Emisión y Colocación mediante oferta pública de conformidad con las disposiciones legales aplicables.-----

-----yyyy).- Recursos Derivados de la Emisión: significa, respecto de cualquier Emisión, los recursos que el Emisor obtenga como resultado de cada Colocación de CBFIs, de conformidad con los términos y condiciones establecidos en los Documentos de Emisión respectivos, mismos que, sin limitación y después de deducirse los gastos correspondientes (incluyendo sin limitar aquellos relacionados con la oferta de CBFIs respectiva), se deberán destinar conforme se establezca en el Prospecto o suplemento respectivo. -----

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

-----aaaa).- Reglamento Interior de la Bolsa: significa el reglamento interior de la Bolsa de que se trate, según el mismo haya sido modificado de tiempo en tiempo.-----

-----bbbb).- Rentas: significa cualquier ingreso obtenido por el otorgamiento del uso o goce temporal de los Inmuebles relacionados con los Activos y que derivan de los Contratos de Arrendamiento.-----

-----cccc).- Representante Común: significa CIBanco, Sociedad Anónima, Institución de Banca Múltiple, quién será el representante común de los Tenedores de los CBFIs, o quien sea nombrado subsecuentemente como representante común de los Tenedores, conforme a lo previsto en este Fideicomiso.-----

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

-----eeee).- RNV: significa el Registro Nacional de Valores a cargo de la CNBV.-----



Dr. Miguel Ángel Espíndola Bustillos

*Notario No. 120 de la Ciudad de México
y del Patrimonio Inmobiliario Federal*

-----fffff).- SEDI: sistema electrónico de envío y difusión de información que a la Bolsa de que se trate, le sea autorizado por la CNBV; el cual, para el caso de la BMV, se le denomina EMISNET y para el caso de BIVA se le denomina DIV.-----

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

-----hhhhh).- Tenedores: significa los tenedores de uno o más de los CBFIs. -----

-----iiiiii).- Título: significa el título que documenta los CBFIs objeto de las Emisiones, cuyo formato se adjunta al Fideicomiso como **Anexo "C"** y que yo el notario agrego en conjunto al apéndice de este instrumento bajo la letra "A", el cual podrá ser modificado de tiempo en tiempo conforme a los acuerdos de la Asamblea de Tenedores y/o para el cumplimiento de las disposiciones legales aplicables. -----

-----jjjjj).- Utilidad Fiscal: significa el resultado de restar a los ingresos acumulables las deducciones autorizadas, en los términos del Título II de la LISR, cuando los primeros son mayores que las segundas, de acuerdo con lo señalado en la fracción I del artículo 9 de la LISR. -----

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

-----1.2-uno punto dos. Otras Reglas de Interpretación. En el Fideicomiso y en sus Anexos, salvo que el contexto requiera lo contrario:-----

----- (i) los encabezados de las Cláusulas e incisos son para referencia únicamente y no afectarán la interpretación del Fideicomiso; -----

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

----- (iii) las palabras "incluye" o "incluyendo" se entenderán como "incluyendo, sin limitar"; ----- (iv)

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

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

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

----- **SEGUNDA. CELEBRACIÓN.** -----

----- 2.1-dos punto uno. Celebración del Fideicomiso. Las Partes celebran en este acto el Fideicomiso el cual estará sujeto a los términos y condiciones establecidas en el mismo, de conformidad con la Legislación Aplicable. -----

----- 2.2-dos punto dos. Constitución del Fideicomiso. El Fideicomitente en este acto constituye el Fideicomiso y designa al Fiduciario para actuar como tal en el mismo. Para efectos de lo anterior, el Fideicomitente entregará y transmitirá al Fideicomiso, la Aportación Inicial, la cual será depositada en la Cuenta de Colocación. -----

----- 2.3-dos punto tres. Aportación Inicial. El Fideicomitente transferirá al Fideicomiso, como Aportación Inicial, la cantidad de \$1.00 (un Peso 00/100, Moneda Nacional). Las Partes en este acto reconocen que la Aportación Inicial no se encontrará sujeta a los términos de Inversiones de Efectivo Permitidas de conformidad con los términos del Fideicomiso, y que el Fiduciario, en caso de que efectivamente haya sido recibida la Aportación Inicial, revertirá a favor del Fideicomitente dicha Aportación Inicial, al momento en que el Fideicomitente deje de formar parte del Fideicomiso. -----

----- 2.4-dos punto cuatro. Adquisición de los Activos Iniciales. En o antes de la primera Fecha de Emisión y sujeto al cumplimiento de la condición suspensiva consistente en la inscripción en el RNV y Colocación de los CBFIs correspondientes a la primera Emisión (en adición a aquellas condiciones suspensivas que, en su caso, se señalen en los Convenios de Adquisición respectivos), los Fideicomitentes Adherentes y/o vendedores deberán efectuar la aportación de los Activos Iniciales al Patrimonio del Fideicomiso, a cambio de lo cual podrán recibir como contraprestación CBFIs, de conformidad con lo que se establezca en los Convenios de Adquisición respectivos, conforme al acuerdo del Comité Técnico Inicial. -----

----- 2.5-dos punto cinco. Aportaciones Adicionales. Las Partes acuerdan que el Patrimonio del Fideicomiso podrá incrementarse con cualesquier otros bienes y derechos, incluidos Valores y efectivo, en el entendido de que, salvo la Aportación Inicial, serán destinados al cumplimiento de los fines del Fideicomiso conforme a la Legislación Aplicable. -----

----- 2.6-dos punto seis. Número de Identificación Interna. Las Partes convienen en identificar el Fideicomiso que en este acto se constituye con el número "4755", por lo que, cualquier comunicado o instrucción que se gire al amparo del Fideicomiso o en atención del Fiduciario, deberá hacer referencia al citado número de fideicomiso. -----



Dr. Miguel Ángel Espíndola Bustillos

*Notario No. 120 de la Ciudad de México
y del Patrimonio Inmobiliario Federal*

-----2.7-dos punto siete. Nombre del Fideicomiso. El Fideicomitente y el Fiduciario autorizan que, para todos los efectos, el fideicomiso establecido al amparo del Fideicomiso sea referido como "Agrofibra", incluyendo para efectos fiscales y comerciales. Asimismo, previa instrucción del Administrador, el Fiduciario registrará ante las autoridades correspondientes la marca, signo distintivo y cualquier forma de identificación de Agrofibra que pueda ser objeto de protección conforme a la legislación Aplicable.-----

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

-----2.9-dos punto nueve. Aceptación del Cargo de Fiduciario. En este acto el Fiduciario acepta desempeñar el cargo de Fiduciario del Fideicomiso y conviene en desarrollar sus funciones de conformidad con lo establecido en el Fideicomiso y en la Legislación Aplicable, pudiendo ser sustituido conforme a los supuestos previstos en el mismo. El Fiduciario otorgará mediante la firma del presente Contrato, así como con el comprobante de la transferencia que acredite el depósito de la Aportación Inicial, el recibo más amplio que en derecho proceda sobre la Aportación Inicial y reconoce y acepta la titularidad del Patrimonio del Fideicomiso que en cualquier momento sea transmitido durante la vigencia del presente Contrato para el cumplimiento de los Fines del Fideicomiso. En este acto se autoriza al Fiduciario para llevar a cabo todas y cualesquiera acciones que sean necesarias para cumplir con los Fines del Fideicomiso, y en este acto el Fiduciario se obliga a realizar cualesquiera acciones que sean necesarias o convenientes para el cumplimiento de los Fines del Fideicomiso, en cada caso, según le sea instruido por el Fideicomitente, el Administrador, el Comité Técnico Inicial, el Comité Técnico, la Asamblea de Tenedores que conforme a los términos del presente Fideicomiso tenga facultades para instruirlo.-----

----- **TERCERA. PARTES DEL FIDEICOMISO.** -----

-----3.1-tres punto uno. Partes del Fideicomiso. Son partes en el Fideicomiso las siguientes: -----

-----a. Fideicomitente: Agriprofin, Sociedad Anónima de Capital Variable. -----

-----b. Fideicomitentes Adherentes: Cada uno de los Fideicomitentes Adherentes, una vez que se hayan celebrado los Convenios de Aportación y Adhesión respectivos. -----

-----c. Fiduciario: Banco Actinver, Sociedad Anónima, Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver, División Fiduciaria o sus sucesores, cesionarios o quien lo sustituya en sus funciones. -----

-----d. Fideicomisarios: Los Tenedores, representados por el Representante Común, respecto de los derechos que se les atribuyen conforme a los términos del Fideicomiso y

el Título, así como en su caso los Fideicomitentes Adherentes conforme a los términos previstos por el respectivo Convenio de Aportación y Adhesión.-----

-----e. Representante Común: CIBanco, Sociedad Anónima, Institución de Banca Múltiple, o sus sucesores, cesionarios o quien lo sustituya en sus funciones. -----

-----**CUARTA. PATRIMONIO DEL FIDEICOMISO.**-----

-----4.1-cuatro punto uno. Patrimonio del Fideicomiso. El Patrimonio del Fideicomiso se integra de la siguiente manera:-----

-----a. Con la Aportación Inicial, una vez que la misma haya sido aportada y hasta en tanto la misma no haya sido revertida;-----

-----b. Con cualquier bien o derecho aportado de conformidad con las Cláusula Segunda, secciones 2.4-dos punto cuatro y 2.5-dos punto cinco del Fideicomiso;-----

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

-----d. Con los Recursos Derivados de la Emisión que corresponda;-----

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

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

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

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

-----i. Con los recursos que se obtengan de Emisiones futuras al amparo del Fideicomiso;-----

-----j. Con los recursos que se obtengan de la emisión de Valores representativos de deuda o de cualquier otro tipo de financiamiento o deuda contratado por el Fideicomiso;-----

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

-----l. Con las partes sociales de entidades o vehículos auxiliares, incluyendo la parte social representativa del 99.9% (noventa y nueve punto nueve por ciento) del capital social del Administrador, así como los derechos corporativos y patrimoniales que deriven de éstas, siempre y cuando se cumpla con lo dispuesto en el artículo 187-ciento ochenta y siete de la LISR;-----

-----m. Con cualesquier productos o rendimientos derivados de los bienes y derechos a que se refiere la presente Cláusula; y demás cantidades, activos y derechos de que sea titular o que adquiera en el futuro el Fideicomiso, por cualquier causa lícita y válida.-----



Dr. Miguel Ángel Espíndola Bustillos

*Notario No. 120 de la Ciudad de México
y del Patrimonio Inmobiliario Federal*

-----Para efectos de determinar el valor del Patrimonio del Fideicomiso se deberán considerar las obligaciones a cargo del Fiduciario, de cualquier especie, según sea el caso.-----

-----4.2-cuatro punto dos. Obligaciones. El Fiduciario no asume responsabilidad u obligación expresa o implícita alguna respecto de la autenticidad, existencia o veracidad, de las declaraciones de los aportantes, o legitimidad de los Activos que se vayan a aportar al Patrimonio del Fideicomiso.-----

-----4.3-cuatro punto tres. Circular 1/2005. Para los efectos previstos en el apartado 5.1-cinco punto uno de la Circular 1/2005, las Partes convienen que el inciso a., de la sección 4.1-cuatro punto uno de la presente Cláusula, constituye el inventario de los bienes que integran el Patrimonio del Fideicomiso al momento de la celebración del Fideicomiso; para efectos de lo anterior, el Fideicomitente y el Representante Común conservan un tanto original del mismo. En la medida en que varíe el Patrimonio del Fideicomiso, el inventario al que se hace referencia en este párrafo se considerará actualizado para efectos de la Circular 1/2005.-----

-----**QUINTA. FINES DEL FIDEICOMISO.**-----

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

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

-----a. Recibir y mantener la titularidad de la Aportación Inicial y los demás bienes y derechos que formen parte del Patrimonio del Fideicomiso, con el fin de realizar Colocaciones de CBFIs entre el público inversionista;-----

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

-----c. Realizar ofertas de CBFIs a través de alguna Bolsa en México y/o por cualquier otro medio permitido en cualquier otra jurisdicción y su Colocación (pudiendo ser o no al amparo de un Programa) conforme a las autorizaciones que expida en su caso la CNBV;

-----d. Realizar Emisiones adicionales, en los términos establecidos en el Fideicomiso que no impliquen una Colocación, con el objetivo de: (i) llevar a cabo la suscripción de CBFIs por la vía del ejercicio de Derechos de Suscripción Preferente por parte de los Tenedores; (ii) ser entregados como contraprestación por la adquisición de Activos, en los términos y bajo las condiciones que en su momento determine el Comité Técnico o la Asamblea de Tenedores, según sea el caso; (iii) ser entregados para el cumplimiento del Paquete de Beneficios por Desempeño a Ejecutivos que, en su caso, autorice la Asamblea de Tenedores; (iv) ser entregados al Fideicomiso de Fundadores como parte del Paquete de CBFIs al Fideicomiso de Fundadores, conforme lo determine el Comité Técnico; y/o (v) ser entregados como pago de obligaciones a cargo del Fideicomiso, en los términos que autorice e instruya al Fiduciario, el Comité Técnico o la Asamblea de Tenedores, según sea el caso; -----

-----e. Emitir, previa instrucción según corresponda de conformidad con el Fideicomiso, CBFIs para ser entregados como contraprestación por la adquisición de Activos conforme a lo previsto por la fracción IX del artículo 188 de la LISR; -----

-----f. Previo acuerdo del Comité Técnico y con base en la instrucción que reciba el Fiduciario, entregar al Fideicomiso de Fundadores los CBFIs objeto del Paquete de CBFIs al Fideicomiso de Fundadores de conformidad con el presente inciso; lo anterior, en el entendido de que dicho Comité Técnico deberá hacer constar el cálculo y el número de CBFIs a entregar al Fideicomiso de Fundadores como se indica a continuación: -----

-----A partir del 1º-primer aniversario de la fecha en que ocurra la primera Emisión de CBFIs y durante los siguientes 4 (cuatro) aniversarios para un total de 5 (cinco) entregas, el Fideicomiso de Fundadores tendrá derecho a recibir de forma anual el número de CBFIs que el Comité Técnico determine de conformidad con el cuarto párrafo del presente inciso f., por la conformación, planeación, definición de la estrategia y rol determinante en el crecimiento del Patrimonio del Fideicomiso mediante la creación de nuevas oportunidades de inversión; en el entendido que, sujeto a lo establecido en el siguiente párrafo, este derecho se renovará de manera automática por periodos de 5 (cinco) años a partir del 5º (quinto) aniversario de la fecha en que ocurra la primera Emisión, para que en cada periodo adicional se realice un total de 5 (cinco) entregas del respectivo incentivo anual.-----



Dr. Miguel Ángel Espíndola Bustillos

*Notario No. 120 de la Ciudad de México
y del Patrimonio Inmobiliario Federal*

-----El derecho del Fideicomiso de Fundadores únicamente podrá ser renovado de manera automática, si durante el periodo de 5 años previo a la renovación de que se trate, los Bienes Inmuebles relacionados con los Activos que durante dicho periodo integraron el Patrimonio del Fideicomiso hayan tenido una ocupación promedio anual de al menos el 90% (noventa por ciento) y el crecimiento anual compuesto del valor de activo neto (NAV por sus siglas en inglés) haya sido de al menos 150 (ciento cincuenta) puntos base por encima del índice de precios de consumo de los Estados Unidos de América (CPI por sus siglas en inglés publicado por el *Bureau of Labor Statistics de los Estados Unidos de América* en <https://www.bls.gov/cpi>). En caso de que no se cumplan las métricas referidas en este párrafo, la renovación del derecho del Fideicomiso de Fundadores a recibir el Paquete de CBFIs al Fideicomiso de Fundadores, estará sujeta a la autorización de la Asamblea de Tenedores que se reúna después de la fecha en que se cumpla cada 5º (quinto) aniversario de la fecha de la primera Emisión. -----

-----El incentivo anual a que tiene derecho el Fideicomiso de Fundadores, será el equivalente al 0.45% (cero punto cuarenta y cinco por ciento) del valor de capitalización del Fideicomiso, considerando cifras correspondientes al promedio de los 12 (doce) meses anteriores a la fecha que corresponda a cada aniversario a partir de la primera Emisión (el "Paquete de CBFIs al Fideicomiso de Fundadores"), conforme a lo siguiente:

-----i. El Comité Técnico deberá realizar el cálculo para determinar el número de CBFIs a entregar al Fideicomiso de Fundadores conforme al presente inciso f., en la sesión del Comité Técnico inmediata siguiente a la fecha que corresponda a cada aniversario a partir de la primera Emisión; en el entendido que dicha sesión deberá llevarse a cabo dentro de los 30 (treinta) Días Hábiles siguientes a la fecha del aniversario de que se trate. Para tales efectos, el Comité Técnico habrá de considerar el precio de cierre de los CBFIs correspondiente a los últimos 15 (quince) Días Hábiles previos a la fecha en que el Comité Técnico haya realizado el cálculo para determinar el número de CBFIs, promediando dicho valor y considerando el resultado como monto de liberación por CBFIs. Asimismo, para la determinación del número de CBFIs a entregar al Fideicomiso de Fundadores, el Comité Técnico considerará el monto en efectivo que el Fideicomiso de Fundadores requerirá para cumplir con la obligación de pago de impuesto sobre la renta correspondiente por la recepción de los CBFIs objeto del Paquete de CBFIs al Fideicomiso de Fundadores, para lo cual, el Comité Técnico determinará dicho monto y lo restará del monto total del incentivo anual pagadero en CBFIS, debiendo instruir al Fiduciario, por un lado, la entrega del número de CBFIs que resulte de la resta antes referida y, por otro, el monto de efectivo necesario para que el Fideicomiso de Fundadores cumpla su obligación de pago del impuesto sobre la renta por la recepción de los CBFIs objeto del Paquete de CBFIs al Fideicomiso de Fundadores. -----

-----ii. A partir del 1º (primer) aniversario de la fecha en que ocurra la primera Emisión y durante los siguientes 4 (cuatro) aniversarios, se entregará en CBFIs al Fideicomiso de Fundadores, como parte del Paquete de CBFIs al Fideicomiso de Fundadores, el equivalente al 0.225% (cero punto doscientos veinticinco por ciento) del valor de capitalización del Fideicomiso al cierre del aniversario inmediato anterior de que se trate sin que al efecto se tengan que cumplir las métricas que se indican en el numeral iv. siguiente; y, el 0.225% (cero punto doscientos veinticinco por ciento) restante del valor de capitalización del Fideicomiso al cierre del aniversario inmediato anterior de que se trate, será entregado en CBFIs sujeto al cumplimiento de las métricas que se indican en el numeral iv. siguiente.-----

-----iii. A partir del 6º (sexto) aniversario de la fecha en que ocurra la primera Emisión, el Fideicomiso de Fundadores tendrá el derecho a recibir los CBFIs objeto del Paquete de CBFIs al Fideicomiso de Fundadores sujeto al cumplimiento de las métricas que se indican en el numeral iv. siguiente.-----

-----iv. Las métricas que deben cumplirse para efectos de lo señalado en los numerales ii. y iii. anteriores, son las siguientes:-----

-----a. Los Bienes Inmuebles relacionados con los Activos que integran el Patrimonio del Fideicomiso al momento en que se cumpla cada aniversario a partir de la fecha en que ocurra la primera Emisión, deberán contar una ocupación promedio anual de los últimos 12 (doce) meses previos a la fecha de aniversario de que se trate, de al menos del 90% (noventa por ciento); y-----

-----b. El número de CBFIs a ser pagados al Fideicomiso de Fundadores bajo el Paquete de CBFIs al Fideicomiso de Fundadores se calculará en proporción al crecimiento anual del valor de activo neto (NAV por sus siglas en inglés) durante los últimos 12 (doce) meses previos a la fecha de aniversario de que se trate conforme a la siguiente tabla:-----

-----Crecimiento por encima del índice de precios de consumo de los Estados Unidos de América (puntos base) / Asignación del incentivo bajo el Paquete de CBFIs al Fideicomiso de Fundadores-----

-----0 – 49-cuarenta y nueve-----20%-veinte por ciento

-----50-cincuenta– 99-noventa y nueve-----40%-cuarenta por ciento

-----100-ciento – 149-ciento cuarenta y nueve-----60%-sesenta por ciento

-----150-ciento cincuenta – 199-ciento noventa y nueve-----80%-ochenta por ciento

-----> 199-ciento noventa y nueve-----100%-cien por ciento

-----En su caso, para emitir los CBFIs que serán entregados al Fideicomiso de Fundadores conforme a este inciso f., no será requisito celebrar una Asamblea de Tenedores ya que todos los Tenedores aceptan esta disposición por el solo hecho de adquirir los CBFIs. Consecuentemente, el Fiduciario, previo acuerdo e instrucción del



Dr. Miguel Ángel Espíndola Bustillos

*Notario No. 120 de la Ciudad de México
y del Patrimonio Inmobiliario Federal*

Comité Técnico emitirá anualmente el número de CBFIs que deban ser entregados al Fideicomiso de Fundadores, en caso de que no existan CBFIs de Tesorería que puedan ser utilizados para dicho propósito. -----

-----El monto conjunto de los CBFIs objeto del Paquete de CBFIs al Fideicomiso de Fundadores, en ningún momento podrá rebasar el 6% (seis por ciento) del valor de capitalización del Fideicomiso, considerando la cifra que resulte menor entre: (a) el promedio del valor de capitalización al cierre del aniversario de que se trate, a partir de la Primera Emisión y (b) el valor de capitalización del Fideicomiso al cierre del 5º (quinto) aniversario a partir de la fecha en que ocurra la primera Emisión de CBFIs.-----

-----El pago de los CBFIs se realizará a más tardar 15 (quince) Días siguientes a la fecha en que los CBFIs correspondientes sean emitidos, salvo que existan CBFIs de Tesorería que puedan ser utilizados para este propósito, en cuyo caso, el pago deberá realizarse a más tardar 15 (quince) Días siguientes a la fecha en que el Comité Técnico haya realizado el cálculo para determinar el número de CBFIs a entregar al Fideicomiso de Fundadores; en el entendido que el Fiduciario no será responsable de que dicho pago no se llegare a realizar en dicho plazo por causa de no contar con la autorización del Comité Técnico, cálculo, monto e instrucciones correspondientes. Lo anterior, en el entendido que este incentivo será neto, libre del IVA, por lo que en caso de que se llegara a causar el citado impuesto según las disposiciones legales aplicables al monto del incentivo, se le adicionará el monto correspondiente al IVA, en el entendido de que, en dicho caso, la instrucción que se le entregué al Fiduciario deberá considerarlo para su pago en efectivo y, en este acto, se libera el Fiduciario de cualquier responsabilidad en caso de que el mismo no haya sido considerado. Si no existen CBFIs de Tesorería en la fecha en que tenga lugar la sesión del Comité Técnico en la que se realizará el cálculo para determinar el número de CBFIs a entregar al Fideicomiso de Fundadores, el Comité Técnico deberá adicionalmente acordar la Emisión de los CBFIs a entregar al Fideicomiso de Fundadores conforme al cálculo realizado e instruirá al Fiduciario para que en un plazo no mayor a los 30 (treinta) Días posteriores a dicha sesión, inicie las gestiones y trámites necesarios para llevar a cabo dicha Emisión. -----

-----Los CBFIs que se entreguen al Fideicomiso de Fundadores como parte del Paquete de CBFIs al Fideicomiso de Fundadores, tendrán restricciones para ser enajenados, transferidos o de cualquier otra forma dispuestos por dicho fideicomiso, por un periodo de 5 (cinco) años contados a partir de la fecha en que sean entregados, conforme lo siguiente: -----

-----a. los CBFIs objeto del Paquete de CBFIs al Fideicomiso de Fundadores no podrán ser enajenados, transferidos o de cualquier otra forma dispuestos por el Fideicomiso de Fundadores durante los primeros 365 (trescientos sesenta y cinco) días siguientes a la fecha en que los mismos les hayan sido entregados; -----



-----b. durante el periodo comprendido entre los 365 (trescientos sesenta y cinco) días y previo a los 730 (setecientos treinta) días siguientes a cada fecha en que los CBFIs objeto del Paquete de CBFIs al Fideicomiso de Fundadores le hayan sido entregados, el Fideicomiso de Fundadores únicamente podrá enajenar, transferir o de cualquier otra forma disponer, hasta el 20% (veinte por ciento) de dichos CBFIs; -----

-----c. durante el periodo comprendido entre los 730 (setecientos treinta) días y previo a los 1,095 (mil noventa y cinco) días siguientes a cada fecha en que los CBFIs objeto del Paquete de CBFIs al Fideicomiso de Fundadores le hayan sido entregados, el Fideicomiso de Fundadores únicamente podrá enajenar, transferir o de cualquier otra forma disponer, hasta el 40% (cuarenta por ciento) de dichos CBFIs; -----

-----d. durante el periodo comprendido entre los 1,095 (mil noventa y cinco) días y previo a los 1,460 (mil cuatrocientos sesenta) días siguientes a cada fecha en que los CBFIs objeto del Paquete de CBFIs al Fideicomiso de Fundadores le hayan sido entregados, el Fideicomiso de Fundadores únicamente podrá enajenar, transferir o de cualquier otra forma disponer, hasta el 60% (sesenta por ciento) de dichos CBFIs; -----

-----e. durante el periodo comprendido entre los 1,460 (mil cuatrocientos sesenta) días y previo a los 1,825 (mil ochocientos veinticinco) días siguientes a cada fecha en que los CBFIs objeto del Paquete de CBFIs al Fideicomiso de Fundadores le hayan sido entregados, el Fideicomiso de Fundadores únicamente podrá enajenar, transferir o de cualquier otra forma disponer, hasta el 80% (ochenta por ciento) de dichos CBFIs; -----

-----f. con posterioridad a los 1,825 (mil ochocientos veinticinco) días siguientes a cada fecha en que los CBFIs objeto del Paquete de CBFIs al Fideicomiso de Fundadores le hayan sido entregados, el Fideicomiso de Fundadores podrá enajenar, transferir o de cualquier otra forma disponer, el 100% (cien por ciento) de dichos CBFIs.-----

-----El Paquete de CBFIs al Fideicomiso de Fundadores podrá ser terminado, a partir del 1° (primer) aniversario de la fecha en que ocurra la primera Emisión de CBFIs, por los Tenedores en Asamblea Extraordinaria de Tenedores con el voto favorable de los Tenedores que representen el 75% (setenta y cinco por ciento) del número de CBFIs en circulación, en cuyo caso, el Fideicomiso de Fundadores tendrá derecho a recibir el número de CBFIs equivalente a 5 (cinco) veces el monto total pagadero a que se refiere el cuarto párrafo del presente inciso f., sin considerar las métricas a que se refiere el numeral iv. de dicho párrafo. -----

-----g. En atención a lo señalado en los incisos anteriores, según sea aplicable, y en términos de la Legislación Aplicable y según sea el caso, la legislación extranjera de que se trate, realizar los trámites y procedimientos, y suscribir los documentos necesarios o convenientes ante la CNBV, la Bolsa, el Indeval y/o cualquier otra entidad gubernamental, órgano autorregulado, bolsa de valores o sistema de cotización correspondiente, autoridad competente, entidad, dependencia o Persona (nacional o extranjero) para



Dr. Miguel Ángel Espíndola Bustillos

*Notario No. 120 de la Ciudad de México
y del Patrimonio Inmobiliario Federal*

obtener y llevar a cabo la inscripción de los CBFIs en el RNV o cualquier otro registro que sea necesario o conveniente y su Colocación a través de la Bolsa y/o cualquier otro sistema de cotización, el depósito del Título en Indeval, así como cualesquiera otros actos, trámites y, en su caso, la suscripción de documentos y actos jurídicos relativos a una Colocación de CBFIs en el extranjero; -----

-----h. Realizar la emisión y colocación de Valores diferentes a los CBFIs, incluyendo Valores representativos de deuda, siempre y cuando dichos valores distintos a CBFIs sean de los permitidos por la Legislación Aplicable, de acuerdo con las instrucciones del Comité Técnico o la Asamblea de Tenedores, según sea el caso, mediante cualquier mecanismo disponible y realizar todos los actos necesarios y/o convenientes según se trate, ante la CNBV, la Bolsa, el Indeval y/o cualquier otra entidad gubernamental, órgano autorregulado, bolsa de valores o sistema de cotización correspondiente, autoridad competente, entidad, dependencia o Persona (nacional o extranjero) a efecto de lograr la emisión y colocación de dichos Valores ya sea en México o en el extranjero, previo cumplimiento de Legislación Aplicable y en su caso, la legislación extranjera de que se trate; -----

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

-----j. Celebrar, según corresponda y previa instrucción del Administrador, Comité Técnico Inicial, del Comité Técnico o de la Asamblea de Tenedores, según corresponda, los Convenios de Adquisición y adquirir la propiedad de los Activos Iniciales y de cualesquiera otros Activos: (i) con los Recursos Derivados de la Emisión, (ii) con cualesquiera otros recursos disponibles o (iii) mediante la entrega de CBFIs, lo anterior, en el entendido de que dichos Activos Iniciales deberán contar con todas las formalidades en sus antecedentes y para su adquisición que la ley exija, lo cual deberá ser verificado por el Administrador y/o Comité Técnico y/o Asamblea, según corresponda, sin responsabilidad del Fiduciario; -----

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

-----l. Recibir y aplicar, de conformidad con lo establecido en el Fideicomiso y las instrucciones que reciba al efecto, los Recursos Derivados de la Emisión; -----

- m. Abrir a nombre del Fideicomiso, así como administrar, operar y mantener con la institución financiera que determine el Administrador, previa instrucción por escrito dirigida al Fiduciario, las Cuentas de conformidad con lo establecido en el Fideicomiso. Asimismo, realizar los traspasos necesarios para el manejo de los recursos que formen parte del Patrimonio del Fideicomiso;-----
- n. Llevar a cabo todos los actos y celebrar o suscribir los contratos y documentos necesarios o convenientes para retirar y depositar cualquier cantidad en las Cuentas, conforme a las instrucciones que reciba de parte del Administrador; -----
- o. Invertir las cantidades disponibles en las Cuentas en Inversiones de Efectivo Permitidas, según sea el caso, y celebrar los contratos correspondientes con instituciones financieras para dichos fines de conformidad con los términos del Fideicomiso;-----
- p. Adquirir, mantener, transmitir, administrar y ser propietario, directa o indirectamente, de Inversiones en Activos y otros bienes y derechos del Fideicomiso, y celebrar y suscribir la documentación necesaria para dicho fin conforme los términos previstos en el Fideicomiso, en el entendido de a efecto de ser adquiridos por el Fiduciario, deberán contar con todas las formalidades en sus antecedentes y para su adquisición que la ley exija, lo cual deberá ser verificado por el Administrador y/o Comité Técnico y/o Asamblea, según corresponda, sin responsabilidad del Fiduciario;-----
- q. Efectuar la entrega de la Distribución o la Distribución Total de que se trate, a través de Indeval en los términos establecidos en el Título y el Fideicomiso, de conformidad con la fracción VI del artículo 187 de la LISR, y dar a conocer cada Distribución Total a través del SEDI, con por lo menos 6 (seis) Días Hábiles de anticipación a la fecha en que se lleve a cabo dicha Distribución Total o conforme se especifique en el Título de tiempo en tiempo;-----
- r. Cobrar, recibir y administrar las Rentas y emitir las facturas correspondientes a dichas Rentas (directamente o por conducto del Administrador en su carácter de agente del Fiduciario), así como cualquier otra cantidad en relación con las Inversiones de Efectivo Permitidas y cualquier otro bien o derecho que sea parte del Patrimonio del Fideicomiso;-----
- s. Llevar a cabo todas las acciones que sean necesarias o convenientes a fin de conservar y en su caso oponer a terceros la titularidad sobre el Patrimonio del Fideicomiso, realizando todos los actos necesarios para su defensa de conformidad con los términos del Fideicomiso y la Legislación Aplicable, así como en su caso con las instrucciones que para tales efectos reciba del Administrador o Comité Técnico; -----
- t. Celebrar, a través del Administrador, los Contratos de Arrendamiento y cualquier otro contrato necesario o conveniente para realización de los fines del Fideicomiso, así como sus respectivos convenios modificatorios, siempre y cuando dichos contratos no



Dr. Miguel Ángel Espíndola Bustillos

*Notario No. 120 de la Ciudad de México
y del Patrimonio Inmobiliario Federal*

impliquen facultades para actos de dominio, las cuales se encuentran reservadas a los delegados fiduciarios del Fiduciario;-----

-----u. Realizar, directamente o a través del Administrador, la administración, las diligencias necesarias para llevar a cabo la cobranza y ejecución derivada de los Contratos de Arrendamiento;-----

-----v. Celebrar, previa instrucción del Administrador, Comité Técnico (incluyendo el Comité Técnico Inicial) o la Asamblea de Tenedores, según corresponda, los contratos que sean necesarios o convenientes para cumplir con los fines del Fideicomiso, y celebrar cualquier tipo de instrumento o acuerdos relacionados, incluyendo sin limitar la contratación de seguros, la celebración de acuerdos de indemnización y cualquier modificación, prórroga o renovación, entre otros;-----

-----w. Cumplir con sus obligaciones adquiridas en términos de cualquier contrato celebrado conforme al Fideicomiso;-----

-----x. Previa instrucción del Administrador y/o del Comité Técnico, contratar y remover a consultores, depositarios, expertos y otros agentes y prestadores de servicios para los propósitos y fines del Fideicomiso; en el entendido que (i) la contratación o ratificación o sustitución del Auditor Externo deberá realizarse de conformidad con las instrucciones del Comité Técnico, previa recomendación del Comité de Auditoría, y (ii) la contratación inicial del Auditor Externo que autorice el Comité Técnico Inicial deberá ser ratificada por el Comité Técnico con posterioridad a la oferta pública inicial de CBFIs, previa recomendación del Comité de Auditoría;-----

-----y. Pagar con los bienes que conforman el Patrimonio del Fideicomiso directamente, en la medida que éste resulte suficiente, todas las obligaciones a su cargo de conformidad con la Legislación Aplicable, los contratos que celebre, disposiciones del Fideicomiso, los Documentos de Emisión y cualquier otro convenio o documento;-----

-----z. Preparar y proveer toda la información relacionada con el Fideicomiso que deba ser entregada de conformidad con el Fideicomiso, la LMV, la Circular Única de Emisoras, el Reglamento Interior de la Bolsa y la Legislación Aplicable, así como toda la información que sea requerida de conformidad con otras disposiciones del Fideicomiso y otros contratos en los que el Fideicomiso sea parte, incluyendo la que deba de proporcionarse en cumplimiento de actos y contratos celebrados bajo una jurisdicción extranjera, en todos los casos con el apoyo y la información que le sea preparada y proporcionada por el Administrador;-----

-----aa. Presentar, a través del Administrador, de conformidad con la información que le sea preparada y proporcionada por el propio Administrador, todas las declaraciones fiscales del Fideicomiso de conformidad con la Legislación Aplicable, así como llevar a cabo todos los actos jurídicos y materiales, tales como retenciones, expedición de



constancias y registros, necesarios para cumplir con todas las obligaciones a su cargo derivadas de las disposiciones fiscales en vigor durante la vigencia del Fideicomiso; -----

-----bb. En caso de ser necesario, someter a través del Administrador, a la autoridad fiscal cualquier clase de consulta fiscal y/o confirmaciones de criterio, en los términos de los artículos 34-treinta y cuatro y 36-treinta y seis del CFF, necesarios o convenientes para llevar cabo los fines del Fideicomiso; -----

-----cc. Preparar y presentar cualesquier otros reportes y/o escritos requeridos por, o solicitudes de autorización de parte de cualquier autoridad gubernamental, ya sea de manera directa o a través del Administrador, en el entendido que si el Fiduciario no cuenta con la información necesaria para elaborar dichos reportes y/o escritos, la misma deberá ser proporcionada al Fiduciario por el Administrador o por algún tercero experto contratado al efecto, según lo dispuesto por el Fideicomiso, con el fin de que el Fiduciario de cumplimiento a dichas solicitudes; -----

-----dd. Participar como socio en el Administrador o participar en cualquier otra sociedad civil o entidad permitida bajo la Legislación Aplicable, y conforme a las instrucciones del Comité Técnico Inicial o del Comité Técnico, según corresponda, ejercer en beneficio del Fideicomiso, todos los derechos económicos y corporativos derivados de su parte social o participación en dichas entidades; incluyendo sin limitar, la facultad de designar, remover e instruir libremente al órgano de administración del Administrador y de las demás sociedades o entidades, y a sus representantes y apoderados; -----

-----ee. Participar como asociado, o de cualquier otra manera, en asociaciones gremiales que agrupe a las Fibras y/o empresas del ramo, similares o equivalentes en el extranjero, en las cuales será representado por el Administrador, incluyendo sin limitar la Asociación Mexicana de Fibras Inmobiliarias, A.C.; -----

-----ff. Otorgar poderes generales y especiales a personas físicas o personas morales (en este caso previa designación de las personas físicas a través de las cuales se ejercerá el poder), según sean requeridos mediante instrucciones del Comité Técnico y/o del Administrador, para el desarrollo de los fines del Fideicomiso de conformidad con el mismo y cualquier otro contrato celebrado por el Fiduciario en ejecución del Fideicomiso; en el entendido que: (i) el Fiduciario no otorgará poderes generales para actos de dominio, para abrir, cancelar cuentas bancarias, así como, para suscribir, avalar títulos de crédito, ni para otorgar, sustituir o delegar facultades, ya que dichas facultades siempre serán ejercidas directamente por el Fiduciario a través de sus delegados fiduciarios conforme a las instrucciones del Administrador y en su caso del Comité Técnico, mismas que siempre deberán ser ratificadas por la o las personas designadas para tal efecto por el propio Comité Técnico; y (ii) cualquier y todos los apoderados nombrados por el Fiduciario deberán cumplir con las obligaciones de los poderes y de los contratos, establecidas de conformidad con la Cláusula Trigésima Tercera del Fideicomiso, en



Dr. Miguel Ángel Espíndola Bustillos

*Notario No. 120 de la Ciudad de México
y del Patrimonio Inmobiliario Federal*

relación con sus actos realizados (incluyendo cualquier requerimiento de informar al Fiduciario de actos realizados por los apoderados);-----

-----gg. En caso de efectuarse una colocación fuera del territorio mexicano, proporcionar, a través del Administrador, a los Tenedores residentes en el extranjero que en su caso así lo soliciten expresamente al Comité Técnico, la información que determine este último, con apego a los términos del Fideicomiso que al efecto corresponda, a efectos de que los mismos puedan cumplir con las disposiciones fiscales aplicables a los Tenedores señalados;-----

-----hh. Celebrar y suscribir todo tipo de contratos, convenios, acuerdos, instrumentos o documentos, incluidos títulos de crédito y documentos de garantía, así como realizar todos los actos necesarios o convenientes a efectos de cumplir con los fines del Fideicomiso de conformidad con lo establecido en el Fideicomiso y en los contratos celebrados por el Fiduciario, el Contrato de Colocación, los contratos que se requieren para abrir cuentas bancarias, cuentas de inversión y contratos de intermediación bursátil, los contratos que se requieran para el uso de nombres comerciales, marcas y de propiedad intelectual y contratos o documentos relacionados con la realización, adquisición y disposición de Inversiones en Activos, cobranza de los ingresos derivados de los Contratos de Arrendamiento y cualquier modificación a dichos contratos o documentos, todos los contratos, convenios, documentos y/o acuerdos necesarios y hacer que se cumplan los derechos y acciones disponibles para el Fideicomiso;-----

-----ii. Solicitar y celebrar cualquier clase de financiamiento, con cualquier Persona, ya sea con instituciones, empresas o vehículos de financiamiento nacionales o extranjeras de acuerdo con las instrucciones del Comité Técnico, para efectos de cumplir con los fines aquí establecidos, incluyendo el adquirir y/o construir Bienes Inmuebles y, en su caso, adquirir Derechos de Arrendamiento, pudiendo otorgar al efecto garantías reales con la totalidad o parte el Patrimonio del Fideicomiso, sin perjuicio de que dichos financiamientos puedan tener además garantías reales o personales de cualquier tercero. Al efecto, deberá respetarse en todo caso los límites de deuda e índices de cobertura aprobados por la Asamblea de Tenedores en términos de la Circular Única de Emisoras, así como los establecidos en la Legislación Aplicable;-----

-----jj. Celebrar, previa instrucción del Comité Técnico, operaciones financieras derivadas (que estén o no relacionadas con los financiamientos que en su caso obtenga el Fideicomiso), como lo son las coberturas de tasas de interés o de tipo de cambio, sin perjuicio de las facultades de la Asamblea de Tenedores para aprobar operaciones en el ámbito de su competencia;-----

-----kk. En caso del ejercicio del Derecho de Reversión por parte de algún Fideicomitente Adherente, recibir el precio de reversión;-----



-----ll. Previo acuerdo de la Asamblea de Tenedores y conforme a las políticas de operación que al efecto autorice el Comité Técnico, establecer, implementar, mantener y operar un Fondo de Recompra en términos de las disposiciones legales aplicables y con base en dicho Fondo de Recompra, efectuar la compra de CBFIs previamente emitidos por el Fiduciario o títulos de crédito que los representen, pudiendo enajenarlos o cancelarlos de conformidad con las instrucciones que reciba del Comité Técnico, de acuerdo con la Legislación Aplicable y las reglas de operación del Fondo de Recompra; --

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

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

-----oo. Entregar o en su caso proporcionar acceso y/o causar que le sea entregada al Representante Común o a quien éste mismo designe, toda la información y documentación que tenga disponible derivada o relacionada con el Fideicomiso, en un plazo no mayor a 15 (quince) Días Hábiles posteriores a la fecha de recepción de la solicitud por escrito respectiva del acceso a la información, salvo que se trate de asuntos urgentes, en cuyo caso la entrega se deberá realizar en los plazos y con la periodicidad que el Representante Común acuerde con el Administrador; -----

-----pp. Proporcionar acceso irrestricto al Administrador a toda la información que tenga disponible derivada o relacionada con el Fideicomiso; -----

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

-----rr. En caso de realizarse colocaciones en los Estados Unidos de América, entregar, previas instrucciones según corresponda, de conformidad con el Fideicomiso, a cada Tenedor y a cada Intermediario Colocador internacional (según sea designado por dicho Tenedor en su caso), una vez solicitado por dicho Tenedor o Intermediario Colocador internacional, cualquier información que conforme la Regla 144A(d)(4) bajo el *U.S. Securities Act of 1933*, vigente (el "Securities Act"), sea requerido entregar, en tanto que cualquiera de los CBFIs sean considerados como "*restricted securities*" (valores restringidos) de conformidad con la Regla 144(a)(3) del *Securities Act*, al menos de que el



Dr. Miguel Ángel Espíndola Bustillos

*Notario No. 120 de la Ciudad de México
y del Patrimonio Inmobiliario Federal*

Fideicomiso esté sujeto a, y cumpla con, las Secciones 13 o 15(d) del *U.S. Securities Exchange Act of 1934*, vigente (el "Exchange Act"), o se encuentre exento de presentar dichos reportes de conformidad con, y cumpla con, la Regla 12g3-2(b) bajo el Exchange Act;--

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

-----tt. Participar en co-inversiones, *joint-ventures* u otras asociaciones con terceros en términos del Fideicomiso y de la Legislación Aplicable; -----

-----uu. En caso de ser aplicable, inscribir el Fideicomiso en el Registro Único de Garantías Mobiliarias conforme se establece en la Cláusula Trigésima Quinta, sección 35.2-treinta y cinco punto dos del Fideicomiso;-----

-----vv. Cumplir con sus obligaciones conforme a la CUAE; en el entendido, que las actividades, facultades, y obligaciones previstas en la CUAE para el consejo de administración y el director general de emisoras serán realizadas por el Comité Técnico, el Comité de Auditoría y el Fiduciario (de conformidad con las instrucciones del Comité Técnico), respectivamente, de conformidad con lo previsto en la CUAE; -----

-----ww. Realizar pagos conforme al Fideicomiso o cualesquier otros contratos o instrumentos de los que sea parte, de conformidad con lo establecido en el Fideicomiso o dichos contratos o instrumentos; -----

-----xx. La revelación de Eventos Relevantes, previa instrucción del Administrador y/o del Comité Técnico según los mismos tengan conocimiento, o bien, cuando el Fiduciario no cuente con dichas instrucciones dará a conocer los Eventos Relevantes de conformidad con la información con la que al momento éste cuente en términos del artículo 105 de la LMV. Dentro de los Eventos Relevantes que deberá instruir el Comité Técnico para su publicación se incluyen, sin limitar, todos aquellos acuerdos del mismo cuyo sentido sea contrario a la opinión emitida por el Comité de Prácticas o el Comité de Auditoría, o aquel o aquellos que ejerzan dichas funciones; y -----

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

-----**SIXTA. EMISIÓN DE CBFIS.**-----

-----6.1-seis punto uno. Emisión de CBFIs. El Fiduciario emitirá CBFIs de tiempo en tiempo, de conformidad con los artículos 63-sesenta y tres, 64-sesenta y cuatro y demás



aplicables de la LMV, en los términos y condiciones establecidos en el Fideicomiso, de conformidad con las instrucciones del Comité Técnico Inicial o, en su caso, de la Asamblea de Tenedores, incluyendo aquellos CBFIs que se emitan para los fines señalados en la Cláusula Quinta, sección 5.1-cinco punto uno, inciso f. del Fideicomiso. Para tales efectos el Fiduciario deberá obtener la inscripción de dichos CBFIs en el RNV (incluyendo, en su caso, mediante trámite de actualización de inscripción) y, en su caso, obtener en la medida en que sea aplicable la autorización de la CNBV para llevar a cabo la oferta pública de los mismos, completar su listado en la Bolsa, o en cualquier otro sistema de cotización y/o negociación, y obtener cualesquier otras autorizaciones gubernamentales o administrativas que se requieran. Lo anterior, en el entendido que la primera Emisión, oferta pública y Colocación de CBFIs, se realizará de conformidad con las resoluciones que al efecto adopte el Comité Técnico Inicial, y por lo que corresponde a la segunda y ulteriores Colocaciones, de conformidad con la previa aprobación de la Emisión de la Asamblea de Tenedores. -----

-----6.2-seis punto dos. Tenedores. Los Tenedores, en virtud de la adquisición de los CBFIs, estarán sujetos a lo previsto en el Fideicomiso y en los CBFIs correspondientes y aceptan de manera expresa que: (i) exclusivamente, para el ejercicio del Derecho de Suscripción Preferente, tendrán derecho preferente para la adquisición de los CBFIs que emita el Fiduciario en el futuro; y (ii) el Fideicomiso es el único propietario de los Activos y, por lo tanto, los CBFIs únicamente otorgan el derecho a los frutos, rendimientos y en su caso al producto de la venta de los Activos, de conformidad con lo previsto por el Fideicomiso. Por ningún motivo se considerará que los CBFIs representan el derecho a una parte o la totalidad del derecho de propiedad o titularidad sobre los Activos afectos al Fideicomiso. -----

-----Los Fideicomitentes Adherentes mediante la aportación de Activos, reconocen los efectos fiscales que se generan a su cargo en relación al ISR o Ganancia Diferidos con motivo de la posible ganancia generada por la aportación de Activos al Patrimonio del Fideicomiso, y cuya exigibilidad se actualizará: (i) al momento de la venta de uno o varios CBFIs recibidos como contraprestación por dicha aportación; o (ii) en el momento en que el Fideicomiso enajene los Activos aportados por el Fideicomitente Adherente de que se trate. Asimismo reconocen que lo anterior podrá variar en caso de que la Legislación Aplicable sea modificada en el futuro y que se deberá reportar al Servicio de Administración Tributaria la información y documentación de cada una de las operaciones mediante las cuales se realizó la aportación al Fideicomiso de cada uno de los Activos de que se trate, incluyendo la identificación de los mismos, así como el monto y número de los CBFIs entregados a los Fideicomitentes Adherentes; asimismo, en caso de que los Activos aportados al Fideicomiso se arrienden a dichos Fideicomitentes Adherentes, los contratos respectivos. -----



Dr. Miguel Ángel Espíndola Bustillos

*Notario No. 120 de la Ciudad de México
y del Patrimonio Inmobiliario Federal*

-----6.3-seis punto tres. 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 la Cláusula Séptima del Fideicomiso y aquellas descritas en el Título que represente los CBFIs. -----

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

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

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

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

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

-----d. Los CBFIs otorgarán a sus Tenedores solamente el derecho a los frutos, rendimientos y en su caso al producto de la venta del Patrimonio del Fideicomiso y a cualesquiera otros derechos que se establezcan en el Fideicomiso y en los Documentos de la Emisión. Por ningún motivo se considerará que los CBFIs representan el derecho a una parte o a la totalidad del derecho de propiedad o titularidad sobre los Activos afectos al Fideicomiso. -----

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

-----f. Todas las Distribuciones o Distribuciones Totales a los Tenedores se llevarán a cabo por medio de transferencia electrónica a través del Indeval, ubicado en Paseo de la

Reforma número 255-doscientos cincuenta y cinco, Piso 3-tres, Colonia Cúauhtémoc, "06500", Ciudad de México, México. -----

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

-----h. Los CBFIs serán colocados en el mercado de valores o sistema de cotización y/o negociación que en su caso determine el Comité Técnico, ya sea en México, o en el extranjero simultáneamente, siempre y cuando en todo momento se cumpla con lo dispuesto en el artículo 187 de la LISR y la Regla 3.2.12 de la Resolución Miscelánea Fiscal vigente, y deberán ser inscritos en el RNV. -----

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

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

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

-----6.8-seis punto ocho. Autorizaciones Gubernamentales. El Fiduciario deberá obtener, con el apoyo de los asesores externos designados al efecto para tales efectos y con cargo al Patrimonio del Fideicomiso, todas y cada una de las autorizaciones gubernamentales que se requieran para la Emisión de los CBFIs, así como para la oferta y su registro en el RNV de la CNBV o cualesquiera otro necesario o conveniente, sea nacional o extranjero. Asimismo, el Fiduciario deberá obtener la autorización para el listado de los CBFIs en la Bolsa o cualquier otro sistema de cotización y/o negociación necesario o conveniente. ----

-----**SÉPTIMA. OBLIGACIONES DEL REPRESENTANTE COMÚN.**-----

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

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

----- (b) Suscribir los Títulos que amparen los CBFIs, habiendo verificado que cumplan con la Legislación Aplicable.-----

----- (c) Verificar la constitución del Fideicomiso. -----



Dr. Miguel Ángel Espíndola Bustillos

*Notario No. 120 de la Ciudad de México
y del Patrimonio Inmobiliario Federal*

- (d) Verificar, a través de la información que le sea proporcionada para tales fines, la existencia y el estado del Patrimonio del Fideicomiso. -----
- (e) Verificar, a través de la información que le sea proporcionada para tales fines, la existencia y patrimonio de cualquier fideicomiso respecto del cual el Fideicomiso adquiera derechos fideicomitentes-fideicomisarios. -----
- (f) Verificar el cumplimiento del destino de los fondos derivados de las Colocaciones. -----
- (g) 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, del Fideicomitente y demás personas que suscriban el Contrato de Administración y/o los Documentos de Emisión o que presten servicios al Emisor en relación con los CBFIs o, en su caso, el Patrimonio del Fideicomiso, de las obligaciones establecidas en los Documentos de Emisión (excepto de las obligaciones de índole contable, fiscal, laboral y administrativas de dichas partes derivadas de la emisión) y notificar a los Tenedores de cualquier incumplimiento, así como verificar el estado que guarda el Patrimonio del Fideicomiso; en el entendido que el Fideicomiso, el Fiduciario, el Administrador, el Fideicomitente y las demás personas que suscriban el Contrato de Administración y/o los Documentos de Emisión, estarán obligados a entregar y/o causar que se le proporcione al Representante Común, dentro de los plazos referidos en el inciso o) de la presente Cláusula, la información y documentación que sea necesaria para verificar el cumplimiento de las obligaciones a que se refiere este inciso. -----
- (h) Notificar a la CNBV, la Bolsa e Indeval respecto de cualquier retraso del Fiduciario en el cumplimiento de sus obligaciones a través de los medios que considere adecuados, sin que por tal motivo se considere incumplida obligación de confidencialidad alguna. -----
- (i) Convocar y presidir las Asambleas de Tenedores cuando la Legislación Aplicable (de manera específica la LMV) o los términos de los CBFIs o del Fideicomiso así lo requieran y cuando lo considere necesario o conveniente para obtener una confirmación de los Tenedores con respecto a la toma de cualquier decisión, así como para ejecutar sus resoluciones. -----
- (j) Celebrar, en representación de los Tenedores, todos los Documentos de Emisión y contratos con el Fiduciario de conformidad con el Fideicomiso previa aprobación de la Asamblea de Tenedores respectiva cuando esta se requiera. -----
- (k) Ejercer todas las acciones necesarias a efecto de salvaguardar los derechos de los Tenedores en su conjunto, incluyendo las relativas a los pagos a que tengan derecho los Tenedores. -----
- (l) De conformidad con la información que al efecto le proporcione el Administrador y el Comité Técnico, según corresponda, publicar los avisos de entrega de Distribuciones Totales a los Tenedores e informar a la CNBV y a la Bolsa, a través del SEDI, con por lo



menos 6 (seis) Días Hábiles de anticipación, respecto de cualquier Distribución Total que deba hacerse a los Tenedores, de acuerdo con la fracción VI del artículo 187-ciento ochenta y siete de la LISR, para lo cual el Fiduciario le notificará al Representante Común con cuando menos 10 (diez) Días Hábiles de anticipación el monto y la fecha de Distribución Total. En virtud de que el SEDI, a la fecha de celebración del Fideicomiso, no permite al Representante Común realizar la publicación directamente sobre las Distribuciones Totales, las Partes reconocen, que la publicación, así como las notificaciones a realizarse físicamente a la CNBV, el Indeval y la Bolsa, las hará directamente el Fiduciario en un margen de por lo menos 6 (seis) Días Hábiles de anticipación respecto a la fecha de pago de Distribuciones Totales a realizarse. En el supuesto de que en un futuro el Representante Común tenga la facultad de realizar la publicación en el SEDI, las mismas, así como las notificaciones físicas, deberán de realizarse por este último, previa notificación que a su vez el Representante Común reciba por parte del Comité Técnico, con copia al Fiduciario. -----

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

----- (n) Ejercer sus derechos o facultades y cumplir con sus obligaciones establecidas en el Título, en el Fideicomiso, la LGTOC, la LMV, la Legislación Aplicable, y en los demás documentos de los que sea parte y sean suscritos directamente por parte del Representante Común, así como cumplir con los sanos usos y prácticas bursátiles. Todos y cada uno de los actos que lleve a cabo el Representante Común en representación o por cuenta de los Tenedores de conformidad con los términos establecidos en el Fideicomiso, el Título, los demás documentos de los que sea parte o la Legislación Aplicable, serán obligatorios para los Tenedores y se considerarán como aceptados por los mismos. -----

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



Dr. Miguel Ángel Espíndola Bustillos

*Notario No. 120 de la Ciudad de México
y del Patrimonio Inmobiliario Federal*

- (p) Proporcionar a cualquier Tenedor, debidamente acreditado, a costa de éste último, las copias de los reportes que, en su caso, le hayan sido entregados al Representante Común, por parte del Fiduciario y/o del Administrador. Asimismo, en caso de efectuarse una colocación fuera del territorio mexicano, el Administrador a través del Representante Común, proporcionará a los Tenedores residentes en el extranjero que en su caso así lo soliciten expresamente al Comité Técnico, la información que determine este último, con apego a los términos del Fideicomiso que al efecto corresponda, a efectos de que los mismos puedan cumplir con las disposiciones fiscales aplicables a los Tenedores señalados.-----
- (q) Realizar todos los actos para, o tendientes a, mantener la exigibilidad y validez del Fideicomiso y del Título de conformidad con las instrucciones que al efecto reciba por parte de la Asamblea de Tenedores.-----
- (r) Solicitar por escrito al Fiduciario que se haga del conocimiento del público, a través de la publicación de un evento relevante, cualquier incumplimiento de las obligaciones establecidas en el Contrato de Administración y/o los Documentos de Emisión por parte del Fiduciario, del Administrador y de las demás partes en dichos documentos.-----
- En caso de que el Fiduciario omita divulgar el evento relevante de que se trate, dentro de los 2 (dos) Días Hábiles siguientes a la notificación realizada por el Representante Común, el Representante Común tendrá la obligación de publicar dicho evento relevante en forma inmediata.-----
- (s) Abstenerse de realizar actividades o actos que sean incongruentes o contrarios a lo estipulado en el Título, en el Fideicomiso, a las decisiones adoptadas en las Asambleas de Tenedores o en la Legislación Aplicable y llevar a cabo todas las actividades y actos necesarios o tendientes para que las Partes puedan ejercer completa, eficaz y oportunamente sus derechos.-----
- (t) Realizar todos los actos necesarios para o tendientes a conservar los derechos de los que, en su caso, pudiera llegar a ser titular conforme a los términos del Título y del Fideicomiso.-----
- (u) Rendir cuentas del desempeño de sus funciones, cuando le sean solicitadas por la Asamblea de Tenedores o al momento de concluir su encargo. Para los casos en que la rendición de cuentas implique aspectos especializados, que no pueda preparar el Representante Común por sí o información adicional a la que deba proporcionar, el Representante Común, con cargo al Patrimonio del Fideicomiso en términos de lo establecido en la fracción (v) siguiente, podrá solicitar al Fiduciario contratar a terceros que auxilien al Fiduciario a preparar la información.-----
- (v) Solicitar a la Asamblea de Tenedores ordenar e instruir al Fiduciario que se subcontrate a terceros especializados para que auxilien al Representante Común en el



cumplimiento de sus obligaciones de revisión establecidas en la Circular Única de Emisoras o en la Legislación Aplicable, sujeto a las responsabilidades que establezca la propia Asamblea de Tenedores. En caso de que la Asamblea de Tenedores no apruebe la subcontratación, el Representante Común solamente responderá de las actividades que le son directamente imputables en términos de la Circular Única de Emisoras o de la Legislación Aplicable. -----

----- (w) 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 Emisor, al Fiduciario, al Administrador, a sus auditores externos, asesores legales o cualquier persona que preste servicios a la Emisora, 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 y el Contrato de Administración. El Fiduciario, el Fideicomitente, el Administrador, el Representante Común y demás partes que suscriban los Documentos de Emisión tendrán la obligación de requerir a las partes o a aquellas personas que les presten servicios relacionados ya sea con los CBFIs o con el Patrimonio del Fideicomiso que proporcionen al Representante Común la información y documentación en los plazos referidos en el inciso (o) anterior, en el entendido que la firma de los Documentos de Emisión obligan a quien lo suscriba a cumplir con las obligaciones previstas en el presente párrafo. -----

----- El Representante Común asumirá que la información y documentación presentada por las partes o suscriptores de los Documentos de Emisión es exacta y veraz, por lo que podrá confiar en ella para sus funciones de revisión. -----

----- Asimismo, sin perjuicio de las demás obligaciones del Fiduciario referidas en los párrafos anteriores, éste deberá contratar, con previa autorización e instrucción de la Asamblea de Tenedores y con cargo al Patrimonio del Fideicomiso, a los terceros que asistan al Representante Común en el cumplimiento de sus obligaciones, en términos de las instrucciones que reciba para tal efecto del Representante Común, en un plazo que no deberá exceder de 5 (cinco) Días Hábiles contados a partir de que le sea girada dicha instrucción, la cual deberá llevar incorporados los términos de la contratación así como los datos de contacto del prestador de servicios a contratar y la documentación que resulte necesaria para que se celebre dicha contratación, ya que en caso contrario, el Fiduciario no será responsable por no realizar la contratación en el plazo antes estipulado; en el entendido que de no existir los recursos suficientes para tales efectos, se estará a lo dispuesto por el artículo 281-doscientos ochenta y uno del Código de Comercio, así como lo establecido en el artículo 2577-dos mil quinientos setenta y siete del Código Civil vigente en la Ciudad de México y sus correlativos en los Códigos Civiles de los demás



Dr. Miguel Ángel Espíndola Bustillos

*Notario No. 120 de la Ciudad de México
y del Patrimonio Inmobiliario Federal*

Estados de la República Mexicana y en el Código Civil Federal, en relación con su carácter de mandatario en términos del artículo 217-doscientos diecisiete de la LGTOC por lo que ni el Representante Común ni el Fiduciario estarán obligados a anticipar las cantidades necesarias para la contratación de dichos terceros o especialistas y no serán responsables bajo ninguna circunstancia del retraso de su contratación y/o por falta de recursos de llevar a cabo dicha contratación y/o porque no le sean proporcionados por los Tenedores.-----

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

-----Asimismo, a fin de comprobar el cumplimiento de las obligaciones del Fiduciario, el Administrador y las personas que suscriban los Documentos de Emisión, el Representante Común podrá realizar visitas o revisiones a las personas referidas de manera anual y en cualquier otro momento cuando así lo determine necesario o conveniente, previa notificación que les dirija por escrito con 5 (cinco) Días Hábiles de anticipación a la fecha en que pretenda realizar dicha visita o revisión, salvo casos urgentes, en cuyo caso no hay plazo para realizar la notificación. Para lo cual, el Representante Común podrá, previa autorización de la Asamblea de Tenedores, contratar y acompañarse de profesionales, con cargo al Patrimonio del Fideicomiso.-----

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

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

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



-----7.5-siete punto cinco. Exclusión de Responsabilidad. El Representante Común no será responsable por la autenticidad ni la veracidad de la documentación o la información que en su caso, llegue a proporcionarle el Fiduciario, el Administrador, el Comité Técnico y/o el Auditor Externo, tales como avalúos, estados financieros, relaciones patrimoniales, información sobre el 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. -----

-----De igual manera no será responsabilidad del Representante Común ni de su personal, vigilar o supervisar el cumplimiento de los servicios contratados del Auditor Externo o de cualquier tercero, ni la debida instalación o funcionamiento del Comité Técnico y las obligaciones de sus miembros, ni de cualquier otro órgano distinto a la Asamblea de Tenedores, a excepción hecha de los casos derivados de las obligaciones a su cargo conforme el Fideicomiso y la Legislación Aplicable. -----

-----**OCTAVA. ASAMBLEA DE TENEDORES.** -----

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

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

-----8.3-ocho punto tres. Convocatorias. La Asamblea de Tenedores se reunirá siempre que sea convocada por el Fiduciario a través del SEDI, con al menos 10 (diez) Días de anticipación a la fecha en que deba reunirse, en términos de lo dispuesto por la fracción I del artículo 64 Bis 1 de la LMV; en el entendido que en la convocatoria se expresarán los puntos que en la Asamblea de Tenedores deberán tratarse. Lo anterior, sin perjuicio del Derecho de Convocar o Aplazar Asamblea. -----

-----La convocatoria que publique el Fiduciario a través del SEDI en términos del párrafo anterior, será enviada por éste al Representante Común, a través de correo electrónico, y será publicada por el Representante Común al menos 1 (una) vez, dentro de los 10 (diez) Días a que se refiere el párrafo inmediato anterior en alguno de los periódicos de mayor circulación del domicilio del Fiduciario, en el entendido que será el Representante Común quien procederá a dar cumplimiento a lo establecido en el último párrafo del artículo 290-doscientos noventa de la LMV, a fin de que Indeval le proporcione las constancias correspondientes. -----

-----Adicionalmente, en caso que los Tenedores ejerzan el Derecho de Convocar o Aplazar Asamblea, el Representante Común deberá expedir la convocatoria para que la Asamblea de Tenedores se reúna dentro del término de 1 (un) mes a partir de la fecha en



Dr. Miguel Ángel Espíndola Bustillos

*Notario No. 120 de la Ciudad de México
y del Patrimonio Inmobiliario Federal*

que reciba la solicitud. Si el Representante Común no cumpliere con esta obligación, el Juez de Primera Instancia del domicilio del Representante Común, a petición de los Tenedores solicitantes, deberá expedir la convocatoria para la reunión de la Asamblea de Tenedores.-----

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

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

-----El Fiduciario deberá convocar a la Asamblea de Tenedores, en los términos establecidos al efecto en el Fideicomiso, a celebrarse dentro de los 4-cuatro meses posteriores al cierre de cada ejercicio, para, entre otros, aprobar los estados financieros del Fideicomiso correspondientes al ejercicio anterior y para elegir o ratificar a los miembros del Comité Técnico, considerando en lo que corresponda la propuesta del Comité de Nominaciones y Compensaciones.-----

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

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

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

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

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

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

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

-----8.6-ocho punto seis. Asamblea Extraordinaria de Tenedores. Los Tenedores se reunirán en Asamblea Extraordinaria de Tenedores para tratar cualquiera de los siguientes asuntos: -----

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

----- (b) designar a un nuevo representante común; -----

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

----- (d) remover al Administrador y designar a un Administrador Sustituto en términos del Fideicomiso; -----

----- (e) acordar la integración o unión del Fideicomiso con cualesquier otra Fibra y/o negocio, la división del Patrimonio del Fideicomiso, y/o consolidación de Activos; -----

----- (f) acordar la terminación de los contratos de prestación de servicios que el Administrador haya celebrado con terceros en términos de la Cláusula Décima sección 10.5-diez punto cinco del Fideicomiso, a través de los cuales haya subcontratado cualesquiera de los Servicios de Administración; -----

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

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

----- (i) acordar la modificación de las Cláusulas del Fideicomiso a que hace referencia el inciso (i) de la sección 32.1-treinta y dos punto uno de la Cláusula Trigésima Segunda del Fideicomiso; -----

----- (j) acordar la modificación de la Cláusula Quinta del Fideicomiso, en el entendido que, en caso que con motivo de cualquier modificación a esta cláusula se altere el fin



Dr. Miguel Ángel Espíndola Bustillos

*Notario No. 120 de la Ciudad de México
y del Patrimonio Inmobiliario Federal*

principal del Fideicomiso o aquellos permitidos por el régimen fiscal especial de Fibras, el Fideicomiso dejará de ser considerado y tratado fiscalmente como un fideicomiso Fibra en términos de la legislación fiscal aplicable; y-----

----- (k) acordar la terminación del Paquete de CBFIs al Fideicomiso de Fundadores previsto en la Cláusula Quinta, sección 5.1-cinco punto uno, inciso f., en favor del Fideicomiso de Fundadores.-----

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

----- Las decisiones de la Asamblea Extraordinaria de Tenedores serán válidas si cuentan con el voto favorable de los Tenedores que representen por lo menos el 75% (setenta y cinco por ciento) del número total de CBFIs en circulación; salvo: (i) el caso de remoción y sustitución del Administrador y la designación de un Administrador Sustituto, en cuyo caso deberá contar con el voto favorable de los Tenedores que representen el 66% (sesenta y seis por ciento) del número total de CBFIs en circulación; (ii) el caso de la terminación de los contratos de prestación de servicio que el Administrador haya celebrado con terceros para subcontratar cualesquiera de los Servicios de Administración, en cuyo caso deberá contar con el voto favorable de los Tenedores que representen el 66% (sesenta y seis por ciento) del número total de CBFIs en circulación; (iii) el caso de la terminación anticipada del Fideicomiso, la liquidación del Patrimonio del Fideicomiso, el desliste de los CBFIs y la cancelación de la inscripción en el RNV, en cuyo caso será necesario el voto favorable de los Tenedores que representen por lo menos 95% (noventa y cinco por ciento) del número total de CBFIs en circulación; (iv) el caso de modificación de las Cláusulas del Fideicomiso a que hace referencia el inciso (i) de la sección 32.1-treinta y dos punto uno de la Cláusula Trigésima Segunda del Fideicomiso, en cuyo caso será necesario el voto favorable de los Tenedores que representen más del 90% (noventa por ciento) del número total de CBFIs en circulación, en el entendido que dicha mayoría no se requerirá cuando se trate de modificaciones necesarias para adecuar el Fideicomiso de conformidad con reformas a la Legislación Aplicable o derivadas de algún requerimiento por parte de alguna autoridad gubernamental en ejercicio legal de sus facultades o bien se trate de un error notoriamente involuntario a juicio del Representante Común en la redacción de alguna de las Cláusulas, para lo que bastará mayoría simple de los CBFIs en circulación presentes; (v) el caso de modificación de la Cláusula Quinta del Fideicomiso, en cuyo caso será necesario el voto favorable de los Tenedores que representen más del 95% (noventa y cinco por ciento) del número total de CBFIs en circulación, en el entendido que dicha mayoría no se requerirá cuando se trate de modificaciones necesarias para adecuar el Fideicomiso de conformidad con reformas a la



Legislación Aplicable o derivadas de algún requerimiento por parte de alguna autoridad gubernamental en ejercicio legal de sus facultades o bien se trate de un error notoriamente involuntario a juicio del Representante Común en la redacción de dicha Cláusula, para lo que bastará mayoría simple de los CBFIs en circulación presentes; y (vi) el caso de la terminación del Paquete de CBFIs al Fideicomiso de Fundadores, en cuyo caso será necesario el voto favorable de los Tenedores que representen por lo menos el 75% (setenta y cinco por ciento) del número total de CBFIs en circulación.-----

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

-----8.8-ocho punto ocho. Actas de Asamblea de Tenedores. De cada Asamblea de Tenedores se levantará acta que será suscrita por quienes hayan fungido en la sesión como presidente y secretario. Al acta se agregará la lista de asistencia, firmada por los Tenedores presentes en la asamblea y por el escrutador.-----

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

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

-----8.9-ocho punto nueve. Resoluciones fuera de Asamblea. Las resoluciones tomadas fuera de asamblea por unanimidad de los Tenedores que representen la totalidad de los



Dr. Miguel Ángel Espíndola Bustillos

*Notario No. 120 de la Ciudad de México
y del Patrimonio Inmobiliario Federal*

CBFIs en circulación tendrán la misma validez que si hubieren sido adoptadas reunidos en asamblea (ordinaria o extraordinaria, según sea el caso) siempre que se confirmen por escrito. Las instrucciones que derivadas de los acuerdos de las resoluciones fuera de asamblea se emitan al Fiduciario deberán ir firmadas por el presidente y secretario que hayan actuado como tales en dichas resoluciones fuera de asamblea o bien por delegado especial designado en las mismas y acompañarse de una copia de las resoluciones debidamente firmada por todos los asistentes. -----

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

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

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

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

----- (c) Los Tenedores que en lo individual o en su conjunto tengan el 20% (veinte por ciento) o más del número de CBFIs en circulación tendrán el derecho de oponerse judicialmente a las resoluciones de la Asamblea de Tenedores, siempre que los reclamantes no hayan concurrido a la asamblea o hayan dado su voto en contra de la resolución y se presente la demanda correspondiente dentro de los 15 (quince) Días siguientes a la fecha de la adopción de las resoluciones, señalando en dicha demanda la disposición contractual incumplida o el precepto legal infringido y los conceptos de violación (de conformidad con lo dispuesto en el inciso a), de la fracción II del artículo 64-sesenta y cuatro Bis 1 de la LMV).-----

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



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

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

-----El derecho al que se refiere el presente inciso, será renunciable en cualquier momento por parte de los Tenedores, bastando para ello notificación por escrito al Fiduciario y al Representante Común; en el entendido que dicha renuncia será temporal y los Tenedores respectivos podrán ejercer nuevamente el derecho a que hace referencia el presente inciso, en una Asamblea de Tenedores posterior.-----

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

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

----- (g) Los Tenedores podrán celebrar convenios para el ejercicio del voto en las Asambleas de Tenedores o cualesquiera otros convenios relacionados con el voto o derechos económicos respecto de los CBFIs. La celebración de dichos convenios y sus características deberán de ser notificados al Representante Común y al Fiduciario por los Tenedores dentro de los 5 (cinco) Días Hábiles siguientes al de su concertación, para que sean revelados por el Fiduciario al público inversionista a través del SEDI que mantiene la Bolsa y STIV-2 que mantiene la CNBV, o los medios que estas determinen, así como para que se difunda su existencia en el reporte anual del Fideicomiso. Lo anterior en el entendido que los convenios para el ejercicio del voto en Asambleas de Tenedores, que contengan las opciones de compra o venta entre Tenedores de los CBFIs o cualesquiera otros convenios relacionados con el voto o derechos económicos respecto de los CBFIs, así como los que realicen los miembros del Comité Técnico y sus respectivas



Dr. Miguel Ángel Espíndola Bustillos

*Notario No. 120 de la Ciudad de México
y del Patrimonio Inmobiliario Federal*

características, deberán ser difundidos en el reporte anual del Fideicomiso en términos de la LMV y la Circular Única de Emisoras. En dichos convenios se podrá estipular la renuncia por parte de los Tenedores a ejercer su derecho de nombrar a un miembro del Comité Técnico en los términos señalados en la Cláusula Octava, sección 8.10, inciso (d) del Fideicomiso.-----

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

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

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

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

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

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

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

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

----- (j) El derecho a recibir, en términos del Fideicomiso, las Distribuciones Totales.-----

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

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

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



----- (b) Autorizar las inversiones o adquisiciones que pretendan realizarse cuando representen el 10% (diez por ciento) o más del Patrimonio del Fideicomiso, con base en cifras correspondientes al cierre del trimestre inmediato anterior, con independencia de que dichas inversiones o adquisiciones se ejecuten de manera simultánea o sucesiva en un periodo de 12 (doce) meses contados a partir de que se concrete la primera operación, pero que pudieran considerarse como una sola, y dichas operaciones se pretendan realizar con personas que se ubiquen en al menos uno de los dos supuestos siguientes: (i) Personas Relacionadas, o bien, (ii) que representen un conflicto de interés. -----

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

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

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

----- (d) Autorizar Emisiones que no impliquen una colocación, con el objetivo de: (i) llevar a cabo la suscripción de los mismos por la vía del ejercicio de Derechos de Suscripción Preferente por parte de los eventuales Tenedores, en los términos y bajo las condiciones que en su momento determine el Comité Técnico; (ii) ser entregados como contraprestación por la adquisición de Activos, en los términos y bajo las condiciones que en su momento determine el Comité Técnico o la Asamblea de Tenedores, según sea el caso; (iii) ser entregados para el cumplimiento del Paquete de Beneficios por Desempeño a Ejecutivos; (iv) ser entregados al Fideicomiso de Fundadores como parte del Paquete de CBFIs al Fideicomiso de Fundadores, conforme lo determine el Comité Técnico; y/o (v) ser entregados como pago de obligaciones a cargo del Fideicomiso, en los términos que autorice el Comité Técnico o la Asamblea de Tenedores, según sea el caso; -----

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

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



Dr. Miguel Ángel Espíndola Bustillos

*Notario No. 120 de la Ciudad de México
y del Patrimonio Inmobiliario Federal*

Criterios de Elegibilidad y (ii) las Inversiones en Activos que pretendan realizarse cuando las mismas no cumplan con los Criterios de Elegibilidad. -----

----- (g) Autorizar la remoción o sustitución del Administrador en términos de lo dispuesto en las secciones 10.9-diez punto nueve y 10.10-diez punto diez de la Cláusula Décima y demás aplicables del Fideicomiso y atento a lo dispuesto en el inciso b) de la fracción I del artículo 64-sesenta y cuatro Bis 1-uno de la LMV. -----

----- (h) Previa opinión del Comité de Nominaciones y Compensaciones, aprobar: (i) cualquier establecimiento o incremento de los esquemas de compensación y/o comisiones por administración o cualquier otro concepto a favor del Administrador o a quien se encomienden las funciones de administración del Patrimonio del Fideicomiso que tengan derecho a ello y (ii) el establecimiento o modificación de cualquier Paquete de Beneficios por Desempeño a Ejecutivos. En los asuntos a que se refiere este párrafo, deberán abstenerse de votar: (i) aquellas Personas Relacionadas según se trate, o bien, (ii) que representen un conflicto de interés; sin que ello afecte el quórum requerido para la instalación de la respectiva Asamblea de Tenedores. -----

----- (i) Autorizar cualquier modificación al fin principal del Fideicomiso o bien, la terminación anticipada de este. En ambos casos, deberá ser autorizado por medio de Asamblea Extraordinaria de Tenedores por votación favorable de por lo menos el 95% (noventa y cinco por ciento) del número de CBFIs en circulación; en el entendido que si se modifica el fin principal del Fideicomiso o aquellos fines permitidos por el régimen fiscal especial de Fibras, el Fideicomiso dejará de ser considerado y tratado fiscalmente como un fideicomiso Fibra en términos de la legislación fiscal aplicable. -----

----- (j) Previa propuesta del Comité de Nominaciones y Compensaciones, acordar la remuneración para los Miembros Independientes por el ejercicio de su encargo, conforme a las prácticas bursátiles internacionales, ya sea en efectivo o en especie. De igual manera, previa propuesta del Comité de Nominaciones y Compensaciones, podrá acordar una remuneración para los demás miembros del Comité Técnico por el ejercicio de su encargo, ya sea en efectivo o en especie; en el entendido que, si la Asamblea de Tenedores autoriza la entrega de CBFIs como parte de la remuneración antes referida, los miembros del Comité Técnico de que se trate, deberán entregar una carta compromiso dirigida al presidente del Comité Técnico, a través de la cual se obligarán a no enajenar, transferir o de cualquier forma disponer de dichos CBFIs por un periodo de 12 (doce) meses contados a partir de la fecha en que le sean entregados. -----

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

----- i. Cuando se pretenda asumir créditos, préstamos o financiamientos con cargo al Patrimonio del Fideicomiso, el límite máximo de los pasivos que pretendan asumir en



relación con el activo del Fideicomiso, será aquel autorizado por la Asamblea de Tenedores. En todo caso, el nivel de endeudamiento deberá ser calculado de conformidad con lo previsto en el anexo AA de la Circular Única de Emisoras y revelado en términos del artículo 35-treinta y cinco Bis 1-uno de dicha Circular Única de Emisoras. -----

-----En caso de que se exceda el límite máximo autorizado por la Asamblea de Tenedores, no se podrá asumir pasivos adicionales con cargo al Patrimonio del Fideicomiso hasta en tanto se cumpla con el límite máximo establecido por la Asamblea de Tenedores, salvo que se trate de operaciones de refinanciamiento para extender el vencimiento del endeudamiento y el Comité Técnico documente las evidencias de tal situación. En todo caso, el resultado de dicho refinanciamiento no podrá implicar un aumento en el nivel de endeudamiento registrado antes de la citada operación de refinanciamiento (sin que al efecto se considere el financiamiento de los gastos por refinanciamiento, en su caso). -----

-----En caso de que se exceda el límite máximo establecido por la Asamblea de Tenedores, el Administrador, deberá presentar a la Asamblea de Tenedores un informe de tal situación, así como un plan correctivo en el que se establezca la forma, términos y, en su caso, el plazo para cumplir con el límite. Previo a su presentación a la Asamblea de Tenedores, el plan deberá ser aprobado por el Comité Técnico en un plazo no mayor a 20 (veinte) Días Hábiles contados desde la fecha en que se dé a conocer el exceso a dicho límite. En cualquier caso, el plan correctivo deberá contemplar lo señalado en el párrafo anterior. -----

-----ii. Se deberá establecer la obligación de cumplir con un índice de cobertura de servicio de la deuda, al momento de asumir cualquier crédito, préstamo o financiamiento con cargo al Patrimonio del Fideicomiso. Este índice deberá calcularse de conformidad con lo previsto en el anexo AA de la Circular Única de Emisoras con cifras al cierre del último trimestre reportado y no podrá exceder el índice de cobertura de servicio de la deuda determinado por la Asamblea de Tenedores. Asimismo, el índice deberá ser calculado de conformidad con lo previsto en el anexo AA de la Circular Única de Emisoras y revelado en términos del artículo 35-treinta y cinco Bis 1-uno de dicha Circular Única de Emisoras. -----

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



Dr. Miguel Ángel Espíndola Bustillos

*Notario No. 120 de la Ciudad de México
y del Patrimonio Inmobiliario Federal*

-----En el evento de que el índice de cobertura de servicio de la deuda exceda del determinado por la Asamblea de Tenedores, el Administrador, deberá presentar a la Asamblea de Tenedores un informe de tal situación, así como un plan correctivo en el que se establezca la forma, términos y, en su caso, plazo para cumplir con el índice. Previo a su presentación a la Asamblea de Tenedores, el plan deberá ser aprobado por la mayoría de los Miembros Independientes del Comité Técnico en un plazo no mayor a 20 (veinte) Días Hábiles contados desde la fecha en que se dé a conocer el exceso a dicho límite. En cualquier caso, el plan correctivo deberá contemplar lo señalado en el párrafo anterior. ---

----- (l) Conocer, analizar y en su caso aprobar las posibles inversiones y adquisiciones de Activos por recomendación del Administrador que pudieran no cumplir o no cumplan con los Criterios de Elegibilidad.-----

----- (m) Aprobar el monto máximo de recursos que serán destinados para la constitución del Fondo de Recompra del Fideicomiso.-----

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

-----9.1-nueve punto uno. **COMITÉ TÉCNICO**-----

-----De conformidad con lo establecido en el artículo 80 de la LIC, por medio del presente se establece 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.-----

-----9.1.1-nueve punto uno punto uno. Integración Inicial del Comité Técnico. En la fecha de celebración del Fideicomiso el Comité Técnico Inicial se integrará por las personas que se nombran en el documento que se adjunta al Fideicomiso como **Anexo "D"** y que yo el notario agrego en conjunto al apéndice de este instrumento bajo la letra "A", quienes en la fecha de firma del presente Contrato se obligan a entregar al Fiduciario toda la información y documentación que le sea razonablemente solicitada por el Fiduciario al amparo de las políticas de identificación y de "Conoce a tu Cliente" del Fiduciario (identificadas como "*Know Your Customer*"), en términos de lo dispuesto en la Legislación Aplicable y a las políticas internas del Fiduciario para la prevención de lavado de dinero, en el entendido que de lo contrario el Fiduciario no podrá dar trámite a ninguna instrucción que derive de dicho órgano sin responsabilidad para el Fiduciario.-----

-----Una vez que se realice la primera Emisión, entrará en funciones en esa misma fecha, el Comité Técnico integrado por las personas que al efecto haya designado y notificado por escrito el Fideicomitente al Fiduciario, en el entendido de que el Fideicomitente se obliga a acompañar a la notificación correspondiente toda la



información y documentación que le sea razonablemente solicitada por el Fiduciario al amparo de las políticas de identificación y de "Conoce a tu Cliente" del Fiduciario (identificadas como "Know Your Customer"), en términos de lo dispuesto en la Legislación Aplicable y a las políticas internas del Fiduciario para la prevención de lavado de dinero.

-----A dicho Comité Técnico se integrarán los miembros que, conforme a lo establecido en la sección 9.1.2-nueve punto uno punto dos siguiente, sean designados en la Asamblea de Tenedores que tenga lugar después de la primera Emisión y Colocación. --

-----9.1.2-nueve punto uno punto dos. Designación del Comité Técnico con posterioridad a la primera Emisión. Posteriormente a la primera Emisión y Colocación, el Comité Técnico estará integrado hasta por 21 (veintiún) miembros propietarios, de los cuales la mayoría deberán ser Miembros Independientes, mismos que serán designados y/o ratificados conforme se establece en los siguientes incisos: -----

-----i. Durante los primeros 5 (cinco) años a partir de la fecha en que se lleve a cabo la primera Emisión de CBFIs, el Fideicomiso de Fundadores tendrá derecho a: (i) designar a 2 (dos) miembros propietarios del Comité Técnico y (ii) designar de entre los miembros del Comité Técnico (ya sea un miembro patrimonial o un Miembro Independiente) a quien desempeñará el cargo de presidente del Comité Técnico. El miembro del Comité Técnico designado por el Fideicomiso de Fundadores para desempeñar el cargo de presidente no podrá ser Ejecutivo o empleado del Administrador. El Fideicomiso de Fundadores notificará por escrito al Fiduciario de la designación que haya realizado de conformidad con la presente Cláusula, en cualquier momento mediante una notificación por escrito.----

-----Los miembros del Comité Técnico designados por el Fideicomiso de Fundadores, tendrán el carácter de miembros patrimoniales y no podrán ser considerados bajo ningún supuesto como Miembros Independientes. -----

-----Los miembros propietarios del Comité Técnico, nombrados por el Fideicomiso de Fundadores conforme a este inciso, podrán ser destituidos: (i) por el Fideicomiso de Fundadores, mediante notificación por escrito al Fiduciario; y/o (ii) en caso de ser aplicable, por la Asamblea de Tenedores, cuando a su vez se revoque la designación de todos los miembros del Comité Técnico. -----

-----Este derecho de designación será renovable por periodos de 5 (cinco) años mediante un acuerdo que se celebre entre el Fiduciario y el fiduciario del Fideicomiso de Fundadores, previa aprobación de la Asamblea de Tenedores. -----

-----En caso de que la Asamblea de Tenedores no autorice la renovación de este derecho, el presidente del Comité Técnico será nombrado por el propio Comité Técnico por mayoría de votos de entre los Miembros Independientes y dejará de tener el voto de calidad en caso de empate.-----



Dr. Miguel Ángel Espíndola Bustillos

*Notario No. 120 de la Ciudad de México
y del Patrimonio Inmobiliario Federal*

-----ii. Los miembros propietarios del Comité Técnico, sean o no considerados Miembros Independientes, serán nombrados o, en su caso, ratificados, por mayoría de votos de la Asamblea de Tenedores.-----

-----iii. De conformidad con lo establecido en el Fideicomiso, cualesquiera Tenedores que en lo individual o en conjunto tengan la titularidad del 10% (diez por ciento) del número de CBFIs en circulación tendrán el derecho de designar, en Asamblea de Tenedores, a un miembro en el Comité Técnico. Para efectos de claridad, este derecho podrá ser ejercido por cada 10% (diez por ciento) de tenencia (siempre y cuando dichos Tenedores no hubieran renunciado a su derecho a designar miembros del Comité Técnico conforme al Fideicomiso).-----

-----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.-----

-----iv. 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 12 (doce) meses siguientes a la revocación.-----

-----v. En todo momento los Miembros Independientes representarán al menos el 50% (cincuenta por ciento) más 1 (uno) de los miembros propietarios del Comité Técnico. Dichos Miembros Independientes serán designados por su experiencia, capacidad y prestigio profesional, considerando además que por sus características puedan desempeñar sus funciones libres de conflictos de interés y sin estar supeditados a intereses personales, patrimoniales o económicos y cuya independencia será calificada por mayoría de votos presentes en la Asamblea de Tenedores en la cual sean designados y/o ratificados, o tratándose del primer Comité Técnico designado para fungir a partir de la primera Emisión y Colocación, su independencia será calificada en la primer Asamblea de Tenedores que se lleve a cabo.-----

-----vi. Los miembros propietarios del Comité Técnico 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 12 (doce) meses siguientes a la revocación. El Fideicomiso de Fundadores podrá designar de inmediato 2 (dos) nuevos miembros propietarios. -----

-----vii. Los miembros del Comité Técnico durarán en su cargo mientras su nombramiento no sea revocado o en tanto no presenten su renuncia, y continuarán en el desempeño de sus funciones, aun cuando su nombramiento hubiere sido revocado e, incluso, aun cuando hubieren renunciado al cargo, hasta que las personas designadas para sustituirlos tomen posesión de sus cargos. -----

-----Lo anterior, en el entendido que: (i) el Comité Técnico podrá designar miembros provisionales, sin intervención de la Asamblea de Tenedores, cuando se actualice alguno de los supuestos señalados en el párrafo anterior; y (ii) la Asamblea de Tenedores ratificará dichos nombramientos o designará a los miembros sustitutos en la asamblea siguiente a que ocurra tal evento, sin perjuicio de lo establecido en la fracción iv. anterior.

-----viii. No habrá requisitos de nacionalidad ni de residencia respecto de los miembros del Comité Técnico.-----

-----ix. En caso de muerte, incapacidad o renuncia de un miembro del Comité Técnico resultará en la remoción automática con efectos inmediatos y quien hubiere hecho la designación de dicho miembro del Comité Técnico podrá designar por escrito a un miembro sustituto dentro de los 10 (diez) Días Hábiles siguientes a la fecha en que el Representante Común 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.-----

-----x. Una vez efectuada la primera Emisión y Colocación, el Fiduciario únicamente dará curso a las instrucciones y resoluciones emitidas por el Comité Técnico en su momento, y también dará curso a las instrucciones del Administrador o bien del Representante Común, que se realicen de conformidad con lo dispuesto en el Fideicomiso.-----

-----xi. El nombramiento como miembro del Comité Técnico deberá ir acompañado de: (i) la aceptación del cargo por parte del miembro propietario en términos idénticos o sustancialmente similares a los del documento que se adjunta al Fideicomiso como **Anexo "E"** y que yo el notario agrego en conjunto al apéndice de este instrumento bajo la letra "A", (ii) copia de la identificación oficial vigente de dicho miembro propietario en la



Dr. Miguel Ángel Espíndola Bustillos

*Notario No. 120 de la Ciudad de México
y del Patrimonio Inmobiliario Federal*

que aparezca su firma; (iii) en caso de ser Miembro Independiente, deberá manifestar adicionalmente por escrito que no se encuentra en algún supuesto de los previstos en los artículos 24-veinticuatro, segundo párrafo y 26-veintiséis de la LMV, y (iv) la información y/o documentación que se sea razonablemente solicitada por el Fiduciario al amparo de las políticas de identificación y de "Conoce a tu Cliente" del Fiduciario (identificadas como "Know Your Customer") así como el formato de "Know Your Customer" que se adjunta al Fideicomiso como **Anexo "J"** y que yo el notario agrego en conjunto al apéndice de este instrumento bajo la letra "A", copia de identificación oficial, copia de la clave única de registro de población (CURP) y copia de la cédula de identificación fiscal. -----

-----xii. Los miembros del Comité Técnico tendrán voz y voto en las deliberaciones de dicho órgano y no podrán delegar sus funciones. -----

-----xiii. Durante los primeros 5 (cinco) años contados a partir de la fecha de la oferta pública inicial de CBFIs, el presidente del Comité Técnico será aquella persona que designe el Fideicomiso de Fundadores y tendrá voto de calidad en caso de empate. Asimismo, el secretario del Comité Técnico, quien no podrá ser miembro del Comité Técnico, será designado por el propio Comité Técnico. -----

-----Esta facultad de designación otorgada al Fideicomiso de Fundadores caduca una vez transcurrido el plazo de 5 (cinco) años y puede renovarse por plazos iguales por decisión de la Asamblea de Tenedores. En caso de que la Asamblea de Tenedores resuelva no renovar esta facultad al Fideicomiso de Fundadores, el presidente del Comité Técnico será nombrado por el propio Comité Técnico por mayoría de votos de entre los Miembros Independientes y dejará de tener el voto de calidad en caso de empate. Asimismo, el secretario del Comité Técnico, quien no podrá ser miembro del Comité Técnico, será designado por el propio Comité Técnico por mayoría de votos. -----

-----xiv. El Representante Común y el Fiduciario siempre serán invitados a las sesiones del Comité Técnico con voz, pero sin voto y no desempeñará ningún cargo en las mismas.

-----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. -----

-----xv. La designación de los miembros del Comité Técnico es honorífica y no da derecho a recibir una contraprestación de cualquier naturaleza por el desempeño del cargo, salvo: (i) en el caso de los Miembros Independientes; y (ii) que la Asamblea de Tenedores acuerde otra cosa respecto de los demás miembros del Comité Técnico. La Asamblea de Tenedores, previa propuesta del Comité de Nominaciones y Compensaciones, acordará una remuneración para los Miembros Independientes por el ejercicio de su encargo, conforme a las sanas prácticas bursátiles internacionales, ya sea en efectivo o en especie. De igual manera, la Asamblea de Tenedores, previa propuesta



del Comité de Nominaciones y Compensaciones, podrá establecer una remuneración para los demás miembros del Comité Técnico por el ejercicio de su encargo, ya sea en efectivo o en especie, conforme a lo señalado en la Cláusula Octava, sección 8.11, inciso (j) del Fideicomiso. Cualesquiera remuneraciones que en su caso se llegaran a acordar conforme a lo anteriormente previsto, serán con cargo al Patrimonio del Fideicomiso; en el entendido que, si la Asamblea de Tenedores autoriza la entrega de CBFIs como parte de la remuneración antes referida, los miembros del Comité Técnico de que se trate, deberán entregar una carta compromiso dirigida al presidente del Comité Técnico, a través de la cual se obligarán a no enajenar, transferir o de cualquier forma disponer de dichos CBFIs por un periodo de 12 (doce) meses contados a partir de la fecha en que le sean entregados. -----

-----xvi. En aplicación de LMV y la Circular Única de Emisoras, los miembros del Comité Técnico podrán celebrar convenios con relación al ejercicio de sus derechos de voto en las sesiones del Comité Técnico. La celebración de dichos convenios y sus características deberán ser notificados por escrito al Fiduciario dentro de los 5 (cinco) Días Hábiles siguientes al de su celebración, para que sean revelados al público inversionista a través del SEDI que mantiene la Bolsa y STIV-2 que mantiene la CNBV, o los medios que estas determinen, así como para que se difunda su existencia en el reporte anual del Fideicomiso, lo anterior sin perjuicio de lo establecido en la Cláusula Trigésima Primera del Fideicomiso. Dichos convenios podrán establecer, entre otros, ejercer el voto de los miembros no independientes del Comité Técnico. -----

-----Los Tenedores deberán entregar al Fiduciario, al Representante Común, al Administrador y al Comité Técnico antes de la sesión correspondiente, en su caso, evidencia de la vigencia de cualquier convenio respecto del ejercicio de derechos de voto, en términos del Fideicomiso. -----

-----xvii. Salvo que se trate de información que deba publicarse conforme a la Legislación Aplicable, 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 y deberán firmar un convenio de confidencialidad al respecto antes de que puedan fungir como miembros del Comité Técnico y entregar dicho convenio al Fiduciario y una copia del mismo al Representante Común. -----

-----xviii. Los miembros del Comité Técnico desempeñarán su encargo procurando la creación de valor en beneficio del Patrimonio del Fideicomiso, sin favorecer a un determinado Tenedor o grupo de Tenedores. Deberán actuar diligentemente adoptando decisiones razonadas y cumpliendo con los deberes de diligencia y de lealtad, y estarán sujetos a las acciones de responsabilidad, en cada caso, establecidas o previstas para los



Dr. Miguel Ángel Espíndola Bustillos

*Notario No. 120 de la Ciudad de México
y del Patrimonio Inmobiliario Federal*

miembros de los consejos de administración de las sociedades anónimas bursátiles conforme a las disposiciones aplicables de la LMV. -----

-----xix. 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. -----

-----9.1.3-nueve punto uno punto tres. Sesiones del Comité Técnico. El Comité Técnico deberá reunirse de manera regular de conformidad con el calendario que para dichos efectos sea aprobado en la primera sesión de cada año, misma que deberá llevarse a cabo dentro de los primeros 4 (cuatro) meses del año, y de manera especial cuando sea necesario para el cumplimiento adecuado de sus funciones. -----

-----Las convocatorias para las sesiones del Comité Técnico serán notificadas por el secretario del Comité Técnico a cada uno de sus miembros, al Administrador y al Fiduciario, cuando menos con 3 (tres) Días de anticipación a la fecha en que se celebrará la sesión, en el último domicilio y/o dirección electrónica que cada uno de ellos haya registrado con el Fiduciario y con el secretario del Comité Técnico, salvo tratándose de casos urgentes a juicio del convocante, en cuyo caso, la convocatoria se realizará con 24 (veinticuatro) horas de anticipación. La convocatoria contendrá la hora, fecha, lugar y orden del día de la sesión y deberá ser firmada por la o las personas que la realicen. La convocatoria no será necesaria cuando todos los miembros propietarios del Comité Técnico se encuentren presentes en el lugar de celebración de la sesión del Comité Técnico. -----

-----El Administrador, a través de su representante legal, así como cualesquiera 2 (dos) miembros del Comité Técnico o el presidente podrá solicitar al secretario que convoque a una sesión cuando lo considere pertinente, con al menos 5 (cinco) Días de anticipación a la fecha en que se piense celebrar la sesión. La solicitud deberá indicar brevemente los asuntos que se pretendan tratar en dicha sesión. -----

-----Para que las sesiones del Comité Técnico se consideren válidamente instaladas en primera convocatoria, la mayoría de sus miembros propietarios deberán estar presentes. En el caso de segunda o ulterior convocatoria, las sesiones del Comité Técnico podrán celebrarse válidamente cualquiera que sea el número de miembros presentes en la misma. Las resoluciones del Comité Técnico serán adoptadas por mayoría de votos de los miembros presentes, salvo los casos previstos en el Fideicomiso en los que sea necesario contar, en adición, con el voto favorable de la mayoría de los Miembros Independientes. Para estos efectos, cada miembro tendrá un voto. En el evento de que la opinión de la mayoría de los Miembros Independientes no sea acorde con la determinación de la mayoría de los miembros del Comité Técnico, esta situación deberá ser revelada por el



Fiduciario al público inversionista a través del SEDI que mantiene la Bolsa y el STIV-2 que mantiene la CNBV, o los medios que estos últimos determinen.-----

-----Los miembros del Comité Técnico que tengan conflicto de interés en algún asunto, deberán abstenerse de participar y estar presentes en la deliberación y votación de dicho asunto, sin que ello afecte el quórum requerido para la instalación del citado Comité Técnico.-----

-----Si un miembro del Comité Técnico considera que existe o puede existir un conflicto de interés respecto de cualquier otro miembro del Comité Técnico, el primero deberá declararlo ante los demás y solicitar que el miembro involucrado en el conflicto de interés se abstenga de participar en la discusión y votar en la resolución del asunto. En caso de que el miembro del Comité Técnico respecto del cual se considere que existe o puede existir un conflicto de interés no esté de acuerdo con dicha consideración, el Comité Técnico, por el voto favorable de la mayoría de los miembros con derecho a voto presentes en la sesión respectiva, excluyendo al miembro cuyo potencial conflicto se está discutiendo, deberán decidir si dicho conflicto de interés efectivamente existe o puede existir.-----

-----Asimismo, se entenderá que un miembro del Comité Técnico tiene un conflicto de interés cuando el mismo haya sido nombrado por un Tenedor que tenga un conflicto de interés con el Fideicomiso en la materia que será discutida en la sesión.-----

-----Uno o más representantes del Fiduciario, del Representante Común y del Fideicomitente podrán asistir a las sesiones del Comité Técnico como observadores (con voz, pero sin derecho de voto). El Comité Técnico podrá invitar a cualquier sesión a terceros como observadores (con voz, pero sin derecho de voto), en virtud de su grado de experiencia en un asunto determinado, cuidando en todo caso la protección de la información que sea o pueda ser considerada como confidencial o relevante.-----

-----El secretario del Comité Técnico preparará un acta de sesión para cada sesión del Comité Técnico en la cual las resoluciones adoptadas durante la sesión sean reflejadas y la cual deberá ser firmada por el presidente y el secretario. El secretario será el responsable de conservar un expediente con todas las actas de sesión y los demás documentos que hayan sido presentados al Comité Técnico, entregándose copia de la misma, junto con sus respectivos anexos y lista de asistencia, al Fiduciario y al Representante Común a más tardar dentro de los 7 (siete) Días Hábiles siguientes.-----

-----Las sesiones del Comité Técnico se celebrarán preferentemente en la Ciudad de México, o en el lugar que los miembros del Comité Técnico acuerden, siempre y cuando sea en México. No obstante lo anterior, las sesiones de Comité Técnico podrán igualmente ser celebradas por teléfono, centros de conferencia o por cualquier otro medio que permita la comunicación entre sus miembros en tiempo real, la cual podrá ser



Dr. Miguel Ángel Espíndola Bustillos

*Notario No. 120 de la Ciudad de México
y del Patrimonio Inmobiliario Federal*

grabada. En dicho caso, el secretario del Comité Técnico confirmará por escrito la asistencia de los miembros propietarios, para propósitos de que exista quórum suficiente.

-----El Comité Técnico podrá adoptar resoluciones sin que sea necesario que se reúnan sus miembros en sesión; siempre que estas sean confirmadas por escrito por la totalidad de sus miembros propietarios, en cuyo caso tendrán, para todos los efectos legales, la misma validez que si hubieren sido adoptadas en sesión del Comité Técnico.-----

-----Todas las instrucciones y notificaciones que el Comité Técnico emita al Fiduciario deberán hacerse por escrito y deberán ser firmadas por los miembros que hayan actuado como presidente y secretario en la correspondiente sesión del Comité Técnico o por los delegados del Comité Técnico designados en la misma para tales efectos, y entregarse al Fiduciario y Representante Común para su respectivo cumplimiento e información.-----

-----Los acuerdos del Comité Técnico serán comunicados al Fiduciario, al Representante Común y al Administrador, a más tardar dentro de los 5 (cinco) Días Hábiles siguientes a la adopción de las resoluciones unánimes correspondientes, mediante escrito que suscribirá el secretario acompañado de la copia del documento en que conste la firma de todos los miembros del Comité Técnico, debiendo al efecto respetarse los lineamientos, políticas y mecanismos de control que al efecto sean aprobados conforme a la Legislación Aplicable. Sesiones del Comité Técnico Inicial. Previo a la primera Emisión, el Comité Técnico Inicial deberá celebrar una sesión inicial y las complementarias que al efecto se consideren necesarias, en las cuales deberá resolver, al menos, entre otros asuntos: (i) la primera Emisión de CBFIs y su oferta pública; (ii) la inscripción en el RNV de los CBFIs correspondientes a la primera Emisión; (iii) la constitución del Administrador Interno y su designación, así como instruir al Fiduciario la celebración del Contrato de Administración; (iv) la delegación de facultades al Administrador de conformidad con las obligaciones del Administrador bajo el presente Fideicomiso y el Contrato de Administración; (v) el otorgamiento, por parte del Fiduciario al Administrador, de los poderes referidos en el Contrato de Administración los cuales deberán cumplir con lo dispuesto en este Fideicomiso y en la Circular Única de Emisoras; (vi) los lineamientos que serán observados por el Administrador en el ejercicio de sus poderes para actos de administración y, según sea el caso, para actos de dominio, conforme a lo establecido en el Contrato de Administración y en el presente Fideicomiso; (vii) la adquisición de los Activos Iniciales y los términos sustanciales de los Convenios de Aportación que serían celebrados al efecto; (viii) la contratación de asesores, valuadores, Auditor Externo, Intermediarios Colocadores, y la ratificación del Representante Común, y (ix) el presupuesto inicial de operación del Administrador, sujeto a que el mismo sea valorado y, en su caso, ratificado o ajustado, por el Comité Técnico que entre en funciones después de efectuada la primera Emisión, previa opinión del Comité de Nominaciones y Compensaciones exclusivamente respecto de las remuneraciones,



incentivos y/o compensaciones que, en su caso, serían pagadas anualmente en efectivo, en CBFIs o de cualquier otra forma a los Ejecutivos, funcionarios y empleados del Administrador y que formarían parte de dicho presupuesto.-----

-----9.1.4-nueve punto uno punto cuatro. Facultades del Comité Técnico Inicial y Comité Técnico. -----

-----El Comité Técnico Inicial y el Comité Técnico tendrán las siguientes facultades indelegables, según corresponda: -----

-----Comité Técnico Inicial -----

-----i. Exclusivamente para efectos de la primera Emisión y Colocación que pretenda realizarse y los actos previos a la misma, el Comité Técnico Inicial, deberá acordar los términos y condiciones de la primera Emisión, su oferta pública y Colocación, así como su inscripción en el RNV, e instruir al Fiduciario todos los actos necesarios y/o convenientes al efecto, incluyendo la celebración de cualesquiera convenios y/o contratos que sean necesarios al efecto.-----

-----ii. Previo a la primera Emisión y Colocación, el Comité Técnico Inicial, podrá autorizar la Emisión de: (a) CBFIs adicionales a aquellos que sean objeto de la primera Emisión y Colocación, con el objeto de: (i) llevar a cabo la suscripción de los mismos por la vía del ejercicio de Derechos de Suscripción Preferente por parte de los eventuales Tenedores, en los términos y bajo las condiciones que en su momento determine el Comité Técnico; (ii) ser entregados como contraprestación por la adquisición de Activos, en los términos y bajo las condiciones que en su momento determine el Comité Técnico o la Asamblea de Tenedores, según sea el caso; y/o (iii) ser entregados como pago de obligaciones a cargo del Fideicomiso, en los términos que autorice el Comité Técnico o la Asamblea de Tenedores, según sea el caso; y (b) los CBFIs que deban ser entregados como contraprestación por la adquisición de los Activos Iniciales en términos de los respectivos Convenios de Adquisición. Lo anterior, en el entendido que, excepto por lo establecido en la Cláusula Quinta, sección 5.1-cinco punto uno, inciso f. del Fideicomiso, cualesquiera Emisiones de CBFIs posteriores a la primera Emisión, deberán ser aprobadas por la Asamblea de Tenedores de conformidad con lo establecido en la Circular Única de Emisoras. -----

-----Comité Técnico-----

-----iii. Aprobar las operaciones cuyo valor sea menor al 20% (veinte por ciento) del Patrimonio del Fideicomiso, con base en cifras correspondientes al cierre del trimestre inmediato anterior, ya sea que se ejecuten de manera simultánea o sucesiva, en un periodo de 12 (doce) meses, contado a partir de que se concrete la primera operación, y que por sus características puedan considerarse como una sola; en el entendido de que se deberá cumplir con el Período Mínimo de Inversión en todos los casos. Lo anterior, sin perjuicio de lo establecido en la Cláusula Octava, sección 8.11-ocho punto once, inciso (b)



Dr. Miguel Ángel Espíndola Bustillos

*Notario No. 120 de la Ciudad de México
y del Patrimonio Inmobiliario Federal*

del Fideicomiso. Todas las inversiones que realice el Fiduciario por instrucciones del Comité Técnico deberán documentarse por escrito.-----

-----iv. Aprobar, previa opinión del Comité de Prácticas, las políticas de operación con Personas Relacionadas, así como las operaciones que realice el Fideicomiso con Personas Relacionadas o bien, que representen un conflicto de interés. Cada operación con dichas Personas Relacionadas o que represente un conflicto de interés, deberá contar con la mayoría del voto favorable de los Miembros Independientes del Comité Técnico, debiéndose abstener de votar aquellos integrantes que hayan sido designados por las Personas Relacionadas con el Fideicomitente o el Administrador o a quien se encomienden las funciones de administración del Patrimonio del Fideicomiso, sin que ello afecte el quórum requerido para la instalación del citado Comité Técnico. En todo caso, las operaciones con Personas Relacionadas: (i) deberán realizarse a precio de mercado y (ii) tratándose de la adquisición de Activos, deberá contarse con por lo menos 2 (dos) avalúos realizados por valuadores de reconocido prestigio nacional y llevarse a cabo considerando el valor de activo neto (NAV por sus siglas en inglés).-----

-----v. Designar, en su caso, a un comité o subcomité, cuya mayoría de integrantes sean Miembros Independientes del Comité Técnico, para apoyar en la facultad del Comité Técnico de vigilar que se establezcan los mecanismos y controles que permitan verificar que los créditos, préstamos o financiamientos contratados o asumidos con cargo al Patrimonio del Fideicomiso se apeguen a lo previsto a la Legislación Aplicable y a la Circular Única de Emisoras. Tal comité o subcomité deberá informar oportunamente del ejercicio de esta facultad al propio Comité Técnico, así como cualquier desviación a lo establecido en la Legislación Aplicable.-----

-----vi. Establecer los términos y condiciones a los que se ajustará el Administrador o a quien se encomienden las funciones de administración del Patrimonio del Fideicomiso, en el ejercicio de sus facultades de actos de dominio y de administración, en el entendido de que en todo caso dichas facultades se ajustarán a las políticas internas e institucionales aplicables del Fiduciario.-----

-----vii. Definir las políticas contables aplicables al Fideicomiso y al Patrimonio del Fideicomiso, previa opinión del Comité de Auditoría.-----

-----viii. Aprobar, previa opinión del Comité de Auditoría, los lineamientos en materia de control interno y auditoría interna del Fideicomiso y demás Personas contratadas por el Fiduciario.-----

-----ix. Aprobar, previa opinión del Comité de Prácticas, la contratación de seguros de responsabilidad para miembros del Comité Técnico y directores relevantes del Administrador.-----

-----x. Aprobar, previa opinión del Comité de Auditoría, los estados financieros del Fideicomiso para su sometimiento a la Asamblea de Tenedores.-----



-----xi. Fijar las políticas conforme a las cuales se invertirá el Patrimonio del Fideicomiso.

-----xii. Calificar la independencia de los expertos independientes que contrate el Fideicomiso; en el entendido que tratándose de expertos independientes que requieran autorizaciones, permisos o cualquier autorización gubernamental para prestar sus servicios, el Administrador deberá verificar que el experto independiente de que se trate cuente con dicha autorización o permiso. -----

-----xiii. Fijar las políticas de Desinversión del Patrimonio del Fideicomiso, conforme a las cuales se realice la enajenación de los Activos que formen parte del mismo, para lo cual deberá considerar lo siguiente: -----

----- (a) Cuando las Desinversiones que se pretendan efectuar cuyo valor sea menor al 20% (veinte por ciento) del Patrimonio del Fideicomiso con base en la información financiera del Fideicomiso revelada el trimestre anterior, con independencia de que dichas Desinversiones se ejecuten de manera simultánea o sucesiva en un período de 12 (doce) meses contados a partir de que se concrete la primera Desinversión, pero que por sus características pudieran considerarse como una sola, el Fiduciario previo acuerdo del Comité Técnico, deberá efectuar la Desinversión que se le instruya. Lo anterior, sin perjuicio de lo establecido en la Cláusula Octava, sección 8.11-ocho punto once, inciso (b) del Fideicomiso. -----

----- A efecto de determinar el valor de enajenación del Activo, el Fiduciario deberá contratar, previo acuerdo e instrucción del Comité Técnico, a un experto independiente que se encargue de la valuación del Activo; en el entendido que el Comité Técnico deberá calificar la independencia de dicho experto. Con respecto al valor definido por dicho experto independiente el Comité de Prácticas deberá emitir una opinión de razonabilidad misma que deberá ser considerada para la enajenación del Activo. -----

----- (b) En el caso de aquellos Activos objeto de la Desinversión respecto de los cuales se haya otorgado un Derecho de Reversión y el mismo esté vigente al momento de la enajenación, el proceso de Desinversión se llevará a cabo considerando lo establecido en la Cláusula Vigésima Segunda del Fideicomiso. -----

----- (c) Para el caso de la enajenación de un Activo durante el Período Mínimo de Inversión: (i) se requiere petición de venta presentada por el Administrador; (ii) se deberá cumplir con la política de desinversión aplicable en general a los Activos del Patrimonio del Fideicomiso; y (iii) se requerirá voto favorable de la mayoría de los miembros del Comité Técnico que incluya la mayoría de votos de los Miembros Independientes. Una vez acordado lo anterior, el Comité Técnico deberá definir el precio y condiciones de la venta, para lo cual requerirá de la opinión del Comité de Prácticas. El Fiduciario deberá pagar dentro de los 15 (quince) Días siguientes a la enajenación, el ISR que en su caso pudiera generarse y cumplir con las obligaciones fiscales que establezca la LISR. -----



Dr. Miguel Ángel Espíndola Bustillos

*Notario No. 120 de la Ciudad de México
y del Patrimonio Inmobiliario Federal*

----- (d) Cuando las Desinversiones que se pretendan efectuar cuyo valor sea igual a o superior al 20% (veinte por ciento) del Patrimonio del Fideicomiso con base en la información financiera del Fideicomiso revelada el trimestre anterior, con independencia de que dichas Desinversiones se ejecuten de manera simultánea o sucesiva en un período de 12 (doce) meses contados a partir de que se concrete la primera Desinversión, pero que por sus características pudieran considerarse como una sola, se requerirá del acuerdo aprobatorio de la Asamblea de Tenedores. -----

-----xiv. Aprobar las políticas bajo la cuales deberán efectuarse las Distribuciones, así como aprobar cualquier Distribución de conformidad con la fracción VI del artículo 187 de la LISR. Tratándose de Distribuciones Totales, se deberá contar con el voto favorable de la mayoría de los Miembros Independientes. -----

-----xv. Autorizar la adquisición de CBFIs en circulación en términos de la Cláusula Vigésima Cuarta del Fideicomiso. -----

-----xvi. Autorizar la adquisición de cualesquiera Activos conforme al inciso iii. anterior e instruir al Fiduciario la celebración de los Convenios de Adquisición de conformidad con el Fideicomiso. -----

-----xvii. Instruir al Fiduciario el sentido en el cual deberá ejercer cualesquiera derechos corporativos y/o económicos de los que sea titular o propietario, de manera directa o indirecta, respecto de la o las partes sociales del Administrador o cualquier otro. -----

-----xviii. Aquellas establecidas en la Cláusula Trigésima Primera del Fideicomiso. -----

-----xix. Nombrar, ratificar y remover con la previa recomendación del Comité de Auditoría, al Auditor Externo, instruyendo al efecto al Fiduciario los términos y condiciones para que realice la contratación o terminación del contrato respectivo con cargo al Patrimonio del Fideicomiso, así como cumplir con sus obligaciones conforme a la CUAE, precisamente en los términos previstos en dichas disposiciones y de conformidad con el Fideicomiso -----

-----xx. Establecer el Comité de Auditoría, el Comité de Prácticas y el Comité de Nominaciones y Compensaciones, así como cualesquiera otros subcomités que se consideren necesarios a efectos de que los mismos lo auxilien en el desempeño de sus funciones, mismos que, salvo por lo dispuesto en el inciso (m) de la Cláusula 9.2.2-nueve punto dos punto dos y en el inciso (j) de la Cláusula 9.3.2-nueve punto tres punto dos del Fideicomiso, no estarán facultados para instruir al Fiduciario. Lo anterior en el entendido que: (i) el Comité Técnico podrá establecer un mismo comité que se encargue de las funciones del Comité de Auditoría y del Comité de Prácticas atribuidas a los mismos en el Fideicomiso, el cual deberá estar integrado únicamente por Miembros Independientes y (ii) el Comité de Auditoría, el Comité de Prácticas y el Comité de Nominaciones y Compensaciones, así como cualesquiera otros subcomités, deberán estar integrados



exclusivamente con miembros del Comité Técnico y serán presididos por un Miembro Independiente. -----

-----xxi. Adicionalmente, el Comité Técnico será responsable de monitorear el cumplimiento de las obligaciones del Administrador, de conformidad con lo establecido en el Fideicomiso. -----

-----xxii. En su caso, resolver los términos de la Emisión y Colocación de CBFIs en el mercado de valores en México y/o en el extranjero, cuya Emisión haya sido previamente aprobada por la Asamblea de Tenedores (tratándose de la segunda y ulteriores Emisiones y Colocaciones de CBFIs), de conformidad con lo previsto en el Fideicomiso. -----

-----xxiii. Previa opinión del Comité de Nominaciones y Compensaciones, llevar a cabo el nombramiento y/o la destitución de los Ejecutivos, en este último caso, inclusive cuando se actualice alguna Conducta de Destitución. Al efecto deberá proveer lo necesario para que el Administrador ejecute sus acuerdos. Para efectos de claridad, el Fideicomiso de Fundadores será el único facultado para proponer candidatos a Ejecutivos al Comité Técnico mientras el mismo tenga derecho a recibir el Paquete de CBFIs al Fideicomiso de Fundadores. -----

-----xxiv. Establecer métodos y controles internos que aseguren: (i) la disposición de información actualizada respecto de la situación, ubicación y estado de los Activos, y (ii) el ejercicio directo e inmediato de los derechos sobre los Activos.-----

-----xxv. Realizar, en lo conducente, las actividades, facultades y obligaciones que la CUAE prevé para el consejo de administración y el director general de las emisoras de valores que soliciten, obtengan y mantengan la inscripción de valores en el RNV, que para efectos del Fideicomiso se entenderán referidas al Comité Técnico y al director general del Administrador.-----

-----xxvi. Aprobar, preferentemente en la primera sesión de cada año, el presupuesto anual de operación del Administrador, de conformidad con el presupuesto que al efecto sea elaborado y presentado por el Administrador, previa opinión del Comité de Nominaciones y Compensaciones exclusivamente respecto de las remuneraciones, incentivos y/o compensaciones que, en su caso, serían pagadas anualmente en efectivo, en CBFIs o de cualquier otra forma a los Ejecutivos, funcionarios y empleados del Administrador y que formarían parte de dicho presupuesto.-----

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



Dr. Miguel Ángel Espíndola Bustillos

*Notario No. 120 de la Ciudad de México
y del Patrimonio Inmobiliario Federal*

-----xxviii. Acordar e instruir al Fiduciario, la cancelación de los CBFIs que sean adquiridos a través del Fondo de Recompra y la consecuente actualización de la inscripción de los CBFIs en el RNV. -----

-----xxix. Realizar el cálculo y autorizar el número de CBFIs a entregar por concepto del Paquete de CBFIs al Fideicomiso de Fundadores, incluyendo la determinación de si dicho pago genera o no IVA o algún otro impuesto aplicable.-----

-----xxx. Girar instrucciones al Administrador y establecer políticas y procedimientos relacionados con los Servicios de Administración a los cuales deberá sujetarse el Administrador.-----

-----xxxi. Aprobar la política de precios, descuentos, plazos y condiciones de venta, renta y financiamiento de Activos que proponga el Administrador. -----

-----xxxii. Aprobar de tiempo en tiempo las políticas de operación del Fondo de Recompra del Fideicomiso y las modificaciones a dichas políticas, mismas que deberán cumplir con las disposiciones legales aplicables.-----

-----xxxiii. En su caso, instruir al Fiduciario, para que lleve a cabo la contratación de pólizas de seguro de responsabilidad en favor de los Ejecutivos y de los miembros del Comité Técnico; en el entendido que dichas pólizas deberán ser pagadas con cargo al Patrimonio del Fideicomiso.-----

-----9.2-nueve punto dos. COMITÉ DE AUDITORÍA. -----

-----9.2.1-nueve punto dos punto uno. El Comité de Auditoría se integrará únicamente con Miembros Independientes del Comité Técnico, debiendo estar integrado con al menos 3 (tres) de ellos, conforme lo determine el Comité Técnico. El Comité Técnico designará al presidente del Comité de Auditoría de entre los Miembros Independientes que integren dicho comité. Asimismo, el Comité Técnico designará al secretario del Comité de Auditoría quien no podrá ser miembro del Comité Técnico. -----

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

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



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

----- (a) Evaluar el desempeño del Auditor Externo y verificar el cumplimiento con sus obligaciones bajo el respectivo contrato de prestación de servicios, así como analizar los dictámenes, opiniones, reportes o informes que elabore y suscriba el Auditor Externo y cumplir con las demás obligaciones que le correspondan en términos de la CUAE. Para tal efecto, deberá requerir la presencia del citado auditor cuando lo estime conveniente, sin perjuicio de que deberá reunirse con este último por lo menos 1 (una) vez al año. -----

----- (b) Escuchando la opinión del Auditor Externo, aprobar el plan de acción que haya elaborado el Administrador, a que hace referencia el último párrafo del artículo 15 de la CUAE. -----

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

----- (d) Recomendar al Comité Técnico la aprobación de las políticas contables que serían aplicables al Fideicomiso y al Patrimonio del Fideicomiso. -----

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

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

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

----- 3-tres. La evaluación del desempeño del Auditor Externo. -----

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

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

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



Dr. Miguel Ángel Espíndola Bustillos

*Notario No. 120 de la Ciudad de México
y del Patrimonio Inmobiliario Federal*

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

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

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

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

----- (h) Recomendar al Comité Técnico la aprobación de los lineamientos en materia de control interno y auditoría interna del Fideicomiso y demás Personas contratadas por el Fiduciario.-----

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

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

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

----- (l) 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.-----

----- (m) Instruir al Fiduciario para que convoque a la Asamblea de Tenedores y solicitar que se inserten en el orden del día de dichas asambleas los puntos que estime pertinentes.-----

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



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

-----9.3-nueve punto tres. COMITÉ DE PRÁCTICAS. -----

-----9.3.1--nueve punto tres punto uno. Creación del Comité de Prácticas. El Comité de Prácticas se integrará únicamente con Miembros Independientes del Comité Técnico, debiendo estar integrado con al menos 3 (tres) de ellos, conforme lo determine el Comité Técnico. El Comité Técnico designará al presidente del Comité de Prácticas de entre los Miembros Independientes que integren dicho comité. Asimismo, el Comité Técnico designará al secretario del Comité de Prácticas quien no podrá ser miembro del Comité Técnico.-----

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

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

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

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

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

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



Dr. Miguel Ángel Espíndola Bustillos

*Notario No. 120 de la Ciudad de México
y del Patrimonio Inmobiliario Federal*

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

----- (e) Recomendar al Comité Técnico la aprobación de dispensas para que un miembro del Comité Técnico, un Ejecutivo, una Persona Relacionada o cualquier persona con poder de mando, aproveche oportunidades de negocio para sí o en favor de terceros, que correspondan al Fideicomiso, al Administrador o a las personas morales que el Fideicomiso controle o en las que tenga una influencia significativa.-----

----- (f) Informar anualmente al Comité Técnico, respecto de:-----

----- 1-uno. El desempeño de los Ejecutivos.-----

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

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

----- 4-cuatro. Las dispensas otorgadas por el Comité Técnico en términos del inciso (e) anterior.-----

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

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

----- (i) Recomendar al Comité Técnico, la contratación de seguros de responsabilidad para miembros del Comité Técnico y directores relevantes del Administrador.-----

----- (j) Instruir al Fiduciario, para que convoque a la Asamblea de Tenedores y solicitar que se inserten en el orden del día de dichas asambleas los puntos que estime pertinentes.-----

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

----- 9.4-nueve punto cuatro. COMITÉ DE NOMINACIONES Y COMPENSACIONES.-----

----- 9.4.1-nueve punto cuatro punto uno. Comité de Nominaciones y Compensaciones.

El Comité de Nominaciones y Compensaciones del Fideicomiso, el cual tendrá las atribuciones que se establecen en esta Cláusula, se integrará únicamente con Miembros Independientes del Comité Técnico, debiendo estar integrado con al menos 3 (tres) de ellos, conforme lo determine el Comité Técnico y adoptará sus resoluciones por mayoría simple de sus miembros. El Comité Técnico designará al presidente del Comité de



Nominaciones y Compensaciones de entre los miembros que integren dicho comité. Asimismo, el Comité Técnico designará al secretario del Comité de Nominaciones y Compensaciones quien no podrá ser miembro del Comité Técnico. -----

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

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

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

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

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

----- (c) Proponer al Comité Técnico, el monto y composición de las remuneraciones, incentivos y/o compensaciones que, en su caso, deban ser pagadas en efectivo, en CBFIs o de cualquier otra forma a los Ejecutivos, funcionarios y empleados del Administrador, en el entendido que el Comité Técnico evaluará las propuestas y decidirá e incluirá los respectivos montos como parte del presupuesto anual que el Administrador le presente cada año. -----

----- (d) Presentar al Comité Técnico, el Paquete de Beneficios por Desempeño a Ejecutivos, para su aprobación por la Asamblea de Tenedores, en su caso, pagadero en CBFIs o de otra manera, en el entendido que: (A) dicho Paquete de Beneficios por Desempeño a Ejecutivos podrá comprender: (i) un bono por desempeño anual basado en el cumplimiento de resultados de hasta 12 (doce) meses de sueldo del Ejecutivo,



Dr. Miguel Ángel Espíndola Bustillos

*Notario No. 120 de la Ciudad de México
y del Patrimonio Inmobiliario Federal*

funcionario o empleado del Administrador de que se trate y (ii) un bono por desempeño a largo plazo sujeto a las métricas autorizadas por la Asamblea de Tenedores, previa opinión el Comité de Nominaciones y Compensaciones, pagadero en CBFIs a través de mecanismos que procuren evitar una dilución punitiva de los Tenedores; y (B) los CBFIs que se entreguen como parte del Paquete de Beneficios por Desempeño a Ejecutivos no podrán ser enajenados, transferidos o de cualquier otra forma dispuestos por el periodo que autorice la Asamblea de Tenedores, previa opinión del Comité de Nominaciones y Compensaciones, contados a partir de la fecha en que sean entregados. -----

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

----- (f) Proponer a la Asamblea de Tenedores las remuneraciones que deban ser pagadas a los Miembros Independientes del Comité Técnico, así como las remuneraciones que, en su caso, deban ser pagadas a los demás miembros del Comité Técnico. -----

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

----- (h) Efectuar la evaluación de los candidatos a Ejecutivos que al efecto proponga el Fideicomiso de Fundadores y recomendar al Comité Técnico acerca de su designación. En el entendido que si el Fideicomiso de Fundadores deja de recibir el Paquete de CBFIs al Fideicomiso de Fundadores, previo acuerdo de la Asamblea de Tenedores en términos de la Cláusula 8.6, inciso (j) del Fideicomiso, será el Comité de Nominaciones y Compensaciones quien tendrá la facultad de proponer al Comité Técnico a los candidatos a Ejecutivos, previo análisis y evaluación de su perfil. -----

----- (i) Evaluar y, en su caso, recomendar al Comité Técnico la destitución de Ejecutivos.

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

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

----- **DÉCIMA. ADMINISTRADOR.** -----



----- 10.1-diez punto uno. Designación del Administrador. Una vez que se constituya el Administrador Interno conforme a las instrucciones del Comité Técnico Inicial, el Administrador Interno será el administrador del Fideicomiso, quien deberá cumplir con las obligaciones a su cargo establecidas en el Fideicomiso y el respectivo Contrato de Administración, debiendo establecerse en el mismo la obligación de cumplir con las obligaciones a su cargo establecidas en el Fideicomiso.-----

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

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

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

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

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

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

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

----- 6-seis. La obligación de integrar un comité interno de asesoría que auxilie al Presidente Ejecutivo en la planeación estratégica del negocio del Fideicomiso conforme a sus fines y de acuerdo a lo establecido en el Contrato de Administración; en el entendido que: (a) dicho comité deberá estar integrado en todo momento por: (i) el Presidente Ejecutivo, (ii) el Ejecutivo que desempeñe el cargo de vicepresidente de desarrollo, (iii) el Ejecutivo que desempeñe el cargo de vicepresidente de administración y finanzas y (iv) 4 (cuatro) miembros designados por el Fideicomiso de Fundadores, y (b) los miembros integrantes de este comité no serán remunerados por su participación en el mismo.-----

----- 10.4-diez punto cuatro. A menos que se especifique lo contrario en el Fideicomiso mediante el otorgamiento de facultades expresas al Comité Técnico o cualquier tercero y



Dr. Miguel Ángel Espíndola Bustillos

*Notario No. 120 de la Ciudad de México
y del Patrimonio Inmobiliario Federal*

el caso de acuerdos de la Asamblea de Tenedores, el Fiduciario deberá actuar exclusivamente de conformidad con las instrucciones del Administrador; siempre y cuando dichas instrucciones sean conforme a lo establecido en el Fideicomiso y en el Contrato de Administración.-----

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

-----10.6-diez punto seis. El Fiduciario otorgará al Administrador, para ser ejercido por aquellas personas físicas designadas por éste, un poder ante notario público para actuar como apoderado del Fiduciario, única y exclusivamente con tal carácter respecto del Fideicomiso, con las siguientes facultades, mismas que deberán ajustarse a los términos previstos en la Cláusula Trigésima Tercera del Fideicomiso: -----

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



----- (ii) Poder general para actos de administración, de conformidad con el párrafo segundo del artículo 2,554-dos mil quinientos cincuenta y cuatro del Código Civil de la Ciudad de México y los artículos correlativos del Código Civil Federal y de los códigos civiles de los demás Estados de la República Mexicana, para celebrar, modificar, realizar y terminar contratos y convenios y, en general, para llevar a cabo todos los actos que estén directa o indirectamente relacionados con los fines del Fideicomiso. -----

----- (iii) Poder general para actos de administración, de conformidad con el párrafo segundo del artículo 2,554-dos mil quinientos cincuenta y cuatro del Código Civil de la Ciudad de México y los artículos correlativos del Código Civil Federal y de los códigos civiles de los demás Estados de la República Mexicana, para comparecer ante la Secretaría de Hacienda y Crédito Público, así como ante el Servicio de Administración Tributaria, sus entidades y cualquier autoridad federal, local, municipal, administrativa o jurisdiccional relacionada en materia fiscal y administrativa; incluyendo aquellas relacionadas con el Registro Federal de Contribuyentes, informes, reportes, avisos, documentos, cuestionarios, visitas domiciliarias, pago de impuestos y solicitudes de reembolso, así como responder peticiones e impugnaciones legales ante dichas autoridades. -----

----- El otorgamiento de dichos poderes no libera ni al apoderado ni al Fiduciario de sus obligaciones al amparo del Fideicomiso. -----

----- 10.7-diez punto siete. De los gastos incurridos por el Administrador por cuenta del Fideicomiso, el Administrador tendrá derecho, previa presentación de las facturas correspondiente, al reembolso de dichos gastos por parte del Fiduciario, quien realizará el reembolso con cargo al Patrimonio del Fideicomiso. Adicionalmente, en términos de lo dispuesto en el Fideicomiso y en el Contrato de Administración, para llevar a cabo la operación del Fideicomiso, el Administrador tendrá derecho a recibir en la Cuenta de Operación (en términos de la Cláusula Décima Segunda, sección 12.5 del Fideicomiso) el monto que corresponda conforme al presupuesto autorizado anualmente por el Comité Técnico, tomando en consideración que deberán seguirse las disposiciones en materia de precios de transferencia al momento de determinar la contraprestación al Administrador por los Servicios de Administración. -----

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

----- 10.9-diez punto nueve. El Administrador o a quien se encomienden las funciones de administración del Patrimonio del Fideicomiso, podrá ser destituido por la Asamblea de Tenedores cuando dicha remoción sea aprobada por el voto favorable de los Tenedores que representen el 66% (sesenta y seis por ciento) del número de CBFIs en circulación.--



Dr. Miguel Ángel Espíndola Bustillos

*Notario No. 120 de la Ciudad de México
y del Patrimonio Inmobiliario Federal*

-----Como consecuencia de lo anterior: -----

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

----- (ii) El Administrador Sustituto será designado como administrador del Fideicomiso por la Asamblea de Tenedores de conformidad con lo previsto en el Fideicomiso, debiendo el Fiduciario celebrar el Contrato de Administración respectivo. -----

----- En todo caso, el Comité Técnico tendrá la obligación de cuidar que en ningún momento falte la designación de un Administrador y de los Ejecutivos y demás funcionarios y empleados necesarios para continuar el negocio del Fideicomiso. -----

----- 10.10-diez punto diez. En caso de que, el Administrador sea removido conforme a lo previsto en la sección 10.9-diez punto nueve anterior, el Fiduciario notificará por escrito al Administrador de su destitución, señalando la fecha en que deberá dejar su cargo a favor de un Administrador sustituto (la "Fecha de Sustitución"). -----

----- Al llegar la Fecha de Sustitución y únicamente después de que el Administrador Sustituto designado haya aceptado su designación, todos los derechos y obligaciones del Administrador bajo el presente Contrato y el Fideicomiso serán transferidos y asumidos por el Administrador Sustituto; en el entendido, sin embargo, que el Administrador continuará desempeñando sus funciones hasta la Fecha de Sustitución. A partir de la Fecha de Sustitución el Administrador dejará de tener derechos y obligaciones bajo el Contrato de Administración y el Fideicomiso, salvo por las obligaciones pendientes de cumplir o que correspondan a cualquier fecha anterior a que surta efectos su sustitución.-

----- El Administrador cooperará con el Fiduciario y con el Administrador Sustituto en relación con la terminación de todos sus derechos y obligaciones bajo el Contrato de Administración y el Fideicomiso, a efecto de dar cumplimiento a todos los actos y gestiones que requieran conforme a la Legislación Aplicable en la transmisión al Administrador Sustituto de todas las facultades del Administrador y, en su caso, de los bienes y patrimonio del Fideicomiso que en ese momento mantenga en su posesión. -----

----- El Administrador, en la Fecha de Sustitución (a) entregará física y jurídicamente al Administrador Sustituto toda la información, documentos, programas, reportes, bases de datos, expedientes relativos al Patrimonio del Fideicomiso y, en su caso, los proyectos actualizados a la Fecha de Sustitución, que contengan todos los datos que el Administrador Sustituto, el Administrador o el Comité Técnico solicite de manera razonable para efecto de prestar los Servicios de Administración en términos del Contrato de Administración y del Fideicomiso, (b) depositará cualquier cantidad en efectivo que haya recibido en gestiones de cobro en la Cuentas del Fideicomiso; (c) entregará al Administrador Sustituto cualesquier cantidades que conserve como parte del presupuesto



autorizado por el Comité Técnico que le hayan sido entregadas y que no hayan sido dispuestas, sin ninguna responsabilidad para el Fiduciario respecto de la entrega de dichas cantidades; (d) entregará al Representante Común, al Comité Técnico y al Fiduciario una relación de los gastos realizados a la Fecha de Sustitución, en relación con el presupuesto autorizado por el Comité Técnico y (e) realizará todos aquellos actos que sean necesarios a fin de lograr una transición efectiva. -----

-----El Administrador y el Fiduciario, junto con el Administrador Sustituto, suscribirán en la Fecha de Sustitución un acta de entrega, declarando el administrador sustituto haber recibido la documentación e información que le sea entregada conforme a los párrafos anteriores; el Fiduciario o, en su defecto, el Administrador Sustituto, deberá entregar una copia de la misma al Comité Técnico. El Administrador Sustituto asumirá el depósito, en su caso, de los expedientes relativos a la información que le sea entregada. -----

-----A partir de la Fecha de Sustitución, todas las referencias hechas en el Contrato de Administración, el Fideicomiso y cualesquier otros documentos relacionados al Administrador, se entenderán hechas a la entidad que actúe como Administrador Sustituto y ésta adquirirá todos los derechos y estará sujeta a todas las obligaciones, responsabilidades y deberes del Administrador de conformidad con los términos y condiciones del Contrato de Administración y el Fideicomiso, en el entendido que el Administrador Sustituto no será responsable de los actos u omisiones del Administrador al que sustituya. -----

-----Sin perjuicio de lo señalado en los párrafos anteriores, el Fiduciario está autorizado y facultado, ante la falta de cooperación del Administrador, para actuar en sustitución del Administrador y firmar todos los documentos y realizar todos los actos que sean necesarios para realizar la sustitución, sin que sea responsable de la falta de entrega de información, documentación o de cualquier otro bien o derecho por parte del administrador que se sustituya. -----

-----10.11-diez punto once. En caso de que el Administrador sea sustituido en términos de lo dispuesto en las secciones 10.9-diez punto nueve y 10.10-diez punto diez anteriores, el Administrador Sustituto deberá de aceptar su encargo y desempeñar el mismo en los términos previstos por las secciones 10.3-diez punto tres a 10.8-diez punto ocho de la presente Cláusula. -----

----- **DÉCIMA PRIMERA. INVERSIONES EN ACTIVOS.** -----

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

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



Dr. Miguel Ángel Espíndola Bustillos

*Notario No. 120 de la Ciudad de México
y del Patrimonio Inmobiliario Federal*

- b. Estar localizados dentro de México. -----
- c. Ser Activos pertenecientes, entre otros, al sector agroalimentario, incluyendo, sin limitar: (i) tierra de cultivo (*farmland*), (ii) Activos relacionados con la transformación de productos agroalimentarios, tales como ingenios, plantas procesadoras, entre otros, (iii) Activos que formen parte de centros de distribución del sector, incluyendo, sin limitar, bodegas, patios de recepción, zonas de secuencias de materiales, espacios físicos para distribución a detalle y entrega, entre otros, (iv) Activos relacionados con el servicio de transporte multimodal, incluyendo, sin limitar, los destinados a los servicios operativos y logísticos, consolidación y desconsolidación de mercancías, manejo de mercancías, carga y descarga, servicio de cruce de andén, trasbordo de mercancía y embargues, entre otros y (v) Activos para servicios complementarios del sector, incluyendo, sin limitar, oficinas administrativas, patios de maniobras, aquellos destinados a la generación de energía, al manejo de residuos, entre otros. -----
- d. Que el Administrador presente un informe de las razones de negocio para la adquisición de la propiedad por parte del Fiduciario. -----
- e. Que se haya efectuado un *due diligence* llevado a cabo por abogados, contadores, ingenieros y aquellos especialistas que sean requeridos conforme a las características propias del Inmueble. -----
- f. Que se cuente con el avalúo respectivo realizado por un tercero independiente que de soporte al precio de adquisición propuesto del Activo. -----
- g. Cuando el Activo pertenezca a alguna Persona Relacionada, la adquisición respectiva deberá contar con el acuerdo previo del Comité de Prácticas. -----
- Los Criterios de Elegibilidad podrán ser modificados, de tiempo en tiempo, por acuerdo de la Asamblea de Tenedores. -----
- 11.2-once punto dos. Co-inversión; Otras Modalidades de Adquisición. El Comité Técnico o, en su caso la Asamblea de Tenedores, podrá evaluar y en su caso acordar la co-inversión con terceros en la adquisición de Activos. -----
- El Comité Técnico o la Asamblea de Tenedores, según sea el caso, al acordar las co-inversiones a que se refiere el párrafo anterior deberá definir los términos y condiciones de las mismas, así como los supuestos de terminación, los procedimientos necesarios al efecto y los mecanismos de resolución de controversias, debiendo contar al efecto con la opinión favorable del Comité de Prácticas. -----
- Por otro lado, cuando así lo hubiere recomendado el Administrador, el Comité Técnico podrá evaluar y, en su caso, aprobar que se realicen adquisiciones de Activos con pagos diferidos u otras modalidades. -----
- 11.3-once punto tres. Período Mínimo de Inversión. Cualquier Activo que sea transmitido al Patrimonio del Fideicomiso durante la vigencia del Fideicomiso, no podrá



ser enajenado sin haber cumplido con el Período Mínimo de Inversión, salvo los casos de excepción previstos en el Fideicomiso. -----

-----**DÉCIMA SEGUNDA. CUENTAS DEL FIDEICOMISO.**-----

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

-----12.1-doce punto uno. Cuenta de Colocación. El Fiduciario administrará, operará y mantendrá una cuenta bancaria que deberá abrir lo más pronto posible a partir de la fecha de celebración del presente Contrato, sirviendo la presente Cláusula como instrucción, en Banco Actinver, Sociedad Anónima, Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver, en moneda nacional, cuyo beneficiario y titular sea el Fideicomiso, en la cual deberá recibir la Aportación Inicial y los recursos producto de las Emisiones de los CBFIs, con la finalidad de que con dichos recursos se pueda directamente: (i) pagar todos los Gastos de Emisión, y (ii) constituir las reservas requeridas de conformidad con las instrucciones que se reciban del Administrador para llevar a cabo el pago, sin limitar, de los Gastos de Mantenimiento de la Emisión (la "Cuenta de Colocación"). -----

-----12.2-doce punto dos. Cuenta Receptora. El Fiduciario deberá abrir, administrar, operar y mantener, una o varias cuentas bancarias en Banco Actinver, Sociedad Anónima, Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver, o en la o las instituciones bancarias que le instruya el Comité Técnico Inicial o el Comité Técnico, según sea el caso, en moneda nacional y extranjera en su caso, cuyo beneficiario y titular sea el Fideicomiso, en la cual se deberán depositar la totalidad de las Rentas que corresponda a cada Activo aportado al Patrimonio del Fideicomiso (la "Cuenta Receptora"). -----

-----12.3-doce punto tres. Cuenta Concentradora. El Fiduciario deberá abrir y administrar directamente una cuenta bancaria en Banco Actinver, Sociedad Anónima, Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver, o en la institución bancaria que le instruya el Comité Técnico en moneda nacional y extranjera en su caso, cuyo beneficiario y titular sea el Fideicomiso, en la cual se concentrarán, quincenalmente (en el entendido que en caso de que la quincena corresponda con un Día Inhábil se realizará al Día Hábil siguiente) o cuando así lo determine el Administrador por escrito, los recursos derivados de las Rentas que se reciban en las Cuentas Receptoras (la "Cuenta Concentradora"). En caso de que la fecha en que deban concentrarse los recursos sea un Día inhábil, se deberán depositar los recursos el Día Hábil siguiente a dicha fecha. -----

-----12.4-doce punto cuatro. Cuenta de Distribuciones. El Fiduciario deberá abrir y administrar directamente una cuenta bancaria en Banco Actinver, Sociedad Anónima, Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver, o en la institución bancaria que le instruya el Comité Técnico, a través de la cual, se realizarán los pagos de



Dr. Miguel Ángel Espíndola Bustillos

*Notario No. 120 de la Ciudad de México
y del Patrimonio Inmobiliario Federal*

Distribuciones Totales, los Reembolsos de Capital y los pagos a realizarse a los Tenedores, de conformidad con las instrucciones que al efecto se reciban por parte del Comité Técnico (la "Cuenta de Distribuciones").-----

-----12.5-doce punto cinco. Cuenta de Operación. El Fiduciario deberá abrir y mantener abierta una cuenta de conformidad con las instrucciones del Comité Técnico, mediante la cual el Fiduciario depositará la cantidad que corresponda al presupuesto anual autorizado por el Comité Técnico al Administrador, para la operación del Fideicomiso. -----

-----La Cuenta de Operación será administrada por el Administrador, por lo que, derivado de lo anterior, el Fiduciario deberá realizar todos los actos y gestiones necesarias para otorgar facultades suficientes a las personas que le sean señaladas por instrucción del Administrador, y éstas puedan realizar el manejo y operación de dicha cuenta. -----

-----Con cargo a la Cuenta de Operación, el Administrador pagará los gastos necesarios para llevar a cabo el mantenimiento, adecuación, operación y mantenimiento de los Activos, así como gastos operativos, gastos generales, y cualquier otro gasto relacionado con la administración y mantenimiento de los Activos, en cumplimiento de sus actividades como Administrador en términos del presente Contrato y el Contrato de Administración. --

-----Lo anterior, en el entendido que, el Administrador deberá enviar un reporte trimestral al Fiduciario, al Representante Común y al Comité Técnico, en el cual señale en que fueron gastados dichos flujos y deberán estar respaldados contra las documentos que soporten dichos gastos; en el entendido, que dichos flujos única y exclusivamente deberán destinarse a dar cumplimiento a actos y actividades relacionadas con fines del Fideicomiso, siempre y cuando dichos actos y actividades no estén reservadas para su cumplimiento al Fiduciario, en caso contrario, el Fiduciario podrá revocar estas facultades (sin necesidad de instrucción ulterior) en caso que el Administrador haga uso de los recursos en forma distinta a la prevista y permitida en el Fideicomiso y los dispuesto en la presente Cláusula. -----

-----El Fiduciario no resultará responsable de los manejos realizados por el Administrador en uso de sus facultades de disposición de la Cuenta de Operación, por lo que siempre el Administrador, contará con los documentos que amparen la salida y utilización de los recursos de conformidad con los Fines del Fideicomiso, el Contrato de Administración y en cumplimiento de sus actividades. Derivado de lo anterior el Administrador se obliga a responder por los daños y perjuicios que causen derivado del manejo de la Cuenta de Operación y deberá sacar en paz y a salvo al Fiduciario de cualquier demanda, reclamación o cualquier acto o procedimiento que derive en virtud de los manejos realizados por el Administrador en contrario o en exceso de lo establecido en la presente sección.-----



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

----- **DÉCIMA TERCERA. PAGO DE GASTOS.** -----

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

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

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

----- 13.3-trece punto tres. Pago de Gastos de Operación. El Fiduciario deberá pagar los Gastos de Operación, con cargo a la Cuenta de Operación. Todos los Gastos de Operación que deban pagarse conforme al Fideicomiso, deberán ser instruidos por el



Dr. Miguel Ángel Espíndola Bustillos

*Notario No. 120 de la Ciudad de México
y del Patrimonio Inmobiliario Federal*

Administrador por escrito (en el entendido que el presupuesto anual del Administrador, deberá ser aprobado por el Comité Técnico en términos de la Cláusula Novena, sección 9.1.4-nueve punto uno punto cuatro, fracción xxvii del Fideicomiso). -----

----- 13.4-trece punto cuatro. Otros gastos. El Fiduciario deberá pagar, con cargo a la Cuenta de Operación, cualesquiera otros gastos que resulten necesarios para cumplir con los fines del Fideicomiso y para la debida administración y mantenimiento de los Activos, previa instrucción que al respecto reciba por parte del Comité Técnico. -----

----- **DÉCIMA CUARTA. DISTRIBUCIONES**. -----

----- 14.1-catorce punto uno. Distribuciones. Los Tenedores tendrán derecho a recibir las Distribuciones conforme a lo previsto por el Fideicomiso de conformidad con lo establecido en la fracción VI del artículo 187 de la LISR. Para el caso de que el Comité Técnico pueda acordar un monto de Distribución mayor al 95% (noventa y cinco por ciento) del Resultado Fiscal del Fideicomiso, requerirá adicionalmente del voto favorable de la mayoría de sus Miembros Independientes. Para el caso de que se acordara una Distribución menor al 95% (noventa y cinco por ciento) del Resultado Fiscal del Fideicomiso, se requerirá además la aprobación de la Asamblea de Tenedores, conforme a lo establecido en la Cláusula Octava, sección 8.6 del Fideicomiso. El Administrador instruirá al Fiduciario con 8 (ocho) Días Hábiles de anticipación a realizar dichas Distribuciones, con el fin de dar los avisos respectivos con al menos 6 (seis) Días Hábiles de anticipación a la Bolsa de Valores, al Indeval y a la CNBV, o cualquier otro medio que estás determinen. -----

----- 14.2-catorce punto dos. Entrega de Distribuciones Totales. Entrega de las Distribuciones Totales, se realizarán a prorrata entre todos los Tenedores en proporción a la tenencia de los CBFIs en circulación de cada Tenedor. -----

----- Las Distribuciones Totales podrán ser realizadas, según lo acuerde el Comité Técnico, en efectivo y/o en CBFIs y no podrá excluirse a uno o más Tenedores. -----

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

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



----- 14.4-catorce punto cuatro. Origen. Las Distribuciones Totales se efectuarán siempre y cuando existan recursos líquidos en la Cuenta de Distribuciones y siempre y cuando se cumplan con los siguientes requisitos:-----

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

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

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

----- **DÉCIMA QUINTA. RÉGIMEN DE INVERSIÓN.** -----

----- 15.1-quince punto uno. Régimen de Inversión. El régimen de inversión de los recursos que se encuentren en las Cuentas estará sujeto a lo previsto por los artículos 187-ciento ochenta y siete y 188-ciento ochenta y ocho de la LISR y se estará a lo siguiente:

----- (a) Las cantidades que se encuentren en las Cuentas podrán ser invertidas en Inversiones de Efectivo Permitidas, de conformidad con las instrucciones del Administrador, quien deberá en todo caso respetar las políticas de inversión fijadas por el Comité Técnico, y tratándose de la inversión en CBFIs con estricto apego a los lineamientos, políticas y procedimientos del Fondo de Recompra;-----

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

----- (c) Las instrucciones en relación con las inversiones a que se refiere esta Cláusula deberán ser efectuadas por el Comité Técnico o por el Administrador, por escrito, y realizarse antes de las 12:00 P.M. (tiempo de la Ciudad de México) del Día en el cual hayan fondos disponibles en cualquiera de las Cuentas, en el entendido que se podrá emitir una instrucción única, misma que podrá ser modificada, en caso de que el Administrador o Comité Técnico requiera invertir en otro instrumento de conformidad con las Inversiones de Efectivo Permitidas. Para el caso de que el Administrador no emitan instrucciones por escrito con respecto a las Inversiones de Efectivo Permitidas que deba hacer el Fiduciario antes de las 12:00 P.M. (tiempo de la Ciudad de México), del día en que haya recursos disponibles en cualquiera de las Cuentas, el Fiduciario procederá a efectuar Inversiones de Efectivo Permitidas cuya fecha de vencimiento no sea una fecha posterior al siguiente Día Hábil. Lo anterior en el entendido que se emitirá una instrucción única la cual podrá ser modificada cuando se requiera de conformidad con el Fideicomiso.



Dr. Miguel Ángel Espíndola Bustillos

*Notario No. 120 de la Ciudad de México
y del Patrimonio Inmobiliario Federal*

La compra de valores o instrumentos de inversión se sujetará a la disposición y liquidez de los mismos y a las condiciones del mercado existentes en ese momento y el Fiduciario no será responsable por reducciones al valor de las inversiones que se realicen de conformidad con lo dispuesto en esta Cláusula, ya sea por fluctuaciones de mercado o por cualquier otra razón, y el Fideicomitente libera de manera expresa al Fiduciario en relación a cualquier detrimento que pueda sufrir el Patrimonio del Fideicomiso; -----

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

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

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

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

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

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



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

-----iii) Los derechos y obligaciones de Banco Actinver, Sociedad Anónima, Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver, actuando como Fiduciario y por cuenta propia, no se extinguirán por confusión; y-----

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

-----**DÉCIMA SEXTA. OBLIGACIONES DEL FIDUCIARIO.**-----

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

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

----- (b) Proporcionar de manera directa o a través del Administrador, al Auditor Externo todas las facilidades e información necesarias con que el Fiduciario cuenta, a fin de que lleve a cabo la auditoría anual;-----

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

----- (d) Verificar el estado que guarda el Patrimonio del Fideicomiso, en todo caso contra la información y reportes que le hayan sido o le sean proporcionados al efecto o bien contra los estados de cuenta de las Cuentas del Fideicomiso, en caso de resultar necesario, a través de la contratación de un tercero experto en la materia, previa aprobación de la Asamblea de Tenedores;-----

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

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

----- (g) De conformidad con la información que le sea entregada por el Administrador y a través de éste, cumplir por cuenta de los Tenedores, con las obligaciones que se le imponen en los términos de la LISR y de conformidad con la Cláusula Vigésima Séptima del Fideicomiso;-----

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



Dr. Miguel Ángel Espíndola Bustillos

*Notario No. 120 de la Ciudad de México
y del Patrimonio Inmobiliario Federal*

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

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

----- (k) El Fiduciario, a través de la página de internet www.actinver.com pondrá a disposición del Fideicomitente y del Administrador, dentro de los primeros 10 (diez) Días Hábiles de cada mes calendario, copia de los estados de cuenta bancarios de las Cuentas que mantenga en la propia institución, el cual refleje las cantidades que se encuentren depositadas en cada una de las Cuentas del Fideicomiso y que reflejen movimientos realizados por el Fideicomiso durante el mes inmediato anterior. El Fiduciario preparará los estados de cuenta conforme a los formatos que han sido establecidos institucionalmente por el Fiduciario y contendrán la información que el Fiduciario determine de conformidad con sus políticas institucionales. Considerando que las Cuentas del Fideicomiso podrán ser mantenidas por una institución financiera distinta de Banco Actinver, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver; las partes acuerdan que el Fiduciario únicamente estará obligado a entregar dichos estados de cuenta con base en sus formatos institucionales, sin necesidad de replicar la información del banco correspondiente en los estados de cuenta del Fiduciario. En caso de que las Cuentas se mantengan en una institución financiera diversa al Fiduciario, el Fideicomitente, los Fideicomitentes Adherentes, los Fideicomisarios, el Administrador y el Comité Técnico aceptan que el Fiduciario sólo estaría obligado a proporcionar copia de los estados de cuenta que el Fiduciario reciba del banco corresponsal en donde se mantengan las Cuentas, mismos que contienen el detalle intra-mes de todas las operaciones realizadas, sin necesidad de que el Fiduciario replique la información del banco corresponsal en los estados de cuenta del Fiduciario. -----



-----El Fideicomitente y el Administrador expresan su consentimiento y aceptación para que los estados de cuenta sean enviados electrónicamente a los correos electrónicos previstos en el **Anexo "I"** y que yo el notario agrego en conjunto al apéndice de este instrumento bajo la letra "A" referente al "Programa Libre de Papel" del presente Contrato o a cualquier otro correo electrónico que dichas partes notifiquen al Fiduciario, en términos del Anexo "I" firmado por apoderado debidamente acreditado y con facultades suficientes de cada una de las partes. El Fiduciario no será responsable si dichos estados de cuenta no pudiesen ser entregados por causas no imputables al Fiduciario, en cuyo caso el Administrador o el Fideicomitente podrán solicitar al Fiduciario una copia de los estados de cuenta correspondientes. -----

-----El Fiduciario no será responsable en caso de que alguna de las Personas antes mencionadas no reciba los estados de cuenta respectivos, siendo a cargo de éstos, cuando así ocurra, el solicitar al Fiduciario una copia de los estados de cuenta correspondientes. El Administrador llevará a cabo la contabilidad del Fideicomiso, misma que deberá ser entregada cuando menos 5 (cinco) Días Hábiles anteriores a la fecha límite de acuerdo a los plazos establecidos para entrega a la Bolsa y CNBV con base a la Legislación Aplicable, misma que será publicada por el Fiduciario a más tardar en la fecha límite establecida en la Legislación Aplicable.-----

-----Asimismo, el Fiduciario pondrá a disposición de los Tenedores los estados de cuenta de forma mensual, los cuales podrán ser solicitados a través del Representante Común. El Fiduciario deberá entregar la información razonable que le sea solicitada por el Comité Técnico o el Representante Común, 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;-----

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

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

----- (n) Entregar y/o causar que le sea entregada al Representante Común, la información y documentación que sea necesaria para que éste pueda cumplir con su obligación de verificar el cumplimiento por parte del Emisor, del Administrador, y demás personas que suscriban los Documentos de Emisión y presten servicios al Emisor en relación con los CBFIs o, en su caso, el Patrimonio del Fideicomiso, de las obligaciones en los Documentos de Emisión;-----



Dr. Miguel Ángel Espíndola Bustillos

*Notario No. 120 de la Ciudad de México
y del Patrimonio Inmobiliario Federal*

----- (o) Responder civilmente por daños y perjuicios que cause por el incumplimiento de las obligaciones a su cargo, asumidas en el Fideicomiso siempre y cuando este incumplimiento sea derivado del dolo, negligencia o mala fe;-----

----- (p) Proporcionar a la Bolsa, en lo conducente, por medio de la persona que éste designe por escrito, la información a que se refieren: (i) las disposiciones "4.033.00", y "4.033.09" y la Sección Segunda del Capítulo Quinto del Título Cuarto del Reglamento Interior de la BMV, o (ii) los artículos "3.2.1.", y "3.2.6.", y el Capítulo IV del Título Tercero del Reglamento Interior de la BIVA, según corresponda y demás aplicables a dichos reglamentos, 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 en: (i) el Título Décimo Primero del Reglamento Interior de la BMV, o (ii) el Título Octavo del Reglamento Interior de la BIVA, según corresponda. El Comité Técnico deberá vigilar y procurar que el Fiduciario cumpla con la obligación establecida en este inciso y proporcione a la Bolsa en lo conducente la información referida;-----

----- (q) Publicar los avisos de entrega de Distribuciones Totales o Reembolsos de Capital a los Tenedores e informar al Indeval (por escrito), a la CNBV y a la Bolsa, a través de los medios que estas últimas determinen incluyendo el STIV-2 y el SEDI, con por lo menos 6 (seis) Días Hábiles de anticipación, respecto de cualquier Distribución Total o Reembolso de Capital que deba hacerse a los Tenedores con base en la fracción VI del artículo 187-ciento ochenta y siete de la LISR; para lo cual el Comité Técnico le notificará con cuando menos 10 (diez) Días Hábiles de anticipación el monto y la fecha de la Distribución Total. -----

----- Asimismo, con la misma anticipación indicada, el Fiduciario deberá dar aviso por escrito o a través de los medios que Indeval determine, respecto de la Distribución Total que se llevará a cabo, y dicho aviso, así como aquel que se envíe a la Bolsa deberá indicar por lo menos (i) el monto de la Distribución Total en Pesos, a efectuarse a los Tenedores, (ii) la Fecha de Distribución Total correspondiente, (iii) la fecha ex-derecho, (iv) la fecha de registro, y (v) cualesquier otro dato necesario para llevarla a cabo. -----

----- (r) En su caso, verificar la información y cantidades proporcionadas por el Administrador y, en su caso, el Representante Común, particularmente lo relativo a reportes y el flujo de recursos como fuente de pago de las Distribuciones conforme a los CBFIs contra los estados de cuenta de las Cuentas del Fideicomiso; -----

----- (s) Dar cumplimiento, en lo conducente, a las obligaciones que deriven de la CUAE; y -----

----- (t) En caso que se revoque la designación del Representante Común, contratar, previa aprobación de la Asamblea de Tenedores, al representante común que lo sustituya.



-----El Fiduciario 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. En el supuesto de surgir cualquier conflicto originado por autoridades, por el Representante Común, los Intermediarios Colocadores o por terceros que impidan el pago de las Distribuciones Totales, el Fiduciario hará esto del conocimiento de la Asamblea de Tenedores, y de conformidad con las resoluciones que ésta adopte, el Fiduciario podrá otorgar los poderes suficientes, conforme a sus políticas institucionales e internas, a favor de la Persona o las Personas que para dichos efectos sea instruido.-----

-----Asimismo, el Fiduciario deberá cumplir con sus obligaciones conforme a la CUAE, precisamente en los términos previstos en dichas disposiciones, en su caso, previas instrucciones por escrito del Comité Técnico.-----

-----**DÉCIMA SÉPTIMA. AUDITOR EXTERNO.**-----

-----17.1-dieciséis punto uno. Contratación del Auditor Externo. El Fiduciario, única y exclusivamente con dicho carácter, deberá celebrar un contrato de prestación de servicios o documento similar con el Auditor Externo o quien le instruya el Comité Técnico, en el que se establezcan los términos de los servicios del Auditor Externo. Lo anterior, dentro de los 30 (treinta) Días Hábiles siguientes a la fecha en que reciba la instrucción correspondiente por parte del Comité Técnico. De igual forma el Comité Técnico deberá instruir al Fiduciario el cumplimiento de las disposiciones que en términos de la CUAE resulten aplicables.-----

-----El Comité Técnico tendrá la facultad de designar, ratificar o, en su caso, sustituir a los Auditores Externos en cualquier momento que sea necesario conveniente u obligatorio de conformidad con la Legislación Aplicable y el Fideicomiso. Así mismo, el Comité Técnico deberá cumplir con las disposiciones establecidas en la CUAE en relación con la contratación del Auditor Externo.-----

-----El Fiduciario deberá pagar con cargo al Patrimonio del Fideicomiso al Auditor Externo, los honorarios que se le instruyan y establezcan en términos del contrato de prestación de servicios que celebre con el Auditor Externo.-----

-----17.2-dieciséis punto dos. Obligaciones del Auditor Externo. Adicionalmente a las obligaciones del Auditor Externo consignadas en el Fideicomiso y/o en los respectivos Anexos, el Auditor Externo tendrá, en todo tiempo durante la vigencia del Fideicomiso, las siguientes obligaciones:-----

----- (a) Entregar el Informe Anual del Auditor. El Auditor deberá elaborar y presentar dentro de los primeros 30 (treinta) Días Hábiles de cada año el Informe Anual del Auditor al Fiduciario, al Administrador, al Representante Común y al Comité de Auditoría. El Informe Anual del Auditor deberá elaborarse de conformidad con lo previsto en la CUAE.



Dr. Miguel Ángel Espíndola Bustillos

*Notario No. 120 de la Ciudad de México
y del Patrimonio Inmobiliario Federal*

----- (b) El Auditor Externo tendrá la obligación de determinar si la información proporcionada por el Administrador en el estado de cuenta fiduciario y estados de cuenta de la institución financiera donde se mantengan las Cuentas por el período de que se trate coincide o difiere con la información relativa a las cantidades recibidas en las Cuentas y en caso de encontrar alguna diferencia en ambos reportes, el Auditor Externo deberá notificarla al Fiduciario, al Comité de Auditoría y al Representante Común.-----

----- (c) El Auditor Externo, habiendo recibido previamente la documentación necesaria por parte del Fiduciario y, en su caso, del Administrador, deberá elaborar la auditoría anual y entregar el dictamen correspondiente al Fiduciario, al Administrador, al Representante Común y al Comité de Auditoría, en el que deberá verificar que los reportes a que se refiere el inciso anterior presentados por el Fiduciario al Auditor Externo reflejen correctamente las cantidades recibidas en las Cuentas durante el año que corresponda. El dictamen relativo a la auditoría anual, deberá ser entregado por el Auditor Externo a más tardar el 1º de abril de cada año, mismo que deberá corresponder al ejercicio social inmediato anterior.-----

----- (d) Adicionalmente, aquellas que señale la Legislación Aplicable.-----

----- 17.3-dieciséis punto tres. Objeción del Informe Anual del Auditor. El Comité Técnico con la previa opinión del Comité de Auditoría, tendrá derecho a objetar cualesquier Informe Anual del Auditor, dentro de un plazo de 10 (diez) Días contados a partir de que haya sido informado de dicho reporte. Lo anterior, a fin de alcanzar un acuerdo con el Auditor Externo sobre la materia de la objeción efectuada. Asimismo, en ese mismo plazo el Administrador estará facultado para presentar cualquier inconformidad respecto del Informe Anual del Auditor frente al Comité Técnico para que éste a su vez ejerza el presente procedimiento de objeción. Transcurrido ese plazo sin que se haya alcanzado algún acuerdo, quedarán a salvo los derechos del Fiduciario, de los Tenedores y del Representante Común para reclamar en las instancias legales que correspondan, los ajustes que procedan y en su caso los daños y perjuicios que dicho error haya causado. -

----- 17.4-dieciséis punto cuatro. Remoción del Auditor Externo. El Auditor Externo podrá ser removido en caso de que el Comité Técnico, por recomendación del Comité de Auditoría, acuerde su remoción y, por consiguiente, sustitución.-----

----- 17.5-dieciséis punto cinco. Requisitos para la Sustitución y Designación del Nuevo Auditor Externo. En caso de que el Comité Técnico decida llevar a cabo o sea necesaria de conformidad con la Legislación Aplicable la sustitución del Auditor Externo, deberá cumplirse con lo siguiente:-----

----- (a) El nuevo auditor externo deberá ser un despacho de contadores de reconocida solvencia y prestigio, y no deberá tener conflicto de intereses con el Administrador, el Representante Común y/o el Fiduciario;-----



----- (b) El Comité de Auditoría deberá proponer al Comité Técnico una terna de posibles auditores externos y el Comité Técnico dentro de un plazo de 10 (diez) Días siguientes a la notificación respectiva, deberá elegir al nuevo auditor externo de entre dicha terna; -----

----- (c) El Auditor Externo, según corresponda, deberá proporcionar al nuevo auditor del Fideicomiso toda la información y documentación que tenga en su poder y esté relacionada con el Fideicomiso; -----

----- (d) El Fiduciario deberá celebrar un contrato de prestación de servicios o un documento similar con el despacho de contadores respectivo, en el que se establezcan los términos de los servicios del Auditor Externo; y -----

----- (e) Mientras el nuevo auditor externo no haya celebrado el contrato de prestación de servicios o un documento similar, en términos de lo señalado en el inciso inmediato anterior, el Auditor Externo continuará en el desempeño de su encargo. -----

----- En todo caso el Auditor Externo deberá cumplir con los requisitos señalados por la Circular Única de Emisoras para ser considerado como independiente. En caso de que la Legislación Aplicable exija que el Auditor Externo sea removido de tiempo en tiempo, se deberá observar el procedimiento que se establece anteriormente. -----

----- **DÉCIMA OCTAVA. DERECHOS DEL ADMINISTRADOR.** -----

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

----- a. Derecho para acceder en Días Hábiles y horas hábiles a toda la documentación e información que se encuentre en poder del Fiduciario derivada o relacionada con el Fideicomiso, sin entorpecer el funcionamiento y administración del Fideicomiso por parte del Fiduciario, debiendo solicitarlo con 2 (dos) Días Hábiles de anticipación por lo menos; y -----

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

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

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

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



Dr. Miguel Ángel Espíndola Bustillos

*Notario No. 120 de la Ciudad de México
y del Patrimonio Inmobiliario Federal*

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

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

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

----- 19.2-diecinueve punto dos. Renuncia del Fiduciario. En caso de que el Fiduciario tuviera alguna causa grave, en términos de lo dispuesto por la Legislación Aplicable, para renunciar a su cargo, deberá hacerlo del conocimiento del Comité Técnico y del Representante Común, mediante un escrito en el que el Fiduciario exprese claramente las razones de dicha determinación, debiendo procederse de conformidad con el 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.”-----

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

-----La designación del fiduciario o fiduciarios sustitutos que realice el Comité Técnico en términos de la presente sección, deberá ser ratificada por la Asamblea de Tenedores.-----

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

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

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



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

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

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

----- (e) Las notificaciones que se presenten de acuerdo a lo establecido en el Fideicomiso. 20.2-veinte punto dos. Reglas para la Defensa del Patrimonio del Fideicomiso. En el caso de que se haga necesaria la defensa del Patrimonio del Fideicomiso o cuando el Fiduciario reciba alguna notificación judicial, administrativa o de cualquier orden respecto del Fideicomiso, la obligación y responsabilidad del Fiduciario se limitará a: -----

----- (a) Notificar al Comité Técnico, al Representante Común y al Administrador, dentro de los 3 (tres) Días Hábiles siguientes a que reciba dicha notificación o tenga conocimiento de los actos o hechos que ameriten la defensa del Fideicomiso; y -----

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

----- 20.3-veinte punto tres. Actos Urgentes. Cuando se requiera la realización de actos urgentes, cuya falta de atención inmediata pueda causar notoriamente perjuicios al Patrimonio del Fideicomiso, el Fiduciario podrá actuar conforme a lo que establece la Legislación Aplicable, protegiendo el Patrimonio del Fideicomiso. Las Partes facultan al Fiduciario a cubrir con cargo al Patrimonio del Fideicomiso cualquier cantidad necesaria para llevar a cabo los actos necesarios para la atención a lo que se señala en este párrafo. -----

----- 20.4-veinte punto cuatro. Actuación Conforme a la Instrucción. El Fiduciario, cuando actúe siguiendo las instrucciones que reciba del Comité Técnico, del Administrador o de la Asamblea de Tenedores, según se establezca en el Fideicomiso, quedará libre de cualquier responsabilidad sobre los actos ejecutados para tal efecto, siempre que dichas instrucciones estén previstas en el Fideicomiso y se realicen conforme a lo establecido en el Fideicomiso. Para el caso de que el Fiduciario recibiera, de cualquiera de las instancias antes referidas, instrucciones diferentes y contradictorias sobre una materia en particular, prevalecerá para su ejecución la recibida por la Asamblea de Tenedores y, en caso que dicha instrucción no haya sido emitida por la Asamblea de Tenedores, prevalecerá para



Dr. Miguel Ángel Espíndola Bustillos

*Notario No. 120 de la Ciudad de México
y del Patrimonio Inmobiliario Federal*

su ejecución la recibida primero en tiempo por el Fiduciario, sin embargo se abstendrá de ejecutar la primera cuando, en espera de su ejecución recibe una instrucción contradictoria en ejercicio de facultades conforme al Fideicomiso y deberá realizar todos los actos necesarios o convenientes a efectos de notificar dicha situación al Comité Técnico, al Administrador y al Representante Común, salvo el caso en que se trate de una instrucción de la Asamblea de Tenedores, en cuyo caso ejecutará esta última. -----

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

-----20.6-veinte punto seis. Gastos por Defensa del Patrimonio del Fideicomiso. En la defensa del Patrimonio del Fideicomiso, ni el Fiduciario, ni el Administrador, ni el Representante Común, ni los Fideicomitentes estarán obligados a efectuar el desembolso o gasto alguno con cargo a su propio patrimonio, por tanto para cualquier gasto o desembolso que en su caso deba realizar en cumplimiento de los fines del Fideicomiso, será con cargo al Patrimonio del Fideicomiso, no existiendo responsabilidad alguna ni para el Fiduciario, ni para el Administrador, ni para el Representante Común, el Fideicomitente o Fideicomitente Adherente en caso de no recibir oportunamente dicha provisión de fondos. -----

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

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

-----20.9-veinte punto nueve. Límite de Obligaciones del Fiduciario. El Fiduciario no tendrá más obligaciones que las establecidas expresamente en el Fideicomiso. En caso de que el Fiduciario reciba cualquier aviso, demanda o cualquier otra reclamación en relación con el Patrimonio del Fideicomiso, notificará dicha situación al Comité Técnico, al Administrador y al Representante Común en términos de la Cláusula Vigésima, sección 20.2 del Fideicomiso. No obstante lo anterior, el Fiduciario estará obligado a coadyuvar en la defensa del Patrimonio del Fideicomiso en caso de que así se requiera, así como en el caso de actos urgentes. -----



-----20.10-veinte punto diez. Actuación del Fiduciario por Instrucción. Además de las otras obligaciones del Fiduciario de conformidad con el Fideicomiso, el Fiduciario cumplirá con sus obligaciones de conformidad con el artículo 391 de la LGTOC, en el entendido de que en cualquier supuesto no expresamente previsto por el Fideicomiso, el Fiduciario actuará en términos de lo dispuesto en el inciso (j) de la sección 16.1 de la Cláusula Décima Sexta del Fideicomiso. -----

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

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

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

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

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

-----21.1-veintiuno punto uno. Honorarios del Fiduciario. Como contraprestación por sus servicios conforme al Fideicomiso, el Fiduciario percibirá, los honorarios previstos en el **Anexo "F"** del Fideicomiso y que yo el notario agrego en conjunto al apéndice de este instrumento bajo la letra "A", que se tiene aquí por reproducido como si a la letra se insertara, en el entendido de que dichos honorarios serán, en primera instancia, cargados al Patrimonio del Fideicomiso y, en caso de no existir recursos o resultar insuficientes deberán ser pagados directamente por el Fideicomitente. -----



Dr. Miguel Ángel Espíndola Bustillos

*Notario No. 120 de la Ciudad de México
y del Patrimonio Inmobiliario Federal*

-----21.2-veintiuno punto dos. Honorarios del Representante Común. Como contraprestación por sus servicios, el Representante Común percibirá, los honorarios previstos en el documento que se adjunta al Fideicomiso como **Anexo "G"** y que yo el notario agrego en conjunto al apéndice de este instrumento bajo la letra "A", que se tiene aquí por reproducido como si a la letra se insertara. -----

-----**VIGÉSIMA SEGUNDA. DERECHO DE REVERSIÓN.**-----

-----22.1-veintidós punto uno. Derecho de Reversión. Los Fideicomitentes Adherentes de que se trate sólo podrán ejercer el Derecho de Reversión en la medida en que lo conserven en términos del respectivo Convenio de Aportación y Adhesión y conforme al Fideicomiso. -----

-----22.2-veintidós punto dos. Mecanismo para ejercer del Derecho de Reversión. Para el ejercicio del Derecho de Reversión sobre Activos aportados, se procederá de la siguiente forma: -----

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

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

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

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

-----23.1-veintitrés punto uno. Vigencia. El Fideicomiso tendrá la duración necesaria para el cumplimiento de sus fines y podrá extinguirse en caso de que su cumplimiento sea imposible. De manera particular, se extinguirá: (i) en su caso, por solicitud del Comité Técnico, en caso que el Fiduciario no lleve a cabo la Emisión de CBFIs dentro de un plazo de 12 (doce) meses de calendario siguientes a la fecha de celebración del Fideicomiso;



(ii) por mandato legal en caso de que así lo requieran las autoridades competentes o leyes que así lo determinen; (iii) por término legal; y (iv) por acuerdo en Asamblea de Tenedores, requiriendo para ello el voto favorable de los Tenedores que representen por lo menos el 95% (noventa y cinco por ciento) de los CBFIs en circulación. No obstante lo anterior, el Fideicomiso no podrá extinguirse cuando existan obligaciones pendientes de cumplimiento con cargo al Patrimonio del Fideicomiso. -----

-----La vigencia del Fideicomiso no podrá ser mayor al plazo previsto por el artículo 394 de la LGTOC.-----

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

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

----- (i) El Comité Técnico deberá sesionar dentro de los 15 (quince) Días Hábiles siguientes a que ocurra alguno de los supuestos previstos en la Cláusula Vigésima Tercera, sección 23.1-veintitrés punto uno anterior y deberá designar al Liquidador del Patrimonio del Fideicomiso de entre empresas con experiencia en la liquidación de entidades del sistema financiero en México, y a quien le otorgará entre otras facultades y obligaciones, todas las facultades y obligaciones atribuidas al Administrador, debiendo efectuar la instrucción correspondiente al Fiduciario para que celebre los contratos y convenios necesarios y otorgue los poderes respectivos.-----

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

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



Dr. Miguel Ángel Espíndola Bustillos

*Notario No. 120 de la Ciudad de México
y del Patrimonio Inmobiliario Federal*

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

----- 23.4-veintitrés punto cuatro. Procedimiento de Liquidación: Para efectos de enajenar el Patrimonio del Fideicomiso se seguirá el siguiente procedimiento: -----

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

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

----- (iii) El Comité Técnico deberá elegir al Asesor Liquidador. En todo caso los honorarios del Asesor Liquidador serán pagados con cargo al Patrimonio del Fideicomiso.

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

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

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

----- 23.6-veintitrés punto seis. Aviso a Indeval. En caso de la terminación y liquidación del Fideicomiso, el Fiduciario deberá dar aviso por escrito y de manera oportuna a Indeval (o a través de los medios que esta determine) respecto de dicha situación, y en su caso, con al menos 6 (seis) Días Hábiles de anticipación, respecto de la realización de la última Distribución Total. -----

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

----- 24.1-veinticuatro punto uno. El Fideicomiso, previa instrucción del Comité Técnico y considerando el monto máximo de recursos que la Asamblea de Tenedores haya aprobado para la constitución del Fondo de Recompra, podrá adquirir CBFIs en circulación para: -----

----- I. ser mantenidos en tenencia propia del Fideicomiso para su posterior colocación en el mercado, en cuyo caso, en tanto sean mantenidos en tenencia propia del Fideicomiso no podrán ser representados ni votados en Asamblea de Tenedores y el Fideicomiso



podrá ejercer los derechos económicos respectivos, pero no los corporativos, conforme a la Legislación Aplicable; o -----

-----II. convertirlos en CBFIs de Tesorería, sin necesidad de acuerdo de la Asamblea de Tenedores. Lo anterior, en el entendido que dichos CBFIs podrán, (según lo determine el Comité Técnico: (a) ser colocados en el mercado secundario; (b) ser suscritos por la vía del ejercicio de Derechos de Suscripción Preferente por parte de los Tenedores; (c) ser entregados como contraprestación por la adquisición de Activos; (d) ser entregados como pagos de obligaciones del Fideicomiso; (e) ser entregados para el cumplimiento del Paquete de Beneficios por Desempeño a Ejecutivos; (f) ser entregados al Fideicomiso de Fundadores como parte del Paquete de CBFIs al Fideicomiso de Fundadores conforme lo determine el Comité Técnico, y/o (g) ser cancelados. -----

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

-----24.2-veinticuatro punto dos. El Fideicomiso podrá adquirir CBFIs en circulación, siempre que: -----

----- (a) El Fideicomiso se encuentre al corriente en el pago de Distribuciones. -----

----- (b) La adquisición se efectúe a través de la Bolsa. -----

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

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

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



Dr. Miguel Ángel Espíndola Bustillos

*Notario No. 120 de la Ciudad de México
y del Patrimonio Inmobiliario Federal*

-----*(e) La Asamblea de Tenedores haya autorizado para el ejercicio de que se trate el monto máximo de recursos que el Fideicomiso podrá destinar para la adquisición de CBFIs en circulación, sin que al efecto se contravenga la Legislación Aplicable. -----*

-----*(f) El Fideicomiso se encuentre al corriente en el pago de sus obligaciones derivadas de instrumentos de deuda inscritos en el RNV. -----*

-----*La adquisición de los CBFIs en circulación por parte del Fideicomiso, en ningún caso se llevará a cabo cuando a consecuencia de la misma se incumplan los requisitos de mantenimiento del listado de los CBFIs en la Bolsa. -----*

-----*La adquisición de los CBFIs en circulación se realizará conforme a la Legislación Aplicable y, de manera particular, conforme a la Regla "3.21.2.8." de la Resolución Miscelánea Fiscal vigente, observando los lineamientos y procedimientos establecidos en el documento que se adjunta como **Anexo "J"** al Fideicomiso y que yo el notario agrego en conjunto al apéndice de este instrumento bajo la letra "A". -----*

-----**VIGÉSIMA QUINTA. PROHIBICIONES LEGALES.**-----

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

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

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

-----*a) Se deroga. -----*

-----*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;-----*



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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

-----**VIGÉSIMA SEXTA. DOMICILIOS.**-----

-----26.1-veintiséis punto uno. Comunicaciones y notificaciones. Toda comunicación que deba hacerse, de conformidad con el Fideicomiso, se realizará mediante correo electrónico, siempre y cuando la recepción se confirme por parte del destinatario por la



Dr. Miguel Ángel Espíndola Bustillos

*Notario No. 120 de la Ciudad de México
y del Patrimonio Inmobiliario Federal*

misma vía. También podrá ser confirmado por certificado o servicio de mensajería, ambas con acuse de recibo en los siguientes domicilios: -----

-----Fideicomitente: Agriprofin, Sociedad Anónima de Capital Variable.-----

-----Domicilio: Calle Pedregal 24-veinticuatro, Piso 3-tres Suite 300-trescientos, Colonia Molino del Rey, Código Postal "11040", Alcaldía Miguel Hidalgo, Ciudad de México, México-----

Atención:----- Alfredo Jesús Villarreal Galicia

Teléfono:----- "81-8362-9659"

Correo electrónico: ----- alfredo.villarreal@agrofibra.com

-----Ccp. -----

-----Holland & Knight México, Sociedad Civil -----

-----Domicilio:Avenida Paseo de la Reforma 342-trescientos cuarenta y dos, Piso 28-veintiocho, Colonia Juárez, Alcaldía Cuauhtémoc, Código Postal "06600", Ciudad de México, México.-----

-----Atención:----- Adrián Gay Lasa

Teléfono:----- "(55) 3602.8000"

Correo electrónico: ----- adrian.gaylasa@hkllaw.com

Fiduciario: Banco Actinver, Sociedad Anónima, Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver, División Fiduciaria-----

-----Domicilio:Montes Urales 620-seiscientos veinte, Piso 1-uno, Colonia Lomas de Chapultepec, Código Postal "11000", Ciudad de México, México.-----

Atención:----- División Fiduciaria

Teléfono: "(55) 1103 6648", "(55) 5950 4678" para temas legales y "(55) 5950 4692" y "(55)1103 6600" y "(55) 8636 5550" extensión "1479" o "1103" 6600 Extensión "4685" para temas administrativos y operativos-----

-----Correo electrónico: mrangell@actinver.com.mx y karevalo@actinver.com.mx, para temas legales y nbran@actinver.com.mx y jladero@actinver.com.mx y ngarcia@actinver.com.mx para temas operativos y administrativos. -----

-----Representante Común: CIBanco, Sociedad Anónima, Institución de Banca Múltiple.

-----Domicilio:Cordillera de los Andes 265-doscientos sesenta y cinco, Piso 2-dos, Colonia Lomas de Chapultepec, Código Postal "11000", Ciudad de México, México. -----

-----Atención:Patricia Flores Milchorena, Lileni Zarate Ramírez y/o Alfredo Basurto Dorantes -----

-----Teléfono:----- (55) 5363 3912, (55) 5063 3914 y (55) 5363 3944

-----Correo electrónico: pflores@cibanco.com, lzarate@cibanco.com y abasurto@cibanco.com -----



-----En caso de cambio de domicilio de algunas de las Partes deberán comunicarlo a las demás, con cuando menos 3 (tres) Días de anticipación a la fecha en que dicho cambio ocurra.-----

-----26.2-veintiséis punto dos. Instrucciones al Fiduciario. Por lo que respecta a las instrucciones y comunicaciones de cualquiera de las Partes del Fideicomiso al Fiduciario, se hará lo siguiente:-----

-----Las Partes designarán a las personas y listarán sus nombres y firmas usando el modelo de certificación que se adjunta al Fideicomiso como **Anexo "H"** y que yo el notario agrego en conjunto al apéndice de este instrumento bajo la letra "A" para girar dichas instrucciones al Fiduciario con acuse de recibo vía telefax/facsímile, correo electrónico, mensajería o paquetería.-----

-----El Fiduciario podrá confirmar dichas instrucciones telefónicamente con la(s) persona(s) autorizada(s) que designe(n) frente al Fiduciario en términos del mencionado Anexo "H", en el entendido que el Fiduciario podrá depender en las confirmaciones telefónicas de cualquier persona que declare razonablemente ser la persona autorizada. Las personas y números de teléfonos para confirmaciones telefónicas podrán ser modificadas sólo por escrito debidamente recibido y confirmado por el Fiduciario. Las Partes acuerdan que este procedimiento es comercialmente razonable.-----

-----Asimismo, las Partes convienen que, en la ejecución de transferencias de fondos, el Fiduciario y el banco receptor del beneficiario utilizarán los números de cuenta, o cualesquier otro número de identificación similar que se le proporcione, para identificar: (i) al beneficiario, (ii) al banco receptor o (iii) cualquier banco intermediario. El Fiduciario utilizará los fondos del Fideicomiso para cumplir con cualesquier orden de pago utilizando la información proporcionada, aun cuando esto resulte en un error en el pago, incluyendo una transferencia a una persona distinta al beneficiario, a un banco distinto al banco del beneficiario, o a un banco distinto del banco intermediario, que se haya instruido al Fiduciario.-----

-----Independientemente de lo anterior, el Fiduciario, siempre y cuando tenga motivo o sospecha razonable, para actuar o no y/o para solicitar confirmación de cualquier transmisión recibida conforme a la presente Cláusula, en el entendido que, el Fiduciario notificará a las Partes, lo más pronto posible, si éste ha decidido diferir el llevar a cabo las instrucciones, hasta que haya recibido confirmación.-----

-----Por lo que respecta a las cartas de instrucción dirigidas al Fiduciario, para que estas puedan ser acatadas, deberán incluir, por lo menos, los siguientes requisitos:-----

----- (i) Estar dirigida a Banco Actinver, Sociedad Anónima, Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver, División Fiduciaria, como Fiduciario del Fideicomiso.-----

----- (ii) Hacer referencia al número de fideicomiso asignado al Fideicomiso: 4755.-----



Dr. Miguel Ángel Espíndola Bustillos

*Notario No. 120 de la Ciudad de México
y del Patrimonio Inmobiliario Federal*

----- (iii) Contener la firma autógrafa de quien o quienes están facultados para instruir en términos del Fideicomiso y que hayan sido debidamente designados y acreditados ante el Fiduciario de conformidad con la presente Cláusula, remitiéndole a éste, copia de una identificación oficial vigente con fotografía y firma y debiendo coincidir la firma de dicha identificación con la plasmada en la correspondiente instrucción. Si el Fiduciario ya contare con tal identificación, ésta no deberá adjuntarse.-----

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

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

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

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

----- **VIGÉSIMA SÉPTIMA. OBLIGACIONES FISCALES.**-----

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

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

----- (i) al menos el 70% (setenta por ciento) del Patrimonio del Fideicomiso será invertido, directamente o a través de fideicomisos, en la adquisición o construcción de



bienes inmuebles destinados al arrendamiento, en derechos que le permitan percibir ingresos provenientes del arrendamiento de dichos bienes, y el remanente será invertido en Inversiones de Efectivo Permitidas;-----

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

----- (iii) que el Fiduciario, previa instrucción que reciba en términos del Fideicomiso, emita certificados de participación por los bienes que integren el Patrimonio del Fideicomiso y que dichos certificados se coloquen en el país entre el gran público inversionista;-----

----- (iv) el Fiduciario, previas instrucciones que reciba al efecto de conformidad con el Fideicomiso, deberá distribuir a los Tenedores cuando menos una vez al año, a más tardar el 15 de marzo, al menos el 95% (noventa y cinco por ciento) del Resultado Fiscal del ejercicio fiscal inmediato anterior generado por los bienes integrantes del Patrimonio del Fideicomiso; en el entendido, que en caso de que el Resultado Fiscal de un ejercicio fiscal sea mayor al monto distribuido a los Tenedores hasta el 15 de marzo del año inmediato posterior, el Fiduciario, según le sea instruido, deberá pagar el impuesto sobre la renta por la diferencia a una tasa establecida en el artículo 9 de la LISR, por cuenta de y sin identificar a los Tenedores, dentro de los 15 (quince) Días siguientes a dicho 15-quinque de marzo, conforme a lo establecido en la fracción VIII del artículo 188-ciento ochenta y ocho de la LISR; -----

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

----- (vi) el Fideicomiso se inscriba en el registro de fideicomisos dedicados a la adquisición o construcción de Inmuebles, de conformidad con lo señalado en la fracción VIII del artículo 187-ciento ochenta y siete de la LISR y la Regla 3.21.2.6 de la Resolución Miscelánea fiscal vigente o aquella disposición legal que, en su caso, la sustituya;-----

----- (vii) el Fideicomiso deberá cumplir con todos los demás requisitos establecidos en los artículos 187-ciento ochenta y siete y 188-ciento ochenta y ocho de la LISR para



Dr. Miguel Ángel Espíndola Bustillos

*Notario No. 120 de la Ciudad de México
y del Patrimonio Inmobiliario Federal*

calificar como una Fibra. De manera particular el Fiduciario deberá cumplir en tiempo y forma con la obligación a que se refiere el artículo 187-ciento ochenta y siete, fracción IX de la LISR; -----

----- (viii) El Fideicomiso deberá proporcionar al Indeval la información a que se refiere la actual Regla "3.21.2.7" de la Resolución Miscelánea Fiscal vigente o aquella disposición legal que, en su caso, la sustituya, con los datos que le proporcione el Administrador; -----

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

----- (x) los intermediarios financieros retendrán a los Tenedores de los CBFIs el impuesto sobre la renta derivado de cada Distribución, excepto en el caso de que los Tenedores estén exentos o sean Fondos de Pensiones y jubilaciones extranjeros; -----

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

----- (xii) será responsabilidad del Fiduciario, a través del Administrador, determinar el Resultado Fiscal, así como la Utilidad Fiscal o, en su caso, Pérdida Fiscal por CBFIs; -----

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

----- (xiv) Los Fideicomitentes y el Fiduciario reconocen que optarán por que el Fideicomiso sea quien dé cumplimiento a las obligaciones que en materia de IVA se generen con motivo de las actividades que se realizarán a través del Fideicomiso. Por ello, el Fideicomitente, el Fiduciario y/o los fideicomisarios, según sea el caso, darán cumplimiento a lo dispuesto por el artículo 74-setenta y cuatro del Reglamento de la LIVA; -----

----- (xv) Para efectos de la LIVA, el Fiduciario deberá expedir por cuenta de los Tenedores los comprobantes respectivos, trasladando en forma expresa y por separado dicho impuesto, por la realización de las actividades por las que deba pagarse el IVA a través del Fideicomiso. De lo anterior, el Fiduciario asumirá responsabilidad solidaria por



el impuesto que se deba pagar con motivo de las actividades realizadas a través del Fideicomiso; y-----

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

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

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

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

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

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

----- La retención del ISR a los Tenedores por el Resultado Fiscal que se les distribuya en términos del Fideicomiso, se realizará conforme a la ley y disposiciones que resulten aplicables, aplicando la tasa del 30% (treinta por ciento) o la tasa que en el momento de la Distribución sea aplicable en términos de la LISR, sobre el monto distribuido de dicho Resultado Fiscal, excepto cuando los Tenedores de los CBFIs que los reciban estén exentos del pago del ISR por dicho ingreso o sean Fondos de Pensiones y Jubilaciones.



Dr. Miguel Ángel Espíndola Bustillos

*Notario No. 120 de la Ciudad de México
y del Patrimonio Inmobiliario Federal*

En el caso de que los CBFIs sean colocados entre el gran público inversionista, el intermediario financiero que tenga en depósito los CBFIs será quien deberá realizar la retención de impuestos en términos del Fideicomiso y se realizará conforme a la ley y disposiciones que resulten aplicables. -----

-----Para el caso de que las Distribuciones del Resultado Fiscal, se realicen en CBFIs a tenedores sujetos a retención, el fideicomiso entregará al intermediario la parte correspondiente a la retención en efectivo y la diferencia en CBFIs. -----

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

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

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

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

-----Las personas físicas residentes en México considerarán que el Resultado Fiscal distribuido corresponde a los ingresos a que se refiere la fracción II del artículo 114-ciento catorce de la LISR. -----

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

-----27.5-veintisiete punto cinco. Enajenación de los CBFIs-----



-----Las personas físicas residentes en México y los residentes en el extranjero que no tengan establecimiento permanente en el país que enajenen los CBFIs a través de la Bolsa o de los mercados reconocidos a que se refieren las fracciones I y II del artículo 16-C del Código Fiscal de la Federación, se encontrarán exentas del pago de ISR por la ganancia derivada de dicha enajenación, de acuerdo con lo dispuesto por la fracción X del artículo 188-ciento ochenta y ocho de la LISR. -----

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

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

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

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

-----27.6-veintisiete punto seis. Impuesto al Valor Agregado. De conformidad con la LIVA, las personas físicas o morales que enajenen bienes inmuebles, presten servicios independientes, arrienden activos o importen bienes o servicios a México, están obligadas al pago del IVA a una tasa general del 16% (dieciséis por ciento). El IVA se causa sobre una base de flujo efectivo. Salvo por el arrendamiento de fincas dedicadas o utilizadas sólo a fines agrícolas o ganaderos que de conformidad con la LIVA está exento en términos generales, las demás actividades de arrendamiento de Inmuebles de la Fibra estarán sujetas al IVA. Cuando el Fideicomiso adquiera o desarrolle propiedades, pagará IVA sobre el valor de la propiedad imputable a los costos de construcción, salvo cuando se trate de adquisición de invernaderos hidropónicos a los cuales será aplicable una tasa del 0% (cero por ciento), de conformidad con el artículo 2-A inciso g) de la LIVA. La Fibra tendrá derecho al acreditamiento de dicho IVA. -----

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



Dr. Miguel Ángel Espíndola Bustillos

*Notario No. 120 de la Ciudad de México
y del Patrimonio Inmobiliario Federal*

Fideicomiso. No se pagará el IVA por la enajenación de los CBFIs de acuerdo a lo señalado en la fracción VII del artículo 9-nueve de la LIVA. -----

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

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

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

-----27.9-veintisiete punto nueve. Administrador. Como se ha señalado, las disposiciones fiscales que rigen el Fideicomiso son las establecidas en los artículos 187-ciento ochenta y siete y 188-ciento ochenta y ocho de la LISR en vigor, así como en la Legislación Aplicable de la entidad federativa donde se ubiquen los Bienes Inmuebles. A este respecto, el Administrador deberá auxiliar al Fiduciario del Fideicomiso para dar cabal cumplimiento de las obligaciones descritas en la Cláusula Vigésima Séptima, secciones 27.2 y 27.3 del Fideicomiso. Lo anterior, en el entendido que las obligaciones que, en términos de la legislación fiscal aplicable, incluyendo sin limitar los artículos 187 y 188 de la LISR, son propias del Fideicomiso, en todo momento se entenderá a cargo de éste y el Administrador únicamente lo apoyará en el cumplimiento de éstas. -----



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

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

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

-----**VIGÉSIMA OCTAVA. SUCESORES Y CESIONARIOS.**-----

-----28.1-veintiocho punto uno. Cesión de Derechos. Ni el Fideicomitente, ni el Fiduciario, ni el Administrador, ni el Representante Común podrán ceder sus derechos y obligaciones derivados del Fideicomiso.-----

-----**VIGÉSIMA NOVENA. RENUNCIA DE DERECHOS.**-----

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

-----**TRIGÉSIMA. RELACIÓN LABORAL.**-----

-----30.1-treinta punto uno. Asuntos Laborales. Banco Actinver, Sociedad Anónima, Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver, celebra el presente Contrato única y exclusivamente en su carácter de Fiduciario, considerando que conforme a su objeto social puede prestar servicios fiduciarios; en el entendido que, el cumplimiento con los Fines del Fideicomiso no se contemplan expresamente dentro de su objeto social, y no deberá entenderse, ni tiene la intención de: (i) llevar a cabo de forma directa, sino por cuenta del Fideicomiso, las actividades contempladas dentro de los Fines del Fideicomiso; (ii) asumir, cumplir o ser responsable de o con las obligaciones de carácter laboral que surjan durante la vigencia del Fideicomiso. -----



Dr. Miguel Ángel Espíndola Bustillos

*Notario No. 120 de la Ciudad de México
y del Patrimonio Inmobiliario Federal*

-----Por lo anterior, de conformidad con el presente Contrato para el cumplimiento de los Fines del Fideicomiso, el Fiduciario acatando las instrucciones que para tales efectos reciba de la Persona facultada para ello, contratará a diversos prestadores de servicios, incluyendo sin limitar al Administrador, y bajo ninguna circunstancia el Fiduciario ni cualquiera de sus representantes, empleados, apoderados y demás personal se considerarán como patrones de o que tienen una relación laboral de cualquier tipo alguna con los empleados, agentes o contratistas del Administrador o de los terceros encargados de llevar a cabo los Fines del Fideicomiso, y en consecuencia, en caso de suscitarse una contingencia laboral y/o fiscal, el Administrador se obliga a mantener en paz y a salvo al Fideicomiso y al Fiduciario, junto con todos sus representantes, delegados fiduciarios, trabajadores, apoderados y demás empleados, de cualquier reclamación laboral, procedimiento (sea o no judicial), juicio, demanda, responsabilidad, pérdida, daño, sanción, acción o resolución que sea o que exista la amenaza de que pueda ser promovida, iniciada, emitida o presentada por cualquier autoridad competente en contra del Fideicomiso o el Fiduciario, siendo el Administrador el único responsable de cualquier controversia y/o responsabilidad de carácter laboral, que surja como consecuencia de las actividades que se llevarán a cabo en el Fideicomiso, excepto en los casos en los que exista dolo, mala fe, fraude o negligencia por parte del Fiduciario, según sea determinado por un tribunal competente en una sentencia o resolución definitiva e inapelable. Sin perjuicio de lo anterior, en caso que Banco Actinver, S.A. Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver, en su carácter de Fiduciario y/o a título personal por su actuación como fiduciario en el presente Contrato, deba responder económicamente por cualquier hecho, acto u omisión, en materia laboral y/o fiscal, derivado de la imposición de multa, recargo, sanción, actualización, pena, resarcimiento o por cualquier otro concepto, el Fideicomitente, el Administrador y los Tenedores por la mera adquisición de los CBFIs autorizan a Banco Actinver, S.A. Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver para utilizar los recursos disponibles en las Cuentas del Fideicomiso y/o cualquier otro activo del Patrimonio del Fideicomiso hasta donde baste y alcance para dar cumplimiento a la multa, recargo, sanción, actualización, pena, resarcimiento o cualquier otra imposición pecuniaria correspondiente, dejándole en paz y salvo de cualquier responsabilidad por lo dispuesto en la presente Cláusula, excepto en los casos en los que exista dolo, mala fe, fraude o negligencia por parte del Fiduciario, según sea determinado por un tribunal competente en una sentencia o resolución definitiva e inapelable. -----

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

-----31.1-treinta punto uno. Transmisiones sujetas a autorización del Comité Técnico. Con posterioridad a la primera Emisión, toda transmisión, directa o indirecta, de CBFIs a favor de Persona alguna o conjunto de Personas actuando en forma concertada que



llegue a acumular en una o varias transacciones el 10% (diez por ciento) o más del total del número de CBFIs en circulación, estará sujeto a la autorización previa del Comité Técnico y deberá contar con el voto favorable de la mayoría de los Miembros Independientes, lo anterior, en el entendido que la autorización previa del Comité Técnico, solo será requerida cuando la celebración de cualquier contrato, convenio o acto jurídico implique rebasar el límite de tenencia anteriormente establecido. -----

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

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

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

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

----- (iv) Adquisiciones que pretendan realizar uno o más interesados, que actúen de manera concertada cuando se encuentren vinculados entre sí para tomar decisiones como Grupo de Personas o Consorcios. -----

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

-----31.2-treinta y uno punto dos. Procedimiento. La solicitud escrita para efectuar la adquisición deberá presentarse por el o los interesados a efecto de ser considerada por el Comité Técnico y deberá entregarse al Administrador con copia al secretario del Comité Técnico y al Fiduciario, en el entendido de que su falsedad hará que los solicitantes incurran en las sanciones penales respectivas y sean responsables de los daños y perjuicios que en su caso ocasionen incluyendo el daño moral que causen al Fiduciario, a los Tenedores y al Administrador, incluyendo a sus subsidiarias y filiales. Dicha solicitud



Dr. Miguel Ángel Espíndola Bustillos

*Notario No. 120 de la Ciudad de México
y del Patrimonio Inmobiliario Federal*

deberá incluir como mínimo, a manera enunciativa y no limitativa, la siguiente información que se deberá proporcionar bajo protesta de decir verdad: -----

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

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

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

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

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

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

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

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

----- (i) El propósito de la transacción o transacciones de que se pretenden realizar; y quiénes de los solicitantes tienen la intención de adquirir en el futuro, directa o indirectamente, CBFIs y derechos adicionales a los referidos en la solicitud y, en su caso, el porcentaje de tenencia o de voto que se pretenda alcanzar con dichas adquisiciones.



Asimismo, se deberá establecer si es su deseo o no adquirir 30% (treinta por ciento) o más de los CBFIs en circulación o, en su caso, el control del Fideicomiso en virtud de mecanismos o acuerdos de voto o por cualquier otro medio; y-----

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

-----31.3-treinta y uno punto tres. Efectos. Si se llegaren a realizar compras o adquisiciones de CBFIs, o celebrar convenios de los restringidos en la presente Cláusula, sin observarse el requisito de obtener el acuerdo favorable, previo y por escrito del Comité Técnico y en su caso sin haber dado cumplimiento a las disposiciones antes citadas, los CBFIs, valores y derechos relativos a los mismos materia de dichas compras, adquisiciones o convenios, serán nulos y no otorgarán derecho o facultad alguna para votar en las Asambleas de Tenedores, ni se podrán ejercer cualesquiera otros derechos diferentes a los económicos que correspondan a los CBFIs o derechos relativos a los mismos, 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, no se dará valor alguno a las constancias de depósito de CBFIs que en su caso expida alguna institución de crédito o para el depósito de valores del país, o en su caso las similares del extranjero, para acreditar el derecho de asistencia a una Asamblea de Tenedores a la persona o grupo de personas que hayan infringido lo establecido por esta Cláusula. -----

-----31.4-treinta y uno punto cuatro. Pacto expreso. Los Tenedores, así como de los valores, documentos, contratos y convenios a que se refiere la presente Cláusula, por el solo hecho de serlo, convienen expresamente en cumplir con lo previsto en la misma y con los acuerdos del Comité Técnico que en su caso adopte. Asimismo, autorizan expresamente al Comité Técnico para que lleve a cabo toda clase de investigaciones y requerimientos de información para verificar el cumplimiento de la presente Cláusula y, en su caso, el cumplimiento de las disposiciones legales aplicables en ese momento. -----

-----31.5-treinta y uno punto cinco. Elementos para valoración. El Comité Técnico al hacer la determinación correspondiente en los términos de esta Cláusula, podrá evaluar entre otros aspectos, los siguientes: (i) el beneficio que se esperaría para el desarrollo del negocio implementado por el Fideicomiso; (ii) el posible incremento en el valor del Patrimonio del Fideicomiso o en la inversión de los Tenedores; (iii) la debida protección de los Tenedores; (iv) si el pretendido comprador o adquiriente es competidor directo o indirecto en el negocio establecido por el Fideicomiso o si está relacionado con competidores del mismo; (v) que el solicitante hubiera cumplido con los requisitos que se prevén en esta Cláusula para solicitar la autorización por cada 10% (diez por ciento) del



Dr. Miguel Ángel Espíndola Bustillos

*Notario No. 120 de la Ciudad de México
y del Patrimonio Inmobiliario Federal*

número de CBFIs y en su caso, los demás requisitos legales aplicables; (vi) la solvencia moral y económica de los interesados; (vii) el mantener una base adecuada de inversionistas; y (viii) los demás requisitos que juzgue adecuados el Comité Técnico, incluyendo la posible petición a un tercero de un dictamen sobre la razonabilidad del precio o pretensiones del interesado u otras cuestiones relacionadas. -----

-----31.6-treinta y uno punto seis. Término para la resolución. El Comité Técnico deberá de resolver las solicitudes a que se refiere la presente Cláusula dentro de los 3 (tres) meses a partir de la fecha en que se hubiere presentado la solicitud o solicitudes correspondientes. En cualquier caso, si el Comité Técnico no resuelve la solicitud o solicitudes en el plazo antes señalado, se considerará que el Comité Técnico ha resuelto en forma negativa, es decir, negando la autorización. De igual manera, el Comité Técnico podrá, a su juicio, reservarse la divulgación de dicho evento al público inversionista por ser un asunto estratégico del negocio establecido por el Fideicomiso. -----

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

-----31.7-treinta y uno punto siete. Figuras jurídicas incluidas. Para los efectos de la presente Cláusula, la adquisición de los CBFIs o de derechos sobre los CBFIs, así como de los valores, documentos, contratos y convenios a que se refiere esta Cláusula, incluye además de la propiedad y copropiedad de los CBFIs, los casos de usufructo, nudo propietario o usufructuario, préstamo, reporto, prenda, posesión, titularidad fiduciaria o derechos derivados de fideicomisos o figuras similares bajo la legislación mexicana o legislaciones extranjeras; la facultad de ejercer o estar en posibilidad de determinar el ejercicio de cualquier derecho como Tenedor; la facultad de determinar la enajenación y transmisión en cualquier forma de los CBFIs o de los derechos inherentes a los mismos, o tener derecho a recibir los beneficios o productos de la enajenación, ventas y usufructo de CBFIs o derechos inherentes a los mismos. -----

-----31.8-treinta y uno punto ocho. Forma de calcular montos y porcentajes. Para determinar si se alcanzan o exceden los porcentajes y montos a que se refiere esta Cláusula, se agrupan, además de los CBFIs o derechos de que sean propietarios o titulares las personas que pretendan adquirir CBFIs o derechos sobre los mismos, los siguientes CBFIs y derechos: (i) los CBFIs o derechos que se pretendan adquirir; (ii) los CBFIs o derechos de que sea titulares o propietarios personas morales en las que el pretendido adquirente, adquirentes o las personas a que se refiere esta Cláusula, tengan una participación directa o indirecta; o con quienes tengan celebrado un convenio, contrato, acuerdo o arreglo cualquiera, ya sea directa o indirectamente, por virtud de los



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

-----31.9-treinta y uno punto nueve. Excepciones. Lo previsto en esta Cláusula no será aplicable a: (i) la transmisión hereditaria de CBFIs; (ii) a las adquisiciones de CBFIs, cuando el comprador o adquirente sea una sociedad de inversión a las que se refiere la Ley de Sistemas de Ahorro para el Retiro; (iii) las operaciones que se realicen por el Fideicomiso de Fundadores o cualesquiera de sus fideicomitentes; y (iv) las adquisiciones de CBFIs que se realicen a través de ofertas públicas y ofertas públicas forzosas de adquisición en términos de la LMV. -----

-----31.10-treinta y uno punto diez. Adquisición de participaciones relevantes o para obtener el control. Cuando una Persona o Grupo de Personas pretendan adquirir o alcanzar por cualquier medio, directa o indirectamente obtener la titularidad del 30% (treinta por ciento) o más de los CBFIs en circulación, en una o varias operaciones, dentro o fuera de bolsa de valores, mediante una o varias operaciones de cualquier naturaleza, simultáneas o sucesivas, estarán obligadas a realizar la adquisición mediante oferta pública. -----

-----La oferta se realizará:-----

-----a) Por el porcentaje de los CBFIs que se pretenda adquirir en relación con el total de los CBFIs en circulación o por el diez por ciento de los mismos, lo que resulte mayor, siempre que el oferente limite su tenencia final con motivo de la oferta a un porcentaje que no implique obtener el control del Fideicomiso. -----

-----b) Por el cien por ciento de los CBFIs cuando el oferente pretenda obtener el control de la sociedad. -----

-----31.11-treinta y uno punto once. Derechos de Tenedores. Lo previsto en esta Cláusula de ninguna manera limitará los derechos de los Tenedores que en lo individual o



Dr. Miguel Ángel Espíndola Bustillos

*Notario No. 120 de la Ciudad de México
y del Patrimonio Inmobiliario Federal*

en su conjunto tengan el 10% (diez por ciento) o más del total del número de CBFIs en circulación a que se refiere el Fideicomiso.-----

-----**TRIGÉSIMA SEGUNDA. MODIFICACIONES.**-----

-----32.1-treinta y dos punto uno. Modificaciones. El Fideicomiso solo podrá modificarse previo acuerdo entre el Fiduciario, el Fideicomitente y el Representante Común, con el consentimiento otorgado por los Tenedores a través de Asamblea Ordinaria de Tenedores autorizado por los porcentajes previstos en la Cláusula Octava, incluyendo los casos en los que se trate de modificaciones necesarias para adecuar el Fideicomiso de conformidad con reformas a la Legislación Aplicable o derivadas de algún requerimiento por parte de alguna autoridad gubernamental en el ejercicio legal de sus facultades, salvo que se trate de: (i) alguna modificación a las Cláusulas Tercera, Cuarta, Sexta, Novena, Décima, Décima Primera, Décima Cuarta, Décima Quinta, Décima Octava, Vigésima Segunda, Vigésima Tercera, Trigésima Primera, Trigésima Segunda y Trigésima Tercera del Fideicomiso, la cual adicionalmente deberá ser autorizada por la Asamblea Extraordinaria de Tenedores con el voto favorable de Tenedores que representen más del 90% (noventa por ciento) de CBFIs en circulación y (ii) alguna modificación a la Cláusula Quinta del Fideicomiso, en cuyo caso deberá ser autorizada por la Asamblea Extraordinaria de Tenedores con el voto favorable de Tenedores que representen más del 95% (noventa y cinco por ciento) de CBFIs en circulación).-----

-----**TRIGÉSIMA TERCERA. OTORGAMIENTO DE PODERES.**-----

-----33.1-treinta y tres punto uno. Facultades Reservadas. El Fiduciario deberá otorgar previa instrucción que reciba al efecto del Comité Técnico y/o el Administrador, los poderes generales o especiales a las personas físicas o personas morales (en este caso previa designación de las personas físicas a través de las cuales se ejercerá el poder), que sean designadas como apoderados, en el entendido de que bajo ninguna circunstancia, podrá delegar u otorgar poderes para: (i) abrir o cancelar cuentas bancarias del Fideicomiso, así como tampoco para suscribir títulos y operaciones de crédito en términos del artículo 9 de la LGTOC, mismos que deberán ser ejercitados en todo momento por el Fiduciario a través de sus delegados fiduciarios; (ii) actos de dominio, mismos que deberán ser en todo momento ejercitados por el Fiduciario a través de sus delegados fiduciarios; y de igual forma, (iii) el Fiduciario no delegará a los apoderados que se le designe, la facultad para que éstos a su vez puedan otorgar, ser sustituidos y/o revocar poderes en relación con el Fideicomiso. En el ejercicio de cualquier poder, general o especial que el Fiduciario otorgue única y exclusivamente en su carácter de Fiduciario del Fideicomiso, los apoderados deberán de notificar por escrito al Fiduciario sobre la realización de cualquier acto que pueda comprometer o poner en riesgo el Patrimonio del Fideicomiso.-----



-----Los poderes que se otorguen podrán ser generales o especiales en cuanto a sus facultades, pero siempre estarán limitados en cuanto a su objeto para poder ser ejercitados exclusivamente respecto al Patrimonio del Fideicomiso y para el cumplimiento y consecución de los Fines del Fideicomiso. -----

-----En los instrumentos públicos en lo que se otorgue el poder respectivo, así como en aquellos actos jurídicos en los que se ejerza el poder otorgado conforme a los términos de la presente Cláusula, se deberán incluir expresamente, en su caso, las siguientes obligaciones para los apoderados: -----

-----i. que el apoderado comparecerá en todos aquellos actos jurídicos en los que intervenga, exclusivamente en carácter de apoderado del Fideicomiso, y que bajo ninguna circunstancia los apoderados podrán considerarse como un delegaco fiduciario del Fiduciario. -----

-----ii. que el apoderado estará obligado a revisar todos y cada uno de los documentos y trámites que se lleven a cabo en términos del poder que se le otorgue, así como informar trimestralmente por escrito al Fiduciario, sobre los actos celebrados y formalizados, derivados del ejercicio del poder que para dichos efectos se le haya otorgado, liberando al Fiduciario de cualquier responsabilidad a causa de que no se haya dado cumplimiento a lo dispuesto en el presente Contrato para la celebración del acto en cuestión.-----

-----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 ha cumplido las formalidades debidas, quien en cualquier tiempo podrá solicitarlas, teniéndose por cumplida la presente obligación a satisfacción razonable del Fiduciario, en el entendido de que en caso de que el apoderado no lleve a cabo las formalidades correspondientes se libera al Fiduciario de cualquier responsabilidad que por dicha omisión pudiera resultar. -----

-----Los apoderados deberán notificar por escrito al Fiduciario y al Administrador 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. ---

-----Se deberá transcribir en cualquier instrumento en el que conste el otorgamiento del poder, así como en todos aquellos documentos en los que se ejerzan los poderes correspondientes conforme a lo establecido en la presente Cláusula, lo siguiente: -----

-----*“...El apoderado se obliga a sacar en paz y a salvo al Fiduciario, así como a sus accionistas, administradores, directores, funcionarios, delegados fiduciarios, representantes, empleados y apoderados de toda y cualquier reclamación, acción, responsabilidad, daño, obligación, demanda, denuncia, litigio de cualquier índole, sentencia, transacción, requerimiento, gastos y/o costas de cualquier naturaleza,*



Dr. Miguel Ángel Espíndola Bustillos

*Notario No. 120 de la Ciudad de México
y del Patrimonio Inmobiliario Federal*

incluyendo los honorarios de abogados, originados en las reclamaciones o acciones ejercitadas por terceros, interpuestos en su contra y que se deriven o relacionen con el otorgamiento o ejercicio del presente poder...". -----

-----Lo anterior, en el entendido, que la presente 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. -----

-----Se señalará expresamente la limitación de que el apoderado no podrá delegar ni sustituir los poderes y facultades que se le otorguen. -----

-----Se deberá señalar en cualquier instrumento en donde se otorgue o revoque algún poder, la estipulación expresa de que todos los pagos de gastos y honorarios generados por el otorgamiento o revocación del poder respectivo serán con cargo al Patrimonio del Fideicomiso hasta donde este alcance y baste, y en caso de que este resulte insuficiente serán cubiertos con el patrimonio del Fideicomitente, sin que ello genere una responsabilidad para el Fiduciario. Derivado de lo anterior, el Fiduciario no está obligado a realizar ninguna erogación con cargo a su patrimonio propio. -----

-----En el caso en que se llegaren a otorgar poderes generales o especiales para pleitos y cobranzas para ser ejercitados frente a autoridades jurisdiccionales, se deberá de establecer que para el ejercicio del respectivo poder el apoderado quedará obligado a notificar previamente y por escrito al Fiduciario sobre la realización de cualquier acto, reclamación, acción y demanda que pretendan iniciar y/o 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 el apoderado, adicionalmente, se obliga a informar mensualmente al Fiduciario el estado del juicio, indicando la autoridad competente ante la cual se está llevando a cabo. De igual forma deberá incluirse de manera expresa que no se confieren en términos del artículo 90 (noventa) de la Ley de Instituciones de Crédito y el artículo 9 (nueve) de la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito, por lo que no se comprenderá la facultad para otorgar o suscribir títulos de crédito. -----

-----El incumplimiento de cualquiera de las obligaciones imputables a los apoderados, establecidas en la presente Cláusula, podrá dar lugar a que el Fiduciario revoque, sin responsabilidad y sin necesidad de instrucción previa los poderes otorgados. -----

-----El Fiduciario no será responsable por el desempeño y los actos de los apoderados ni de la negociación de los documentos que los apoderados celebren en el ejercicio de sus poderes, debiendo los apoderados actuar de conformidad con los términos y condiciones del presente Contrato. -----

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

-----34.1-treinta y cuatro punto uno. Los Fideicomitentes, el Administrador y el Comité Técnico se obligan a proporcionar al Fiduciario cuando este se lo solicite, la información



que se les requiera para dar cumplimiento a lo establecido en el artículo 115 de la LIC y demás disposiciones aplicables dictadas por la Secretaría de Hacienda y Crédito Público.

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

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

-----**TRIGÉSIMA QUINTA. INSCRIPCIÓN EN EL REGISTRO ÚNICO DE GARANTÍAS MOBILIARIAS Y EN EL REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD.**-----

-----35.1-treinta y cinco punto uno. En términos de lo establecido por el artículo 388 de la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito, en su caso y, para efectos de publicidad, el Fideicomiso y/o cualquier convenio modificatorio al mismo deberá ser inscrito por el Fiduciario a través de fedatario público en el Registro Público de la Propiedad del lugar donde se encuentren los Bienes Inmuebles que integren el Patrimonio del Fideicomiso, previa instrucción que reciba al efecto por parte del Fideicomitente. En su caso, esta obligación deberá cumplirse dentro de los 3 (tres) meses siguientes a la fecha en que ocurra el acto jurídico que haga exigible dicha obligación ya que, en caso de no llevarse a cabo, se tendrán las consecuencias jurídicas aplicables conforme la Legislación Aplicable. -----

-----35.2-treinta y cinco punto dos. En caso de que el Fideicomiso y/o cualquier convenio modificatorio al mismo sea objeto de inscripción en el Registro Único de Garantías Mobiliarias del Registro Público de Comercio en términos el artículo 389 de la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito y del Reglamento del Registro Público de Comercio, deberá, previa instrucción que reciba al efecto por parte del Administrador, ser inscrito por el Fiduciario a través de fedatario público dentro de los 3 (tres) meses siguientes la fecha en que ocurra el acto jurídico que haga exigible dicha obligación ya que en caso de no llevarse a cabo, se tendrán las consecuencias jurídicas aplicables conforme la Legislación Aplicable. -----

-----**TRIGÉSIMA SEXTA. AVISO DE PRIVACIDAD.**-----

-----36.1-treinta y seis punto uno. El Fiduciario en su carácter de responsable del tratamiento de datos personales y con domicilio señalado en el Fideicomiso, por este conducto da a conocer el Aviso de Privacidad generado por Banco Actinver, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver (el "Banco"), respecto del



Dr. Miguel Ángel Espíndola Bustillos

*Notario No. 120 de la Ciudad de México
y del Patrimonio Inmobiliario Federal*

tratamiento de Datos Personales en términos de la Ley Federal de Protección a Datos Personales. -----

-----Las Partes otorgan al Banco, su consentimiento expreso para el tratamiento de datos personales a través de su firma autógrafa en el Fideicomiso, 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 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 LIC, 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 el 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 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 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 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 Ley Federal de Protección a Datos Personales. -----

-----En caso de existir alguna modificación al Aviso de Privacidad, el Fiduciario lo comunicará a las Partes mediante notificación en términos de lo previsto al efecto en el Fideicomiso. -----

-----**TRIGÉSIMA SÉPTIMA. INTEGRIDAD Y DIVISIÓN.** -----

-----37.1-treinta y siete punto uno. Integridad y División. Si cualquier disposición del 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.

-----**TRIGÉSIMA OCTAVA. ENCABEZADOS.** -----



-----38.1-treinta y ocho punto uno. Encabezados. Los encabezados utilizados al principio de cada una de las Cláusulas, las secciones e incisos constituyen solamente la referencia de las mismas y no afectarán su contenido o interpretación. Asimismo, cuando se haga referencia a un Anexo, se tendrá el mismo por reproducido como si a la letra se insertase.

-----**TRIGÉSIMA NOVENA. LEY APLICABLE Y JURISDICCIÓN.**-----

-----39.1-treinta y nueve punto uno. Ley Aplicable y Jurisdicción. Para todo lo relacionado con la interpretación y cumplimiento del Fideicomiso, las Partes se someten a las leyes federales de México. Las Partes igualmente de manera expresa e irrevocable, acuerdan someter cualquier controversia que se derive de interpretación e incumplimiento del Fideicomiso a los tribunales competentes en la Ciudad de México. Las Partes renuncian a cualquier jurisdicción o fuero que les pudiera corresponder por virtud de su lugar de residencia o domicilio, presente o futuro. -----

-----**CUADRAGÉSIMA. ANEXOS.**-----

-----40.1-cuarenta punto uno. Anexos. Las Partes del Fideicomiso, convienen que los términos de los anexos del Fideicomiso queden redactados conforme se establece en los anexos que se adjuntan al Fideicomiso, mismos que se listan a continuación y se tendrán por reproducidos como si a la letra se insertasen: -----

- Anexo "A" ----- Activos Iniciales.
- Anexo "B" ----- Contrato de Administración.
- Anexo "C" ----- Formato de Título.
- Anexo "D" ----- Comité Técnico Inicial.
- Anexo "E" ----- Aceptación del cargo de miembro del Comité Técnico.
- Anexo "F" ----- Honorarios del Fiduciario.
- Anexo "G" ----- Honorarios del Representante Común.
- Anexo "H" ----- Modelo de Certificación.
- Anexo "I" ----- Programa Libre de Papel.
- Anexo "J" ----- Procedimiento para la Adquisición de CBFIs en Circulación por el Fideicomiso". -----
- Anexo "K" ----- Formato "Know Your Customer".

-----**SEGUNDA DEL CONVENIO MODIFICATORIO Y RE-EXPRESIÓN.- ACEPTACIÓN DEL FIDUCIARIO.**-----

----- El Fiduciario, a través de sus delegados fiduciarios, manifiesta en este acto la aceptación de las modificaciones realizadas al Fideicomiso, protestando su fiel y leal desempeño y en el entendido de que el Fiduciario no tendrá a su cargo más obligaciones que las expresamente pactadas en el Fideicomiso y en el presente Convenio Modificadorio y Re-expresión.-----

-----**TERCERA DEL CONVENIO MODIFICATORIO Y RE-EXPRESIÓN.- ACEPTACIÓN DEL REPRESENTANTE COMÚN.**-----

----- El Representante Común, a través de sus apoderados legales, manifiesta en este acto la aceptación de las modificaciones realizadas al



Dr. Miguel Ángel Espíndola Bustillos

*Notario No. 120 de la Ciudad de México
y del Patrimonio Inmobiliario Federal*

Fideicomiso, protestando su fiel y leal desempeño y en el entendido de que el Representante Común no tendrá a su cargo más obligaciones que las expresamente pactadas en el Fideicomiso y en el presente Convenio Modificadorio y Re-expresión. -----

-----**CUARTA DEL CONVENIO MODIFICATORIO Y RE-EXPRESIÓN.- NO NOVACIÓN**.- Todos los comparecientes están de acuerdo en que el presente Convenio Modificadorio y Re-expresión no implica novación alguna de las cláusulas, estipulaciones y obligaciones del Fideicomiso que no hubieren sido expresamente modificadas en este Convenio Modificadorio y Re-expresión, por lo que los demás términos, condiciones, honorarios, penas y similares que se contemplen en el contrato original permanecerán en pleno vigor y subsistirán en cada una de sus partes, en cuanto no contraríen lo aquí pactado.-----

-----**QUINTA DEL CONVENIO MODIFICATORIO Y RE-EXPRESIÓN.- VALIDEZ**.- Las Partes están de acuerdo en que en el presente Convenio Modificadorio y Re-expresión, no existen vicios de la voluntad que lo invaliden, por lo que desde ahora renuncian a toda acción presente o futura y que, a mayor abundamiento, con su cumplimiento voluntario, reconocen su validez perfecta.-----

-----**SEXTA DEL CONVENIO MODIFICATORIO Y RE-EXPRESIÓN.- GASTOS**.- Todos los gastos, honorarios y demás consecuencias y actos complementarios que se deriven o llegaren a derivarse del presente Convenio Modificadorio y Re-expresión, inclusive los de su inscripción en los Registros Públicos que correspondan, hasta los de su cancelación, cuando proceda, serán a cargo del Fideicomitente.-----

-----**SÉPTIMA DEL CONVENIO MODIFICATORIO Y RE-EXPRESIÓN.- DOMICILIOS**-----

-----Fideicomitente: Agriprofin, Sociedad Anónima de Capital Variable.-----

-----Domicilio: Calle Pedregal 24-veinticuatro, Piso 3-tres Suite 300-trescientos, Colonia Molino del Rey, Código Postal "11040", Alcaldía Miguel Hidalgo, Ciudad de México, México-----

Atención:----- Alfredo Jesús Villarreal Galicia

Teléfono:----- "81-8362-9659"

Correo electrónico: ----- alfredo.villarreal@agrofibra.com

-----Ccp.-----

-----Holland & Knight México, Sociedad Civil-----

-----Domicilio:Avenida Paseo de la Reforma 342-trescientos cuarenta y dos, Piso 28-veintiocho, Colonia Juárez, Alcaldía Cuauhtémoc, Código Postal "06600", Ciudad de México, México.-----

-----Atención:----- Adrián Gay Lasa

Teléfono:----- "(55) 3602.8000"

Correo electrónico: adrian.gaylasa@hklaw.com Fiduciario: Banco Actinver, Sociedad Anónima, Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver, División Fiduciaria ----



-----Domicilio:Montes Urales 620-seiscientos veinte, Piso 1-uno, Colonia Lomas de Chapultepec, Código Postal "11000", Ciudad de México, México. -----

Atención:----- División Fiduciaria

Teléfono: "(55) 1103 6648", "(55) 5950 4678" para temas legales y "(55) 5950 4692" y "(55)1103 6600" y "(55) 8636 5550" extensión "1479" o "1103" "6600" Extensión "4685" para temas administrativos y operativos-----

-----Correo electrónico: mrangell@actinver.com.mx y karevalo@actinver.com.mx, para temas legales y nbran@actinver.com.mx y jlandero@actinver.com.mx y ngarcia@actinver.com.mx para temas operativos y administrativos. -----

-----Representante Común: CIBanco, Sociedad Anónima, Institución de Banca Múltiple.

-----Domicilio:Cordillera de los Andes 265-doscientos sesenta y cinco, Piso 2-dos, Colonia Lomas de Chapultepec, Código Postal "11000", Ciudad de México, México. -----

-----Atención:Patricia Flores Milchorena, Lileni Zarate Ramírez y/o Alfredo Basurto Dorantes -----

-----Teléfono:----- (55) 5363 3912, (55) 5063 3914 y (55) 5363 3944

-----Correo electrónico: pflores@cibanco.com, lzarate@cibanco.com y abasurto@cibanco.com -----

-----En caso de cambio de domicilio de algunas de las Partes deberán comunicarlo a las demás, con cuando menos 3 (tres) Días de anticipación a la fecha en que dicho cambio ocurra.-----

-----**OCTAVA DEL CONVENIO MODIFICATORIO Y RE-EXPRESIÓN.- JURISDICCIÓN Y COMPETENCIA.**- Para el cumplimiento e interpretación de este Convenio Modificatorio

y Re-expresión, las Partes se someten expresamente a las leyes, jurisdicción y competencia de los Tribunales de la Ciudad de México, con renuncia expresa de cualquier otro fuero o legislación que sea aplicable en razón de sus domicilios presentes o futuros.-

-----**PERSONALIDAD**-----

-----El señor **OMAR ARZATE HERNÁNDEZ**, acredita su personalidad, la legal existencia de **AGRIPROFIN, SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE** con el instrumento número cincuenta y dos mil ochocientos cuarenta y seis, de fecha seis de agosto de dos mil veinte, otorgado ante la fe del suscrito notario, cuyo primer testimonio se encuentra en trámite de inscripción en el Registro Público de Comercio de la Ciudad de México por lo reciente de su otorgamiento, en la que se hizo constar la constitución de **AGRIPROFIN, SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE**, con duración indefinida, domicilio en la Ciudad de México, cláusula de admisión de extranjeros, capital social de cincuenta mil pesos. Moneda Nacional, el objeto que quedó descrito en dicho instrumento y en la que se nombró a **OMAR ARZATE HERNÁNDEZ** como apoderado de la sociedad con las facultades descritas en dicho instrumento, el cual relaciono dentro del documento que yo el notario agrego en el legajo marcado con el número de este instrumento, bajo la



Dr. Miguel Ángel Espíndola Bustillos

*Notario No. 120 de la Ciudad de México
y del Patrimonio Inmobiliario Federal*

letra "B". Declarando el otorgante que su representada tiene capacidad legal y que las facultades con las que comparece se encuentran vigentes en su totalidad, ya que no le han sido revocadas o modificadas en forma alguna y que en el capital social de su representada no participa de forma efectiva la inversión extranjera. -----

-----Los señores **MAURICIO RANGEL LAISEQUILLA** y **KARLA VIVIANA ARÉVALO GONZÁLEZ** acreditan su personalidad y la legal existencia de **BANCO ACTINVER, SOCIEDAD ANÓNIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, GRUPO FINANCIERO ACTINVER, DIVISIÓN FIDUCIARIA** actuando única y exclusivamente como fiduciario del contrato de fideicomiso "4755" con los siguientes documentos: -----

-----**a).**- Con el instrumento número sesenta y nueve mil trescientos setenta y cinco, de fecha quince de noviembre de dos mil seis, otorgada ante el Licenciado F. Javier Gutiérrez Silva, titular de la notaria número ciento cuarenta y siete de la Ciudad de México, cuyo primer testimonio quedó inscrito en el Registro Público de Comercio de la Ciudad de México, en el folio mercantil número "357,980", en la que se hizo constar la constitución de Prudential Bank, Sociedad Anónima, Institución de Banca Múltiple, Prudential Grupo Financiero (actualmente denominada **BANCO ACTINVER, SOCIEDAD ANÓNIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, GRUPO FINANCIERO ACTINVER**), con domicilio en la Ciudad de México, duración indefinida, cláusula de admisión de extranjeros, capital social mínimo fijo de trescientos dieciséis millones cien mil pesos, moneda nacional, y variable ilimitado, y con el objeto que en dicho instrumento quedó descrito; -----

-----**b).**- Con el instrumento número treinta y cinco mil seiscientos noventa y cuatro, de fecha primero de marzo de dos mil diez, otorgada ante el Licenciado Héctor Manuel Cárdenas Villareal, titular de la notaria número doscientos uno de la Ciudad de México, cuyo primer testimonio quedó inscrito en el Registro Público de Comercio de la Ciudad de México, el quince de abril de dos mil diez, en el folio mercantil número "357,980", en la que se hizo constar la protocolización de una asamblea extraordinaria de accionistas de Prudential Bank, Sociedad Anónima, Institución de Banca Múltiple, en la que se resolvió cambiar la denominación a **BANCO ACTINVER, SOCIEDAD ANÓNIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, GRUPO FINANCIERO ACTINVER** y reformar la totalidad de los estatutos sociales; -----

-----**c).**- Con el instrumento número cien mil seis, de fecha nueve de agosto de dos mil dieciocho, otorgado ante el licenciado Joaquín Talavera Sánchez, titular de la notaría número cincuenta de la Ciudad de México, cuyo primer testimonio se encuentra en trámite de inscripción en el Registro Público de Comercio de la Ciudad de México, en la que se hizo constar la protocolización del acta de sesión del consejo de administración de **BANCO ACTINVER, SOCIEDAD ANÓNIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, GRUPO FINANCIERO ACTINVER** en la que se resolvió nombrar a **MAURICIO RANGEL**



LAISEQUILLA como delegado fiduciario, con las facultades que quedaron descritas en dicho instrumento, y -----

-----d).- Con el instrumento número ciento un mil setecientos cuarenta, de fecha veintitrés de octubre de dos mil veinte, otorgado ante la fe del licenciado Joaquín Talavera Sánchez, titular de la notaría pública número cincuenta de la Ciudad de México, cuyo primer testimonio quedó inscrito en el Registro Público del Comercio, en fecha veinticuatro de abril del año dos mil veintiuno, bajo el Folio Mercantil Electrónico número "357980-1", donde se hizo constar la Protocolización del Acta de Sesión por el Consejo de Administración de **BANCO ACTINVER, SOCIEDAD ANÓNIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, GRUPO FINANCIERO ACTINVER** en la que se resolvió nombrar a **KARLA VIVIANA AREVALO GONZÁLEZ** como delegado fiduciario, con las facultades que quedaron descritas en dicho instrumento, y-----

-----Instrumentos que yo el notario relaciono en el documento que agregó en el legajo marcado con el número de este instrumento, bajo la **letra "C"**. Declarando los comparecientes que su representada tiene capacidad legal y que las facultades con las que comparecen se encuentran vigentes en su totalidad, ya que no les han sido revocadas, limitadas o modificadas en forma alguna y que a la fecha de la presente escritura la inversión extranjera no participa en forma efectiva en el capital de su representada.-----

-----Los señores **PATRICIA FLORES MILCHORENA** y **RODOLFO ISAÍAS OSUNA ESCOBEDO** acreditan su personalidad y la legal existencia de **CIBANCO, SOCIEDAD ANÓNIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE** con los siguientes documentos: -----

-----a).- Con el instrumento número ciento once mil trescientos treinta y nueve, de fecha veintitrés de abril de dos mil catorce, otorgada ante el licenciado Amando Mastachi Aguario, titular de la notaría número ciento veintiuno de la Ciudad de México, el cual quedó inscrito en el Registro Público de Comercio de la Ciudad de México, el veintitrés de abril de dos mil catorce, en el folio mercantil número "384235", en la que se hizo constar la protocolización de asambleas extraordinarias de The Bank of New York Mellon, Sociedad Anónima, Institución de Banca Múltiple y CIBANCO, Sociedad Anónima, Institución de Banca Múltiple y el correspondiente Convenio de Fusión, en los que se resolvió, entre otras cosas, fusionar a dichas sociedad subsistiendo The Bank of New York Mellon, Sociedad Anónima, Institución de Banca Múltiple como sociedad fusionante, cambiar la denominación social de The Bank of New York Mellon, Sociedad Anónima, Institución de Banca Múltiple por la de **CIBANCO, SOCIEDAD ANÓNIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE** y aumentar su capital social en la parte ordinaria para quedar en la cantidad de \$573,540,983.00-quinientos setentas y tres millones quinientos cuarenta mil novecientos ochenta y tres Pesos, Moneda Nacional, reformando consecuentemente los artículos primero y sexto de los estatutos sociales;-----



Dr. Miguel Ángel Espíndola Bustillos

*Notario No. 120 de la Ciudad de México
y del Patrimonio Inmobiliario Federal*

-----b).- Con el instrumento número ciento quince mil cuatrocientos setenta y dos, de fecha veintiuno de noviembre de dos mil catorce, otorgada ante el licenciado Amando Mastachi Aguario, titular de la notaría número ciento veintiuno de la Ciudad de México, el cual quedó inscrito en el Registro Público de Comercio de la Ciudad de México, en el folio mercantil número "384235", en la que se hizo constar la protocolización de una asamblea extraordinaria de accionistas de **CIBANCO, SOCIEDAD ANÓNIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE**, en la que se resolvió, entre otras cosas, la reforma total de los estatutos sociales de la sociedad; y -----

-----c).- Con el instrumento número ciento cuarenta y cuatro mil cuatrocientos sesenta y ocho, de fecha veintinueve de junio de dos mil dieciocho, otorgada ante el licenciado Amando Mastachi Aguario, titular de la notaría número ciento veintiuno del Distrito Federal, el cual quedó inscrito en el Registro Público de Comercio del Distrito Federal, en el folio mercantil número "384235", el treinta y uno de agosto de dos mil dieciocho, en la que se hizo constar la protocolización de una asamblea ordinaria de accionistas de **CIBANCO, SOCIEDAD ANÓNIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE**, en la que se resolvió, entre otras cosas, el nombramiento de **PATRICIA FLORES MILCHORENA** y **RODOLFO ISAÍAS OSUNA ESCOBEDO** como delegados fiduciarios, el otorgamiento de poderes a dichos apoderados con las facultades que quedaron descritas en dicho instrumento.-----

-----Instrumentos que relaciono dentro del documento que yo el notario agrego en el legajo marcado con el número de este instrumento, bajo la **letra "D"**. Declarando los otorgantes que su representada tiene capacidad legal y que las facultades con las que comparecen se encuentran vigentes en su totalidad, ya que no les han sido revocadas o modificadas en forma alguna y que en el capital social de su representada no participa de forma efectiva la inversión extranjera.-----

-----G E N E R A L E S-----

-----Respecto de sus generales los otorgantes declaran ser:-----

-----**OMAR ARZATE HERNÁNDEZ**, mexicano por nacimiento, originario de la Ciudad de México, lugar donde nació el día doce de marzo de mil novecientos ochenta y cinco, soltero, empresario, con domicilio en Calle del Sol número veinticinco, colonia San Bartolo Ameyalco, Alcaldía Álvaro Obregón, código postal "01800", Ciudad de México, quien se identifica con credencial para votar con identificador de datos número "3583098029673", expedida a su favor por el Instituto Federal Electoral.-----

-----Agregando que su Clave Única de Registro de Población es "AAHO850312HDFRRM00".-----

-----**MAURICIO RANGEL LAISEQUILLA**, mexicano por nacimiento, originario de la Ciudad de México, lugar donde nació el día quince de noviembre de mil novecientos setenta y seis, soltero, funcionario bancario, con domicilio en calle Montes Urales número



seiscientos veinte, piso uno, colonia Lomas de Chapultepec, Alcaldía Miguel Hidalgo, código postal "11000", Ciudad de México, quien se identifica con credencial para votar con fotografía con número de identificador de datos número "3517046706707", expedida a su favor por el Instituto Nacional Electoral. -----

-----Agregando que su Clave Única de Registro de Población es "RALM761115HDFNSR04". -----

-----**KARLA VIVIANA AREVALO GONZALEZ**, mexicana por nacimiento, originaria de la Ciudad de México, lugar donde nació el día veintidós de marzo de mil novecientos ochenta y tres, soltera, profesionista, con domicilio en la calle Río Tíber, número ochenta y cuatro, interior trescientos cuatro, colonia Cuauhtémoc, código postal "06500", Alcaldía Cuauhtémoc, Ciudad de México, quien se identifica con credencial para votar con fotografía con identificador de datos número "4876090153967", expedida a su favor por el Instituto Nacional Electoral. -----

-----Agregando que su Clave Única de Registro de Población es "AEGK830322MDFRNR01". -----

-----**PATRICIA FLORES MILCHORENA**, mexicana por nacimiento, originaria de la Ciudad de México, lugar donde nació el día dieciséis de noviembre de mil novecientos cincuenta y cinco, soltera, funcionaria bancaria, con domicilio en Cordillera de los Andes doscientos sesenta y cinco, Piso dos, Colonia Lomas de Chapultepec, código postal "11000", Alcaldía Miguel Hidalgo, Ciudad de México, quien se identifica con credencial para votar con fotografía con identificador de datos número "0000011934529", expedida a su favor por Instituto Federal Electoral. -----

-----Agregando que su Clave Única en el Registro Nacional de Población es "FOVP551116MDFLLT05". -----

-----**RODOLFO ISAIAS OSUNA ESCOBEDO**, mexicano por nacimiento, originario de la Ciudad de México, lugar donde nació el día diez de noviembre de mil novecientos setenta y seis, soltero, licenciado en derecho, con el mismo domicilio que la anterior compareciente, quien se identifica con pasaporte número "G25035037", expedido a su favor por la Secretaría de Relaciones Exteriores. -----

-----Agregando que su Clave Única de Registro Nacional de Población es "OUER761110HDFSSD03". -----

-----**YO, EL NOTARIO CERTIFICO:**-----

-----**A).**- Que en términos del artículo décimo cuarto transitorio del "Decreto por el que se declaran reformadas y derogadas diversas disposiciones de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, en materia de la Reforma Política de la Ciudad de México", todas las referencias que en la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos y demás ordenamientos jurídicos se hagan al Distrito Federal, deberán entenderse hechas a la Ciudad de México. -----



Dr. Miguel Ángel Espíndola Bustillos

*Notario No. 120 de la Ciudad de México
y del Patrimonio Inmobiliario Federal*

-----B).- Que tuve a la vista los documentos relacionados, habiendo cumplido con lo dispuesto por la fracción tercera del artículo ciento tres de la Ley del Notariado para la Ciudad de México e identifiqué a los comparecientes con los documentos relacionados en sus generales, que agrego al apéndice, en el legajo marcado con el número de esta escritura, bajo la **letra "E"**, identificándome ante ellos, quienes a mi juicio tienen capacidad legal, pues no observo en ellos manifestaciones de incapacidad natural y no tengo noticias de que estén sujetos a incapacidad civil; que hice del conocimiento de los comparecientes que para efectos del artículo ocho y nueve de la Ley Federal de Protección de Datos Personales en Posesión de los Particulares y demás disposiciones aplicables sus datos personales han sido proporcionados al suscrito Notario para dar cumplimiento a las disposiciones legales vigentes, manifestando su entera conformidad en el uso de los mismos para los trámites y avisos necesarios que en este instrumento se consignan; les fue leída a su solicitud esta escritura, una vez que se les hizo saber el derecho que tienen de hacerlo por sí mismos, manifestaron su comprensión plena, una vez que se le explicaron las consecuencias y alcances legales de la misma, por lo que de conformidad la firman el día once de octubre del año dos mil veintiuno, por lo que lo autorizo definitivamente.- Doy fe.-----

-----FIRMAS: KARLA VIVIANA AREVALO GONZALEZ.- MAURICIO RANGEL LAISEQUILLA.- OMAR ARZATE HERNÁNDEZ.- PATRICIA FLORES MILCHORENA.- RODOLFO ISAIAS OSUNA ESCOBEDO.- FIRMA: MIGUEL ÁNGEL ESPÍNDOLA BUSTILLOS.- EL SELLO DE AUTORIZAR. -----



SIN TEXTO



ACTA DE SESIÓN DEL COMITÉ TÉCNICO INICIAL DEL FIDEICOMISO IRREVOCABLE NÚMERO 4755, CELEBRADA EL 1 DE OCTUBRE DE 2021 A LAS 11:00 HRS. EN EL DOMICILIO UBICADO EN PEDREGAL, NÚMERO 24, PISO 3, SUITE 300, COLONIA MOLINO DEL REY, MIGUEL HIDALGO, C.P. 11040, CIUDAD DE MÉXICO.

Siendo las 11:00 horas del día 1 de octubre de 2021, la totalidad de los miembros del Comité Técnico Inicial del fideicomiso irrevocable identificado con el número 4755 celebrado el 12 de octubre de 2020 por Agriprofin, S.A. de C.V., en su carácter de fideicomitente (el "Fideicomitente"), Banco Actinver, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver, División Fiduciaria, en su carácter de fiduciario (el "Fiduciario") y CI Banco, S.A., Institución de Banca Múltiple, en su carácter de representante común (el "Fideicomiso"), se reunieron en el domicilio ubicado en Pedregal, número 24, Piso 3, Suite 300, Colonia Molino del Rey, Miguel Hidalgo, C.P. 11040, Ciudad de México, México, con el objeto de celebrar la sesión a la que no precedió convocatoria por encontrarse reunidos la totalidad de los miembros del Comité Técnico Inicial, conforme a lo previsto en la sección 9.1.3 del Fideicomiso.

La sesión fue presidida por Alfredo Jesús Villarreal Galicia y actuó como Secretario de la misma Juan Carlos Martínez Flores, quien fue designado por unanimidad de los miembros del Comité Técnico Inicial del Fideicomiso para ocupar dicho cargo.

El Secretario verificó la asistencia de los miembros del Comité Técnico Inicial, manifestando que se encontraban presentes la totalidad de sus miembros, conforme a la Lista de Asistencia que una vez firmada por los asistentes, se adjuntará a la presente como Anexo "A".

En virtud de lo anterior, el Presidente declaró legalmente instalada la sesión y válidas todas las resoluciones que en su caso se adopten.

Se solicitó al Secretario diera lectura al siguiente texto del Orden del Día, previa certificación que hizo del quórum suficiente y necesario para la integración de la sesión del Comité Técnico Inicial, para lo cual los presentes firmaron al calce de esta acta.

Los términos con mayúscula inicial utilizados en esta acta y que no se encuentren definidos de otra manera la misma, tendrán el significado que se atribuye a dichos términos en el Fideicomiso.

ORDEN DEL DÍA

- I. Propuesta, discusión, y en su caso, ratificación de la designación de CIBanco, S.A., Institución de Banca Múltiple, como Representante Común de los Tenedores de los certificados bursátiles fiduciarios inmobiliarios que sean emitidos al amparo del Fideicomiso, con fundamento en la cláusula Quinta, sección 5.1, inciso i., y cláusula Novena, sección 9.1.4, numeral i., del Contrato de Fideicomiso. Resoluciones al respecto.
- II. Propuesta, discusión y en su caso, autorización para celebrar el primer convenio modificatorio y re-expresión del Fideicomiso, con fundamento en la cláusula Quinta, sección 5.1, inciso i., y cláusula Novena, sección 9.1.4, numeral i., del Contrato de Fideicomiso. Resoluciones al respecto.
- III. Presentación, discusión y, en su caso, aprobación para la adquisición de la Cartera Inicial, con fundamento en la cláusula Quinta, sección 5.1, inciso i., del Contrato de Fideicomiso. Resoluciones al respecto.
- IV. Propuesta, discusión y, en su caso, autorización para celebrar los Contratos de Arrendamiento relacionados con los Activos de la Cartera Inicial, con fundamento en la cláusula Quinta, sección 5.1, inciso i., y cláusula Novena, sección 9.1.4, numeral i., del Contrato de Fideicomiso. Resoluciones al respecto.

Hoja de firmas del acta de sesión del Comité Técnico Inicial del Fideicomiso Irrevocable No. 4755, de fecha 5 de octubre de 2021.

V. **Autorización y firma del acta de la sesión del Comité Técnico Inicial y nombramiento de Delegados Especiales. Resoluciones al respecto.**

Siendo aprobado por unanimidad el Orden del Día leído por el Secretario, se procedió al desahogo de los puntos contenidos en el mismo de conformidad con lo siguiente:

I. **Propuesta, discusión, y en su caso, ratificación de la designación de CIBanco, S.A., Institución de Banca Múltiple, como Representante Común de los Tenedores de los CBFIs que sean emitidos al amparo del Fideicomiso, con fundamento en la cláusula Quinta, sección 5.1, inciso i., y cláusula Novena, sección 9.1.4, numeral i., del Contrato de Fideicomiso. Resoluciones al respecto.**

Con relación a este punto del Orden del Día, el Presidente de la sesión sometió el asunto a la consideración del Comité Técnico Inicial quien adoptó por unanimidad de votos, la siguiente resolución:

PRIMERA: Se resuelve ratificar la designación de CIBanco, S.A., Institución de Banca Múltiple, como Representante Común de los Tenedores de los CBFIs que sean emitidos al amparo del Fideicomiso y para tales efectos, se autoriza e instruye al Fiduciario a celebrar el respectivo contrato de prestación de servicios, facultando al efecto a los Delegados Especiales para que, de manera conjunta o separada, determinen e instruyan al Fiduciario los términos y condiciones en que habrá de celebrarse el contrato de prestación de servicios con dicha Institución de Banca Múltiple, liberando al Fiduciario de cualquier responsabilidad derivada de la celebración del contrato de prestación de servicios aquí referido; en el entendido que el Comité Técnico, a través de los Delegados Especiales, asumirá la obligación de verificar que los datos y alcances contenidos en el mismo sean correctos, así mismo, será su responsabilidad analizar y/o asesorarse para verificar el alcance de las implicaciones legales, fiscales y contables de la celebración del contrato de prestación de servicios.

II. **Propuesta, discusión y en su caso, autorización para celebrar el primer convenio modificatorio y re-expresión del Fideicomiso, con fundamento en la cláusula Quinta, sección 5.1, inciso i., y cláusula Novena, sección 9.1.4, numeral i, del Contrato de Fideicomiso. Resoluciones al respecto.**

En relación con este punto del Orden del Día, los miembros del Comité Técnico Inicial reconocieron la necesidad de modificar el clausulado del Fideicomiso en términos del proyecto de convenio modificatorio que se adjunta a la presente como **Anexo "B"**.

El Presidente mencionó que no obstante los requisitos previstos en la Cláusula Trigésima Segunda del Fideicomiso, relativos a la modificación del Fideicomiso y, aún y cuando se estipuló un derecho a favor de los Tenedores, al no haberse llevado a cabo emisión ni listado de CBFIs u otros valores, aún no hay Tenedores por lo que dicho derecho no ha sido aceptado por dichos Tenedores y, por lo tanto el Fideicomiso puede ser modificado (i) con el consentimiento de las partes que lo celebraron y forman parte del mismo y (ii) con la aprobación de éste Comité Técnico, ello con fundamento en la cláusula Quinta, sección 5.1, inciso i) y cláusula Novena, sección 9.1.4, numeral i., del Contrato de Fideicomiso.

Habiendo expuesto lo anterior, el Presidente de la sesión sometió el asunto a la consideración del Comité Técnico Inicial quien adoptó por unanimidad de votos, las siguientes resoluciones:

SEGUNDA: Se resuelve autorizar la celebración del primer convenio modificatorio y re-expresión del Fideicomiso en los términos sustancialmente similares del proyecto de convenio modificatorio (sujeto a cualquier cambio que, en su caso, requiera la Comisión Nacional Bancaria y de Valores) que, rubricado en todas sus páginas por el Presidente y Secretario de esta sesión, se adjunta a la presente como **Anexo "B"** y se instruye al Fiduciario, comparezca, a través de sus delegados fiduciarios, a la firma del primer convenio



modificatorio y re-expresión del Fideicomiso en los términos aprobados por el presente Comité Técnico Inicial, ello en el entendido de que dicho convenio se encuentra sujeto a cualquier cambio que, en su caso, requiera la Comisión Nacional Bancaria y de Valores; facultando a los Delegados Especiales para que, de manera conjunta o separada, instruyan al Fiduciario los términos y condiciones definitivos del convenio modificatorio y re-expresión.

III. Presentación, discusión y, en su caso, aprobación para la adquisición de la Cartera Inicial, con fundamento en la cláusula Quinta, sección 5.1, inciso i., del Contrato de Fideicomiso. Resoluciones al respecto.

Con relación a este punto del Orden del Día, el Presidente de la sesión sometió el asunto a la consideración del Comité Técnico Inicial quien adoptó por unanimidad de votos, la siguiente resolución:

TERCERA.- Se autoriza e instruye al Fiduciario la celebración de cualquier acto, convenio, instrumento o similar, necesario o conveniente para formalizar la adquisición de los Activos Iniciales referidos en el Anexo "C" al patrimonio del Fideicomiso, incluyendo los contratos y/o convenios de compraventa y/o cesión onerosa, según corresponda, a celebrarse con los respectivos vendedores o cedentes; facultando al efecto a los Delegados Especiales para que determinen e instruyan al Fiduciario los términos y condiciones definitivos de dichos convenios, ello en el entendido de que todos los convenios que en seguimiento a la presente aprobación se instruya firmar al Fiduciario, serán debidamente revisados por los Delegados Especiales, asumiendo el Comité Técnico, a través de dicho Delegados Especiales, la obligación de que todos los datos y alcances contenidos en los mismos serán validados y será su responsabilidad que sean adecuados y correctos, así mismo, será su responsabilidad analizar y/o asesorarse para verificar el alcance y los términos legales, fiscales y contables de la realización y celebración de todos y cada uno de los convenios y documentos relacionados con los mismos que se instruyan al Fiduciario en seguimiento a las resoluciones aprobadas en relación a este punto del Orden del Día.

CUARTA.- Se resuelve aprobar y se instruye al Fiduciario para que: (i) la adquisición de los Activos Iniciales a que se refiere el Anexo "C" de la presente Acta, se realice sujeto a la condición suspensiva de llevarse a cabo la emisión de CBFIs, a efecto de que el Fiduciario, contra la entrega de CBFIs y/o de efectivo, conforme cada uno de los respectivos contratos y/o convenios compraventa o cesión onerosa establezca y sea determinado por los Delegados Especiales, y (ii) realice, con cargo al patrimonio del Fideicomiso y hasta donde éste baste y alcance, el pago de cualesquiera impuestos y/o derechos relacionados con los respectivos contratos y/o convenios de cesión onerosa o compraventa de los Activos Iniciales al patrimonio del Fideicomiso.

IV. Propuesta, discusión y, en su caso, autorización para celebrar los Contratos de Arrendamiento relacionados con los Activos de la Cartera Inicial, con fundamento en la cláusula Quinta, sección 5.1, inciso i., y cláusula Novena, sección 9.1.4, numeral i., del Contrato de Fideicomiso. Resoluciones al respecto.

Con relación a este punto del Orden del Día, el Presidente de la sesión sometió el asunto a la consideración del Comité Técnico Inicial quien adoptó por unanimidad de votos, la siguiente resolución:

QUINTA.- Se resuelve aprobar y se faculta a los Delegados Especiales (según dicho término se define más adelante en la Resolución OCTAVA de la presente Acta) para instruir los términos y condiciones al Fiduciario para que por conducto de sus delegados fiduciarios, celebre los Contratos de Arrendamiento relacionados con los Activos Iniciales y que se describen en el Anexo "C" de la presente acta, conforme a los términos que sean negociados al efecto con los potenciales Arrendatarios; en el entendido que dichos Contratos de Arrendamiento deberán estar sujetos, entre otras, a la condición suspensiva consistente en que ocurra la oferta pública inicial y colocación de los CBFIs a ser emitidos por el Fiduciario del Fideicomiso, a través de la Bolsa Institucional de Valores, Sociedad Anónima de Capital Variable, o en la Bolsa Mexicana de Valores, Sociedad Anónima Bursátil de Capital Variable,

y que se lleve a cabo el cruce y liquidación de dichos CBFIs.

SEXTA.- Se faculta a los Delegados Especiales para poder convenir los términos definitivos de dichos contratos de arrendamiento mencionados, incluyendo acordar y modificar declaraciones, obligaciones de hacer y no hacer, cláusulas de indemnización y contribución y cualesquiera otras cláusulas necesarias. Además, los Delegados Especiales, estarán facultados para aprobar cualquier otro convenio, documento, instrumento o certificado que deba ser celebrado en relación con cualquiera de los Contratos de Arrendamiento, ya sean de carácter público o privado, así como para llevar a cabo cualesquiera acciones necesarias, convenientes o requeridas a efecto de formalizar los contratos de arrendamiento y perfeccionar las operaciones contempladas en los mismos, incluyendo, sin limitación: gestionar los trámites necesarios ante autoridades competentes respecto de cualesquiera de los Contratos de Arrendamiento; ello en el entendido de que todos los actos que en seguimiento a la presente aprobación se instruya firmar al Fiduciario, serán debidamente revisados por los Delegados Especiales, asumiendo el Comité Técnico, a través de los Delegados Especiales, la obligación de que todos los datos y alcances contenidos en los mismos serán validados y será su responsabilidad que sean adecuados y correctos, así mismo, será su responsabilidad analizar y/o asesorarse para verificar el alcance y los términos legales, fiscales y contables de la realización y celebración de todos y cada uno de los convenios y documentos relacionados con los mismos que se instruyan al Fiduciario en seguimiento a las resoluciones aprobadas en relación a este punto del Orden del Día.

V. Autorización y firma del acta de la sesión del Comité Técnico Inicial y nombramiento de Delegados Especiales. Resoluciones al respecto.

El Presidente de la sesión sometió el asunto a la consideración del Comité Técnico Inicial, quien adoptó por unanimidad de votos, la siguiente resolución:

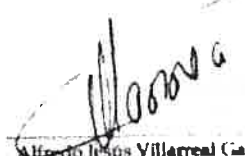
SÉPTIMA.- Se resuelve la aprobación y firma del Acta de la sesión del Comité Técnico Inicial, y se instruye al Fiduciario la realización de los actos aquí referidos de conformidad y en términos con lo aprobado por éste Comité Técnico, tomando la presente Acta como carta de instrucción para todos los efectos legales a los que haya lugar.

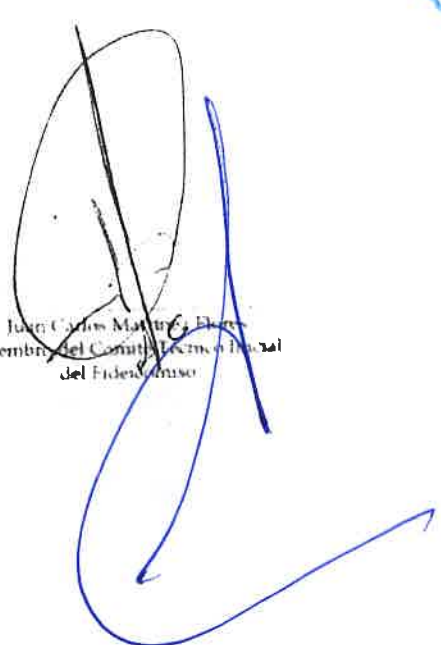
OCTAVA.- Así mismo se resuelve nombrar como delegados especiales de esta sesión del Comité Técnico Inicial a los señores Jorge Guajardo Hesles, David Ricardo Suárez Cortazar, Claudio García Salgó, Manuel Alejandro Yohel Romero Socarrás, Juan Carlos Martínez Flores y Eduardo Saúl Acosta Trejo (los "Delegados Especiales"), para que, en su caso, comparezcan ante el Notario Público de su elección con el fin de protocolizar todo o parte del presente documento, e inscriban el testimonio correspondiente en el Registro Público de Comercio correspondiente, así como para que, en su caso y de conformidad con lo establecido en la presente acta, instruyan al Fiduciario, a celebrar todos los actos y gestiones necesarios para cumplimentar lo aprobado por este Comité Técnico Inicial. No habiendo otro asunto que tratar, se dio por agotado el Orden del Día, levantándose la sesión del Comité Técnico Inicial.

Se agrega a la presente acta cada uno de los anexos mencionados

[EL RESTO DE LA HOJA SE HA DEJADO EN BLANCO INTENCIONALMENTE. SIGUE HOJA DE FIRMAS]




Alfredo Jesús Villarreal Galicia
Presidente del Comité Técnico Inicial
del Fideicomiso



Juan Carlos Martínez Flores
Miembro del Comité Técnico Inicial
del Fideicomiso

Hoja de firmas del acta de sesión del Comité Técnico Inicial del Fideicomiso Irrevocable No. 4755, de fecha 1 de octubre de 2021.



Anexo "A"

Lista de Asistencia de la sesión del Comité Técnico Inicial del Fideicomiso Irrevocable No. 4755 de fecha 1 de octubre de 2021

TITULARES	FIRMA
Alfredo Jesús Villarreal Galicia Presidente	 GNDG
Juan Carlos Martínez Flores	



Anexo "B"

Primer Convenio Modificatorio y Re-expresión del Fideicomiso

[Se anexa documento]

[A SER OTORGADO EN ESCRITURA PÚBLICA]

CONVENIO MODIFICATORIO Y RE-EXPRESIÓN DEL CONTRATO DE FIDEICOMISO IRREVOCABLE IDENTIFICADO BAJO EL NÚMERO 4755 (EL "CONVENIO MODIFICATORIO Y RE-EXPRESIÓN" RESPECTIVAMENTE), QUE CELEBRAN POR UNA PARTE AGRIPROFIN, S.A. DE C.V., COMO FIDEICOMITENTE, REPRESENTADO POR SU REPRESENTANTE LEGAL OMAR ARZATE HERNÁNDEZ (EN LO SUCESIVO EL "FIDEICOMITENTE"); POR OTRA PARTE, BANCO ACTINVER, S.A., INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, GRUPO FINANCIERO ACTINVER, DIVISIÓN FIDUCIARIA, COMO FIDUCIARIO (EN LO SUCESIVO EL "FIDUCIARIO"), REPRESENTADO POR SUS DELEGADOS FIDUCIARIOS MAURICIO RANGEL LAISEQUILLA Y KARLA VIVIANA ARÉVALO GONZÁLEZ; Y POR ÚLTIMO CIBANCO, S.A., INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, COMO REPRESENTANTE COMÚN DE LOS TENEDORES DE LOS CERTIFICADOS BURSÁTILES FIDUCIARIOS (EN LO SUCESIVO EL "REPRESENTANTE COMÚN"; Y CONJUNTAMENTE CON EL FIDEICOMITENTE, EL FIDUCIARIO Y EL REPRESENTANTE COMÚN, LAS "PARTES"), REPRESENTADO POR SUS APODERADOS LEGALES PATRICIA FLORES MILCHORENA Y RODOLFO ISAÍAS OSUNA ESCOBEDO; TODOS ELLOS DE CONFORMIDAD CON LOS SIGUIENTES, ANTECEDENTES, DECLARACIONES Y CLÁUSULAS:

ANTECEDENTES

- I. Con fecha 12 de octubre de 2020 el Fideicomitente y el Fiduciario, con la comparecencia del Representante Común celebraron el fideicomiso irrevocable identificado con el número 4755 (el "Fideicomiso"), cuyo fin principal es la adquisición y/o construcción y/u operación y/o desarrollo de Inmuebles que se destinen al arrendamiento o a la adquisición del derecho a percibir ingresos provenientes del arrendamiento de dichos Inmuebles, así como otorgar financiamientos con garantía hipotecaria de los Inmuebles arrendados para los fines anteriores. Asimismo, podrá efectuar todas las demás actividades que conforme a las disposiciones aplicables a las Fibras les sea permitido realizar.
- II. Las Partes han acordado modificar los términos del Fideicomiso de conformidad con el presente Convenio Modificatorio y Re-expresión.
- III. Con fecha 1 de octubre de 2021, el Comité Técnico Inicial del Fideicomiso instruyó al Fiduciario para que compareciera a la celebración del presente Convenio Modificatorio y Re-expresión, según dicha instrucción se agrega como **Anexo "A"** del presente Convenio Modificatorio y Re-Expresión.
- IV. Con esa misma fecha, el Comité Técnico Inicial del Fideicomiso ratificó la designación de CIBanco, S.A., Institución de Banca Múltiple, como Representante Común de los Tenedores.

DECLARACIONES



I. Declaran las Partes que a la fecha no se ha llevado a cabo emisión ni colocación pública o privada alguna de certificados bursátiles fiduciarios inmobiliarios u otros valores por parte del Fideicomiso.

II. Que no obstante los requisitos previstos en la Cláusula Trigésima Segunda del Fideicomiso, relativos a la modificación del Fideicomiso y, aún y cuando se estipuló un derecho a favor de los Tenedores, al no haberse llevado a cabo emisión ni colocación pública o privada alguna de certificados bursátiles fiduciarios inmobiliarios u otros valores, aún no hay Tenedores por lo que dicho derecho no ha sido aceptado por dichos Tenedores y, por lo tanto el Fideicomiso puede ser modificado únicamente con el consentimiento de las partes que lo celebraron y forman parte del mismo, sin que al efecto deba mediar Asamblea de Tenedores, considerándose válida la modificación realizada en dichos términos.

III. Que ratifican todas y cada una de las declaraciones establecidas en el Fideicomiso.

IV. Que es su deseo modificar el texto del Fideicomiso en términos del presente Convenio Modificatorio y Re-expresión.

V. Que el Fiduciario, previa instrucción de su Comité Técnico Inicial, autorizó la celebración del presente Convenio Modificatorio y Re-expresión.

CLÁUSULAS DEL CONVENIO MODIFICATORIO Y RE-EXPRESIÓN

PRIMERA DEL CONVENIO MODIFICATORIO Y RE-EXPRESIÓN. RE-EXPRESIÓN DEL FIDEICOMISO. Las Partes del presente Convenio Modificatorio y Re-expresión, en este acto acuerdan modificar y re-expresar el Fideicomiso en su totalidad para que, a partir de esta fecha, quede redactado conforme a lo siguiente:

CLÁUSULAS

PRIMERA. DEFINICIONES.

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

- a. Activos: significa conjuntamente, los Bienes Inmuebles, cualquier derecho relacionado con los Bienes Inmuebles, incluyendo los Activos Iniciales, así como los derechos fideicomitentes-fideicomisarios de fideicomisos propietarios de Bienes Inmuebles y/o los Derechos de Arrendamiento que sean o pudieran ser afectados o aportados al Patrimonio del Fideicomiso, ya sea mediante cesión, compraventa o de cualquier otra forma adquiridos por el Fiduciario para formar parte del Patrimonio del Fideicomiso.
- b. Activos Iniciales: significa los Activos que serán adquiridos por el Fiduciario con motivo de la primera Emisión para formar parte del Patrimonio del Fideicomiso, conforme a lo previsto en la Cláusula Segunda, sección 2.4 de Fideicomiso, mismos que se relacionan en el Anexo "A" del Fideicomiso.
- c. Administrador: significa el Administrador Interno y, en caso de que el mismo sea destituido en términos de lo previsto en la Cláusula Décima, sección 10.10 del Fideicomiso, el Administrador Sustituto.
- d. Administrador Interno: significa la sociedad civil constituida conforme a lo dispuesto en la Cláusula Décima, sección 10.1 y 10.2 del Fideicomiso y cuyo objeto social sea la prestación en exclusiva al Fideicomiso, de los Servicios de Administración y que cumpla con los requisitos a que se refiere la Cláusula Décima del Fideicomiso.
- e. Administrador Sustituto: significa la sociedad que sustituya las actividades del Administrador Interno conforme a lo previsto en la Cláusula Décima, sección 10.10 del Fideicomiso y cuyo objeto social sea la prestación, en exclusiva al Fideicomiso, de los Servicios de Administración y que cumpla con los requisitos a que se refiere la Cláusula Décima del Fideicomiso.
- f. Anexos: significa el conjunto de anexos del Fideicomiso, mismos que forman parte integrante del mismo.
- g. Aportación Inicial: significa la aportación de Ps. \$1.00 (un Peso 00/100, M.N.) proveniente del Fideicomitente, a fin de aportarlo al Patrimonio del Fideicomiso para la constitución del Fideicomiso, en términos de la Cláusula Segunda, sección 2.3 del Fideicomiso.
- h. Asamblea de Tenedores: significa la asamblea de Tenedores a que se refiere la Cláusula Octava del Fideicomiso, en términos de la LMV y de la LGTOC.
- i. Asesor Liquidador: significa el banco de inversión o asesor inmobiliario a ser elegido por el Comité Técnico, previa opinión del Comité de Prácticas y



contratado por el Fiduciario (previa instrucción del Comité Técnico), que presente la propuesta con las mejores condiciones en cuanto a maximización del valor del Patrimonio del Fideicomiso en liquidación.

- j. Auditor Externo: significa el auditor externo que sea contratado en términos del Fideicomiso; en el entendido que dicho auditor deberá ser un despacho de contadores públicos de reconocido prestigio internacional e independiente del Administrador, del Fideicomitente, de los Fideicomitentes Adherentes y del Fiduciario, y cuya contratación y, en su caso, ratificación, deberá cumplir con las disposiciones establecidas en la CUAE.
- k. Bienes Inmuebles: significa los Inmuebles que se destinen al arrendamiento, cuya propiedad o derechos de arrendamiento adquiera el Fiduciario para formar parte del Patrimonio del Fideicomiso para el cumplimiento de los fines del mismo, en el entendido de que dichos Inmuebles a efecto de ser adquiridos por el Fiduciario, deberán contar con todas las formalidades en sus antecedentes y para su adquisición que la ley exija, lo cual deberá ser verificado por el Administrador y/o el Comité Técnico y/o la Asamblea de Tenedores, según corresponda, sin responsabilidad del Fiduciario.
- l. BIVA: significa la Bolsa Institucional de Valores, S.A. de C.V.
- m. Bolsa: significa la sociedad anónima que obtenga la concesión de la Secretaría de Hacienda y Crédito Público para actuar como bolsa de valores en términos de lo dispuesto por la Ley del Mercado de Valores.
- n. BMV: significa la Bolsa Mexicana de Valores, S.A.B. de C.V.
- o. Certificados Bursátiles Fiduciarios Inmobiliarios o CBFIs: significa los certificados bursátiles fiduciarios inmobiliarios a ser emitidos, de tiempo en tiempo, por el Fiduciario de conformidad con el Fideicomiso, la LMV, la Circular Única de Emisoras y demás disposiciones legales aplicables, a ser inscritos en el RNV y listados en la Bolsa, y en su caso, en otros mercados internacionales o sistemas de cotización.
- p. CBFIs de Tesorería: Aquellos CBFIs emitidos por el Fideicomiso y mantenidos en un contrato de intermediación bursátil a nombre del Fideicomiso hasta en tanto no sean suscritos o colocados en términos del presente Fideicomiso y la Legislación Aplicable, por lo que no gozan de derechos económicos ni corporativos alguno.
- q. CFF: significa el Código Fiscal de la Federación.

- r. Circular Única de Emisoras: significa las Disposiciones de Carácter General Aplicables a las Emisoras de Valores y a otros Participantes del Mercado de Valores, publicadas en el Diario Oficial de la Federación el 19 de marzo de 2003, según las mismas hayan sido o sean reformadas de tiempo en tiempo.
- s. 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, publicadas en el Diario Oficial de la Federación el 23 de junio de 2005, según la misma haya sido o sea reformada de tiempo en tiempo.
- t. Cláusula: significa cada una de las cláusulas del Fideicomiso.
- u. CNBV: significa la Comisión Nacional Bancaria y de Valores.
- v. Colocación: significa la colocación de CBFIs entre el público inversionista, correspondientes a Emisiones que el Fiduciario realice de tiempo en tiempo, a través de la Bolsa o cualquier otro sistema de cotización y/o negociación, en el entendido que, si el Emisor así lo determina, una o más Colocaciones podrán incluir la colocación en el extranjero de CBFIs, conforme a las disposiciones legales aplicables.
- w. Comité de Auditoría: significa el comité de apoyo al Comité Técnico que se integrará y tendrá funciones relacionadas con la auditoría en términos de lo dispuesto en la cláusula Novena, sección 9.2 del Fideicomiso.
- x. Comité de Nominaciones y Compensaciones: significa el comité de apoyo al Comité Técnico que se integrará y tendrá, entre otros, funciones relacionadas con la nominación de Miembros Independientes del Comité Técnico, así como la compensación de Ejecutivos, funcionarios y empleados del Administrador en términos de lo dispuesto en la Cláusula Novena, sección 9.4 del Fideicomiso.
- y. Comité de Prácticas: significa el comité de apoyo al Comité Técnico que se integrará y tendrá funciones relacionadas con prácticas societarias en términos de lo dispuesto en la Cláusula Novena, sección 9.3 del Fideicomiso.
- z. Comité Técnico: significa el comité técnico que se establece en términos del artículo 80 de la LIC y de lo dispuesto en la Cláusula Novena, sección 9.1 del Fideicomiso.



- aa. Comité Técnico Inicial: significa, en términos del Fideicomiso, el Comité Técnico que estará en funciones a partir de la fecha de celebración del Fideicomiso y hasta que ocurra la primera Emisión y su Colocación y cuyas funciones se establecen en la Cláusula Novena, sección 9.14, incisos i y ii del Fideicomiso.
- bb. Conducta de Destitución: significa, respecto de los Ejecutivos, la ocurrencia de alguno o algunos de los siguientes eventos:
- I. un incumplimiento significativo a los términos y condiciones contenidos en el Fideicomiso o en el Contrato de Administración por parte de los Ejecutivos;
 - II. la existencia de fraude respecto de los actos de un Ejecutivo;
 - III. la existencia de dolo o mala fe respecto de los actos de un Ejecutivo, que sean materiales o que causen una pérdida al Patrimonio del Fideicomiso;
 - IV. la existencia de negligencia inexcusable respecto de los actos de un Ejecutivo con relación al Fideicomiso o al Contrato de Administración, que sean materiales o que causen una pérdida al Patrimonio del Fideicomiso;
 - V. la condena por un delito del fuero federal o local grave (sancionado con pena de prisión de más de 6 (seis) meses) en contra de un Ejecutivo;
 - VI. la violación por parte del Ejecutivo de que se trate a los deberes de lealtad o diligencia a que se refieren los Apartados A y B de la Sección I del Capítulo II de la Ley del Mercado de Valores, mismos que por virtud del Fideicomiso se encuentran obligados a cumplir; o
 - VII. una violación grave o reiterada de las Legislación Aplicable del mercado de valores, por parte del Administrador o un Ejecutivo.
- cc. Consortio: significa el conjunto de personas morales vinculadas entre sí por una o más personas físicas que integrando un Grupo de Personas, tengan el control de las primeras.
- dd. Contrato de Arrendamiento: significa cada uno de los contratos de arrendamiento relacionados con los Activos que formen parte, de tiempo en tiempo, del Patrimonio del Fideicomiso.
- ee. Contrato de Administración: significa el contrato de prestación de servicios que celebren el Fiduciario y el Administrador, según sea instruido el Fiduciario en términos de lo previsto al efecto en el Fideicomiso y conforme al formato que se agrega al Fideicomiso como Anexo "B", a efectos de que el Administrador proporcione los Servicios de Administración.
- ff. Contrato de Colocación: significa cada uno de los contratos de colocación y contratos denominados "*Purchase Agreements*" o de cualquier otra forma, a ser

celebrados, previa instrucción al Fiduciario en términos de lo establecido al efecto en el Fideicomiso, por el Fiduciario y los Intermediarios Colocadores o cualesquiera otros intermediarios respecto de la colocación de CBFIs por medio de oferta pública a través de la Bolsa o cualquier otro mecanismo de negociación en México, y/o por cualquier otro medio permitido en cualquier otra jurisdicción, siempre y cuando se cumpla con lo dispuesto por las disposiciones legales aplicables, incluyendo sin limitar, el artículo 187 de la LISR y la Regla 3.2.12 de la Resolución Miscelánea Fiscal vigente, según corresponda.

- gg. Contrato de Compraventa: significa cada uno de los contratos o convenios a través de los cuales el Fiduciario adquirirá Activos para que formen parte del Patrimonio del Fideicomiso; lo anterior, en el entendido de que dichos Activos a efecto de ser adquiridos por el Fiduciario, deberán contar con todas las formalidades en sus antecedentes y para su adquisición que la ley exija, lo cual deberá ser verificado por el Administrador y/o el Comité Técnico y/o la Asamblea de Tenedores, según corresponda sin responsabilidad del Fiduciario.
- hh. Convenios de Adquisición: significa, conjuntamente, los Convenios de Aportación y Adhesión y los Contratos de Compraventa.
- ii. Convenio de Aportación y Adhesión: significa cada uno de los contratos o convenios por los cuales los Fideicomitentes Adherentes, de tiempo en tiempo, cederán o transmitirán, Activos al Patrimonio del Fideicomiso, y conforme a los términos del propio Convenio de Aportación y Adhesión, en su caso, se adherirán al Fideicomiso y adquirirán, en consecuencia, el carácter de Fideicomitentes Adherentes, lo anterior, en el entendido de que dichos Activos a efecto de ser adquiridos por el Fiduciario, deberán contar con todas las formalidades en sus antecedentes y para su adquisición que la ley exija, lo cual deberá ser verificado por el Administrador y/o el Comité Técnico y/o la Asamblea de Tenedores, según corresponda sin responsabilidad del Fiduciario.
- jj. Criterios de Elegibilidad: significa aquellos criterios que se establecen en la Cláusula Décima Primera del Fideicomiso, a efectos de que el Fiduciario pueda realizar Inversiones en Activos en términos del Fideicomiso. Los Criterios de Elegibilidad podrán ser modificados de tiempo en tiempo conforme lo determine la Asamblea de Tenedores.
- kk. CUAE: significa las Disposiciones de Carácter General Aplicables a las Entidades y Emisoras Supervisadas por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores que contraten servicios de auditoría externa de estados financieros básicos, emitidas por la CNBV y publicadas en el Diario Oficial de la Federación el 26 de abril de 2018, según las mismas sean modificadas de tiempo en tiempo.



- ll. Cuenta Concentradora: significa la cuenta en la cual se concentrarán, de conformidad con lo que determine el Administrador, los recursos derivados de las Rentas que se reciban en las Cuentas Receptoras conforme se indica en la Cláusula Décima Segunda, sección 12.3 del Fideicomiso.
- mm. Cuenta de Operación: significa la cuenta en la cual se depositarán las cantidades que correspondan al presupuesto anual autorizado por el Comité Técnico al Administrador para llevar a cabo la operación del Fideicomiso, en el entendido de que ésta será administrada directamente por el Administrador, lo anterior conforme se indica en la Cláusula Décima Segunda, sección 12.5 del Fideicomiso.
- nn. Cuenta de Colocación: significa la cuenta en la cual se deberán recibir los recursos producto de las Emisiones de CBFIs y que se describe en la Cláusula Décima Segunda, sección 12.1 del Fideicomiso.
- oo. Cuenta de Distribuciones: significa la cuenta a través de la cual se realizarán los pagos de las Distribuciones Totales, los Reembolsos de Capital y los pagos a realizarse a los Tenedores, de conformidad con las instrucciones que al efecto se reciban por parte del Comité Técnico conforme se establece en la Cláusula Décima Segunda, sección 12.4 del Fideicomiso.
- pp. Cuenta Receptora: significa la cuenta en la cual se deberán depositar la totalidad de las Rentas que corresponda a cada Activo aportado al Patrimonio del Fideicomiso, conforme se establece en la Cláusula Décima Segunda, sección 12.2 del Fideicomiso.
- qq. Cuentas Adicionales: significa cualesquiera otras cuentas que sean abiertas por el Fiduciario, previa instrucción del Comité Técnico y/o el Administrador, que sean necesarias para cumplir con los fines del Fideicomiso y para la debida administración y mantenimiento de los Activos, conforme se establece en la Cláusula Décima Segunda, sección 12.6 del Fideicomiso.
- rr. Cuentas o Cuentas del Fideicomiso: significa cada una de las siguientes cuentas según se definen en la Cláusula Décima Segunda del Fideicomiso: Cuenta de Colocación, Cuenta Receptora, Cuenta Concentradora, Cuenta de Distribuciones, Cuenta de Operación y Cuentas Adicionales aperturadas y mantenidas por el Fiduciario a nombre del Fideicomiso.
- ss. Derecho de Convocar o Aplazar Asamblea: significa el derecho que tienen los Tenedores que en lo individual o en su conjunto tengan el 10% (diez por ciento) o más del número de CBFIs en circulación, para: (i) solicitar al Representante



Común que convoque a una Asamblea de Tenedores; y (ii) solicitar que se aplace por 1 (una) sola vez, por 3 (tres) Días y sin necesidad de nueva convocatoria, la votación de cualquier asunto respecto del cual no se consideren suficientemente informados.

- tt. Derecho de Reversión: significa el derecho que podrían tener, en su caso, los Fideicomitentes Adherentes para readquirir la propiedad o titularidad de los Activos que hayan sido aportados por cada uno de ellos al Patrimonio del Fideicomiso, en caso de: (i) enajenación de los mismos por el Fiduciario, o (ii) por extinción del Fideicomiso, o (iii) por cualquier otra razón que se acuerde en el Convenio de Aportación y Adhesión. Dicho derecho se deberá establecer expresamente en el respectivo Convenio de Aportación y Adhesión que se celebre al efecto.
- uu. Derechos de Arrendamiento: significa los derechos que adquiera el Fiduciario conforme lo previsto en el Fideicomiso, de manera directa o indirecta, consistentes en los derechos al cobro y los ingresos derivados de contratos de arrendamiento de cualquier Inmueble, incluyendo sin limitar, los derechos sobre pólizas de seguros relacionados con dicho Inmueble.
- vv. Derechos de Suscripción Preferente: significa el derecho que, conforme al acuerdo del Comité Técnico Inicial o de la Asamblea de Tenedores, según sea el caso, se otorgue a los Tenedores para suscribir de manera preferente, determinada Emisión.
- ww. Desinversión: significa la disposición, venta, liquidación o intercambio de Activos en términos de la Cláusula Novena, sección 9.1.4, inciso xiii del Fideicomiso.
- xx. Día: significa con mayúscula o con minúscula, día natural.
- yy. Día Hábil: significa cualquier día que no sea sábado o domingo o día festivo y en el cual las instituciones de crédito de México abran al público, de acuerdo con el calendario que al efecto publica la CNBV.
- zz. Distribución: significa los recursos derivados de las Inversiones en Activos que serán entregados, previa instrucción por escrito del Administrador que sea enviada al Fiduciario una vez acordada por el Comité Técnico, a los Tenedores cuando menos una vez al año, a más tardar el 15 de marzo, y que al menos será el 95% (noventa y cinco por ciento) del Resultado Fiscal del Fideicomiso por el ejercicio inmediato anterior, generado por los bienes integrantes del Patrimonio del Fideicomiso de acuerdo a la fracción VI del artículo 187 de la LISR.



- aaa. Distribución Total: significa la Distribución más cualquier otra cantidad que el Comité Técnico determine deba ser entregada a los Tenedores en términos del Fideicomiso y de acuerdo con la fracción VI del artículo 187 y la fracción VIII del artículo 188 de la LISR. Las Distribuciones Totales podrán ser realizadas, según lo acuerde el Comité Técnico en efectivo, en CBFIs o ambos, siempre y cuando la Legislación Aplicable no lo prohíba.
- bbb. Documentos de Emisión: significa respecto de cualquier Colocación mediante oferta pública: el Fideicomiso, el Título, el Prospecto, el Contrato de Colocación, el documento con información clave para la inversión, los avisos de oferta pública y de colocación y demás documentación accesoria y sus respectivos anexos (tal y como cada uno de ellos sea modificado de tiempo en tiempo), por medio de los cuales se instrumente cada Colocación y cualesquiera otros documentos aprobados al efecto por el Administrador, el Comité Técnico Inicial, el Comité Técnico o la Asamblea de Tenedores, según sea el caso, incluyendo aquéllos que se requieran para efectos de llevar a cabo Colocaciones en el extranjero.
- ccc. Ejecutivos: significa las personas físicas empleados que ocupen los primeros dos niveles jerárquicos en la estructura corporativa del Administrador (vicepresidentes y directores ejecutivos) y, en su caso, el Presidente Ejecutivo; en el entendido que todos ellos serán designados por el Comité Técnico, previa opinión del Comité de Nominaciones y Compensaciones, a propuesta del Fideicomiso de Fundadores, en tanto tenga derecho a recibir el Paquete de CBFIs al Fideicomiso de Fundadores.
- ddd. Emisión: significa cada emisión de CBFIs que realice el Fiduciario, de tiempo en tiempo, en cada Fecha de Emisión, de conformidad con lo establecido en el Fideicomiso.
- eee. Eventos Relevantes: tiene el significado atribuido a eventos relevantes en el artículo segundo y demás aplicables de la LMV.
- fff. Fecha de Emisión: significa la fecha en que se lleva a cabo cada Emisión de CBFIs.
- ggg. Fibras: significa los fideicomisos de bienes raíces registrados en el registro de fideicomisos dedicados a la adquisición o construcción de Inmuebles destinados al arrendamiento, o la adquisición del derecho a recibir los ingresos derivado del arrendamiento de dichos Inmuebles, así como a otorgar financiamiento para esos fines con garantía hipotecaria, sujetos al régimen fiscal establecido en los




artículos 187 y 188 de la LISR y en las reglas correspondientes de la Resolución Miscelánea Fiscal vigente.

- hhh. Fideicomisarios: significa los Tenedores y, en su caso, a los Fideicomitentes Adherentes.
- iii. Fideicomiso: significa el fideicomiso que se establece en virtud del presente contrato constituido de conformidad con las leyes mexicanas, según sea modificado de tiempo en tiempo.
- jjj. Fideicomiso de Fundadores: significa el fideicomiso que sea constituido previo a la oferta pública inicial de CBFIs que tendrá derecho a recibir CBFIs, de tiempo en tiempo, de conformidad con el presente Fideicomiso.
- kkk. Fideicomitentes: significa conjuntamente Agriprofin, S.A. de C.V. y los Fideicomitentes Adherentes.
- lll. Fideicomitente Adherente: significa cualquier Persona que, en términos de lo establecido al efecto, aporte (directa o indirectamente) Activos al Patrimonio del Fideicomiso, por cuya aportación reciba CBFIs en términos del artículo 188, fracción XI de la LISR y adquiera para efectos del Fideicomiso, en su caso, los derechos y obligaciones establecidos en el Fideicomiso y en el Convenio de Aportación y Adhesión respectivo.
- mmm. Fiduciario o Emisor: significa Banco Actinver, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver, División Fiduciaria o la institución financiera residente en México autorizada para actuar como fiduciario en el país o sus causahabientes, cesionarios, o quien sea designado subsecuentemente como fiduciario de conformidad con el Fideicomiso.
- nnn. Fondo de Recompra: significa el fondo que sería constituido por el Fiduciario con cargo al Patrimonio del Fideicomiso hasta por el monto máximo de recursos que autorice la Asamblea de Tenedores y con apego a las disposiciones aplicables, para que con cargo al mismo el Fiduciario pueda llevar a cabo la adquisición de CBFIs en circulación o títulos de crédito que los representen, en términos de lo dispuesto en la Cláusula Vigésima Cuarta del Fideicomiso.
- ooo. Fondos de Pensiones y Jubilaciones Extranjeros: significa los fondos de pensiones y jubilaciones a que se refiere el artículo 153 de la LISR y la Resolución Miscelánea Fiscal vigente.



- ppp. Gastos de Emisión: significa los gastos, derechos, honorarios de asesores legales, contables, fiscales, gastos de promoción, honorarios por aceptación y honorarios correspondientes a la primera anualidad adelantada del Fiduciario y del Representante Común, comisiones del agente estructurador y de los intermediarios colocadores y cualesquiera otros semejantes que se generen derivados o con motivo de cualquier Emisión que deberá pagar el Fiduciario con cargo a los recursos obtenidos con motivo de la Colocación de que se trate.
- qqq. Gastos de Mantenimiento de la Emisión: significa los gastos que se generen por la administración y mantenimiento de cada Emisión, de conformidad con la instrucción que el Administrador gire al Fiduciario.
- rrr. Gastos de Operación: significa los gastos que se generen por la operación del Patrimonio del Fideicomiso que sean instruidos al Fiduciario por el Administrador, de tiempo en tiempo, en términos de la Cláusula Décima Tercera, sección 13.3 del Fideicomiso. Para efectos de claridad, los recursos correspondientes al presupuesto anual del Administrador serán considerados como Gastos de Operación y deberán ser aprobados por el Comité Técnico en términos de la Cláusula Novena, sección 9.1.4, fracción xxvii del Fideicomiso.
- sss. Grupo de Personas: las Personas que tengan acuerdos, de cualquier naturaleza, para tomar decisiones en un mismo sentido. Se presume, salvo prueba en contrario, que constituyen un Grupo de Personas: (a) las Personas que tengan parentesco por consanguinidad, afinidad o civil hasta el cuarto grado, los cónyuges, la concubina y el concubinario y b) las sociedades que formen parte de un mismo Consorcio o Grupo empresarial y la Persona o conjunto de Personas que tengan el control de dichas sociedades.
- ttt. Grupo Empresarial: el conjunto de personas morales organizadas bajo esquemas de participación directa o indirecta del capital social, en las que una misma sociedad mantiene el control de dichas personas morales. Asimismo, se considerarán como grupo empresarial a los grupos financieros constituidos conforme a la Ley para Regular las Agrupaciones Financieras.
- uuu. Indeval: significa la S.D. Indeval Institución para el Depósito de Valores, S.A. de C.V.
- vvv. Informe Anual del Auditor: significa el informe anual que deberá elaborar y presentar el Auditor Externo de conformidad con la Cláusula Décima Séptima del Fideicomiso.

- 
- www. Inmueble: significa en términos de lo dispuesto por el artículo 750 del Código Civil Federal: (i) los bienes inmuebles por naturaleza, consistentes en construcciones y edificios, así como los terrenos sobre los cuales se encuentran edificados y los derechos reales sobre los mismos; (ii) los bienes inmuebles por destino, que forman parte integral de las construcciones y edificios al encontrarse adheridos de una manera fija, de modo que no pueden separarse sin deterioro del inmueble o del objeto a él adherido, y (iii) todos aquellos bienes que aunque no tienen una incorporación física al edificio, adquieren la condición de Inmuebles al existir la voluntad del dueño de mantenerlos unidos a éste y que resultan indispensables para su funcionamiento.
- xxx. Intermediario Colocador: significa el o los intermediarios colocadores en México o en el extranjero con quienes el Emisor, por instrucciones del Comité Técnico, celebren Contratos de Colocación.
- yyy. Inversiones en Activos: significa las inversiones que se realicen de manera directa o indirecta, en términos de lo establecido al efecto en el Fideicomiso, con cargo al Patrimonio del Fideicomiso en Activos que sean adquiridos o desarrollados con los recursos obtenidos de las Colocaciones o de cualquier otra forma, incluyendo los Activos Iniciales.
- zzz. Inversión Mínima del Patrimonio: significa la inversión en Activos de por lo menos el 70% (setenta por ciento) del Patrimonio del Fideicomiso en un plazo de 12 (doce) meses a partir de la fecha en que se realice la Colocación de conformidad con la fracción III del artículo 187 de la LISR y la Regla 3.21.2.5 de la Resolución Miscelánea Fiscal para 2020 o la que corresponda para resoluciones misceláneas subsecuentes.
- aaaa. Inversiones de Efectivo Permitidas: significa: (i) las inversiones del efectivo disponible que se realicen con cargo al Patrimonio del Fideicomiso de acuerdo con las instrucciones que reciba el Fiduciario del Administrador para tales efectos, en valores a cargo del Gobierno Federal inscritos en el RNV o en acciones de fondos de inversión en instrumentos de deuda, mismas que se realizarán de conformidad con la Legislación Aplicable y conforme a lo previsto en la fracción III del artículo 187 de la LISR; y (ii) en su caso, los CBFIs en circulación que adquiera el Fiduciario en términos de la Legislación Aplicable y con motivo de las operaciones efectuadas con cargo al Fondo de Recompra; en el entendido que las Inversiones de Efectivo Permitidas en su conjunto, no podrán exceder del 30% (treinta por ciento) del Patrimonio del Fideicomiso y los CBFIs adquiridos sumados a los adquiridos previamente no excedan del 5% (cinco por ciento) de la totalidad de los CBFIs emitidos en términos de la LISR y la Resolución Miscelánea Fiscal vigente.



- bbbb. ISR: significa el impuesto sobre la renta previsto por la LISR.
- cccc. ISR o Ganancia Diferidos: significa el ISR o la ganancia a cargo de los Fideicomitentes Adherentes por la aportación de cualesquiera Bienes Inmuebles que se difieran en los términos de la fracción XI del artículo 188 de la LISR.
- dddd. IVA: significa el impuesto al valor agregado previsto por la LIVA.
- eeee. Legislación Aplicable: significa las leyes, reglamentos, decretos, circulares y demás ordenamientos jurídicos de carácter federal, estatal y/o municipal vigentes en México.
- ffff. LGTOC: significa la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito.
- gggg. LIC: significa la Ley de Instituciones de Crédito.
- hhhh. Liquidador: significa la Persona que sea designada como liquidador del Patrimonio del Fideicomiso en términos de la Cláusula Vigésima Tercera, sección 23.3, inciso (i) del Fideicomiso.
- iiii. LIVA: significa Ley del Impuesto al Valor Agregado.
- jjjj. LISR: significa la Ley del Impuesto sobre la Renta.
- kkkk. LMV: significa la Ley del Mercado de Valores.
- llll. México: significa los Estados Unidos Mexicanos.
- mmmm. Miembro Independiente: significa cualquier persona que cumpla con los requisitos del artículo 24, segundo párrafo y 26 de la LMV, en el entendido que la independencia se tendrá que calificar respecto del Fideicomitente, Administrador, Fideicomiso de Fundadores y el Fideicomiso.
- nnnn. Paquete de Beneficios por Desempeño a Ejecutivos: significa cualquier plan o esquema de incentivos por desempeño de Ejecutivos, funcionarios y empleados del Administrador que, en su caso, autorice la Asamblea de Tenedores.
- oooo. Paquete de CBFIs al Fideicomiso de Fundadores: significa el derecho que tiene el Fideicomiso de Fundadores de recibir CBFIs de forma anual en términos de lo dispuesto en el inciso f. de la sección 5.1 de la Cláusula Quinta del Fideicomiso.

- pppp. Patrimonio del Fideicomiso: tiene el significado que se le atribuye a dicho término en la Cláusula Cuarta del Fideicomiso.
- qqqq. Pérdida Fiscal: tiene el significado previsto en el artículo 57 de la LISR, según dicho término sea modificado de tiempo en tiempo.
- rrrr. Período Mínimo de Inversión: significa el período de cuatro años a que se refiere la fracción IV del artículo 187 de la LISR o la que en su caso se establezca por la Legislación Aplicable.
- ssss. Persona: significa, según el contexto lo requiera, una persona física o moral, un fideicomiso, una asociación (incluyendo asociación en participación) u otra entidad legal.
- tttt. Personas Relacionadas: significa las Personas que respecto: (i) del Fideicomiso, (ii) de las sociedades sobre las cuales el Fideicomiso realice inversiones, (iii) del Fideicomiso de Fundadores, (iv) del Fideicomitente y/o (v) del Administrador o a quien se encomienden las funciones de administración del Patrimonio del Fideicomiso; se ubiquen en alguno de los supuestos a que se refiere la fracción XIX del artículo segundo de la LMV. Asimismo, se incluyen las sociedades sobre las cuales el Fideicomiso realice inversiones, el Fideicomiso de Fundadores, el Fideicomitente y el Administrador o a quien se encomienden las funciones de administración del Patrimonio del Fideicomiso.
- uuuu. Pesos: significa la moneda de curso legal en México.
- vvvv. Presidente Ejecutivo: significa el presidente ejecutivo del Administrador.
- wwww. Programa: significa un programa de emisión y colocación de valores representativos de deuda y/o de CBFIs y/o cualesquiera otros valores, según el mismo sea autorizado por la CNBV y cuente con la opinión favorable de la Bolsa.
- xxxx. Prospecto: significa el prospecto de colocación definitivo relacionado con cada Emisión y Colocación mediante oferta pública de conformidad con las disposiciones legales aplicables.
- yyyy. Recursos Derivados de la Emisión: significa, respecto de cualquier Emisión, los recursos que el Emisor obtenga como resultado de cada Colocación de CBFIs, de conformidad con los términos y condiciones establecidos en los Documentos de Emisión respectivos, mismos que, sin limitación y después de deducirse los gastos correspondientes (incluyendo sin limitar aquellos relacionados con la



oferta de CBFIs respectiva), se deberán destinar conforme se establezca en el Prospecto o suplemento respectivo.

- zzzz. Reembolso de Capital: significa las cantidades entregadas a los Tenedores en exceso al resultado fiscal del ejercicio, en los términos del artículo 188, fracción IX, sexto párrafo de la LISR.
- aaaaa. Reglamento Interior de la Bolsa: significa el reglamento interior de la Bolsa de que se trate, según el mismo haya sido modificado de tiempo en tiempo.
- bbbbb. Rentas: significa cualquier ingreso obtenido por el otorgamiento del uso o goce temporal de los Inmuebles relacionados con los Activos y que derivan de los Contratos de Arrendamiento.
- cccc. Representante Común: significa CIBanco, S.A., Institución de Banca Múltiple, quién será el representante común de los Tenedores de los CBFIs, o quien sea nombrado subsecuentemente como representante común de los Tenedores, conforme a lo previsto en este Fideicomiso.
- dddd. Resultado Fiscal: tiene el significado previsto en el artículo 9 de la LISR, según dicho término sea modificado de tiempo en tiempo.
- eeee. RNV: significa el Registro Nacional de Valores a cargo de la CNBV.
- ffff. SEDI: sistema electrónico de envío y difusión de información que a la Bolsa de que se trate, le sea autorizado por la CNBV; el cual, para el caso de la BMV, se le denomina EMISNET y para el caso de BIVA se le denomina DIV.
- ggggg. Servicios de Administración: significa los servicios de administración, asesoría, planeación y representación, así como los servicios de administración y mantenimiento de los Activos que integren el Patrimonio del Fideicomiso, que prestará el Administrador al Fideicomiso, en términos del Contrato de Administración.
- hhhhh. Tenedores: significa los tenedores de uno o más de los CBFIs.
- iiii. Título: significa el título que documenta los CBFIs objeto de las Emisiones, cuyo formato se adjunta al Fideicomiso como Anexo "C", el cual podrá ser modificado de tiempo en tiempo conforme a los acuerdos de la Asamblea de Tenedores y/o para el cumplimiento de las disposiciones legales aplicables.

jjjj). Utilidad Fiscal: significa el resultado de restar a los ingresos acumulables las deducciones autorizadas, en los términos del Título II de la LISR, cuando los primeros son mayores que las segundas, de acuerdo con lo señalado en la fracción I del artículo 9 de la LISR.

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

1.2 Otras Reglas de Interpretación. En el Fideicomiso y en sus Anexos, salvo que el contexto requiera lo contrario:

- (i) los encabezados de las Cláusulas e incisos son para referencia únicamente y no afectarán la interpretación del Fideicomiso;
- (ii) las referencias a cualquier documento, instrumento o contrato, incluyendo el Fideicomiso o cualesquiera otros documentos, incluirán: (x) todos los anexos y apéndices u otros documentos adjuntos al Fideicomiso o a dichos documentos; (y) todos los documentos, instrumentos o contratos emitidos o celebrados en sustitución del Fideicomiso o de dichos documentos; y (z) cualesquiera reformas, modificaciones, adiciones o compulsas al Fideicomiso o a dichos documentos, según sea el caso;
- (iii) las palabras "incluye" o "incluyendo" se entenderán como "incluyendo, sin limitar";
- (iv) las referencias a cualquier Persona incluirán a los causahabientes y cesionarios permitidos de dicha Persona (y en el caso de alguna autoridad gubernamental, cualquier persona que ejerza las funciones, facultades y competencia de dicha autoridad gubernamental);
- (v) las palabras "del presente", "en el presente", "bajo el presente", "al Fideicomiso" o "del Fideicomiso" y palabras o frases de naturaleza similar, se referirán a este Fideicomiso en general y no a alguna disposición en particular de este Fideicomiso; y
- (vi) el singular incluye el plural y el plural incluye el singular;

SEGUNDA. CELEBRACIÓN.



- 2.1 Celebración del Fideicomiso. Las Partes celebran en este acto el Fideicomiso el cual estará sujeto a los términos y condiciones establecidas en el mismo, de conformidad con la Legislación Aplicable.
- 2.2 Constitución del Fideicomiso. El Fideicomitente en este acto constituye el Fideicomiso y designa al Fiduciario para actuar como tal en el mismo. Para efectos de lo anterior, el Fideicomitente entregará y transmitirá al Fideicomiso, la Aportación Inicial, la cual será depositada en la Cuenta de Colocación.
- 2.3 Aportación Inicial. El Fideicomitente transferirá al Fideicomiso, como Aportación Inicial, la cantidad de \$1.00 (un Peso 00/100, M.N.). Las Partes en este acto reconocen que la Aportación Inicial no se encontrará sujeta a los términos de Inversiones de Efectivo Permitidas de conformidad con los términos del Fideicomiso, y que el Fiduciario, en caso de que efectivamente haya sido recibida la Aportación Inicial, revertirá a favor del Fideicomitente dicha Aportación Inicial, al momento en que el Fideicomitente deje de formar parte del Fideicomiso.
- 2.4 Adquisición de los Activos Iniciales. En o antes de la primera Fecha de Emisión y sujeto al cumplimiento de la condición suspensiva consistente en la inscripción en el RNV y Colocación de los CBFIs correspondientes a la primera Emisión (en adición a aquellas condiciones suspensivas que, en su caso, se señalen en los Convenios de Adquisición respectivos), los Fideicomitentes Adherentes y/o vendedores deberán efectuar la aportación de los Activos Iniciales al Patrimonio del Fideicomiso, a cambio de lo cual podrán recibir como contraprestación CBFIs, de conformidad con lo que se establezca en los Convenios de Adquisición respectivos, conforme al acuerdo del Comité Técnico Inicial.
- 2.5 Aportaciones Adicionales. Las Partes acuerdan que el Patrimonio del Fideicomiso podrá incrementarse con cualesquier otros bienes y derechos, incluidos Valores y efectivo, en el entendido de que, salvo la Aportación Inicial, serán destinados al cumplimiento de los fines del Fideicomiso conforme a la Legislación Aplicable.
- 2.6 Número de Identificación Interna. Las Partes convienen en identificar el Fideicomiso que en este acto se constituye con el número "4755", por lo que, cualquier comunicado o instrucción que se gire al amparo del Fideicomiso o en atención del Fiduciario, deberá hacer referencia al citado número de fideicomiso.
- 2.7 Nombre del Fideicomiso. El Fideicomitente y el Fiduciario autorizan que, para todos los efectos, el fideicomiso establecido al amparo del Fideicomiso sea referido como "Agrofibra", incluyendo para efectos fiscales y comerciales.

Asimismo, previa instrucción del Administrador, el Fiduciario registrará ante las autoridades correspondientes la marca, signo distintivo y cualquier forma de identificación de Agrofibra que pueda ser objeto de protección conforme a la legislación Aplicable.

2.8 Tratamiento del Fideicomiso. Las Partes acuerdan que el Fideicomiso contiene ciertas estipulaciones que le son aplicables exclusivamente a las Fibras, por lo cual, las Partes acuerdan que el Fideicomiso tendrá el tratamiento fiscal establecido en el artículo 188 de la LISR en la medida en que se cumpla con lo dispuesto en el artículo 187 de la LISR.

2.9 Aceptación del Cargo de Fiduciario. En este acto el Fiduciario acepta desempeñar el cargo de Fiduciario del Fideicomiso y conviene en desarrollar sus funciones de conformidad con lo establecido en el Fideicomiso y en la Legislación Aplicable, pudiendo ser sustituido conforme a los supuestos previstos en el mismo. El Fiduciario otorgará mediante la firma del presente Contrato, así como con el comprobante de la transferencia que acredite el depósito de la Aportación Inicial, el recibo más amplio que en derecho proceda sobre la Aportación Inicial y reconoce y acepta la titularidad del Patrimonio del Fideicomiso que en cualquier momento sea transmitido durante la vigencia del presente Contrato para el cumplimiento de los Fines del Fideicomiso. En este acto se autoriza al Fiduciario para llevar a cabo todas y cualesquiera acciones que sean necesarias para cumplir con los Fines del Fideicomiso, y en este acto el Fiduciario se obliga a realizar cualesquiera acciones que sean necesarias o convenientes para el cumplimiento de los Fines del Fideicomiso, en cada caso, según le sea instruido por el Fideicomitente, el Administrador, el Comité Técnico Inicial, el Comité Técnico, la Asamblea de Tenedores que conforme a los términos del presente Fideicomiso tenga facultades para instruirlo.

TERCERA. PARTES DEL FIDEICOMISO.

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

- a. Fideicomitente: Agriprofin, S.A. de C.V.
- b. Fideicomitentes Adherentes: Cada uno de los Fideicomitentes Adherentes, una vez que se hayan celebrado los Convenios de Aportación y Adhesión respectivos.
- c. Fiduciario: Banco Actinver, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver, División




Fiduciaria o sus sucesores, cesionarios o quien lo sustituya en sus funciones.

- d. Fideicomisarios: Los Tenedores, representados por el Representante Común, respecto de los derechos que se les atribuyen conforme a los términos del Fideicomiso y el Título, así como en su caso los Fideicomitentes Adherentes conforme a los términos previstos por el respectivo Convenio de Aportación y Adhesión.
- e. Representante Común: CIBanco, S.A., Institución de Banca Múltiple, o sus sucesores, cesionarios o quien lo sustituya en sus funciones.

CUARTA. PATRIMONIO DEL FIDEICOMISO.

4.1 Patrimonio del Fideicomiso. El Patrimonio del Fideicomiso se integra de la siguiente manera:

- a. Con la Aportación Inicial, una vez que la misma haya sido aportada y hasta en tanto la misma no haya sido revertida;
- b. Con cualquier bien o derecho aportado de conformidad con las Cláusula Segunda, secciones 2.4 y 2.5 del Fideicomiso;
- c. Con la aportación de los Derechos de Arrendamiento y los recursos derivados de los mismos;
- d. Con los Recursos Derivados de la Emisión que correspondan;
- e. Con las cantidades derivadas del cobro de las Rentas;
- f. Con los Activos que se adquieran con los Recursos Derivados de la Emisión o con cualquier otro recurso lícito, incluyendo aquéllos que sean aportados por sus respectivos propietarios o titulares al Patrimonio del Fideicomiso con posterioridad a la primera Emisión y por cuya aportación reciban efectivo, CBFIs u otros bienes o derechos;
- g. Con las Inversiones de Efectivo Permitidas y, en su caso, con sus productos;

- 
- h. Con las cantidades depositadas en las Cuentas y los rendimientos financieros que se obtengan por la inversión de los recursos líquidos en las Cuentas, en su caso;
 - i. Con los recursos que se obtengan de Emisiones futuras al amparo del Fideicomiso;
 - j. Con los recursos que se obtengan de la emisión de Valores representativos de deuda o de cualquier otro tipo de financiamiento o deuda contratado por el Fideicomiso;
 - k. Con los derechos y/o las cantidades que deriven del ejercicio de cualquier derecho correspondiente al Fideicomiso, incluyendo sin limitar cualesquier cantidades derivadas de los seguros relacionados con los Bienes Inmuebles y/o los Derechos de Arrendamiento;
 - l. Con las partes sociales de entidades o vehículos auxiliares, incluyendo la parte social representativa del 99.9% (noventa y nueve punto nueve por ciento) del capital social del Administrador, así como los derechos corporativos y patrimoniales que deriven de éstas, siempre y cuando se cumpla con lo dispuesto en el artículo 187 de la LISR;
 - m. Con cualesquier productos o rendimientos derivados de los bienes y derechos a que se refiere la presente Cláusula; y demás cantidades, activos y derechos de que sea titular o que adquiera en el futuro el Fideicomiso, por cualquier causa lícita y válida.

Para efectos de determinar el valor del Patrimonio del Fideicomiso se deberán considerar las obligaciones a cargo del Fiduciario, de cualquier especie, según sea el caso.

4.2 Obligaciones. El Fiduciario no asume responsabilidad u obligación expresa o implícita alguna respecto de la autenticidad, existencia o veracidad, de las declaraciones de los aportantes, o legitimidad de los Activos que se vayan a aportar al Patrimonio del Fideicomiso.

4.3 Circular 1/2005. Para los efectos previstos en el apartado 5.1 de la Circular 1/2005, las Partes convienen que el inciso a., de la sección 4.1 de la presente Cláusula, constituye el inventario de los bienes que integran el Patrimonio del Fideicomiso al momento de la celebración del Fideicomiso; para efectos de lo anterior, el Fideicomitente y el Representante Común conservan un tanto original del mismo. En la medida en que varíe el Patrimonio del Fideicomiso, el inventario al que se hace referencia en este párrafo se considerará actualizado para efectos de la Circular 1/2005.



QUINTA. FINES DEL FIDEICOMISO.

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

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

- a. Recibir y mantener la titularidad de la Aportación Inicial y los demás bienes y derechos que formen parte del Patrimonio del Fideicomiso, con el fin de realizar Colocaciones de CBFIs entre el público inversionista;
- b. Llevar a cabo cada Emisión de acuerdo a las instrucciones del Comité Técnico Inicial, la Asamblea de Tenedores, según sea el caso, en los términos y con las características que determinen;
- c. Realizar ofertas de CBFIs a través de alguna Bolsa en México y/o por cualquier otro medio permitido en cualquier otra jurisdicción y su Colocación (pudiendo ser o no al amparo de un Programa) conforme a las autorizaciones que expida en su caso la CNBV;
- d. Realizar Emisiones adicionales, en los términos establecidos en el Fideicomiso que no impliquen una Colocación, con el objetivo de: (i) llevar a cabo la suscripción de CBFIs por la vía del ejercicio de Derechos de Suscripción Preferente por parte de los Tenedores; (ii) ser entregados



como contraprestación por la adquisición de Activos, en los términos y bajo las condiciones que en su momento determine el Comité Técnico o la Asamblea de Tenedores, según sea el caso; (iii) ser entregados para el cumplimiento del Paquete de Beneficios por Desempeño a Ejecutivos que, en su caso, autorice la Asamblea de Tenedores; (iv) ser entregados al Fideicomiso de Fundadores como parte del Paquete de CBFIs al Fideicomiso de Fundadores, conforme lo determine el Comité Técnico; y/o (v) ser entregados como pago de obligaciones a cargo del Fideicomiso, en los términos que autorice e instruya al Fiduciario, el Comité Técnico o la Asamblea de Tenedores, según sea el caso;

- e. Emitir, previa instrucción según corresponda de conformidad con el Fideicomiso, CBFIs para ser entregados como contraprestación por la adquisición de Activos conforme a lo previsto por la fracción IX del artículo 188 de la LISR;
- f. Previo acuerdo del Comité Técnico y con base en la instrucción que reciba el Fiduciario, entregar al Fideicomiso de Fundadores los CBFIs objeto del Paquete de CBFIs al Fideicomiso de Fundadores de conformidad con el presente inciso; lo anterior, en el entendido de que dicho Comité Técnico deberá hacer constar el cálculo y el número de CBFIs a entregar al Fideicomiso de Fundadores como se indica a continuación:

A partir del 1º aniversario de la fecha en que ocurra la primera Emisión de CBFIs y durante los siguientes 4 (cuatro) aniversarios para un total de 5 (cinco) entregas, el Fideicomiso de Fundadores tendrá derecho a recibir de forma anual el número de CBFIs que el Comité Técnico determine de conformidad con el cuarto párrafo del presente inciso f., por la conformación, planeación, definición de la estrategia y rol determinante en el crecimiento del Patrimonio del Fideicomiso mediante la creación de nuevas oportunidades de inversión; en el entendido que, sujeto a lo establecido en el siguiente párrafo, este derecho se renovará de manera automática por periodos de 5 (cinco) años a partir del 5º (quinto) aniversario de la fecha en que ocurra la primera Emisión, para que en cada periodo adicional se realice un total de 5 (cinco) entregas del respectivo incentivo anual.

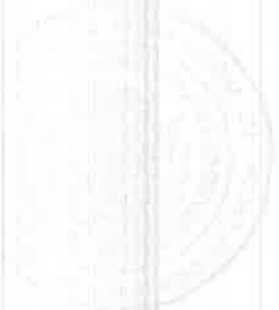
El derecho del Fideicomiso de Fundadores únicamente podrá ser renovado de manera automática, si durante el periodo de 5 años previo a la renovación de que se trate, los Bienes Inmuebles relacionados con los Activos que durante dicho periodo integraron el Patrimonio del Fideicomiso hayan tenido una ocupación promedio anual de al menos el



90% (noventa por ciento) y el crecimiento anual compuesto del valor de activo neto (NAV por sus siglas en inglés) haya sido de al menos 150 (ciento cincuenta) puntos base por encima del índice de precios de consumo de los Estados Unidos de América (CPI por sus siglas en inglés publicado por el *Bureau of Labor Statistics* de los Estados Unidos de América en <https://www.bls.gov/cpi>). En caso de que no se cumplan las métricas referidas en este párrafo, la renovación del derecho del Fideicomiso de Fundadores a recibir el Paquete de CBFIs al Fideicomiso de Fundadores, estará sujeta a la autorización de la Asamblea de Tenedores que se reúna después de la fecha en que se cumpla cada 5º (quinto) aniversario de la fecha de la primera Emisión.

El incentivo anual a que tiene derecho el Fideicomiso de Fundadores, será el equivalente al 0.45% (cero punto cuarenta y cinco por ciento) del valor de capitalización del Fideicomiso, considerando cifras correspondientes al promedio de los 12 (doce) meses anteriores a la fecha que corresponda a cada aniversario a partir de la primera Emisión (el "Paquete de CBFIs al Fideicomiso de Fundadores"), conforme a lo siguiente:

- i. El Comité Técnico deberá realizar el cálculo para determinar el número de CBFIs a entregar al Fideicomiso de Fundadores conforme al presente inciso f., en la sesión del Comité Técnico inmediata siguiente a la fecha que corresponda a cada aniversario a partir de la primera Emisión; en el entendido que dicha sesión deberá llevarse a cabo dentro de los 30 (treinta) Días Hábiles siguientes a la fecha del aniversario de que se trate. Para tales efectos, el Comité Técnico habrá de considerar el precio de cierre de los CBFIs correspondiente a los últimos 15 (quince) Días Hábiles previos a la fecha en que el Comité Técnico haya realizado el cálculo para determinar el número de CBFIs, promediando dicho valor y considerando el resultado como monto de liberación por CBFIs. Asimismo, para la determinación del número de CBFIs a entregar al Fideicomiso de Fundadores, el Comité Técnico considerará el monto en efectivo que el Fideicomiso de Fundadores requerirá para cumplir con la obligación de pago de impuesto sobre la renta correspondiente por la recepción de los CBFIs objeto del Paquete de CBFIs al Fideicomiso de Fundadores, para lo cual, el Comité Técnico determinará dicho monto y lo restará del monto total del incentivo anual pagadero en CBFIs, debiendo instruir al Fiduciario, por un lado, la entrega del número de CBFIs que resulte de la resta antes referida y, por otro, el monto de efectivo necesario para que el Fideicomiso de Fundadores



cumpla su obligación de pago del impuesto sobre la renta por la recepción de los CBFIs objeto del Paquete de CBFIs al Fideicomiso de Fundadores.

- ii. A partir del 1° (primer) aniversario de la fecha en que ocurra la primera Emisión y durante los siguientes 4 (cuatro) aniversarios, se entregará en CBFIs al Fideicomiso de Fundadores, como parte del Paquete de CBFIs al Fideicomiso de Fundadores, el equivalente al 0.225% (cero punto doscientos veinticinco por ciento) del valor de capitalización del Fideicomiso al cierre del aniversario inmediato anterior de que se trate sin que al efecto se tengan que cumplir las métricas que se indican en el numeral iv. siguiente; y, el 0.225% (cero punto doscientos veinticinco por ciento) restante del valor de capitalización del Fideicomiso al cierre del aniversario inmediato anterior de que se trate, será entregado en CBFIs sujeto al cumplimiento de las métricas que se indican en el numeral iv. siguiente.
- iii. A partir del 6° (sexto) aniversario de la fecha en que ocurra la primera Emisión, el Fideicomiso de Fundadores tendrá el derecho a recibir los CBFIs objeto del Paquete de CBFIs al Fideicomiso de Fundadores sujeto al cumplimiento de las métricas que se indican en el numeral iv. siguiente.
- iv. Las métricas que deben cumplirse para efectos de lo señalado en los numerales ii. y iii. anteriores, son las siguientes:
 - a. Los Bienes Inmuebles relacionados con los Activos que integran el Patrimonio del Fideicomiso al momento en que se cumpla cada aniversario a partir de la fecha en que ocurra la primera Emisión, deberán contar una ocupación promedio anual de los últimos 12 (doce) meses previos a la fecha de aniversario de que se trate, de al menos del 90% (noventa por ciento); y
 - b. El número de CBFIs a ser pagados al Fideicomiso de Fundadores bajo el Paquete de CBFIs al Fideicomiso de Fundadores se calculará en proporción al crecimiento anual del valor de activo neto (NAV por sus siglas en inglés) durante los últimos 12 (doce) meses previos a la fecha de aniversario de que se trate conforme a la siguiente tabla:




Crecimiento por encima del índice de precios de consumo de los Estados Unidos de América (puntos base)	Asignación del incentivo bajo el Paquete de CBFIs al Fideicomiso de Fundadores
0 - 49	20%
50 - 99	40%
100 - 149	60%
150 - 199	80%
> 199	100%

En su caso, para emitir los CBFIs que serán entregados al Fideicomiso de Fundadores conforme a este inciso f., no será requisito celebrar una Asamblea de Tenedores ya que todos los Tenedores aceptan esta disposición por el solo hecho de adquirir los CBFIs. Consecuentemente, el Fiduciario, previo acuerdo e instrucción del Comité Técnico emitirá anualmente el número de CBFIs que deban ser entregados al Fideicomiso de Fundadores, en caso de que no existan CBFIs de Tesorería que puedan ser utilizados para dicho propósito.

El monto conjunto de los CBFIs objeto del Paquete de CBFIs al Fideicomiso de Fundadores, en ningún momento podrá rebasar el 6% (seis por ciento) del valor de capitalización del Fideicomiso, considerando la cifra que resulte menor entre: (a) el promedio del valor de capitalización al cierre del aniversario de que se trate, a partir de la Primera Emisión y (b) el valor de capitalización del Fideicomiso al cierre del 5º (quinto) aniversario a partir de la fecha en que ocurra la primera Emisión de CBFIs.

El pago de los CBFIs se realizará a más tardar 15 (quince) Días siguientes a la fecha en que los CBFIs correspondientes sean emitidos, salvo que existan CBFIs de Tesorería que puedan ser utilizados para este propósito, en cuyo caso, el pago deberá realizarse a más tardar 15 (quince) Días siguientes a la fecha en que el Comité Técnico haya realizado el cálculo para determinar el número de CBFIs a entregar al Fideicomiso de Fundadores; en el entendido que el Fiduciario no será responsable de que dicho pago no se llegare a realizar en dicho plazo por causa de no contar con la autorización del Comité Técnico, cálculo, monto e instrucciones correspondientes. Lo anterior, en el entendido que este incentivo será neto, libre del IVA, por lo que en caso de que se llegara a causar el citado impuesto según las disposiciones legales aplicables al monto del incentivo, se le adicionará el monto correspondiente al IVA, en el entendido de que, en dicho caso, la instrucción que se le entregué al Fiduciario deberá considerarlo para su pago en efectivo y, en este acto, se libera el Fiduciario de cualquier responsabilidad en caso de que el mismo no haya sido considerado. Si no existen CBFIs de Tesorería en la fecha en



que tenga lugar la sesión del Comité Técnico en la que se realizará el cálculo para determinar el número de CBFIs a entregar al Fideicomiso de Fundadores, el Comité Técnico deberá adicionalmente acordar la Emisión de los CBFIs a entregar al Fideicomiso de Fundadores conforme al cálculo realizado e instruirá al Fiduciario para que en un plazo no mayor a los 30 (treinta) Días posteriores a dicha sesión, inicie las gestiones y trámites necesarios para llevar a cabo dicha Emisión.

Los CBFIs que se entreguen al Fideicomiso de Fundadores como parte del Paquete de CBFIs al Fideicomiso de Fundadores, tendrán restricciones para ser enajenados, transferidos o de cualquier otra forma dispuestos por dicho fideicomiso, por un periodo de 5 (cinco) años contados a partir de la fecha en que sean entregados, conforme lo siguiente:

- a. los CBFIs objeto del Paquete de CBFIs al Fideicomiso de Fundadores no podrán ser enajenados, transferidos o de cualquier otra forma dispuestos por el Fideicomiso de Fundadores durante los primeros 365 (trescientos sesenta y cinco) días siguientes a la fecha en que los mismos les hayan sido entregados;
- b. durante el periodo comprendido entre los 365 (trescientos sesenta y cinco) días y previo a los 730 (setecientos treinta) días siguientes a cada fecha en que los CBFIs objeto del Paquete de CBFIs al Fideicomiso de Fundadores le hayan sido entregados, el Fideicomiso de Fundadores únicamente podrá enajenar, transferir o de cualquier otra forma disponer, hasta el 20% (veinte por ciento) de dichos CBFIs;
- c. durante el periodo comprendido entre los 730 (setecientos treinta) días y previo a los 1,095 (mil noventa y cinco) días siguientes a cada fecha en que los CBFIs objeto del Paquete de CBFIs al Fideicomiso de Fundadores le hayan sido entregados, el Fideicomiso de Fundadores únicamente podrá enajenar, transferir o de cualquier otra forma disponer, hasta el 40% (cuarenta por ciento) de dichos CBFIs;
- d. durante el periodo comprendido entre los 1,095 (mil noventa y cinco) días y previo a los 1,460 (mil cuatrocientos sesenta) días siguientes a cada fecha en que los CBFIs objeto del Paquete de CBFIs al Fideicomiso de Fundadores le hayan sido entregados, el Fideicomiso de Fundadores únicamente podrá enajenar, transferir o de cualquier otra forma disponer, hasta el 60% (sesenta por ciento) de dichos CBFIs;
- e. durante el periodo comprendido entre los 1,460 (mil cuatrocientos sesenta) días y previo a los 1,825 (mil ochocientos veinticinco) días



siguientes a cada fecha en que los CBFIs objeto del Paquete de CBFIs al Fideicomiso de Fundadores le hayan sido entregados, el Fideicomiso de Fundadores únicamente podrá enajenar, transferir o de cualquier otra forma disponer, hasta el 80% (ochenta por ciento) de dichos CBFIs;

- f. con posterioridad a los 1,825 (mil ochocientos veinticinco) días siguientes a cada fecha en que los CBFIs objeto del Paquete de CBFIs al Fideicomiso de Fundadores le hayan sido entregados, el Fideicomiso de Fundadores podrá enajenar, transferir o de cualquier otra forma disponer, el 100% (cien por ciento) de dichos CBFIs.

El Paquete de CBFIs al Fideicomiso de Fundadores podrá ser terminado, a partir del 1° (primer) aniversario de la fecha en que ocurra la primera Emisión de CBFIs, por los Tenedores en Asamblea Extraordinaria de Tenedores con el voto favorable de los Tenedores que representen el 75% (setenta y cinco por ciento) del número de CBFIs en circulación, en cuyo caso, el Fideicomiso de Fundadores tendrá derecho a recibir el número de CBFIs equivalente a 5 (cinco) veces el monto total pagadero a que se refiere el cuarto párrafo del presente inciso f., sin considerar las métricas a que se refiere el numeral iv. de dicho párrafo.

- g. En atención a lo señalado en los incisos anteriores, según sea aplicable, y en términos de la Legislación Aplicable y según sea el caso, la legislación extranjera de que se trate, realizar los trámites y procedimientos, y suscribir los documentos necesarios o convenientes ante la CNBV, la Bolsa, el Indeval y/o cualquier otra entidad gubernamental, órgano autorregulado, bolsa de valores o sistema de cotización correspondiente, autoridad competente, entidad, dependencia o Persona (nacional o extranjero) para obtener y llevar a cabo la inscripción de los CBFIs en el RNV o cualquier otro registro que sea necesario o conveniente y su Colocación a través de la Bolsa y/o cualquier otro sistema de cotización, el depósito del Título en Indeval, así como cualesquiera otros actos, trámites y, en su caso, la suscripción de documentos y actos jurídicos relativos a una Colocación de CBFIs en el extranjero;
- h. Realizar la emisión y colocación de Valores diferentes a los CBFIs, incluyendo Valores representativos de deuda, siempre y cuando dichos valores distintos a CBFIs sean de los permitidos por la Legislación Aplicable, de acuerdo con las instrucciones del Comité Técnico o la Asamblea de Tenedores, según sea el caso, mediante cualquier mecanismo disponible y realizar todos los actos necesarios y/o

convenientes según se trate, ante la CNBV, la Bolsa, el Indeval y/o cualquier otra entidad gubernamental, órgano autorregulado, bolsa de valores o sistema de cotización correspondiente, autoridad competente, entidad, dependencia o Persona (nacional o extranjero) a efecto de lograr la emisión y colocación de dichos Valores ya sea en México o en el extranjero, previo cumplimiento de Legislación Aplicable y en su caso, la legislación extranjera de que se trate;

- i. Celebrar, previa instrucción del Comité Técnico y/o la Asamblea de Tenedores, según sea el caso, los Documentos de Emisión, así como todos los actos, convenios y contratos necesarios o convenientes para cada Emisión y Colocación;
- j. Celebrar, según corresponda y previa instrucción del Administrador, Comité Técnico Inicial, del Comité Técnico o de la Asamblea de Tenedores, según corresponda, los Convenios de Adquisición y adquirir la propiedad de los Activos Iniciales y de cualesquiera otros Activos: (i) con los Recursos Derivados de la Emisión, (ii) con cualesquiera otros recursos disponibles o (iii) mediante la entrega de CBFIs, lo anterior, en el entendido de que dichos Activos Iniciales deberán contar con todas las formalidades en sus antecedentes y para su adquisición que la ley exija, lo cual deberá ser verificado por el Administrador y/o Comité Técnico y/o Asamblea, según corresponda, sin responsabilidad del Fiduciario;
- k. Celebrar, previa instrucción del Comité Técnico, los Contratos de Colocación con los Intermediarios Colocadores y cualesquiera otras Personas, según sea necesario, en relación con los CBFIs o los valores representativos de deuda o de cualquier otro derecho a ser emitidos por el Fideicomiso, de tiempo en tiempo, o en relación con cualquier otro Valor que sea emitido por el Fiduciario conforme a lo establecido en el Fideicomiso, y cumplir con las obligaciones al amparo de dichos Contratos de Colocación, incluyendo el pago de indemnizaciones conforme a los mismos;
- l. Recibir y aplicar, de conformidad con lo establecido en el Fideicomiso y las instrucciones que reciba al efecto, los Recursos Derivados de la Emisión;
- m. Abrir a nombre del Fideicomiso, así como administrar, operar y mantener con la institución financiera que determine el Administrador, previa instrucción por escrito dirigida al Fiduciario, las Cuentas de conformidad con lo establecido en el Fideicomiso. Asimismo, realizar los traspasos



necesarios para el manejo de los recursos que formen parte del Patrimonio del Fideicomiso;


- n. Llevar a cabo todos los actos y celebrar o suscribir los contratos y documentos necesarios o convenientes para retirar y depositar cualquier cantidad en las Cuentas, conforme a las instrucciones que reciba de parte del Administrador;
- o. Invertir las cantidades disponibles en las Cuentas en Inversiones de Efectivo Permitidas, según sea el caso, y celebrar los contratos correspondientes con instituciones financieras para dichos fines de conformidad con los términos del Fideicomiso;
- p. Adquirir, mantener, transmitir, administrar y ser propietario, directa o indirectamente, de Inversiones en Activos y otros bienes y derechos del Fideicomiso, y celebrar y suscribir la documentación necesaria para dicho fin conforme los términos previstos en el Fideicomiso, en el entendido de a efecto de ser adquiridos por el Fiduciario, deberán contar con todas las formalidades en sus antecedentes y para su adquisición que la ley exija, lo cual deberá ser verificado por el Administrador y/o Comité Técnico y/o Asamblea, según corresponda, sin responsabilidad del Fiduciario;
- q. Efectuar la entrega de la Distribución o la Distribución Total de que se trate, a través de Indeval en los términos establecidos en el Título y el Fideicomiso, de conformidad con la fracción VI del artículo 187 de la LISR, y dar a conocer cada Distribución Total a través del SEDI, con por lo menos 6 (seis) Días Hábiles de anticipación a la fecha en que se lleve a cabo dicha Distribución Total o conforme se especifique en el Título de tiempo en tiempo;
- r. Cobrar, recibir y administrar las Rentas y emitir las facturas correspondientes a dichas Rentas (directamente o por conducto del Administrador en su carácter de agente del Fiduciario), así como cualquier otra cantidad en relación con las Inversiones de Efectivo Permitidas y cualquier otro bien o derecho que sea parte del Patrimonio del Fideicomiso;
- s. Llevar a cabo todas las acciones que sean necesarias o convenientes a fin de conservar y en su caso oponer a terceros la titularidad sobre el Patrimonio del Fideicomiso, realizando todos los actos necesarios para su defensa de conformidad con los términos del Fideicomiso y la Legislación

Aplicable, así como en su caso con las instrucciones que para tales efectos reciba del Administrador o Comité Técnico;

- t. Celebrar, a través del Administrador, los Contratos de Arrendamiento y cualquier otro contrato necesario o conveniente para realización de los fines del Fideicomiso, así como sus respectivos convenios modificatorios, siempre y cuando dichos contratos no impliquen facultades para actos de dominio, las cuales se encuentran reservadas a los delegados fiduciarios del Fiduciario;
- u. Realizar, directamente o a través del Administrador, la administración, las diligencias necesarias para llevar a cabo la cobranza y ejecución derivada de los Contratos de Arrendamiento;
- v. Celebrar, previa instrucción del Administrador, Comité Técnico (incluyendo el Comité Técnico Inicial) o la Asamblea de Tenedores, según corresponda, los contratos que sean necesarios o convenientes para cumplir con los fines del Fideicomiso, y celebrar cualquier tipo de instrumento o acuerdos relacionados, incluyendo sin limitar la contratación de seguros, la celebración de acuerdos de indemnización y cualquier modificación, prórroga o renovación, entre otros;
- w. Cumplir con sus obligaciones adquiridas en términos de cualquier contrato celebrado conforme al Fideicomiso;
- x. Previa instrucción del Administrador y/o del Comité Técnico, contratar y remover a consultores, depositarios, expertos y otros agentes y prestadores de servicios para los propósitos y fines del Fideicomiso; en el entendido que (i) la contratación o ratificación o sustitución del Auditor Externo deberá realizarse de conformidad con las instrucciones del Comité Técnico, previa recomendación del Comité de Auditoría, y (ii) la contratación inicial del Auditor Externo que autorice el Comité Técnico Inicial deberá ser ratificada por el Comité Técnico con posterioridad a la oferta pública inicial de CBFIs, previa recomendación del Comité de Auditoría;
- y. Pagar con los bienes que conforman el Patrimonio del Fideicomiso directamente, en la medida que éste resulte suficiente, todas las obligaciones a su cargo de conformidad con la Legislación Aplicable, los contratos que celebre, disposiciones del Fideicomiso, los Documentos de Emisión y cualquier otro convenio o documento;




- z. Preparar y proveer toda la información relacionada con el Fideicomiso que deba ser entregada de conformidad con el Fideicomiso, la LMV, la Circular Única de Emisoras, el Reglamento Interior de la Bolsa y la Legislación Aplicable, así como toda la información que sea requerida de conformidad con otras disposiciones del Fideicomiso y otros contratos en los que el Fideicomiso sea parte, incluyendo la que deba de proporcionarse en cumplimiento de actos y contratos celebrados bajo una jurisdicción extranjera; en todos los casos con el apoyo y la información que le sea preparada y proporcionada por el Administrador;
- aa. Presentar, a través del Administrador, de conformidad con la información que le sea preparada y proporcionada por el propio Administrador, todas las declaraciones fiscales del Fideicomiso de conformidad con la Legislación Aplicable, así como llevar a cabo todos los actos jurídicos y materiales, tales como retenciones, expedición de constancias y registros, necesarios para cumplir con todas las obligaciones a su cargo derivadas de las disposiciones fiscales en vigor durante la vigencia del Fideicomiso;
- bb. En caso de ser necesario, someter a través del Administrador, a la autoridad fiscal cualquier clase de consulta fiscal y/o confirmaciones de criterio, en los términos de los artículos 34 y 36 del CFF, necesarios o convenientes para llevar cabo los fines del Fideicomiso;
- cc. Preparar y presentar cualesquier otros reportes y/o escritos requeridos por, o solicitudes de autorización de parte de cualquier autoridad gubernamental, ya sea de manera directa o a través del Administrador, en el entendido que si el Fiduciario no cuenta con la información necesaria para elaborar dichos reportes y/o escritos, la misma deberá ser proporcionada al Fiduciario por el Administrador o por algún tercero experto contratado al efecto, según lo dispuesto por el Fideicomiso, con el fin de que el Fiduciario de cumplimiento a dichas solicitudes;
- dd. Participar como socio en el Administrador o participar en cualquier otra sociedad civil o entidad permitida bajo la Legislación Aplicable, y conforme a las instrucciones del Comité Técnico Inicial o del Comité Técnico, según corresponda, ejercer en beneficio del Fideicomiso, todos los derechos económicos y corporativos derivados de su parte social o participación en dichas entidades; incluyendo sin limitar, la facultad de designar, remover e instruir libremente al órgano de administración del Administrador y de las demás sociedades o entidades, y a sus representantes y apoderados;

- 
- ee. Participar como asociado, o de cualquier otra manera, en asociaciones gremiales que agrupe a las Fibras y/o empresas del ramo, similares o equivalentes en el extranjero, en las cuales será representado por el Administrador, incluyendo sin limitar la Asociación Mexicana de Fibras Inmobiliarias, A.C.;
- ff. Otorgar poderes generales y especiales a personas físicas o personas morales (en este caso previa designación de las personas físicas a través de las cuales se ejercerá el poder), según sean requeridos mediante instrucciones del Comité Técnico y/o del Administrador, para el desarrollo de los fines del Fideicomiso de conformidad con el mismo y cualquier otro contrato celebrado por el Fiduciario en ejecución del Fideicomiso; en el entendido que: (i) el Fiduciario no otorgará poderes generales para actos de dominio, para abrir, cancelar cuentas bancarias, así como, para suscribir, avalar títulos de crédito, ni para otorgar, sustituir o delegar facultades, ya que dichas facultades siempre serán ejercidas directamente por el Fiduciario a través de sus delegados fiduciarios conforme a las instrucciones del Administrador y en su caso del Comité Técnico, mismas que siempre deberán ser ratificadas por la o las personas designadas para tal efecto por el propio Comité Técnico; y (ii) cualquier y todos los apoderados nombrados por el Fiduciario deberán cumplir con las obligaciones de los poderes y de los contratos, establecidas de conformidad con la Cláusula Trigésima Tercera del Fideicomiso, en relación con sus actos realizados (incluyendo cualquier requerimiento de informar al Fiduciario de actos realizados por los apoderados);
- gg. En caso de efectuarse una colocación fuera del territorio mexicano, proporcionar, a través del Administrador, a los Tenedores residentes en el extranjero que en su caso así lo soliciten expresamente al Comité Técnico, la información que determine este último, con apego a los términos del Fideicomiso que al efecto corresponda, a efectos de que los mismos puedan cumplir con las disposiciones fiscales aplicables a los Tenedores señalados;
- hh. Celebrar y suscribir todo tipo de contratos, convenios, acuerdos, instrumentos o documentos, incluidos títulos de crédito y documentos de garantía, así como realizar todos los actos necesarios o convenientes a efectos de cumplir con los fines del Fideicomiso de conformidad con lo establecido en el Fideicomiso y en los contratos celebrados por el Fiduciario, el Contrato de Colocación, los contratos que se requieren para abrir cuentas bancarias, cuentas de inversión y contratos de



- intermediación bursátil, los contratos que se requieran para el uso de nombres comerciales, marcas y de propiedad intelectual y contratos o documentos relacionados con la realización, adquisición y disposición de Inversiones en Activos, cobranza de los ingresos derivados de los Contratos de Arrendamiento y cualquier modificación a dichos contratos o documentos, todos los contratos, convenios, documentos y/o acuerdos necesarios y hacer que se cumplan los derechos y acciones disponibles para el Fideicomiso;
- ii. Solicitar y celebrar cualquier clase de financiamiento, con cualquier Persona, ya sea con instituciones, empresas o vehículos de financiamiento nacionales o extranjeras de acuerdo con las instrucciones del Comité Técnico, para efectos de cumplir con los fines aquí establecidos, incluyendo el adquirir y/o construir Bienes Inmuebles y, en su caso, adquirir Derechos de Arrendamiento, pudiendo otorgar al efecto garantías reales con la totalidad o parte el Patrimonio del Fideicomiso, sin perjuicio de que dichos financiamientos puedan tener además garantías reales o personales de cualquier tercero. Al efecto, deberá respetarse en todo caso los límites de deuda e índices de cobertura aprobados por la Asamblea de Tenedores en términos de la Circular Única de Emisoras, así como los establecidos en la Legislación Aplicable;
 - jj. Celebrar, previa instrucción del Comité Técnico, operaciones financieras derivadas (que estén o no relacionadas con los financiamientos que en su caso obtenga el Fideicomiso), como lo son las coberturas de tasas de interés o de tipo de cambio, sin perjuicio de las facultades de la Asamblea de Tenedores para aprobar operaciones en el ámbito de su competencia;
 - kk. En caso del ejercicio del Derecho de Reversión por parte de algún Fideicomitente Adherente, recibir el precio de reversión;
 - ll. Previo acuerdo de la Asamblea de Tenedores y conforme a las políticas de operación que al efecto autorice el Comité Técnico, establecer, implementar, mantener y operar un Fondo de Recompra en términos de las disposiciones legales aplicables y con base en dicho Fondo de Recompra, efectuar la compra de CBFIs previamente emitidos por el Fiduciario o títulos de crédito que los representen, pudiendo enajenarlos o cancelarlos de conformidad con las instrucciones que reciba del Comité Técnico, de acuerdo con la Legislación Aplicable y las reglas de operación del Fondo de Recompra;

- 
- mm. Efectuar la primera Emisión de conformidad con las instrucciones que reciba el Fiduciario del Comité Técnico Inicial, y por lo que corresponde a la segunda y ulteriores Emisiones, con la previa aprobación de la Asamblea de Tenedores;
- nn. En caso que el Fideicomiso se pretenda extinguir, llevar a cabo el proceso de liquidación que se establece en el Fideicomiso y la celebración del respectivo convenio de extinción total del Fideicomiso;
- oo. Entregar o en su caso proporcionar acceso y/o causar que le sea entregada al Representante Común o a quien éste mismo designe, toda la información y documentación que tenga disponible derivada o relacionada con el Fideicomiso, en un plazo no mayor a 15 (quince) Días Hábiles posteriores a la fecha de recepción de la solicitud por escrito respectiva del acceso a la información, salvo que se trate de asuntos urgentes, en cuyo caso la entrega se deberá realizar en los plazos y con la periodicidad que el Representante Común acuerde con el Administrador;
- pp. Proporcionar acceso irrestricto al Administrador a toda la información que tenga disponible derivada o relacionada con el Fideicomiso;
- qq. Realizar previa instrucción del Comité Técnico Inicial o del Comité Técnico, según corresponda, o de conformidad con la autorización de la Asamblea de Tenedores, según sea el caso, ya sea de manera directa o a través del Administrador, todos los trámites y actos necesarios y/o convenientes a efecto de que el Fideicomiso sea tratado como una "partnership" o "disregarded entity" para efectos de impuestos federales de los Estados Unidos de América con anterioridad a la Emisión de que se trate, y para elegir antes o al momento de la Emisión para ser tratados como una "association taxable as Corporation" para efectos de impuestos federales de los Estados Unidos de América;
- rr. En caso de realizarse colocaciones en los Estados Unidos de América, entregar, previas instrucciones según corresponda, de conformidad con el Fideicomiso, a cada Tenedor y a cada Intermediario Colocador internacional (según sea designado por dicho Tenedor en su caso), una vez solicitado por dicho Tenedor o Intermediario Colocador internacional, cualquier información que conforme la Regla 144A(d)(4) bajo el *U.S. Securities Act of 1933*, vigente (el "*Securities Act*"), sea requerido entregar, en tanto que cualquiera de los CBFIs sean considerados como "*restricted securities*" (valores restringidos) de conformidad con la Regla 144(a)(3) del *Securities Act*, al menos de que el



Fideicomiso esté sujeto a, y cumpla con, las Secciones 13 o 15(d) del U.S. *Securities Exchange Act of 1934*, vigente (el "*Exchange Act*"), o se encuentre exento de presentar dichos reportes de conformidad con, y cumpla con, la Regla 12g3-2(b) bajo el *Exchange Act*;

- ss. Realizar previa instrucción del Comité Técnico o en su caso por acuerdo de la Asamblea de Tenedores, ya sea de manera directa o a través del Administrador, todos los trámites y actos necesarios y/o convenientes a efecto de que el Fideicomiso no sea considerado como "*passive foreign investment company*" (PFIC) para efectos de impuestos federales de los Estados Unidos de América y de conformidad con la ley fiscal de los Estados Unidos de América; así como cualesquiera otros necesarios y/o convenientes de conformidad con la ley fiscal que resulte aplicable;
- tt. Participar en co-inversiones, *joint-ventures* u otras asociaciones con terceros en términos del Fideicomiso y de la Legislación Aplicable;
- uu. En caso de ser aplicable, inscribir el Fideicomiso en el Registro Único de Garantías Mobiliarias conforme se establece en la Cláusula Trigésima Quinta, sección 35.2 del Fideicomiso;
- vv. Cumplir con sus obligaciones conforme a la CUAE; en el entendido, que las actividades, facultades, y obligaciones previstas en la CUAE para el consejo de administración y el director general de emisoras serán realizadas por el Comité Técnico, el Comité de Auditoría y el Fiduciario (de conformidad con las instrucciones del Comité Técnico), respectivamente, de conformidad con lo previsto en la CUAE;
- ww. Realizar pagos conforme al Fideicomiso o cualesquier otros contratos o instrumentos de los que sea parte, de conformidad con lo establecido en el Fideicomiso o dichos contratos o instrumentos;
- xx. La revelación de Eventos Relevantes, previa instrucción del Administrador y/o del Comité Técnico según los mismos tengan conocimiento, o bien, cuando el Fiduciario no cuente con dichas instrucciones dará a conocer los Eventos Relevantes de conformidad con la información con la que al momento éste cuente en términos del artículo 105 de la LMV. Dentro de los Eventos Relevantes que deberá instruir el Comité Técnico para su publicación se incluyen, sin limitar, todos aquellos acuerdos del mismo cuyo sentido sea contrario a la opinión emitida por el Comité de Prácticas o el Comité de Auditoría, o aquel o aquellos que ejerzan dichas funciones; y

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

SEXTA. EMISIÓN DE CBFIS.

- 6.1 Emisión de CBFIs. El Fiduciario emitirá CBFIs de tiempo en tiempo, de conformidad con los artículos 63, 64 y demás aplicables de la LMV, en los términos y condiciones establecidos en el Fideicomiso, de conformidad con las instrucciones del Comité Técnico Inicial o, en su caso, de la Asamblea de Tenedores, incluyendo aquellos CBFIs que se emitan para los fines señalados en la Cláusula Quinta, sección 5.1, inciso f. del Fideicomiso. Para tales efectos el Fiduciario deberá obtener la inscripción de dichos CBFIs en el RNV (incluyendo, en su caso, mediante trámite de actualización de inscripción) y, en su caso, obtener en la medida en que sea aplicable la autorización de la CNBV para llevar a cabo la oferta pública de los mismos, completar su listado en la Bolsa, o en cualquier otro sistema de cotización y/o negociación, y obtener cualesquier otras autorizaciones gubernamentales o administrativas que se requieran. Lo anterior, en el entendido que la primera Emisión, oferta pública y Colocación de CBFIs, se realizará de conformidad con las resoluciones que al efecto adopte el Comité Técnico Inicial, y por lo que corresponde a la segunda y ulteriores Colocaciones, de conformidad con la previa aprobación de la Emisión de la Asamblea de Tenedores.
- 6.2 Tenedores. Los Tenedores, en virtud de la adquisición de los CBFIs, estarán sujetos a lo previsto en el Fideicomiso y en los CBFIs correspondientes y aceptan de manera expresa que: (i) exclusivamente, para el ejercicio del Derecho de Suscripción Preferente, tendrán derecho preferente para la adquisición de los CBFIs que emita el Fiduciario en el futuro; y (ii) el Fideicomiso es el único propietario de los Activos y, por lo tanto, los CBFIs únicamente otorgan el derecho a los frutos, rendimientos y en su caso al producto de la venta de los Activos, de conformidad con lo previsto por el Fideicomiso. Por ningún motivo se considerará que los CBFIs representan el derecho a una parte o la totalidad del derecho de propiedad o titularidad sobre los Activos afectos al Fideicomiso.

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



aportados por el Fideicomitente Adherente de que se trate. Asimismo reconocen que lo anterior podrá variar en caso de que la Legislación Aplicable sea modificada en el futuro y que se deberá reportar al Servicio de Administración Tributaria la información y documentación de cada una de las operaciones mediante las cuales se realizó la aportación al Fideicomiso de cada uno de los Activos de que se trate, incluyendo la identificación de los mismos, así como el monto y número de los CBFIs entregados a los Fideicomitentes Adherentes; asimismo, en caso de que los Activos aportados al Fideicomiso se arrienden a dichos Fideicomitentes Adherentes, los contratos respectivos.

- 6.3 Representante Común. El Representante Común tendrá, además de las obligaciones y facultades que le corresponden conforme a la legislación y reglamentación aplicables, las obligaciones y facultades que se establecen en la Cláusula Séptima del Fideicomiso y aquellas descritas en el Título que represente los CBFIs.
- 6.4 Designación de Intermediarios Colocadores. El Comité Técnico designará a los Intermediarios Colocadores (ya sea en México y/o en el extranjero) o figuras equivalentes o similares, a los que se encomendará la realización de cada Colocación y actividades relacionadas.
- 6.5 Requisitos de los CBFIs. Los CBFIs emitidos por el Fiduciario en virtud de cada Emisión serán considerados parte de la primera Emisión y por consecuencia tendrán los mismos términos y condiciones. Los términos específicos se establecerán en los Títulos que representen los CBFIs. En todo caso, los CBFIs que emita el Fiduciario deberán cumplir con los términos establecidos en la Legislación Aplicable, incluyendo sin limitación los siguientes:
- a. Antes de que los CBFIs sean emitidos y colocados, el Fiduciario deberá obtener todas las autorizaciones necesarias por parte de la CNBV y, en su caso, la autorización u opinión favorable de la Bolsa o cualquier otro sistema de cotización y/o negociación para el listado de los mismos.
 - b. Los CBFIs se denominarán en Pesos.
 - c. Los CBFIs serán no amortizables.
 - d. Los CBFIs otorgarán a sus Tenedores solamente el derecho a los frutos, rendimientos y en su caso al producto de la venta del Patrimonio del Fideicomiso y a cualesquiera otros derechos que se establezcan en el Fideicomiso y en los Documentos de la Emisión. Por ningún motivo se considerará que los CBFIs representan el derecho a una parte o a la

totalidad del derecho de propiedad o titularidad sobre los Activos afectos al Fideicomiso.

- e. Ni el Fiduciario (excepto con los bienes disponibles en el Patrimonio del Fideicomiso según se prevé específicamente en el Fideicomiso), ni los Fideicomitentes, ni el Administrador, ni el Representante Común, ni los Intermediarios Colocadores, estarán obligados en lo personal a hacer el pago de cualquier cantidad debida conforme al Fideicomiso. En caso que el Patrimonio del Fideicomiso no genere los recursos necesarios para realizar la entrega de Distribuciones Totales a los Tenedores, no habrá obligación del Fiduciario, de los Fideicomitentes, del Administrador, del Representante Común ni de los Intermediarios Colocadores, de realizar dicha entrega, por lo que ninguno de ellos estará obligado a hacer uso de su propio patrimonio para cubrir el pago de Distribuciones Totales.
- f. Todas las Distribuciones o Distribuciones Totales a los Tenedores se llevarán a cabo por medio de transferencia electrónica a través del Indeval, ubicado en Paseo de la Reforma No. 255, Piso 3, Col. Cuauhtémoc, 06500, Ciudad de México, México.
- g. Los CBFIs se registrarán e interpretarán de conformidad con la Legislación Aplicable.
- h. Los CBFIs serán colocados en el mercado de valores o sistema de cotización y/o negociación que en su caso determine el Comité Técnico, ya sea en México, o en el extranjero simultáneamente, siempre y cuando en todo momento se cumpla con lo dispuesto en el artículo 187 de la LISR y la Regla 3.2.12 de la Resolución Miscelánea Fiscal vigente, y deberán ser inscritos en el RNV.
- i. Los CBFIs tendrán las demás características que determine la Asamblea de Tenedores o el Comité Técnico Inicial, en su caso, en los términos de la Emisión respectiva.

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

6.7 Título. Los CBFIs emitidos por el Fideicomiso podrán estar documentados mediante un único Título que ampare la totalidad de los CBFIs. El Título respectivo deberá contener todos los datos relativos a la Emisión y los requisitos que establece la LMV, y será emitido en los términos que establece la propia LMV, conforme a las características que acuerde el Comité Técnico Inicial y




posteriormente la Asamblea de Tenedores. El Título deberá ser depositado en el Indeval. La clave de cotización de los CBFIs la determinará la Bolsa en su momento.

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

SÉPTIMA. OBLIGACIONES DEL REPRESENTANTE COMÚN.

- 7.1 Obligaciones del Representante Común. Sin perjuicio de las obligaciones del Representante Común previstas en el Título, en la LMV, en la LGTOC, en la Circular Única de Emisoras y en los demás Documentos de Emisión, el Representante Común tendrá durante la vigencia del Fideicomiso, las siguientes obligaciones:
- (a) Cumplir en tiempo y forma con las obligaciones establecidas a su cargo en el Título, en el Fideicomiso y en los Documentos de Emisión.
 - (b) Suscribir los Títulos que amparen los CBFIs, habiendo verificado que cumplan con la Legislación Aplicable.
 - (c) Verificar la constitución del Fideicomiso.
 - (d) Verificar, a través de la información que le sea proporcionada para tales fines, la existencia y el estado del Patrimonio del Fideicomiso.
 - (e) Verificar, a través de la información que le sea proporcionada para tales fines, la existencia y patrimonio de cualquier fideicomiso respecto del cual el Fideicomiso adquiriera derechos fideicomitentes-fideicomisarios.
 - (f) Verificar el cumplimiento del destino de los fondos derivados de las Colocaciones.
 - (g) 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, del Fideicomitente y demás personas



que suscriban el Contrato de Administración y/o los Documentos de Emisión o que presten servicios al Emisor en relación con los CBFIs o, en su caso, el Patrimonio del Fideicomiso, de las obligaciones establecidas en los Documentos de Emisión (excepto de las obligaciones de índole contable, fiscal, laboral y administrativas de dichas partes derivadas de la emisión) y notificar a los Tenedores de cualquier incumplimiento, así como verificar el estado que guarda el Patrimonio del Fideicomiso; en el entendido que el Fideicomiso, el Fiduciario, el Administrador, el Fideicomitente y las demás personas que suscriban el Contrato de Administración y/o los Documentos de Emisión, estarán obligados a entregar y/o causar que se le proporcione al Representante Común, dentro de los plazos referidos en el inciso o) de la presente Cláusula, la información y documentación que sea necesaria para verificar el cumplimiento de las obligaciones a que se refiere este inciso.

- (ñ) Notificar a la CNBV, la Bolsa e Indeval respecto de cualquier retraso del Fiduciario en el cumplimiento de sus obligaciones a través de los medios que considere adecuados, sin que por tal motivo se considere incumplida obligación de confidencialidad alguna.
- (i) Convocar y presidir las Asambleas de Tenedores cuando la Legislación Aplicable (de manera específica la LMV) o los términos de los CBFIs o del Fideicomiso así lo requieran y cuando lo considere necesario o conveniente para obtener una confirmación de los Tenedores con respecto a la toma de cualquier decisión, así como para ejecutar sus resoluciones.
- (j) Celebrar, en representación de los Tenedores, todos los Documentos de Emisión y contratos con el Fiduciario de conformidad con el Fideicomiso previa aprobación de la Asamblea de Tenedores respectiva cuando esta se requiera.
- (k) Ejercer todas las acciones necesarias a efecto de salvaguardar los derechos de los Tenedores en su conjunto, incluyendo las relativas a los pagos a que tengan derecho los Tenedores.
- (l) De conformidad con la información que al efecto le proporcione el Administrador y el Comité Técnico, según corresponda, publicar los avisos de entrega de Distribuciones Totales a los Tenedores e informar a la CNBV y a la Bolsa, a través del SEDI, con por lo menos 6 (seis) Días Hábiles de anticipación, respecto de cualquier Distribución Total que deba hacerse a los Tenedores, de acuerdo con la fracción VI del artículo



187 de la LISR, para lo cual el Fiduciario le notificará al Representante Común con cuando menos 10 (diez) Días Hábles de anticipación el monto y la fecha de Distribución Total. En virtud de que el SEDI, a la fecha de celebración del Fideicomiso, no permite al Representante Común realizar la publicación directamente sobre las Distribuciones Totales, las Partes reconocen, que la publicación, así como las notificaciones a realizarse físicamente a la CNBV, el Indeval y la Bolsa, las hará directamente el Fiduciario en un margen de por lo menos 6 (seis) Días Hábles de anticipación respecto a la fecha de pago de Distribuciones Totales a realizarse. En el supuesto de que en un futuro el Representante Común tenga la facultad de realizar la publicación en el SEDI, las mismas, así como las notificaciones físicas, deberán de realizarse por este último, previa notificación que a su vez el Representante Común reciba por parte del Comité Técnico, con copia al Fiduciario.

- (m) Actuar como intermediario con el Fiduciario en representación de los Tenedores, para la entrega a los mismos de cualquier cantidad debida a ellos en términos del Título y del Fideicomiso y para cualesquier otros asuntos que se requieran.
- (n) Ejercer sus derechos o facultades y cumplir con sus obligaciones establecidas en el Título, en el Fideicomiso, la LGTOC, la LMV, la Legislación Aplicable, y en los demás documentos de los que sea parte y sean suscritos directamente por parte del Representante Común, así como cumplir con los sanos usos y prácticas bursátiles. Todos y cada uno de los actos que lleve a cabo el Representante Común en representación o por cuenta de los Tenedores de conformidad con los términos establecidos en el Fideicomiso, el Título, los demás documentos de los que sea parte o la Legislación Aplicable, serán obligatorios para los Tenedores y se considerarán como aceptados por los mismos.
- (o) Solicitar del Fiduciario, del Administrador y de las personas que suscriban los Documentos de Emisión y presten servicios al Emisor en relación con los CBFIs o, en su caso, el Patrimonio del Fideicomiso, toda la información y documentación en su posesión que razonablemente sea necesaria para el cumplimiento de las funciones del Representante Común, inclusive los relativos a la situación financiera del Fideicomiso; en el entendido que el Fiduciario y el Administrador, tendrán la obligación de proporcionar la información y documentación relacionada con el Fideicomiso y con los CBFIs que les sea razonablemente requerida, en un plazo no mayor a 10 (diez) Días Hábles, contados a partir del requerimiento de información y documentación correspondiente por

parte del Representante Común, salvo que se trate de asuntos urgentes en cuyo caso la entrega se deberá realizar en los plazos y periodicidad que el Representante Común razonablemente le requiera.

- (p) Proporcionar a cualquier Tenedor, debidamente acreditado, a costa de éste último, las copias de los reportes que, en su caso, le hayan sido entregados al Representante Común, por parte del Fiduciario y/o del Administrador. Asimismo, en caso de efectuarse una colocación fuera del territorio mexicano, el Administrador a través del Representante Común, proporcionará a los Tenedores residentes en el extranjero que en su caso así lo soliciten expresamente al Comité Técnico, la información que determine este último, con apego a los términos del Fideicomiso que al efecto corresponda, a efectos de que los mismos puedan cumplir con las disposiciones fiscales aplicables a los Tenedores señalados.
- (q) Realizar todos los actos para, o tendientes a, mantener la exigibilidad y validez del Fideicomiso y del Título de conformidad con las instrucciones que al efecto reciba por parte de la Asamblea de Tenedores.
- (r) Solicitar por escrito al Fiduciario que se haga del conocimiento del público, a través de la publicación de un evento relevante, cualquier incumplimiento de las obligaciones establecidas en el Contrato de Administración y/o los Documentos de Emisión por parte del Fiduciario, del Administrador y de las demás partes en dichos documentos.

En caso de que el Fiduciario omita divulgar el evento relevante de que se trate, dentro de los 2 (dos) Días Hábiles siguientes a la notificación realizada por el Representante Común, el Representante Común tendrá la obligación de publicar dicho evento relevante en forma inmediata.
- (s) Abstenerse de realizar actividades o actos que sean incongruentes o contrarios a lo estipulado en el Título, en el Fideicomiso, a las decisiones adoptadas en las Asambleas de Tenedores o en la Legislación Aplicable y llevar a cabo todas las actividades y actos necesarios o tendientes para que las Partes puedan ejercer completa, eficaz y oportunamente sus derechos.
- (t) Realizar todos los actos necesarios para o tendientes a conservar los derechos de los que, en su caso, pudiera llegar a ser titular conforme a los términos del Título y del Fideicomiso.



- (u) Rendir cuentas del desempeño de sus funciones, cuando le sean solicitadas por la Asamblea de Tenedores o al momento de concluir su encargo. Para los casos en que la rendición de cuentas implique aspectos especializados, que no pueda preparar el Representante Común por si o información adicional a la que deba proporcionar, el Representante Común, con cargo al Patrimonio del Fideicomiso en términos de lo establecido en la fracción (v) siguiente, podrá solicitar al Fiduciario contratar a terceros que auxilien al Fiduciario a preparar la información.
- (v) Solicitar a la Asamblea de Tenedores ordenar e instruir al Fiduciario que se subcontrate a terceros especializados para que auxilien al Representante Común en el cumplimiento de sus obligaciones de revisión establecidas en la Circular Única de Emisoras o en la Legislación Aplicable, sujeto a las responsabilidades que establezca la propia Asamblea de Tenedores. En caso de que la Asamblea de Tenedores no apruebe la subcontratación, el Representante Común solamente responderá de las actividades que le son directamente imputables en términos de la Circular Única de Emisoras o de la Legislación Aplicable.
- (w) 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 Emisor, al Fiduciario, al Administrador, a sus auditores externos, asesores legales o cualquier persona que preste servicios a la Emisora, 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 y el Contrato de Administración. El Fiduciario, el Fideicomitente, el Administrador, el Representante Común y demás partes que suscriban los Documentos de Emisión tendrán la obligación de requerir a las partes o a aquellas personas que les presten servicios relacionados ya sea con los CBFIs o con el Patrimonio del Fideicomiso que proporcionen al Representante Común la información y documentación en los plazos referidos en el inciso (o) anterior, en el entendido que la firma de los Documentos de Emisión obligan a quien lo suscriba a cumplir con las obligaciones previstas en el presente párrafo.

El Representante Común asumirá que la información y documentación presentada por las partes o suscriptores de los Documentos de Emisión es exacta y veraz, por lo que podrá confiar en ella para sus funciones de revisión.

Asimismo, sin perjuicio de las demás obligaciones del Fiduciario referidas en los párrafos anteriores, éste deberá contratar, con previa autorización e instrucción de la Asamblea de Tenedores y con cargo al Patrimonio del Fideicomiso, a los terceros que asistan al Representante Común en el cumplimiento de sus obligaciones, en términos de las instrucciones que reciba para tal efecto del Representante Común, en un plazo que no deberá exceder de 5 (cinco) Días Hábiles contados a partir de que le sea girada dicha instrucción, la cual deberá llevar incorporados los términos de la contratación así como los datos de contacto del prestador de servicios a contratar y la documentación que resulte necesaria para que se celebre dicha contratación, ya que en caso contrario, el Fiduciario no será responsable por no realizar la contratación en el plazo antes estipulado; en el entendido que de no existir los recursos suficientes para tales efectos, se estará a lo dispuesto por el artículo 281 del Código de Comercio, así como lo establecido en el artículo 2577 del Código Civil vigente en la Ciudad de México y sus correlativos en los Códigos Civiles de los demás Estados de la República Mexicana y en el Código Civil Federal, en relación con su carácter de mandatario en términos del artículo 217 de la LGTOC por lo que ni el Representante Común ni el Fiduciario estarán obligados a anticipar las cantidades necesarias para la contratación de dichos terceros o especialistas y no serán responsables bajo ninguna circunstancia del retraso de su contratación y/o por falta de recursos de llevar a cabo dicha contratación y/o porque no le sean proporcionados por los Tenedores.

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

Asimismo, a fin de comprobar el cumplimiento de las obligaciones del Fiduciario, el Administrador y las personas que suscriban los Documentos de Emisión, el Representante Común podrá realizar visitas o revisiones a las personas referidas de manera anual y en cualquier otro momento cuando así lo determine necesario o conveniente, previa notificación que les dirija por escrito con 5 (cinco) Días Hábiles de anticipación a la fecha en que pretenda realizar dicha visita o revisión, salvo casos urgentes, en cuyo caso no hay plazo para realizar la notificación. Para lo cual, el Representante Común podrá, previa autorización de la Asamblea de Tenedores, contratar y acompañarse de profesionales, con cargo al Patrimonio del Fideicomiso.



- 7.2 Obligatoriedad. Todos y cada uno de los actos que lleve a cabo el Representante Común en representación o por cuenta de los Tenedores de conformidad con los términos establecidos en el Fideicomiso, los CBFIs, los demás documentos de los que sea parte o la Legislación Aplicable, serán obligatorios para los Tenedores y se considerarán como aceptados por los mismos.
- 7.3 Remoción y sustitución. El Representante Común podrá ser removido o sustituido por resolución adoptada en una Asamblea de Tenedores; en el entendido que dicha remoción o sustitución sólo tendrá efectos a partir de la fecha en que un representante común sustituto haya sido designado y dicho representante común sustituto haya aceptado y tomado posesión de su cargo.
- 7.4 Erogaciones. El Representante Común en ningún momento estará obligado a erogar ningún tipo de gasto u honorario o cantidad alguna con cargo a su patrimonio a fin de cumplir con las funciones que le corresponden conforme a la Legislación Aplicable, al Fideicomiso y a los respectivos CBFIs.
- 7.5 Exclusión de Responsabilidad. El Representante Común no será responsable por la autenticidad ni la veracidad de la documentación o la información que en su caso, llegue a proporcionarle el Fiduciario, el Administrador, el Comité Técnico y/o el Auditor Externo, tales como avalúos, estados financieros, relaciones patrimoniales, información sobre el 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.

De igual manera no será responsabilidad del Representante Común ni de su personal, vigilar o supervisar el cumplimiento de los servicios contratados del Auditor Externo o de cualquier tercero, ni la debida instalación o funcionamiento del Comité Técnico y las obligaciones de sus miembros, ni de cualquier otro órgano distinto a la Asamblea de Tenedores, a excepción hecha de los casos derivados de las obligaciones a su cargo conforme el Fideicomiso y la Legislación Aplicable.

OCTAVA. ASAMBLEA DE TENEDORES.

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

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

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

La convocatoria que publique el Fiduciario a través del SEDI en términos del párrafo anterior, será enviada por éste al Representante Común, a través de correo electrónico, y será publicada por el Representante Común al menos 1 (una) vez, dentro de los 10 (diez) Días a que se refiere el párrafo inmediato anterior en alguno de los periódicos de mayor circulación del domicilio del Fiduciario, en el entendido que será el Representante Común quien procederá a dar cumplimiento a lo establecido en el último párrafo del artículo 290 de la LMV, a fin de que Indeval le proporcione las constancias correspondientes.

Adicionalmente, en caso que los Tenedores ejerzan el Derecho de Convocar o Aplazar Asamblea, el Representante Común deberá expedir la convocatoria para que la Asamblea de Tenedores se reúna dentro del término de 1 (un) mes a partir de la fecha en que reciba la solicitud. Si el Representante Común no cumpliera con esta obligación, el Juez de Primera Instancia del domicilio del Representante Común, a petición de los Tenedores solicitantes, deberá expedir la convocatoria para la reunión de la Asamblea de Tenedores.

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

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

El Fiduciario deberá convocar a la Asamblea de Tenedores, en los términos



establecidos al efecto en el Fideicomiso, a celebrarse dentro de los 4 meses posteriores al cierre de cada ejercicio, para, entre otros, aprobar los estados financieros del Fideicomiso correspondientes al ejercicio anterior y para elegir o ratificar a los miembros del Comité Técnico, considerando en lo que corresponda la propuesta del Comité de Nominaciones y Compensaciones.

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

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

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

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

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

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

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

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


- (a) acordar la revocación de la designación del Representante Común;
- (b) designar a un nuevo representante común;
- (c) consentir u otorgar prórrogas o esperas a las obligaciones del Fiduciario conforme al Fideicomiso;
- (d) remover al Administrador y designar a un Administrador Sustituto en términos del Fideicomiso;
- (e) acordar la integración o unión del Fideicomiso con cualesquier otra Fibra y/o negocio, la división del Patrimonio del Fideicomiso, y/o consolidación de Activos;
- (f) acordar la terminación de los contratos de prestación de servicios que el Administrador haya celebrado con terceros en términos de la Cláusula Décima sección 10.5 del Fideicomiso, a través de los cuales haya subcontratado cualesquiera de los Servicios de Administración;
- (g) resolver cualquier desacuerdo entre el Comité de Prácticas y/o el Comité de Nominaciones y Compensaciones relacionado con las recomendaciones de dichos comités;
- (h) acordar la terminación anticipada del Fideicomiso, la liquidación del Patrimonio del Fideicomiso, el desliste de los CBFIs y la cancelación de la inscripción en el RNV;
- (i) acordar la modificación de las Cláusulas del Fideicomiso a que hace referencia el inciso (i) de la sección 32.1 de la Cláusula Trigésima Segunda del Fideicomiso;
- (j) acordar la modificación de la Cláusula Quinta del Fideicomiso, en el entendido que, en caso que con motivo de cualquier modificación a esta cláusula se altere el fin principal del Fideicomiso o aquellos permitidos por el régimen fiscal especial de Fibras, el Fideicomiso dejará de ser considerado y tratado fiscalmente como un fideicomiso Fibra en términos de la legislación fiscal aplicable; y



- (k) acordar la terminación del Paquete de CBFIs al Fideicomiso de Fundadores previsto en la Cláusula Quinta, sección 5.1, inciso f., en favor del Fideicomiso de Fundadores.

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

Las decisiones de la Asamblea Extraordinaria de Tenedores serán válidas si cuentan con el voto favorable de los Tenedores que representen por lo menos el 75% (setenta y cinco por ciento) del número total de CBFIs en circulación; salvo: (i) el caso de remoción y sustitución del Administrador y la designación de un Administrador Sustituto, en cuyo caso deberá contar con el voto favorable de los Tenedores que representen el 66% (sesenta y seis por ciento) del número total de CBFIs en circulación; (ii) el caso de la terminación de los contratos de prestación de servicio que el Administrador haya celebrado con terceros para subcontratar cualesquiera de los Servicios de Administración, en cuyo caso deberá contar con el voto favorable de los Tenedores que representen el 66% (sesenta y seis por ciento) del número total de CBFIs en circulación; (iii) el caso de la terminación anticipada del Fideicomiso, la liquidación del Patrimonio del Fideicomiso, el desliste de los CBFIs y la cancelación de la inscripción en el RNV, en cuyo caso será necesario el voto favorable de los Tenedores que representen por lo menos 95% (noventa y cinco por ciento) del número total de CBFIs en circulación; (iv) el caso de modificación de las Cláusulas del Fideicomiso a que hace referencia el inciso (i) de la sección 32.1 de la Cláusula Trigésima Segunda del Fideicomiso, en cuyo caso será necesario el voto favorable de los Tenedores que representen más del 90% (noventa por ciento) del número total de CBFIs en circulación, en el entendido que dicha mayoría no se requerirá cuando se trate de modificaciones necesarias para adecuar el Fideicomiso de conformidad con reformas a la Legislación Aplicable o derivadas de algún requerimiento por parte de alguna autoridad gubernamental en ejercicio legal de sus facultades o bien se trate de un error notoriamente involuntario a juicio del Representante Común en la redacción de alguna de las Cláusulas, para lo que bastará mayoría simple de los CBFIs en circulación presentes; (v) el caso de modificación de la Cláusula Quinta del Fideicomiso, en cuyo caso será necesario el voto favorable de los Tenedores que representen más del 95% (noventa y cinco por ciento) del número total de CBFIs en circulación, en el entendido que dicha mayoría no se requerirá cuando se trate de modificaciones necesarias para adecuar el Fideicomiso de conformidad con reformas a la Legislación Aplicable o derivadas de algún requerimiento por parte de alguna autoridad gubernamental en ejercicio legal de sus facultades o bien se trate de un error notoriamente involuntario a juicio del



Representante Común en la redacción de dicha Cláusula, para lo que bastará mayoría simple de los CBFIs en circulación presentes; y (vi) el caso de la terminación del Paquete de CBFIs al Fideicomiso de Fundadores, en cuyo caso será necesario el voto favorable de los Tenedores que representen por lo menos el 75% (setenta y cinco por ciento) del número total de CBFIs en circulación.

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

8.8 Actas de Asamblea de Tenedores. De cada Asamblea de Tenedores se levantará acta que será suscrita por quienes hayan fungido en la sesión como presidente y secretario. Al acta se agregará la lista de asistencia, firmada por los Tenedores presentes en la asamblea y por el escrutador.

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

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

8.9 Resoluciones fuera de Asamblea. Las resoluciones tomadas fuera de asamblea




por unanimidad de los Tenedores que representen la totalidad de los CBFIs en circulación tendrán la misma validez que si hubieren sido adoptadas reunidos en asamblea (ordinaria o extraordinaria, según sea el caso) siempre que se confirmen por escrito. Las instrucciones que derivadas de los acuerdos de las resoluciones fuera de asamblea se emitan al Fiduciario deberán ir firmadas por el presidente y secretario que hayan actuado como tales en dichas resoluciones fuera de asamblea o bien por delegado especial designado en las mismas y acompañarse de una copia de las resoluciones debidamente firmada por todos los asistentes.

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

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

- (a) El derecho a ser debidamente representados a través del Representante Común, pudiendo votar en Asamblea de Tenedores su remoción y la designación de su sustituto en términos de lo dispuesto en la Cláusula Séptima, sección 7.3 del Fideicomiso.
- (b) Los Tenedores que en lo individual o en su conjunto tengan el 10% (diez por ciento) o más del número de CBFIs en circulación, tendrán el derecho a: (i) solicitar al Representante Común que convoque a una Asamblea de Tenedores; y (ii) solicitar que se aplace por 1 (una) sola vez, por 3 (tres) Días y sin necesidad de nueva convocatoria, la votación de cualquier asunto respecto del cual no se consideren suficientemente informados.
- (c) Los Tenedores que en lo individual o en su conjunto tengan el 20% (veinte por ciento) o más del número de CBFIs en circulación tendrán el derecho de oponerse judicialmente a las resoluciones de la Asamblea de Tenedores, siempre que los reclamantes no hayan concurrido a la asamblea o hayan dado su voto en contra de la resolución y se presente la demanda correspondiente dentro de los 15 (quince) Días siguientes a la fecha de la adopción de las resoluciones, señalando en dicha demanda la disposición contractual incumplida o el precepto legal infringido y los conceptos de violación (de conformidad con lo dispuesto en el inciso a), de la fracción II del artículo 64 Bis 1 de la LMV).



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

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

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

El derecho al que se refiere el presente inciso, será renunciable en cualquier momento por parte de los Tenedores, bastando para ello notificación por escrito al Fiduciario y al Representante Común; en el entendido que dicha renuncia será temporal y los Tenedores respectivos podrán ejercer nuevamente el derecho a que hace referencia el presente inciso, en una Asamblea de Tenedores posterior.

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

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

(g) Los Tenedores podrán celebrar convenios para el ejercicio del voto en las Asambleas de Tenedores o cualesquiera otros convenios relacionados con el voto o derechos económicos respecto de los CBFIs. La celebración de dichos convenios y sus características deberán de ser notificados al Representante Común y al



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

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

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

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

- i. Declarar nula o inválida cualquier resolución adoptada por la Asamblea de Tenedores, que: (i) se celebre con un quórum menor al establecido en el Fideicomiso, (ii) incumpla con los requisitos de convocatoria, o (iii) incumpla con los requisitos de la sesión;
- ii. Exigirle al Fiduciario el cumplimiento de sus obligaciones bajo el Fideicomiso y el Título respectivo;
- iii. Exigirle al Representante Común cualquier acto tendiente a preservar el derecho del Tenedor o a dar cumplimiento a dicho derecho; y
- iv. Exigirle al Representante Común indemnización por negligencia inexcusable, determinada mediante sentencia o resolución que no admita recurso alguno, emitida por la autoridad competente en la materia.

Estas acciones no procederán si el Representante Común las ha ejercido con

anterioridad, o si su ejercicio se opone a cualquier resolución válidamente adoptada por la Asamblea de Tenedores.

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

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

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

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

(b) Autorizar las inversiones o adquisiciones que pretendan realizarse cuando representen el 10% (diez por ciento) o más del Patrimonio del Fideicomiso, con base en cifras correspondientes al cierre del trimestre inmediato anterior, con independencia de que dichas inversiones o adquisiciones se ejecuten de manera simultánea o sucesiva en un periodo de 12 (doce) meses contados a partir de que se concrete la primera operación, pero que pudieran considerarse como una sola, y dichas operaciones se pretendan realizar con personas que se ubiquen en al menos uno de los dos supuestos siguientes: (i) Personas Relacionadas, o bien, (ii) que representen un conflicto de interés.

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

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



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


(d) Autorizar Emisiones que no impliquen una colocación, con el objetivo de: (i) llevar a cabo la suscripción de los mismos por la vía del ejercicio de Derechos de Suscripción Preferente por parte de los eventuales Tenedores, en los términos y bajo las condiciones que en su momento determine el Comité Técnico; (ii) ser entregados como contraprestación por la adquisición de Activos, en los términos y bajo las condiciones que en su momento determine el Comité Técnico o la Asamblea de Tenedores, según sea el caso; (iii) ser entregados para el cumplimiento del Paquete de Beneficios por Desempeño a Ejecutivos; (iv) ser entregados al Fideicomiso de Fundadores como parte del Paquete de CBFIs al Fideicomiso de Fundadores, conforme lo determine el Comité Técnico; y/o (v) ser entregados como pago de obligaciones a cargo del Fideicomiso, en los términos que autorice el Comité Técnico o la Asamblea de Tenedores, según sea el caso;

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

(f) Autorizar los cambios en el régimen de inversión del Patrimonio del Fideicomiso de conformidad con lo dispuesto en el artículo 64 Bis 1 fracción I, inciso a), de la LMV, por lo que la Asamblea de Tenedores aprobará: (i) la modificación a los Criterios de Elegibilidad y (ii) las Inversiones en Activos que pretendan realizarse cuando las mismas no cumplan con los Criterios de Elegibilidad.

(g) Autorizar la remoción o sustitución del Administrador en términos de lo dispuesto en las secciones 10.9 y 10.10 de la Cláusula Décima y demás aplicables del Fideicomiso y atento a lo dispuesto en el inciso b) de la fracción I del artículo 64 Bis 1 de la LMV.

(h) Previa opinión del Comité de Nominaciones y Compensaciones, aprobar: (i) cualquier establecimiento o incremento de los esquemas de compensación y/o comisiones por administración o cualquier otro concepto a favor del Administrador o a quien se encomienden las funciones de



administración del Patrimonio del Fideicomiso que tengan derecho a ello y (ii) el establecimiento o modificación de cualquier Paquete de Beneficios por Desempeño a Ejecutivos. En los asuntos a que se refiere este párrafo, deberán abstenerse de votar: (i) aquellas Personas Relacionadas según se trate, o bien, (ii) que representen un conflicto de interés; sin que ello afecte el quórum requerido para la instalación de la respectiva Asamblea de Tenedores.

(i) Autorizar cualquier modificación al fin principal del Fideicomiso o bien, la terminación anticipada de este. En ambos casos, deberá ser autorizado por medio de Asamblea Extraordinaria de Tenedores por votación favorable de por lo menos el 95% (noventa y cinco por ciento) del número de CBFIs en circulación; en el entendido que si se modifica el fin principal del Fideicomiso o aquellos fines permitidos por el régimen fiscal especial de Fibras, el Fideicomiso dejará de ser considerado y tratado fiscalmente como un fideicomiso Fibra en términos de la legislación fiscal aplicable.

(j) Previa propuesta del Comité de Nominaciones y Compensaciones, acordar la remuneración para los Miembros Independientes por el ejercicio de su encargo, conforme a las prácticas bursátiles internacionales, ya sea en efectivo o en especie. De igual manera, previa propuesta del Comité de Nominaciones y Compensaciones, podrá acordar una remuneración para los demás miembros del Comité Técnico por el ejercicio de su encargo, ya sea en efectivo o en especie; en el entendido que, si la Asamblea de Tenedores autoriza la entrega de CBFIs como parte de la remuneración antes referida, los miembros del Comité Técnico de que se trate, deberán entregar una carta compromiso dirigida al presidente del Comité Técnico, a través de la cual se obligarán a no enajenar, transferir o de cualquier forma disponer de dichos CBFIs por un periodo de 12 (doce) meses contados a partir de la fecha en que le sean entregados.

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

- i. Cuando se pretenda asumir créditos, préstamos o financiamientos con cargo al Patrimonio del Fideicomiso, el límite máximo de los pasivos que pretendan asumir en relación con el activo del Fideicomiso, será aquel autorizado por la Asamblea de Tenedores. En todo caso, el nivel de endeudamiento deberá ser calculado de conformidad con lo previsto en el anexo AA de la Circular Única de Emisoras y revelado en términos del artículo 35 Bis 1 de dicha Circular Única de Emisoras.



En caso de que se exceda el límite máximo autorizado por la Asamblea de Tenedores, no se podrá asumir pasivos adicionales con cargo al Patrimonio del Fideicomiso hasta en tanto se cumpla con el límite máximo establecido por la Asamblea de Tenedores, salvo que se trate de operaciones de refinanciamiento para extender el vencimiento del endeudamiento y el Comité Técnico documente las evidencias de tal situación. En todo caso, el resultado de dicho refinanciamiento no podrá implicar un aumento en el nivel de endeudamiento registrado antes de la citada operación de refinanciamiento (sin que al efecto se considere el financiamiento de los gastos por refinanciamiento, en su caso).

En caso de que se exceda el límite máximo establecido por la Asamblea de Tenedores, el Administrador, deberá presentar a la Asamblea de Tenedores un informe de tal situación, así como un plan correctivo en el que se establezca la forma, términos y, en su caso, el plazo para cumplir con el límite. Previo a su presentación a la Asamblea de Tenedores, el plan deberá ser aprobado por el Comité Técnico en un plazo no mayor a 20 (veinte) Días Hábiles contados desde la fecha en que se dé a conocer el exceso a dicho límite. En cualquier caso, el plan correctivo deberá contemplar lo señalado en el párrafo anterior.

- ii. Se deberá establecer la obligación de cumplir con un índice de cobertura de servicio de la deuda, al momento de asumir cualquier crédito, préstamo o financiamiento con cargo al Patrimonio del Fideicomiso. Este índice deberá calcularse de conformidad con lo previsto en el anexo AA de la Circular Única de Emisoras con cifras al cierre del último trimestre reportado y no podrá exceder el índice de cobertura de servicio de la deuda determinado por la Asamblea de Tenedores. Asimismo, el índice deberá ser calculado de conformidad con lo previsto en el anexo AA de la Circular Única de Emisoras y revelado en términos del artículo 35 Bis 1 de dicha Circular Única de Emisoras.

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

En el evento de que el índice de cobertura de servicio de la deuda exceda del determinado por la Asamblea de Tenedores, el Administrador, deberá presentar a la Asamblea de Tenedores un informe de tal situación, así como un plan correctivo en el que se establezca la forma, términos y, en su caso, plazo para cumplir con el índice. Previo a su presentación a la Asamblea de Tenedores, el plan deberá ser aprobado por la mayoría de los Miembros Independientes del Comité Técnico en un plazo no mayor a 20 (veinte) Días Hábiles contados desde la fecha en que se dé a conocer el exceso a dicho límite. En cualquier caso, el plan correctivo deberá contemplar lo señalado en el párrafo anterior.

(l) Conocer, analizar y en su caso aprobar las posibles inversiones y adquisiciones de Activos por recomendación del Administrador que pudieran no cumplir o no cumplan con los Criterios de Elegibilidad.

(m) Aprobar el monto máximo de recursos que serán destinados para la constitución del Fondo de Recompra del Fideicomiso.

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

9.1 COMITÉ TÉCNICO

De conformidad con lo establecido en el artículo 80 de la LIC, por medio del presente se establece 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.

9.1.1 Integración Inicial del Comité Técnico. En la fecha de celebración del Fideicomiso el Comité Técnico Inicial se integrará por las personas que se nombran en el documento que se adjunta al Fideicomiso como **Anexo "D"**; quienes en la fecha de firma del presente Contrato se obligan a entregar al Fiduciario toda la información y documentación que le sea razonablemente solicitada por el Fiduciario al amparo de las políticas de identificación y de "Conoce a tu Cliente" del Fiduciario (identificadas como "*Know Your Customer*"), en términos de lo dispuesto en la Legislación Aplicable y a las políticas internas del Fiduciario para la prevención de lavado de dinero, en el entendido que de lo contrario el



Fiduciario no podrá dar trámite a ninguna instrucción que derive de dicho órgano sin responsabilidad para el Fiduciario.

Una vez que se realice la primera Emisión, entrará en funciones en esa misma fecha, el Comité Técnico integrado por las personas que al efecto haya designado y notificado por escrito el Fideicomitente al Fiduciario, en el entendido de que el Fideicomitente se obliga a acompañar a la notificación correspondiente toda la información y documentación que le sea razonablemente solicitada por el Fiduciario al amparo de las políticas de identificación y de "Conoce a tu Cliente" del Fiduciario (identificadas como "*Know Your Customer*"), en términos de lo dispuesto en la Legislación Aplicable y a las políticas internas del Fiduciario para la prevención de lavado de dinero.

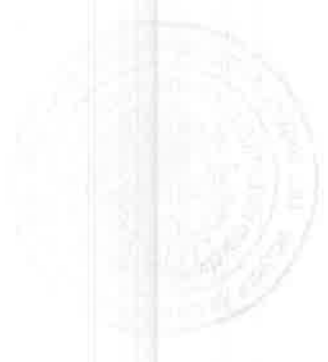
A dicho Comité Técnico se integrarán los miembros que, conforme a lo establecido en la sección 9.1.2 siguiente, sean designados en la Asamblea de Tenedores que tenga lugar después de la primera Emisión y Colocación.

9.1.2 Designación del Comité Técnico con posterioridad a la primera Emisión. Posteriormente a la primera Emisión y Colocación, el Comité Técnico estará integrado hasta por 21 (veintiún) miembros propietarios, de los cuales la mayoría deberán ser Miembros Independientes, mismos que serán designados y/o ratificados conforme se establece en los siguientes incisos:

- i. Durante los primeros 5 (cinco) años a partir de la fecha en que se lleve a cabo la primera Emisión de CBFIs, el Fideicomiso de Fundadores tendrá derecho a: (i) designar a 2 (dos) miembros propietarios del Comité Técnico y (ii) designar de entre los miembros del Comité Técnico (ya sea un miembro patrimonial o un Miembro Independiente) a quien desempeñará el cargo de presidente del Comité Técnico. El miembro del Comité Técnico designado por el Fideicomiso de Fundadores para desempeñar el cargo de presidente no podrá ser Ejecutivo o empleado del Administrador. El Fideicomiso de Fundadores notificará por escrito al Fiduciario de la designación que haya realizado de conformidad con la presente Cláusula, en cualquier momento mediante una notificación por escrito.

Los miembros del Comité Técnico designados por el Fideicomiso de Fundadores, tendrán el carácter de miembros patrimoniales y no podrán ser considerados bajo ningún supuesto como Miembros Independientes.

Los miembros propietarios del Comité Técnico, nombrados por el Fideicomiso de Fundadores conforme a este inciso, podrán ser destituidos: (i) por el Fideicomiso de Fundadores, mediante notificación por escrito al



Fiduciario; y/o (ii) en caso de ser aplicable, por la Asamblea de Tenedores, cuando a su vez se revoque la designación de todos los miembros del Comité Técnico.

Este derecho de designación será renovable por periodos de 5 (cinco) años mediante un acuerdo que se celebre entre el Fiduciario y el fiduciario del Fideicomiso de Fundadores, previa aprobación de la Asamblea de Tenedores.

En caso de que la Asamblea de Tenedores no autorice la renovación de este derecho, el presidente del Comité Técnico será nombrado por el propio Comité Técnico por mayoría de votos de entre los Miembros Independientes y dejará de tener el voto de calidad en caso de empate.

- ii. Los miembros propietarios del Comité Técnico, sean o no considerados Miembros Independientes, serán nombrados o, en su caso, ratificados, por mayoría de votos de la Asamblea de Tenedores.
- iii. De conformidad con lo establecido en el Fideicomiso, cualesquiera Tenedores que en lo individual o en conjunto tengan la titularidad del 10% (diez por ciento) del número de CBFIs en circulación tendrán el derecho de designar, en Asamblea de Tenedores, a un miembro en el Comité Técnico. Para efectos de claridad, este derecho podrá ser ejercido por cada 10% (diez por ciento) de tenencia (siempre y cuando dichos Tenedores no hubieran renunciado a su derecho a designar miembros del Comité Técnico conforme al Fideicomiso).

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.

- iv. 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 12 (doce) meses siguientes a la revocación.

- v. En todo momento los Miembros Independientes representarán al menos el 50% (cincuenta por ciento) más 1 (uno) de los miembros propietarios del Comité Técnico. Dichos Miembros Independientes serán designados por su experiencia, capacidad y prestigio profesional, considerando además que por sus características puedan desempeñar sus funciones libres de conflictos de interés y sin estar supeditados a intereses personales, patrimoniales o económicos y cuya independencia será calificada por mayoría de votos presentes en la Asamblea de Tenedores en la cual sean designados y/o ratificados, o tratándose del primer Comité Técnico designado para fungir a partir de la primera Emisión y Colocación, su independencia será calificada en la primer Asamblea de Tenedores que se lleve a cabo.
- vi. Los miembros propietarios del Comité Técnico 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 12 (doce) meses siguientes a la revocación. El Fideicomiso de Fundadores podrá designar de inmediato 2 (dos) nuevos miembros propietarios.
- vii. Los miembros del Comité Técnico durarán en su cargo mientras su nombramiento no sea revocado o en tanto no presenten su renuncia, y continuarán en el desempeño de sus funciones, aun cuando su nombramiento hubiere sido revocado e, incluso, aun cuando hubieren renunciado al cargo, hasta que las personas designadas para sustituirlos tomen posesión de sus cargos.

Lo anterior, en el entendido que: (i) el Comité Técnico podrá designar miembros provisionales, sin intervención de la Asamblea de Tenedores, cuando se actualice alguno de los supuestos señalados en el párrafo anterior; y (ii) la Asamblea de Tenedores ratificará dichos nombramientos o designará a los miembros sustitutos en la asamblea siguiente a que ocurra tal evento, sin perjuicio de lo establecido en la fracción iv. anterior.
- viii. No habrá requisitos de nacionalidad ni de residencia respecto de los miembros del Comité Técnico.

- ix. En caso de muerte, incapacidad o renuncia de un miembro del Comité Técnico resultará en la remoción automática con efectos inmediatos y quien hubiere hecho la designación de dicho miembro del Comité Técnico podrá designar por escrito a un miembro sustituto dentro de los 10 (diez) Días Hábilés siguientes a la fecha en que el Representante Común 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.
- x. Una vez efectuada la primera Emisión y Colocación, el Fiduciario únicamente dará curso a las instrucciones y resoluciones emitidas por el Comité Técnico en su momento, y también dará curso a las instrucciones del Administrador o bien del Representante Común, que se realicen de conformidad con lo dispuesto en el Fideicomiso.
- xi. El nombramiento como miembro del Comité Técnico deberá ir acompañado de: (i) la aceptación del cargo por parte del miembro propietario en términos idénticos o sustancialmente similares a los del documento que se adjunta al Fideicomiso como **Anexo "E"** (ii) copia de la identificación oficial vigente de dicho miembro propietario en la que aparezca su firma; (iii) en caso de ser Miembro Independiente, deberá manifestar adicionalmente por escrito que no se encuentra en algún supuesto de los previstos en los artículos 24, segundo párrafo y 26 de la LMV, y (iv) la información y/o documentación que se sea razonablemente solicitada por el Fiduciario al amparo de las políticas de identificación y de "Conoce a tu Cliente" del Fiduciario (identificadas como "*Know Your Customer*") así como el formato de "*Know Your Customer*" que se adjunta al Fideicomiso como **Anexo "J"**, copia de identificación oficial, copia de la clave única de registro de población (CURP) y copia de la cédula de identificación fiscal.
- xii. Los miembros del Comité Técnico tendrán voz y voto en las deliberaciones de dicho órgano y no podrán delegar sus funciones.



- xiii. Durante los primeros 5 (cinco) años contados a partir de la fecha de la oferta pública inicial de CBFIs, el presidente del Comité Técnico será aquella persona que designe el Fideicomiso de Fundadores y tendrá voto de calidad en caso de empate. Asimismo, el secretario del Comité Técnico, quien no podrá ser miembro del Comité Técnico, será designado por el propio Comité Técnico.

Esta facultad de designación otorgada al Fideicomiso de Fundadores caduca una vez transcurrido el plazo de 5 (cinco) años y puede renovarse por plazos iguales por decisión de la Asamblea de Tenedores. En caso de que la Asamblea de Tenedores resuelva no renovar esta facultad al Fideicomiso de Fundadores, el presidente del Comité Técnico será nombrado por el propio Comité Técnico por mayoría de votos de entre los Miembros Independientes y dejará de tener el voto de calidad en caso de empate. Asimismo, el secretario del Comité Técnico, quien no podrá ser miembro del Comité Técnico, será designado por el propio Comité Técnico por mayoría de votos.

- xiv. El Representante Común y el Fiduciario siempre serán invitados a las sesiones del Comité Técnico con voz, pero sin voto y no desempeñará ningún cargo en las mismas.

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.

- xv. La designación de los miembros del Comité Técnico es honorífica y no da derecho a recibir una contraprestación de cualquier naturaleza por el desempeño del cargo, salvo: (i) en el caso de los Miembros Independientes; y (ii) que la Asamblea de Tenedores acuerde otra cosa respecto de los demás miembros del Comité Técnico. La Asamblea de Tenedores, previa propuesta del Comité de Nominaciones y Compensaciones, acordará una remuneración para los Miembros Independientes por el ejercicio de su encargo, conforme a las sanas prácticas bursátiles internacionales, ya sea en efectivo o en especie. De igual manera, la Asamblea de Tenedores, previa propuesta del Comité de Nominaciones y Compensaciones, podrá establecer una remuneración para los demás miembros del Comité Técnico por el ejercicio de su encargo, ya sea en efectivo o en especie, conforme a lo señalado en la Cláusula Octava, sección 8.11, inciso (j) del Fideicomiso. Cualesquiera remuneraciones que en su caso se llegaran a acordar conforme a lo anteriormente previsto, serán con cargo al Patrimonio del Fideicomiso;

en el entendido que, si la Asamblea de Tenedores autoriza la entrega de CBFIs como parte de la remuneración antes referida, los miembros del Comité Técnico de que se trate, deberán entregar una carta compromiso dirigida al presidente del Comité Técnico, a través de la cual se obligarán a no enajenar, transferir o de cualquier forma disponer de dichos CBFIs por un periodo de 12 (doce) meses contados a partir de la fecha en que le sean entregados.

- xvi. En aplicación de LMV y la Circular Única de Emisoras, los miembros del Comité Técnico podrán celebrar convenios con relación al ejercicio de sus derechos de voto en las sesiones del Comité Técnico. La celebración de dichos convenios y sus características deberán ser notificados por escrito al Fiduciario dentro de los 5 (cinco) Días Hábiles siguientes al de su celebración, para que sean revelados al público inversionista a través del SEDI que mantiene la Bolsa y STIV-2 que mantiene la CNBV, o los medios que estas determinen, así como para que se difunda su existencia en el reporte anual del Fideicomiso, lo anterior sin perjuicio de lo establecido en la Cláusula Trigésima Primera del Fideicomiso. Dichos convenios podrán establecer, entre otros, ejercer el voto de los miembros no independientes del Comité Técnico.

Los Tenedores deberán entregar al Fiduciario, al Representante Común, al Administrador y al Comité Técnico antes de la sesión correspondiente, en su caso, evidencia de la vigencia de cualquier convenio respecto del ejercicio de derechos de voto, en términos del Fideicomiso.

- xvii. Salvo que se trate de información que deba publicarse conforme a la Legislación Aplicable, 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 y deberán firmar un convenio de confidencialidad al respecto antes de que puedan fungir como miembros del Comité Técnico y entregar dicho convenio al Fiduciario y una copia del mismo al Representante Común.
- xviii. Los miembros del Comité Técnico desempeñarán su encargo procurando la creación de valor en beneficio del Patrimonio del Fideicomiso, sin favorecer a un determinado Tenedor o grupo de Tenedores. Deberán actuar diligentemente adoptando decisiones razonadas y cumpliendo con los deberes de diligencia y de lealtad, y estarán sujetos a las acciones de responsabilidad, en cada caso, establecidas o previstas para los miembros de



los consejos de administración de las sociedades anónimas bursátiles conforme a las disposiciones aplicables de la LMV.

- xix. 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.

- 9.1.3 Sesiones del Comité Técnico. El Comité Técnico deberá reunirse de manera regular de conformidad con el calendario que para dichos efectos sea aprobado en la primera sesión de cada año, misma que deberá llevarse a cabo dentro de los primeros 4 (cuatro) meses del año, y de manera especial cuando sea necesario para el cumplimiento adecuado de sus funciones.

Las convocatorias para las sesiones del Comité Técnico serán notificadas por el secretario del Comité Técnico a cada uno de sus miembros, al Administrador y al Fiduciario, cuando menos con 3 (tres) Días de anticipación a la fecha en que se celebrará la sesión, en el último domicilio y/o dirección electrónica que cada uno de ellos haya registrado con el Fiduciario y con el secretario del Comité Técnico, salvo tratándose de casos urgentes a juicio del convocante, en cuyo caso, la convocatoria se realizará con 24 (veinticuatro) horas de anticipación. La convocatoria contendrá la hora, fecha, lugar y orden del día de la sesión y deberá ser firmada por la o las personas que la realicen. La convocatoria no será necesaria cuando todos los miembros propietarios del Comité Técnico se encuentren presentes en el lugar de celebración de la sesión del Comité Técnico.

El Administrador, a través de su representante legal, así como cualesquiera 2 (dos) miembros del Comité Técnico o el presidente podrá solicitar al secretario que convoque a una sesión cuando lo considere pertinente, con al menos 5 (cinco) Días de anticipación a la fecha en que se piense celebrar la sesión. La solicitud deberá indicar brevemente los asuntos que se pretendan tratar en dicha sesión.

Para que las sesiones del Comité Técnico se consideren válidamente instaladas en primera convocatoria, la mayoría de sus miembros propietarios deberán estar presentes. En el caso de segunda o ulterior convocatoria, las sesiones del Comité Técnico podrán celebrarse válidamente cualquiera que sea el número de miembros presentes en la misma.

Las resoluciones del Comité Técnico serán adoptadas por mayoría de votos de los miembros presentes, salvo los casos previstos en el Fideicomiso en los que sea

necesario contar, en adición, con el voto favorable de la mayoría de los Miembros Independientes. Para estos efectos, cada miembro tendrá un voto. En el evento de que la opinión de la mayoría de los Miembros Independientes no sea acorde con la determinación de la mayoría de los miembros del Comité Técnico, esta situación deberá ser revelada por el Fiduciario al público inversionista a través del SEDI que mantiene la Bolsa y el STIV-2 que mantiene la CNBV, o los medios que estos últimos determinen.

Los miembros del Comité Técnico que tengan conflicto de interés en algún asunto, deberán abstenerse de participar y estar presentes en la deliberación y votación de dicho asunto, sin que ello afecte el quórum requerido para la instalación del citado Comité Técnico.

Si un miembro del Comité Técnico considera que existe o puede existir un conflicto de interés respecto de cualquier otro miembro del Comité Técnico, el primero deberá declararlo ante los demás y solicitar que el miembro involucrado en el conflicto de interés se abstenga de participar en la discusión y votar en la resolución del asunto. En caso de que el miembro del Comité Técnico respecto del cual se considere que existe o puede existir un conflicto de interés no esté de acuerdo con dicha consideración, el Comité Técnico, por el voto favorable de la mayoría de los miembros con derecho a voto presentes en la sesión respectiva, excluyendo al miembro cuyo potencial conflicto se está discutiendo, deberán decidir si dicho conflicto de interés efectivamente existe o puede existir.

Asimismo, se entenderá que un miembro del Comité Técnico tiene un conflicto de interés cuando el mismo haya sido nombrado por un Tenedor que tenga un conflicto de interés con el Fideicomiso en la materia que será discutida en la sesión.

Uno o más representantes del Fiduciario, del Representante Común y del Fideicomitente podrán asistir a las sesiones del Comité Técnico como observadores (con voz, pero sin derecho de voto). El Comité Técnico podrá invitar a cualquier sesión a terceros como observadores (con voz, pero sin derecho de voto), en virtud de su grado de experiencia en un asunto determinado, cuidando en todo caso la protección de la información que sea o pueda ser considerada como confidencial o relevante.

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



entregándose copia de la misma, junto con sus respectivos anexos y lista de asistencia, al Fiduciario y al Representante Común a más tardar dentro de los 7 (siete) Días Hábiles siguientes.

Las sesiones del Comité Técnico se celebrarán preferentemente en la Ciudad de México, o en el lugar que los miembros del Comité Técnico acuerden, siempre y cuando sea en México. No obstante lo anterior, las sesiones de Comité Técnico podrán igualmente ser celebradas por teléfono, centros de conferencia o por cualquier otro medio que permita la comunicación entre sus miembros en tiempo real, la cual podrá ser grabada. En dicho caso, el secretario del Comité Técnico confirmará por escrito la asistencia de los miembros propietarios, para propósitos de que exista quórum suficiente.

El Comité Técnico podrá adoptar resoluciones sin que sea necesario que se reúnan sus miembros en sesión; siempre que estas sean confirmadas por escrito por la totalidad de sus miembros propietarios, en cuyo caso tendrán, para todos los efectos legales, la misma validez que si hubieren sido adoptadas en sesión del Comité Técnico.

Todas las instrucciones y notificaciones que el Comité Técnico emita al Fiduciario deberán hacerse por escrito y deberán ser firmadas por los miembros que hayan actuado como presidente y secretario en la correspondiente sesión del Comité Técnico o por los delegados del Comité Técnico designados en la misma para tales efectos, y entregarse al Fiduciario y Representante Común para su respectivo cumplimiento e información.

Los acuerdos del Comité Técnico serán comunicados al Fiduciario, al Representante Común y al Administrador, a más tardar dentro de los 5 (cinco) Días Hábiles siguientes a la adopción de las resoluciones unánimes correspondientes, mediante escrito que suscribirá el secretario acompañado de la copia del documento en que conste la firma de todos los miembros del Comité Técnico, debiendo al efecto respetarse los lineamientos, políticas y mecanismos de control que al efecto sean aprobados conforme a la Legislación Aplicable.

Sesiones del Comité Técnico Inicial. Previo a la primera Emisión, el Comité Técnico Inicial deberá celebrar una sesión inicial y las complementarias que al efecto se consideren necesarias, en las cuales deberá resolver, al menos, entre otros asuntos: (i) la primera Emisión de CBFIs y su oferta pública; (ii) la inscripción en el RNV de los CBFIs correspondientes a la primera Emisión; (iii) la constitución del Administrador Interno y su designación, así como instruir al Fiduciario la celebración del Contrato de Administración; (iv) la delegación de facultades al Administrador de conformidad con las obligaciones del

Administrador bajo el presente Fideicomiso y el Contrato de Administración; (v) el otorgamiento, por parte del Fiduciario al Administrador, de los poderes referidos en el Contrato de Administración los cuales deberán cumplir con lo dispuesto en este Fideicomiso y en la Circular Única de Emisoras; (vi) los lineamientos que serán observados por el Administrador en el ejercicio de sus poderes para actos de administración y, según sea el caso, para actos de dominio, conforme a lo establecido en el Contrato de Administración y en el presente Fideicomiso; (vii) la adquisición de los Activos Iniciales y los términos sustanciales de los Convenios de Aportación que serían celebrados al efecto; (viii) la contratación de asesores, valuadores, Auditor Externo, Intermediarios Colocadores, y la ratificación del Representante Común, y (ix) el presupuesto inicial de operación del Administrador, sujeto a que el mismo sea valorado y, en su caso, ratificado o ajustado, por el Comité Técnico que entre en funciones después de efectuada la primera Emisión, previa opinión del Comité de Nominaciones y Compensaciones exclusivamente respecto de las remuneraciones, incentivos y/o compensaciones que, en su caso, serían pagadas anualmente en efectivo, en CBFIs o de cualquier otra forma a los Ejecutivos, funcionarios y empleados del Administrador y que formarían parte de dicho presupuesto.

9.1.4 Facultades del Comité Técnico Inicial y Comité Técnico.

El Comité Técnico Inicial y el Comité Técnico tendrán las siguientes facultades indelegables, según corresponda:

Comité Técnico Inicial


- i. Exclusivamente para efectos de la primera Emisión y Colocación que pretenda realizarse y los actos previos a la misma, el Comité Técnico Inicial, deberá acordar los términos y condiciones de la primera Emisión, su oferta pública y Colocación, así como su inscripción en el RNV, e instruir al Fiduciario todos los actos necesarios y/o convenientes al efecto, incluyendo la celebración de cualesquiera convenios y/o contratos que sean necesarios al efecto.
- ii. Previo a la primera Emisión y Colocación, el Comité Técnico Inicial, podrá autorizar la Emisión de: (a) CBFIs adicionales a aquellos que sean objeto de la primera Emisión y Colocación, con el objeto de: (i) llevar a cabo la suscripción de los mismos por la vía del ejercicio de Derechos de Suscripción Preferente por parte de los eventuales Tenedores, en los términos y bajo las condiciones que en su momento determine el Comité Técnico; (ii) ser entregados como contraprestación por la adquisición de Activos, en los



términos y bajo las condiciones que en su momento determine el Comité Técnico o la Asamblea de Tenedores, según sea el caso; y/o (iii) ser entregados como pago de obligaciones a cargo del Fideicomiso, en los términos que autorice el Comité Técnico o la Asamblea de Tenedores, según sea el caso; y (b) los CBFIs que deban ser entregados como contraprestación por la adquisición de los Activos Iniciales en términos de los respectivos Convenios de Adquisición. Lo anterior, en el entendido que, excepto por lo establecido en la Cláusula Quinta, sección 5.1, inciso f. del Fideicomiso, cualesquiera Emisiones de CBFIs posteriores a la primera Emisión, deberán ser aprobadas por la Asamblea de Tenedores de conformidad con lo establecido en la Circular Única de Emisoras.

Comité Técnico

- iii. Aprobar las operaciones cuyo valor sea menor al 20% (veinte por ciento) del Patrimonio del Fideicomiso, con base en cifras correspondientes al cierre del trimestre inmediato anterior, ya sea que se ejecuten de manera simultánea o sucesiva, en un periodo de 12 (doce) meses, contado a partir de que se concrete la primera operación, y que por sus características puedan considerarse como una sola; en el entendido de que se deberá cumplir con el Período Mínimo de Inversión en todos los casos. Lo anterior, sin perjuicio de lo establecido en la Cláusula Octava, sección 8.11, inciso (b) del Fideicomiso. Todas las inversiones que realice el Fiduciario por instrucciones del Comité Técnico deberán documentarse por escrito.
- iv. Aprobar, previa opinión del Comité de Prácticas, las políticas de operación con Personas Relacionadas, así como las operaciones que realice el Fideicomiso con Personas Relacionadas o bien, que representen un conflicto de interés. Cada operación con dichas Personas Relacionadas o que represente un conflicto de interés, deberá contar con la mayoría del voto favorable de los Miembros Independientes del Comité Técnico, debiéndose abstener de votar aquellos integrantes que hayan sido designados por las Personas Relacionadas con el Fideicomitente o el Administrador o a quien se encomienden las funciones de administración del Patrimonio del Fideicomiso, sin que ello afecte el quórum requerido para la instalación del citado Comité Técnico. En todo caso, las operaciones con Personas Relacionadas: (i) deberán realizarse a precio de mercado y (ii) tratándose de la adquisición de Activos, deberá contarse con por lo menos 2 (dos) avalúos realizados por valuadores de reconocido prestigio nacional y llevarse a cabo considerando el valor de activo neto (NAV por sus siglas en inglés).

- 
- v. Designar, en su caso, a un comité o subcomité, cuya mayoría de integrantes sean Miembros Independientes del Comité Técnico, para apoyar en la facultad del Comité Técnico de vigilar que se establezcan los mecanismos y controles que permitan verificar que los créditos, préstamos o financiamientos contratados o asumidos con cargo al Patrimonio del Fideicomiso se apeguen a lo previsto a la Legislación Aplicable y a la Circular Única de Emisoras. Tal comité o subcomité deberá informar oportunamente del ejercicio de esta facultad al propio Comité Técnico, así como cualquier desviación a lo establecido en la Legislación Aplicable.
 - vi. Establecer los términos y condiciones a los que se ajustará el Administrador o a quien se encomienden las funciones de administración del Patrimonio del Fideicomiso, en el ejercicio de sus facultades de actos de dominio y de administración, en el entendido de que en todo caso dichas facultades se ajustarán a las políticas internas e institucionales aplicables del Fiduciario.
 - vii. Definir las políticas contables aplicables al Fideicomiso y al Patrimonio del Fideicomiso, previa opinión del Comité de Auditoría.
 - viii. Aprobar, previa opinión del Comité de Auditoría, los lineamientos en materia de control interno y auditoría interna del Fideicomiso y demás Personas contratadas por el Fiduciario.
 - ix. Aprobar, previa opinión del Comité de Prácticas, la contratación de seguros de responsabilidad para miembros del Comité Técnico y directores relevantes del Administrador.
 - x. Aprobar, previa opinión del Comité de Auditoría, los estados financieros del Fideicomiso para su sometimiento a la Asamblea de Tenedores.
 - xi. Fijar las políticas conforme a las cuales se invertirá el Patrimonio del Fideicomiso.
 - xii. Calificar la independencia de los expertos independientes que contrate el Fideicomiso; en el entendido que tratándose de expertos independientes que requieran autorizaciones, permisos o cualquier autorización gubernamental para prestar sus servicios, el Administrador deberá verificar que el experto independiente de que se trate cuente con dicha autorización o permiso.
 - xiii. Fijar las políticas de Desinversión del Patrimonio del Fideicomiso, conforme a las cuales se realice la enajenación de los Activos que formen parte del mismo, para lo cual deberá considerar lo siguiente:



- (a) Cuando las Desinversiones que se pretendan efectuar cuyo valor sea menor al 20% (veinte por ciento) del Patrimonio del Fideicomiso con base en la información financiera del Fideicomiso revelada el trimestre anterior, con independencia de que dichas Desinversiones se ejecuten de manera simultánea o sucesiva en un período de 12 (doce) meses contados a partir de que se concrete la primera Desinversión, pero que por sus características pudieran considerarse como una sola, el Fiduciario previo acuerdo del Comité Técnico, deberá efectuar la Desinversión que se le instruya. Lo anterior, sin perjuicio de lo establecido en la Cláusula Octava, sección 8.11, inciso (b) del Fideicomiso.

A efecto de determinar el valor de enajenación del Activo, el Fiduciario deberá contratar, previo acuerdo e instrucción del Comité Técnico, a un experto independiente que se encargue de la valuación del Activo; en el entendido que el Comité Técnico deberá calificar la independencia de dicho experto. Con respecto al valor definido por dicho experto independiente el Comité de Prácticas deberá emitir una opinión de razonabilidad misma que deberá ser considerada para la enajenación del Activo.

- (b) En el caso de aquellos Activos objeto de la Desinversión respecto de los cuales se haya otorgado un Derecho de Reversión y el mismo esté vigente al momento de la enajenación, el proceso de Desinversión se llevará a cabo considerando lo establecido en la Cláusula Vigésima Segunda del Fideicomiso.
- (c) Para el caso de la enajenación de un Activo durante el Período Mínimo de Inversión: (i) se requiere petición de venta presentada por el Administrador; (ii) se deberá cumplir con la política de desinversión aplicable en general a los Activos del Patrimonio del Fideicomiso; y (iii) se requerirá voto favorable de la mayoría de los miembros del Comité Técnico que incluya la mayoría de votos de los Miembros Independientes. Una vez acordado lo anterior, el Comité Técnico deberá definir el precio y condiciones de la venta, para lo cual requerirá de la opinión del Comité de Prácticas. El Fiduciario deberá pagar dentro de los 15 (quince) Días siguientes a la enajenación, el ISR que en su caso pudiera generarse y cumplir con las obligaciones fiscales que establezca la LISR.

- (d) Cuando las Desinversiones que se pretendan efectuar cuyo valor sea igual a o superior al 20% (veinte por ciento) del Patrimonio del Fideicomiso con base en la información financiera del Fideicomiso revelada el trimestre anterior, con independencia de que dichas Desinversiones se ejecuten de manera simultánea o sucesiva en un período de 12 (doce) meses contados a partir de que se concrete la primera Desinversión, pero que por sus características pudieran considerarse como una sola, se requerirá del acuerdo aprobatorio de la Asamblea de Tenedores.
- xiv. Aprobar las políticas bajo la cuales deberán efectuarse las Distribuciones, así como aprobar cualquier Distribución de conformidad con la fracción VI del artículo 187 de la LISR. Tratándose de Distribuciones Totales, se deberá contar con el voto favorable de la mayoría de los Miembros Independientes.
- xv. Autorizar la adquisición de CBFIs en circulación en términos de la Cláusula Vigésima Cuarta del Fideicomiso.
- xvi. Autorizar la adquisición de cualesquiera Activos conforme al inciso iii. anterior e instruir al Fiduciario la celebración de los Convenios de Adquisición de conformidad con el Fideicomiso.
- xvii. Instruir al Fiduciario el sentido en el cual deberá ejercer cualesquiera derechos corporativos y/o económicos de los que sea titular o propietario, de manera directa o indirecta, respecto de la o las partes sociales del Administrador o cualquier otro.
- xviii. Aquellas establecidas en la Cláusula Trigésima Primera del Fideicomiso.
- xix. Nombrar, ratificar y remover con la previa recomendación del Comité de Auditoría, al Auditor Externo, instruyendo al efecto al Fiduciario los términos y condiciones para que realice la contratación o terminación del contrato respectivo con cargo al Patrimonio del Fideicomiso, así como cumplir con sus obligaciones conforme a la CUAE, precisamente en los términos previstos en dichas disposiciones y de conformidad con el Fideicomiso
- xx. Establecer el Comité de Auditoría, el Comité de Prácticas y el Comité de Nominaciones y Compensaciones, así como cualesquiera otros subcomités que se consideren necesarios a efectos de que los mismos lo auxilien en el desempeño de sus funciones, mismos que, salvo por lo dispuesto en el inciso



(m) de la Cláusula 9.2.2 y en el inciso (j) de la Cláusula 9.3.2 del Fideicomiso, no estarán facultados para instruir al Fiduciario. Lo anterior en el entendido que: (i) el Comité Técnico podrá establecer un mismo comité que se encargue de las funciones del Comité de Auditoría y del Comité de Prácticas atribuidas a los mismos en el Fideicomiso, el cual deberá estar integrado únicamente por Miembros Independientes y (ii) el Comité de Auditoría, el Comité de Prácticas y el Comité de Nominaciones y Compensaciones, así como cualesquiera otros subcomités, deberán estar integrados exclusivamente con miembros del Comité Técnico y serán presididos por un Miembro Independiente.

- xxi. Adicionalmente, el Comité Técnico será responsable de monitorear el cumplimiento de las obligaciones del Administrador, de conformidad con lo establecido en el Fideicomiso.
- xxii. En su caso, resolver los términos de la Emisión y Colocación de CBFIs en el mercado de valores en México y/o en el extranjero, cuya Emisión haya sido previamente aprobada por la Asamblea de Tenedores (tratándose de la segunda y ulteriores Emisiones y Colocaciones de CBFIs), de conformidad con lo previsto en el Fideicomiso.
- xxiii. Previa opinión del Comité de Nominaciones y Compensaciones, llevar a cabo el nombramiento y/o la destitución de los Ejecutivos, en este último caso, inclusive cuando se actualice alguna Conducta de Destitución. Al efecto deberá proveer lo necesario para que el Administrador ejecute sus acuerdos. Para efectos de claridad, el Fideicomiso de Fundadores será el único facultado para proponer candidatos a Ejecutivos al Comité Técnico mientras el mismo tenga derecho a recibir el Paquete de CBFIs al Fideicomiso de Fundadores.
- xxiv. Establecer métodos y controles internos que aseguren: (i) la disposición de información actualizada respecto de la situación, ubicación y estado de los Activos, y (ii) el ejercicio directo e inmediato de los derechos sobre los Activos.
- xxv. Realizar, en lo conducente, las actividades, facultades y obligaciones que la CUAE prevé para el consejo de administración y el director general de las emisoras de valores que soliciten, obtengan y mantengan la inscripción de valores en el RNV, que para efectos del Fideicomiso se entenderán referidas al Comité Técnico y al director general del Administrador.

- xxvi. Aprobar, preferentemente en la primera sesión de cada año, el presupuesto anual de operación del Administrador, de conformidad con el presupuesto que al efecto sea elaborado y presentado por el Administrador, previa opinión del Comité de Nominaciones y Compensaciones exclusivamente respecto de las remuneraciones, incentivos y/o compensaciones que, en su caso, serían pagadas anualmente en efectivo, en CBFIs o de cualquier otra forma a los Ejecutivos, funcionarios y empleados del Administrador y que formarían parte de dicho presupuesto.
- xxvii. Previa opinión del Comité de Prácticas, otorgar dispensas para que un miembro del Comité Técnico, un Ejecutivo, una Persona Relacionada o cualquier persona con poder de mando, aproveche oportunidades de negocio para sí o en favor de terceros, que correspondan al Fideicomiso, al Administrador o a las personas morales que el Fideicomiso controle o en las que tenga una influencia significativa.
- xxviii. Acordar e instruir al Fiduciario, la cancelación de los CBFIs que sean adquiridos a través del Fondo de Recompra y la consecuente actualización de la inscripción de los CBFIs en el RNV.
- xxix. Realizar el cálculo y autorizar el número de CBFIs a entregar por concepto del Paquete de CBFIs al Fideicomiso de Fundadores, incluyendo la determinación de si dicho pago genera o no IVA o algún otro impuesto aplicable.
- xxx. Girar instrucciones al Administrador y establecer políticas y procedimientos relacionados con los Servicios de Administración a los cuales deberá sujetarse el Administrador.
- xxxi. Aprobar la política de precios, descuentos, plazos y condiciones de venta, renta y financiamiento de Activos que proponga el Administrador.
- xxxii. Aprobar de tiempo en tiempo las políticas de operación del Fondo de Recompra del Fideicomiso y las modificaciones a dichas políticas, mismas que deberán cumplir con las disposiciones legales aplicables.
- xxxiii. En su caso, instruir al Fiduciario, para que lleve a cabo la contratación de pólizas de seguro de responsabilidad en favor de los Ejecutivos y de los miembros del Comité Técnico; en el entendido que dichas pólizas deberán ser pagadas con cargo al Patrimonio del Fideicomiso.




9.2 COMITÉ DE AUDITORÍA.

- 9.2.1 El Comité de Auditoría se integrará únicamente con Miembros Independientes del Comité Técnico, debiendo estar integrado con al menos 3 (tres) de ellos, conforme lo determine el Comité Técnico. El Comité Técnico designará al presidente del Comité de Auditoría de entre los Miembros Independientes que integren dicho comité. Asimismo, el Comité Técnico designará al secretario del Comité de Auditoría quien no podrá ser miembro del Comité Técnico.

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

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

- 9.2.2 Facultades. El Comité de Auditoría tendrá adicionalmente a las facultades y atribuciones que en su caso determine el Comité Técnico, las siguientes:
- (a) Evaluar el desempeño del Auditor Externo y verificar el cumplimiento con sus obligaciones bajo el respectivo contrato de prestación de servicios, así como analizar los dictámenes, opiniones, reportes o informes que elabore y suscriba el Auditor Externo y cumplir con las demás obligaciones que le correspondan en términos de la CUAE. Para tal efecto, deberá requerir la presencia del citado auditor cuando lo estime conveniente, sin perjuicio de que deberá reunirse con este último por lo menos 1 (una) vez al año.
 - (b) Escuchando la opinión del Auditor Externo, aprobar el plan de acción que haya elaborado el Administrador, a que hace referencia el último párrafo del artículo 15 de la CUAE.

- 
- (c) Discutir los estados financieros relativos al Fideicomiso y al Patrimonio del Fideicomiso con las personas encargadas de su elaboración y revisión, y con base en ello recomendar o no al Comité Técnico su aprobación.
 - (d) Recomendar al Comité Técnico la aprobación de las políticas contables que serían aplicables al Fideicomiso y al Patrimonio del Fideicomiso.
 - (e) Informar anualmente al Comité Técnico respecto de:
 1. La situación que guarda el sistema de control interno y auditoría interna del Fideicomiso, del Administrador y de las personas morales que el Fideicomiso controle y, en su caso, la descripción de sus deficiencias y desviaciones, así como de los aspectos que requieran una mejoría, tomando en cuenta las opiniones, informes, comunicados y el dictamen de auditoría externa, así como los informes emitidos por los expertos independientes que hubieren prestado sus servicios durante el periodo que cubra el informe.
 2. La mención y seguimiento de las medidas preventivas y correctivas implementadas con base en los resultados de las investigaciones relacionadas con el incumplimiento a los lineamientos y políticas de operación y de registro contable, ya sea del Fideicomiso, del Administrador o de las personas morales que el Fideicomiso controle.
 3. La evaluación del desempeño del Auditor Externo.
 4. La descripción y valoración de los servicios adicionales o complementarios que, en su caso, proporcione el Auditor Externo, así como los que otorguen los expertos independientes.
 5. Los principales resultados de las revisiones a los estados financieros del Fideicomiso, del Administrador y de las personas morales que el Fideicomiso controle.
 6. La descripción y efectos de las modificaciones a las políticas contables aprobadas durante el periodo que cubra el informe.
 7. Las medidas adoptadas con motivo de las observaciones que consideren relevantes, formuladas por la Asamblea de Tenedores, miembros del Comité Técnico, Ejecutivos, empleados y, en general, de cualquier tercero, respecto de la contabilidad, controles internos y temas relacionados con la auditoría interna o externa, o bien, derivadas de las denuncias realizadas sobre hechos que estimen irregulares en la administración.
 8. El seguimiento de los acuerdos de las Asambleas de Tenedores y del Comité Técnico.



- (f) Solicitar la opinión del Administrador y/o de expertos independientes en los casos en que lo juzgue conveniente, para el adecuado desempeño de sus funciones.
- (g) Requerir al Administrador, al Fiduciario y a las demás Personas que tengan a su cargo funciones relacionadas con la administración, operación y control en los mismos, reportes relativos a la elaboración de la información financiera y de cualquier otro tipo que estime necesaria para el ejercicio de sus funciones.
- (h) Recomendar al Comité Técnico la aprobación de los lineamientos en materia de control interno y auditoría interna del Fideicomiso y demás Personas contratadas por el Fiduciario.
- (i) Investigar los posibles incumplimientos de los que tenga conocimiento, a las operaciones, lineamientos y políticas de operación, sistema de control interno y auditoría interna y registro contable del Administrador y/o del Fiduciario, para lo cual deberá realizar un examen de la documentación, registros y demás evidencias comprobatorias, en el grado y extensión que sean necesarios para efectuar dicha vigilancia.
- (j) Recibir observaciones formuladas por los Tenedores, acreedores, miembros del Comité Técnico y, en general, de cualquier tercero, respecto de los asuntos a que se refiere el inciso anterior, así como realizar las acciones que a su juicio resulten procedentes en relación con tales observaciones.
- (k) Llevar a cabo reuniones periódicas con los directivos relevantes del Administrador, del Representante Común y del Fiduciario.
- (l) 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.
- (m) Instruir al Fiduciario para que convoque a la Asamblea de Tenedores y solicitar que se inserten en el orden del día de dichas asambleas los puntos que estime pertinentes.
- (n) Vigilar que el Administrador, el Representante Común y el Fiduciario, en su caso, den cumplimiento a los acuerdos de las Asambleas de Tenedores y del Comité Técnico, conforme a las instrucciones que, en su caso, dicte la propia Asamblea de Tenedores o el referido Comité Técnico.

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

9.3 COMITÉ DE PRÁCTICAS.

- 9.3.1 Creación del Comité de Prácticas. El Comité de Prácticas se integrará únicamente con Miembros Independientes del Comité Técnico, debiendo estar integrado con al menos 3 (tres) de ellos, conforme lo determine el Comité Técnico. El Comité Técnico designará al presidente del Comité de Prácticas de entre los Miembros Independientes que integren dicho comité. Asimismo, el Comité Técnico designará al secretario del Comité de Prácticas quien no podrá ser miembro del Comité Técnico.

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

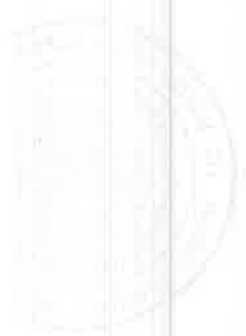
Para que las sesiones del Comité de Prácticas se consideren legalmente instaladas, la presencia de cuando menos la mayoría de sus miembros será requerida, y sus resoluciones serán válidas cuando se adopten por el voto favorable de la mayoría de sus miembros presentes. El Comité Técnico o la Asamblea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

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

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



- (b) Dar su opinión al Comité Técnico respecto del valor de las transacciones realizadas en ejercicio de las facultades del Comité Técnico.
- (c) Presentar al Comité Técnico su opinión con respecto a los estudios de mercado relativos al sector al que pertenecen los Activos del Patrimonio del Fideicomiso, efectuando las recomendaciones que considere pertinentes.
- (d) Recomendar al Comité Técnico solicite al Administrador, al Representante Común y/o al Fiduciario, según corresponda conforme al Fideicomiso, los informes que considere necesarios a efecto de cumplir con sus funciones.
- (e) Recomendar al Comité Técnico la aprobación de dispensas para que un miembro del Comité Técnico, un Ejecutivo, una Persona Relacionada o cualquier persona con poder de mando, aproveche oportunidades de negocio para sí o en favor de terceros, que correspondan al Fideicomiso, al Administrador o a las personas morales que el Fideicomiso controle o en las que tenga una influencia significativa.
- (f) Informar anualmente al Comité Técnico, respecto de:
 - 1. El desempeño de los Ejecutivos.
 - 2. Las operaciones que el Fideicomiso, el Administrador o cualquier afiliada y/o subsidiaria del Fideicomiso y/o del Administrador lleven a cabo, directa o indirectamente, con Personas Relacionadas, durante el ejercicio que se informa, detallando los principales términos y condiciones de dichas operaciones, las partes involucradas, los montos de las contraprestaciones y una declaración respecto si la operación se llevó a cabo en términos y condiciones de mercado para operaciones similares.
 - 3. Los paquetes de emolumentos o remuneraciones integrales de los Ejecutivos.
 - 4. Las dispensas otorgadas por el Comité Técnico en términos del inciso (e) anterior.
- (g) Asesorar al Comité Técnico respecto del ejercicio de facultades atribuidas al mismo por el Fideicomiso.
- (h) Solicitar la opinión del Administrador y/o de expertos independientes en los casos en que lo juzgue conveniente, para el adecuado desempeño de sus funciones.

- 
- (i) Recomendar al Comité Técnico, la contratación de seguros de responsabilidad para miembros del Comité Técnico y directores relevantes del Administrador.
 - (j) Instruir al Fiduciario, para que convoque a la Asamblea de Tenedores y solicitar que se inserten en el orden del día de dichas asambleas los puntos que estime pertinentes.
 - (k) Todas las demás conferidas al mismo por el Fideicomiso y que se señalen en otras Cláusulas.

9.4 COMITÉ DE NOMINACIONES Y COMPENSACIONES.

9.4.1 Comité de Nominaciones y Compensaciones. El Comité de Nominaciones y Compensaciones del Fideicomiso, el cual tendrá las atribuciones que se establecen en esta Cláusula, se integrará únicamente con Miembros Independientes del Comité Técnico, debiendo estar integrado con al menos 3 (tres) de ellos, conforme lo determine el Comité Técnico y adoptará sus resoluciones por mayoría simple de sus miembros. El Comité Técnico designará al presidente del Comité de Nominaciones y Compensaciones de entre los miembros que integren dicho comité. Asimismo, el Comité Técnico designará al secretario del Comité de Nominaciones y Compensaciones quien no podrá ser miembro del Comité Técnico.

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

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



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

- (a) Efectuar la búsqueda, análisis y evaluación de candidatos para su elección o designación como Miembros Independientes del Comité Técnico.
- (b) Previa recomendación del Fideicomiso de Fundadores, proponer a la Asamblea de Tenedores a aquellas personas que, a su juicio y con base en los requisitos de independencia previstos en la LMV, deban integrar el Comité Técnico como Miembros Independientes del mismo, o en su caso a las personas que deban ser sustituidos como Miembros Independientes.
- (c) Proponer al Comité Técnico, el monto y composición de las remuneraciones, incentivos y/o compensaciones que, en su caso, deban ser pagadas en efectivo, en CBFIs o de cualquier otra forma a los Ejecutivos, funcionarios y empleados del Administrador, en el entendido que el Comité Técnico evaluará las propuestas y decidirá e incluirá los respectivos montos como parte del presupuesto anual que el Administrador le presente cada año.
- (d) Presentar al Comité Técnico, el Paquete de Beneficios por Desempeño a Ejecutivos, para su aprobación por la Asamblea de Tenedores, en su caso, pagadero en CBFIs o de otra manera, en el entendido que: (A) dicho Paquete de Beneficios por Desempeño a Ejecutivos podrá comprender: (i) un bono por desempeño anual basado en el cumplimiento de resultados de hasta 12 (doce) meses de sueldo del Ejecutivo, funcionario o empleado del Administrador de que se trate y (ii) un bono por desempeño a largo plazo sujeto a las métricas autorizadas por la Asamblea de Tenedores, previa opinión el Comité de Nominaciones y Compensaciones, pagadero en CBFIs a través de mecanismos que procuren evitar una dilución punitiva de los Tenedores; y (B) los CBFIs que se entreguen como parte del Paquete de Beneficios por Desempeño a Ejecutivos no podrán ser enajenados, transferidos o de cualquier otra forma dispuestos por el periodo que autorice la Asamblea de Tenedores, previa opinión del Comité de Nominaciones y Compensaciones, contados a partir de la fecha en que sean entregados.
- (e) Controlar y revisar todo asunto relacionado con la independencia de los Miembros Independientes del Comité Técnico o que implique potenciales conflictos de intereses.

- (f) Proponer a la Asamblea de Tenedores las remuneraciones que deban ser pagadas a los Miembros Independientes del Comité Técnico, así como las remuneraciones que, en su caso, deban ser pagadas a los demás miembros del Comité Técnico.
- (g) Previa opinión favorable del Comité de Auditoría presentar a consideración de la Asamblea de Tenedores, la remoción de miembros del Comité Técnico.
- (h) Efectuar la evaluación de los candidatos a Ejecutivos que al efecto proponga el Fideicomiso de Fundadores y recomendar al Comité Técnico acerca de su designación. En el entendido que si el Fideicomiso de Fundadores deja de recibir el Paquete de CBFIs al Fideicomiso de Fundadores, previo acuerdo de la Asamblea de Tenedores en términos de la Cláusula 8.6, inciso (j) del Fideicomiso, será el Comité de Nominaciones y Compensaciones quien tendrá la facultad de proponer al Comité Técnico a los candidatos a Ejecutivos, previo análisis y evaluación de su perfil.
- (i) Evaluar y, en su caso, recomendar al Comité Técnico la destitución de Ejecutivos.
- (j) Las demás que le asigne la Asamblea de Tenedores o el Comité Técnico.

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

DÉCIMA. ADMINISTRADOR.

- 10.1 Designación del Administrador. Una vez que se constituya el Administrador Interno conforme a las instrucciones del Comité Técnico Inicial, el Administrador Interno será el administrador del Fideicomiso, quien deberá cumplir con las obligaciones a su cargo establecidas en el Fideicomiso y el respectivo Contrato de



Administración, debiendo establecerse en el mismo la obligación de cumplir con las obligaciones a su cargo establecidas en el Fideicomiso.

- 10.2 El Fideicomiso deberá ser socio del Administrador y su parte social no deberá ser en ningún momento menor al 99.9% (noventa y nueve punto nueve por ciento) de dicha sociedad civil.
- 10.3 El Fiduciario celebrará con el Administrador el Contrato de Administración respectivo conforme al formato que se agrega al Fideicomiso como **Anexo "B"** previa instrucción del Comité Técnico Inicial y en su caso, conforme a las modificaciones autorizadas por el Comité Técnico y acordadas con el Administrador. En términos del artículo 7, fracción VII, inciso a), numeral 9 de la Circular Única de Emisoras, el Contrato de Administración deberá prever lo siguiente:
1. Los términos y condiciones a los que se ajustará en el ejercicio de sus facultades de actos de administración y de pleitos y cobranzas (en términos de la Cláusula Décima, sección 10.6 siguiente).
 2. Que el esquema de compensación, comisiones e incentivos esté establecido de tal forma que cuide en todo momento los intereses de los Tenedores.
 3. El régimen de responsabilidad del Administrador, incluyendo el pago de daños y perjuicios, salvo que se pacten penas convencionales.
 4. La obligación de entregar al Comité Técnico, al Representante Común y a los Tenedores que lo soliciten, un informe trimestral del desempeño de sus funciones, así como la información y documentación que se le solicite en el cumplimiento de sus funciones.
 5. La obligación de desempeñar sus funciones de forma diligente, actuando de buena fe y en el mejor interés del Fideicomiso y de los Tenedores.
 6. La obligación de integrar un comité interno de asesoría que auxilie al Presidente Ejecutivo en la planeación estratégica del negocio del Fideicomiso conforme a sus fines y de acuerdo a lo establecido en el Contrato de Administración; en el entendido que: (a) dicho comité deberá estar integrado en todo momento por: (i) el Presidente Ejecutivo, (ii) el Ejecutivo que desempeñe el cargo de vicepresidente de desarrollo, (iii) el Ejecutivo que desempeñe el cargo de vicepresidente de administración y finanzas y (iv) 4 (cuatro) miembros designados por el Fideicomiso de Fundadores, y (b) los miembros integrantes de este comité no serán remunerados por su participación en el mismo.
- 10.4 A menos que se especifique lo contrario en el Fideicomiso mediante el otorgamiento de facultades expresas al Comité Técnico o cualquier tercero y el

caso de acuerdos de la Asamblea de Tenedores, el Fiduciario deberá actuar exclusivamente de conformidad con las instrucciones del Administrador; siempre y cuando dichas instrucciones sean conforme a lo establecido en el Fideicomiso y en el Contrato de Administración.

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

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

(i) Poder general para pleitos y cobranzas, de conformidad con el artículo 2,554 del Código Civil de la Ciudad de México y los artículos correlativos del Código Civil Federal y de los códigos civiles de los demás Estados de la República Mexicana, con todas las facultades generales y las especiales que requieran cláusula especial conforme a la ley, incluyendo sin limitación, las siguientes: representar el Fideicomiso ante autoridades federales, estatales, municipales, administrativas y judiciales, y firmar los instrumentos que se requieran para ejercitar dicho poder; ejercer y exigir toda clase de derechos y tomar cualquier acción ante todas y cualesquiera autoridades; someterse a cualquier jurisdicción; promover y desistirse aún de un procedimiento de amparo; presentar demandas y denuncias penales, llevar demandas, asistir al Ministerio Público y otorgar perdones; articular posiciones; presentar pruebas, objetar, aceptar y cancelar todo




tipo de garantías y realizar todas las demás acciones que estén expresamente previstas por ley; en el entendido que el apoderado no podrá hacer cesión de bienes.

(ii) Poder general para actos de administración, de conformidad con el párrafo segundo del artículo 2,554 del Código Civil de la Ciudad de México y los artículos correlativos del Código Civil Federal y de los códigos civiles de los demás Estados de la República Mexicana, para celebrar, modificar, realizar y terminar contratos y convenios y, en general, para llevar a cabo todos los actos que estén directa o indirectamente relacionados con los fines del Fideicomiso.

(iii) Poder general para actos de administración, de conformidad con el párrafo segundo del artículo 2,554 del Código Civil de la Ciudad de México y los artículos correlativos del Código Civil Federal y de los códigos civiles de los demás Estados de la República Mexicana, para comparecer ante la Secretaría de Hacienda y Crédito Público, así como ante el Servicio de Administración Tributaria, sus entidades y cualquier autoridad federal, local, municipal, administrativa o jurisdiccional relacionada en materia fiscal y administrativa; incluyendo aquellas relacionadas con el Registro Federal de Contribuyentes, informes, reportes, avisos, documentos, cuestionarios, visitas domiciliarias, pago de impuestos y solicitudes de reembolso, así como responder peticiones e impugnaciones legales ante dichas autoridades.

El otorgamiento de dichos poderes no libera ni al apoderado ni al Fiduciario de sus obligaciones al amparo del Fideicomiso.

- 10.7 De los gastos incurridos por el Administrador por cuenta del Fideicomiso, el Administrador tendrá derecho, previa presentación de las facturas correspondiente, al reembolso de dichos gastos por parte del Fiduciario, quien realizará el reembolso con cargo al Patrimonio del Fideicomiso. Adicionalmente, en términos de los dispuesto en el Fideicomiso y en el Contrato de Administración, para llevar a cabo la operación del Fideicomiso, el Administrador tendrá derecho a recibir en la Cuenta de Operación (en términos de la Cláusula Décima Segunda, sección 12.5 del Fideicomiso) el monto que corresponda conforme al presupuesto autorizado anualmente por el Comité Técnico, tomando en consideración que deberán seguirse las disposiciones en materia de precios de transferencia al momento de determinar la contraprestación al Administrador por los Servicios de Administración.

- 
- 10.8 El Administrador deberá prestar al Fiduciario los Servicios de Administración, conforme a los términos y condiciones previstas en el Contrato de Administración. Asimismo, deberá cumplir con las demás obligaciones que se establezcan en el Fideicomiso, el Título y demás convenios y contratos relativos.
- 10.9 El Administrador o a quien se encomienden las funciones de administración del Patrimonio del Fideicomiso, podrá ser destituido por la Asamblea de Tenedores cuando dicha remoción sea aprobada por el voto favorable de los Tenedores que representen el 66% (sesenta y seis por ciento) del número de CBFIs en circulación.

Como consecuencia de lo anterior:

- (i) El Administrador o a quien se encomienden las funciones de administración del Patrimonio del Fideicomiso dejará de ser el administrador del Fideicomiso y dejará de ejercer la administración mencionada y se estará a lo previsto por el Contrato de Administración respectivo; y
- (ii) El Administrador Sustituto será designado como administrador del Fideicomiso por la Asamblea de Tenedores de conformidad con lo previsto en el Fideicomiso, debiendo el Fiduciario celebrar el Contrato de Administración respectivo.

En todo caso, el Comité Técnico tendrá la obligación de cuidar que en ningún momento falte la designación de un Administrador y de los Ejecutivos y demás funcionarios y empleados necesarios para continuar el negocio del Fideicomiso.

- 10.10 En caso de que, el Administrador sea removido conforme a lo previsto en la sección 10.9 anterior, el Fiduciario notificará por escrito al Administrador de su destitución, señalando la fecha en que deberá dejar su cargo a favor de un Administrador sustituto (la "Fecha de Sustitución").

Al llegar la Fecha de Sustitución y únicamente después de que el Administrador Sustituto designado haya aceptado su designación, todos los derechos y obligaciones del Administrador bajo el presente Contrato y el Fideicomiso serán transferidos y asumidos por el Administrador Sustituto; en el entendido, sin embargo, que el Administrador continuará desempeñando sus funciones hasta la Fecha de Sustitución. A partir de la Fecha de Sustitución el Administrador dejará de tener derechos y obligaciones bajo el Contrato de Administración y el Fideicomiso, salvo por las obligaciones pendientes de cumplir o que correspondan a cualquier fecha anterior a que surta efectos su sustitución.




El Administrador cooperará con el Fiduciario y con el Administrador Sustituto en relación con la terminación de todos sus derechos y obligaciones bajo el Contrato de Administración y el Fideicomiso, a efecto de dar cumplimiento a todos los actos y gestiones que requieran conforme a la Legislación Aplicable en la transmisión al Administrador Sustituto de todas las facultades del Administrador y, en su caso, de los bienes y patrimonio del Fideicomiso que en ese momento mantenga en su posesión.

El Administrador, en la Fecha de Sustitución (a) entregará física y jurídicamente al Administrador Sustituto toda la información, documentos, programas, reportes, bases de datos, expedientes relativos al Patrimonio del Fideicomiso y, en su caso, los proyectos actualizados a la Fecha de Sustitución, que contengan todos los datos que el Administrador Sustituto, el Administrador o el Comité Técnico solicite de manera razonable para efecto de prestar los Servicios de Administración en términos del Contrato de Administración y del Fideicomiso, (b) depositará cualquier cantidad en efectivo que haya recibido en gestiones de cobro en la Cuentas del Fideicomiso; (c) entregará al Administrador Sustituto cualesquier cantidades que conserve como parte del presupuesto autorizado por el Comité Técnico que le hayan sido entregadas y que no hayan sido dispuestas, sin ninguna responsabilidad para el Fiduciario respecto de la entrega de dichas cantidades; (d) entregará al Representante Común, al Comité Técnico y al Fiduciario una relación de los gastos realizados a la Fecha de Sustitución, en relación con el presupuesto autorizado por el Comité Técnico y (e) realizará todos aquellos actos que sean necesarios a fin de lograr una transición efectiva.

El Administrador y el Fiduciario, junto con el Administrador Sustituto, suscribirán en la Fecha de Sustitución un acta de entrega, declarando el administrador sustituto haber recibido la documentación e información que le sea entregada conforme a los párrafos anteriores; el Fiduciario o en su defecto, el Administrador Sustituto, deberá entregar una copia de la misma al Comité Técnico. El Administrador Sustituto asumirá el depósito, en su caso, de los expedientes relativos a la información que le sea entregada.

A partir de la Fecha de Sustitución, todas las referencias hechas en el Contrato de Administración, el Fideicomiso y cualesquier otros documentos relacionados al Administrador, se entenderán hechas a la entidad que actúe como Administrador Sustituto y ésta adquirirá todos los derechos y estará sujeta a todas las obligaciones, responsabilidades y deberes del Administrador de conformidad con los términos y condiciones del Contrato de Administración y el Fideicomiso, en el entendido que el Administrador Sustituto no será responsable de los actos u omisiones del Administrador al que sustituya.



Sin perjuicio de lo señalado en los párrafos anteriores, el Fiduciario está autorizado y facultado, ante la falta de cooperación del Administrador, para actuar en sustitución del Administrador y firmar todos los documentos y realizar todos los actos que sean necesarios para realizar la sustitución, sin que sea responsable de la falta de entrega de información, documentación o de cualquier otro bien o derecho por parte del administrador que se sustituya.

- 10.11 En caso de que el Administrador sea sustituido en términos de lo dispuesto en las secciones 10.9 y 10.10 anteriores, el Administrador Sustituto deberá de aceptar su encargo y desempeñar el mismo en los términos previstos por las secciones 10.3 a 10.8 de la presente Cláusula.

DÉCIMA PRIMERA. INVERSIONES EN ACTIVOS.

- 11.1 Criterios de Elegibilidad. A efecto de realizar Inversiones en Activos, dichos Activos deberán cumplir en todo caso con los Criterios de Elegibilidad, mismos que comprenderán cuando menos lo siguiente:
- a. Ser: (i) Inmuebles destinados al arrendamiento, que se desarrollen con la finalidad de ser destinados al arrendamiento; o (ii) derechos a percibir ingresos provenientes del arrendamiento de Inmuebles.
 - b. Estar localizados dentro de México.
 - c. Ser Activos pertenecientes, entre otros, al sector agroalimentario, incluyendo, sin limitar: (i) tierra de cultivo (*farmland*), (ii) Activos relacionados con la transformación de productos agroalimentarios, tales como ingenios, plantas procesadoras, entre otros, (iii) Activos que formen parte de centros de distribución del sector, incluyendo, sin limitar, bodegas, patios de recepción, zonas de secuencias de materiales, espacios físicos para distribución a detalle y entrega, entre otros, (iv) Activos relacionados con el servicio de transporte multimodal, incluyendo, sin limitar, los destinados a los servicios operativos y logísticos, consolidación y desconsolidación de mercancías, manejo de mercancías, carga y descarga, servicio de cruce de andén, trasbordo de mercancía y embargues, entre otros y (v) Activos para servicios complementarios del sector, incluyendo, sin limitar, oficinas administrativas, patios de maniobras, aquellos destinados a la generación de energía, al manejo de residuos, entre otros.
 - d. Que el Administrador presente un informe de las razones de negocio para la adquisición de la propiedad por parte del Fiduciario.
 - e. Que se haya efectuado un *due diligence* llevado a cabo por abogados, contadores, ingenieros y aquellos especialistas que sean requeridos conforme a las características propias del Inmueble.



- f. Que se cuente con el avalúo respectivo realizado por un tercero independiente que de soporte al precio de adquisición propuesto del Activo.
- g. Cuando el Activo pertenezca a alguna Persona Relacionada, la adquisición respectiva deberá contar con el acuerdo previo del Comité de Prácticas.

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

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

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

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

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

DÉCIMA SEGUNDA. CUENTAS DEL FIDEICOMISO.

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

- 12.1 Cuenta de Colocación. El Fiduciario administrará, operará y mantendrá una cuenta bancaria que deberá abrir lo más pronto posible a partir de la fecha de celebración del presente Contrato, sirviendo la presente Cláusula como instrucción, en Banco Actinver, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver, en moneda nacional, cuyo beneficiario y titular sea el Fideicomiso, en la cual deberá recibir la Aportación Inicial y los recursos

producto de las Emisiones de los CBFIs, con la finalidad de que con dichos recursos se pueda directamente: (i) pagar todos los Gastos de Emisión, y (ii) constituir las reservas requeridas de conformidad con las instrucciones que se reciban del Administrador para llevar a cabo el pago, sin limitar, de los Gastos de Mantenimiento de la Emisión (la "Cuenta de Colocación").

- 12.2 Cuenta Receptora. El Fiduciario deberá abrir, administrar, operar y mantener, una o varias cuentas bancarias en Banco Actinver, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver, o en la o las instituciones bancarias que le instruya el Comité Técnico Inicial o el Comité Técnico, según sea el caso, en moneda nacional y extranjera en su caso, cuyo beneficiario y titular sea el Fideicomiso, en la cual se deberán depositar la totalidad de las Rentas que corresponda a cada Activo aportado al Patrimonio del Fideicomiso (la "Cuenta Receptora").
- 12.3 Cuenta Concentradora. El Fiduciario deberá abrir y administrar directamente una cuenta bancaria en Banco Actinver, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver, o en la institución bancaria que le instruya el Comité Técnico en moneda nacional y extranjera en su caso, cuyo beneficiario y titular sea el Fideicomiso, en la cual, se concentrarán, quincenalmente (en el entendido que en caso de que la quincena correspondiera con un Día Inhábil se realizará al Día Hábil siguiente) o cuando así lo determine el Administrador por escrito, los recursos derivados de las Rentas que se reciban en las Cuentas Receptoras (la "Cuenta Concentradora"). En caso de que la fecha en que deban concentrarse los recursos sea un Día inhábil, se deberán depositar los recursos el Día Hábil siguiente a dicha fecha.
- 12.4 Cuenta de Distribuciones. El Fiduciario deberá abrir y administrar directamente una cuenta bancaria en Banco Actinver, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver, o en la institución bancaria que le instruya el Comité Técnico, a través de la cual, se realizarán los pagos de Distribuciones Totales, los Reembolsos de Capital y los pagos a realizarse a los Tenedores, de conformidad con las instrucciones que al efecto se reciban por parte del Comité Técnico (la "Cuenta de Distribuciones").
- 12.5 Cuenta de Operación. El Fiduciario deberá abrir y mantener abierta una cuenta de conformidad con las instrucciones del Comité Técnico, mediante la cual el Fiduciario depositará la cantidad que corresponda al presupuesto anual autorizado por el Comité Técnico al Administrador, para la operación del Fideicomiso.



La Cuenta de Operación será administrada por el Administrador, por lo que, derivado de lo anterior, el Fiduciario deberá realizar todos los actos y gestiones necesarias para otorgar facultades suficientes a las personas que le sean señaladas por instrucción del Administrador, y éstas puedan realizar el manejo y operación de dicha cuenta.

Con cargo a la Cuenta de Operación, el Administrador pagará los gastos necesarios para llevar a cabo el mantenimiento, adecuación, operación y mantenimiento de los Activos, así como gastos operativos, gastos generales, y cualquier otro gasto relacionado con la administración y mantenimiento de los Activos, en cumplimiento de sus actividades como Administrador en términos del presente Contrato y el Contrato de Administración.

Lo anterior, en el entendido que, el Administrador deberá enviar un reporte trimestral al Fiduciario, al Representante Común y al Comité Técnico, en el cual señale en que fueron gastados dichos flujos y deberán estar respaldados contra las documentos que soporten dichos gastos; en el entendido, que dichos flujos única y exclusivamente deberán destinarse a dar cumplimiento a actos y actividades relacionadas con fines del Fideicomiso, siempre y cuando dichos actos y actividades no estén reservadas para su cumplimiento al Fiduciario, en caso contrario, el Fiduciario podrá revocar estas facultades (sin necesidad de instrucción ulterior) en caso que el Administrador haga uso de los recursos en forma distinta a la prevista y permitida en el Fideicomiso y los dispuesto en la presente Cláusula.

El Fiduciario no resultará responsable de los manejos realizados por el Administrador en uso de sus facultades de disposición de la Cuenta de Operación, por lo que siempre el Administrador, contará con los documentos que amparen la salida y utilización de los recursos de conformidad con los Fines del Fideicomiso, el Contrato de Administración y en cumplimiento de sus actividades. Derivado de lo anterior el Administrador se obliga a responder por los daños y perjuicios que causen derivado del manejo de la Cuenta de Operación y deberá sacar en paz y a salvo al Fiduciario de cualquier demanda, reclamación o cualquier acto o procedimiento que derive en virtud de los manejos realizados por el Administrador en contrario o en exceso de lo establecido en la presente sección.

- 12.6 Cuentas Adicionales. Conforme a las instrucciones que por escrito reciba por parte del Comité Técnico y/o el Administrador, el Fiduciario deberá abrir cualesquiera otras cuentas que sean necesarias para cumplir con los fines del Fideicomiso y para la debida administración y mantenimiento de los Activos,

conforme lo determine el Comité Técnico o la Asamblea de Tenedores (las "Cuentas Adicionales").

DÉCIMA TERCERA. PAGO DE GASTOS.

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

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

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



Administrador por escrito (en el entendido que el presupuesto anual del Administrador, deberá ser aprobado por el Comité Técnico en términos de la Cláusula Novena, sección 9.1.4, fracción xxvii del Fideicomiso).

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

DÉCIMA CUARTA. DISTRIBUCIONES.

- 14.1 Distribuciones. Los Tenedores tendrán derecho a recibir las Distribuciones conforme a lo previsto por el Fideicomiso de conformidad con lo establecido en la fracción VI del artículo 187 de la LISR. Para el caso de que el Comité Técnico pueda acordar un monto de Distribución mayor al 95% (noventa y cinco por ciento) del Resultado Fiscal del Fideicomiso, requerirá adicionalmente del voto favorable de la mayoría de sus Miembros Independientes. Para el caso de que se acordara una Distribución menor al 95% (noventa y cinco por ciento) del Resultado Fiscal del Fideicomiso, se requerirá además la aprobación de la Asamblea de Tenedores, conforme a lo establecido en la Cláusula Octava, sección 8.6 del Fideicomiso. El Administrador instruirá al Fiduciario con 8 (ocho) Días Hábiles de anticipación a realizar dichas Distribuciones, con el fin de dar los avisos respectivos con al menos 6 (seis) Días Hábiles de anticipación a la Bolsa de Valores, al Indeval y a la CNBV, o cualquier otro medio que éstos determinen.
- 14.2 Entrega de Distribuciones Totales. Entrega de las Distribuciones Totales, se realizarán a prorrata entre todos los Tenedores en proporción a la tenencia de los CBFIs en circulación de cada Tenedor.
- Las Distribuciones Totales podrán ser realizadas, según lo acuerde el Comité Técnico, en efectivo y/o en CBFIs y no podrá excluirse a uno o más Tenedores.
- 14.3 Periodicidad. Las Distribuciones Totales se efectuarán de manera trimestral, siempre y cuando existan recursos disponibles al efecto, con cargo a la Cuenta de Distribuciones, conforme a la operación y manejo de las Cuentas, ingresos, inversiones y egresos. Lo anterior en el entendido que la política de distribución podrá ser determinada por el Comité Técnico y por ende la periodicidad podría ser modificada de tiempo en tiempo.

Lo anterior, en el entendido de que las Distribuciones Totales se realizarán cuando menos 1 (una) vez al año, a más tardar el 15 de marzo, y que al menos

será el 95% (noventa y cinco por ciento) del Resultado Fiscal del Fideicomiso por el ejercicio inmediato anterior.

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

- (i) Que el Comité Técnico apruebe los estados financieros del Fideicomiso, con base en los cuales se pretenda efectuar la entrega de Distribuciones Totales;
- (ii) Que el Comité Técnico apruebe el monto de la Distribución Total de conformidad con la fracción VI del artículo 187 de la LISR, previa opinión del Comité de Auditoría; y
- (iii) Que el Administrador, con base en la resolución del Comité Técnico, realice la instrucción respectiva al Fiduciario para la entrega de Distribuciones Totales a los Tenedores, con base en el monto total aprobado por el Comité Técnico y el número de CBFIs en circulación.

DÉCIMA QUINTA. RÉGIMEN DE INVERSIÓN.

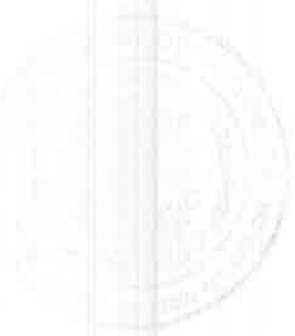
15.1 Régimen de Inversión. El régimen de inversión de los recursos que se encuentren en las Cuentas estará sujeto a lo previsto por los artículos 187 y 188 de la LISR y se estará a lo siguiente:

- (a) Las cantidades que se encuentren en las Cuentas podrán ser invertidas en Inversiones de Efectivo Permitidas, de conformidad con las instrucciones del Administrador, quien deberá en todo caso respetar las políticas de inversión fijadas por el Comité Técnico, y tratándose de la inversión en CBFIs con estricto apego a los lineamientos, políticas y procedimientos del Fondo de Recompra;
- (b) Ni el Fiduciario ni el Administrador serán responsables de cualquier detrimento de los montos que se encuentren en las Cuentas que sean invertidos de conformidad con esta Cláusula, excepto en caso de negligencia inexcusable, dolo o mala fe del Fiduciario o el Administrador, de conformidad con lo dispuesto por el artículo 391 de la LGTOC;
- (c) Las instrucciones en relación con las inversiones a que se refiere esta Cláusula deberán ser efectuadas por el Comité Técnico o por el Administrador, por escrito, y realizarse antes de las 12:00 P.M. (tiempo de la



Ciudad de México) del Día en el cual hayan fondos disponibles en cualquiera de las Cuentas, en el entendido que se podrá emitir una instrucción única, misma que podrá ser modificada, en caso de que el Administrador o Comité Técnico requiera invertir en otro instrumento de conformidad con las Inversiones de Efectivo Permitidas. Para el caso de que el Administrador no emitan instrucciones por escrito con respecto a las Inversiones de Efectivo Permitidas que deba hacer el Fiduciario antes de las 12:00 P.M. (tiempo de la Ciudad de México), del día en que haya recursos disponibles en cualquiera de las Cuentas, el Fiduciario procederá a efectuar Inversiones de Efectivo Permitidas cuya fecha de vencimiento no sea una fecha posterior al siguiente Día Hábil. Lo anterior en el entendido que se emitirá una instrucción única la cual podrá ser modificada cuando se requiera de conformidad con el Fideicomiso. La compra de valores o instrumentos de inversión se sujetará a la disposición y liquidez de los mismos y a las condiciones del mercado existentes en ese momento y el Fiduciario no será responsable por reducciones al valor de las inversiones que se realicen de conformidad con lo dispuesto en esta Cláusula, ya sea por fluctuaciones de mercado o por cualquier otra razón, y el Fideicomitente libera de manera expresa al Fiduciario en relación a cualquier detrimento que pueda sufrir el Patrimonio del Fideicomiso;

- (d) Salvo que se establezca lo contrario en el Fideicomiso, los rendimientos generados por las inversiones realizadas con los montos que se encuentren en las Cuentas serán parte de la cuenta respectiva. De acuerdo con las disposiciones de la fracción XIX, inciso (b) del artículo 106 de la LIC, el Fiduciario no será responsable de la tasa de rendimiento recibida sobre inversiones efectuadas conforme a esta Cláusula;
- (e) De conformidad con el numeral 3.2 de la Circular 1/2005 emitida por el Banco de México, los fondos que reciba el Fiduciario que no se inviertan de manera inmediata conforme a los fines del Fideicomiso, deberán ser depositados en una institución de crédito a más tardar el Día Hábil siguiente al que se reciban, en tanto se aplican a una Inversión Permitida, así como, que de realizarse el depósito en la institución de crédito que actúa como fiduciario, éste deberá devengar la tasa más alta que dicha institución pague por operaciones al mismo plazo y monto similar, en las mismas fechas en que se mantenga el depósito;
- (f) La compra de valores o instrumentos de inversión se sujetará a los horarios, disposición y liquidez de los mismos y a las condiciones del mercado existentes en el momento en que el Fiduciario realice la operación. En caso de que el Fiduciario reciba cantidad alguna para inversión, fuera de los



horarios establecidos, dichas cantidades se invertirán al Día Hábil siguiente;

- (g) El Fiduciario podrá llevar a cabo todos los actos y celebrar los contratos que se requieran para efectuar las inversiones materia del Fideicomiso, conforme a lo establecido en esta Cláusula no estando obligado en ningún caso, a entregar físicamente los valores o instrumentos adquiridos como consecuencia de las inversiones realizadas; y
- (h) Conforme a la Circular 1/2005, el Fiduciario ha explicado claramente y en forma inequívoca a las Partes del Fideicomiso el contenido del numeral 5.4 de la Circular 1/2005 y las medidas preventivas siguientes:
 - i) El Fiduciario podrá realizar operaciones con Banco Actinver, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver, actuando por su propia cuenta, siempre y cuando se trate de operaciones que la LIC, o disposiciones que emanen de ella, le permitan realizar y se establezcan medidas preventivas para evitar conflictos de intereses (las "Operaciones con Actinver");
 - ii) El Fideicomitente aprueba expresamente que se lleven a cabo las Operaciones con Actinver, siempre y cuando se trate de Inversiones de Efectivo Permitidas y que sea realicen a precio de mercado;
 - iii) Los derechos y obligaciones de Banco Actinver, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver, actuando como Fiduciario y por cuenta propia, no se extinguirán por confusión; y
 - iv) Cualquier departamento o área de Banco Actinver, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver, que realice operaciones por cuenta propia y el departamento o área fiduciaria de dicha institución, no deberán ser dependientes directamente entre ellas.

DÉCIMA SEXTA. OBLIGACIONES DEL FIDUCIARIO.

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

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



- (b) Proporcionar de manera directa o a través del Administrador, al Auditor Externo todas las facilidades e información necesarias con que el Fiduciario cuenta, a fin de que lleve a cabo la auditoría anual;
- (c) Realizar todos los actos para o tendientes a mantener la exigibilidad y validez del Fideicomiso;
- (d) Verificar el estado que guarda el Patrimonio del Fideicomiso, en todo caso contra la información y reportes que le hayan sido o le sean proporcionados al efecto o bien contra los estados de cuenta de las Cuentas del Fideicomiso, en caso de resultar necesario, a través de la contratación de un tercero experto en la materia, previa aprobación de la Asamblea de Tenedores;
- (e) Abstenerse de realizar actividades o actos que sean incongruentes o contrarios a lo estipulado en el Fideicomiso y llevar a cabo todas las actividades y actos previstos expresamente en el Fideicomiso, para que las Partes puedan ejercer completa, eficaz y oportunamente sus derechos;
- (f) Cumplir con todas las leyes, reglamentos, decretos, acuerdos y normas aplicables, emitidas por cualquier autoridad gubernamental;
- (g) De conformidad con la información que le sea entregada por el Administrador y a través de éste, cumplir por cuenta de los Tenedores, con las obligaciones que se le imponen en los términos de la LISR y de conformidad con la Cláusula Vigésima Séptima del Fideicomiso;
- (h) Realizar todos los actos necesarios para o tendientes a conservar los derechos de que sea titular, conforme al Fideicomiso;
- (i) Crear y mantener de manera independiente las Cuentas, sin que las cantidades transferidas o registradas en los mismos se confundan en cualquier forma;
- (j) Consultar con el Comité Técnico, en caso de que deba tomarse alguna decisión respecto a asuntos no previstos en el Fideicomiso, para lo cual, el Fiduciario notificará al Comité Técnico, para que acuerde lo relativo a la decisión en cuestión dentro de un plazo razonable. El Comité Técnico podrá decidir la necesidad de convocar a una Asamblea de Tenedores para que ésta decida el asunto de que se trate, para lo cual, el Comité Técnico notificará la solicitud correspondiente al Representante Común con la finalidad de que éste último convoque la celebración de la Asamblea de Tenedores; en cuyo caso el Representante Común se abstendrá de retrasar en forma no razonable

la convocatoria y celebración de dicha Asamblea de Tenedores. El Comité Técnico deberá resolver los asuntos cuya urgencia no permita la realización de la convocatoria y celebración de la Asamblea de Tenedores, debiendo auxiliarse al respecto en la opinión que al efecto formule el Comité de Prácticas y/o el Comité de Auditoría, dependiendo la materia de que se trate. Lo anterior, en el entendido que cualesquiera de las resoluciones del Comité Técnico, deberán ser ratificadas por la Asamblea de Tenedores;

- (k) El Fiduciario, a través de la página de internet www.actinver.com pondrá a disposición del Fideicomitente y del Administrador, dentro de los primeros 10 (diez) Días Hábiles de cada mes calendario, copia de los estados de cuenta bancarios de las Cuentas que mantenga en la propia institución, el cual refleje las cantidades que se encuentren depositadas en cada una de las Cuentas del Fideicomiso y que reflejen movimientos realizados por el Fideicomiso durante el mes inmediato anterior. El Fiduciario preparará los estados de cuenta conforme a los formatos que han sido establecidos institucionalmente por el Fiduciario y contendrán la información que el Fiduciario determine de conformidad con sus políticas institucionales. Considerando que las Cuentas del Fideicomiso podrán ser mantenidas por una institución financiera distinta de Banco Actinver, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver; las partes acuerdan que el Fiduciario únicamente estará obligado a entregar dichos estados de cuenta con base en sus formatos institucionales, sin necesidad de replicar la información del banco correspondiente en los estados de cuenta del Fiduciario. En caso de que las Cuentas se mantengan en una institución financiera diversa al Fiduciario, el Fideicomitente, los Fideicomitentes Adherentes, los Fideicomisarios, el Administrador y el Comité Técnico aceptan que el Fiduciario sólo estaría obligado a proporcionar copia de los estados de cuenta que el Fiduciario reciba del banco corresponsal en donde se mantengan las Cuentas, mismos que contienen el detalle intra-mes de todas las operaciones realizadas, sin necesidad de que el Fiduciario replique la información del banco corresponsal en los estados de cuenta del Fiduciario.

El Fideicomitente y el Administrador expresan su consentimiento y aceptación para que los estados de cuenta sean enviados electrónicamente a los correos electrónicos previstos en el Anexo "I" referente al "Programa Libre de Papel" del presente Contrato o a cualquier otro correo electrónico que dichas partes notifiquen al Fiduciario, en términos del Anexo "I" firmado por apoderado debidamente acreditado y con facultades suficientes de cada una de las partes. El Fiduciario no será responsable si dichos estados de cuenta no pudiesen ser entregados por causas no imputables al Fiduciario,



en cuyo caso el Administrador o el Fideicomitente podrán solicitar al Fiduciario una copia de los estados de cuenta correspondientes.

El Fiduciario no será responsable en caso de que alguna de las Personas antes mencionadas no reciba los estados de cuenta respectivos, siendo a cargo de éstos, cuando así ocurra, el solicitar al Fiduciario una copia de los estados de cuenta correspondientes. El Administrador llevará a cabo la contabilidad del Fideicomiso, misma que deberá ser entregada cuando menos 5 (cinco) Días Hábiles anteriores a la fecha límite de acuerdo a los plazos establecidos para entrega a la Bolsa y CNBV con base a la Legislación Aplicable, misma que será publicada por el Fiduciario a más tardar en la fecha límite establecida en la Legislación Aplicable.

Asimismo, el Fiduciario pondrá a disposición de los Tenedores los estados de cuenta de forma mensual, los cuales podrán ser solicitados a través del Representante Común. El Fiduciario deberá entregar la información razonable que le sea solicitada por el Comité Técnico o el Representante Común, 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;

- (l) Proporcionar al público en general a través del STIV-2 que mantiene la CNBV y el SEDI que mantiene la Bolsa, la información a que se refiere el artículo 33 de la Circular Única de Emisoras;
- (m) Permitir el acceso al Comité Técnico, al Representante Común y al Administrador (en estos dos últimos casos, limitado la documentación e información conforme sus funciones), a todos los documentos e información en su poder derivados o relacionados con el Fideicomiso que pueda entregarse conforme a la Legislación Aplicable;
- (n) Entregar y/o causar que le sea entregada al Representante Común, la información y documentación que sea necesaria para que éste pueda cumplir con su obligación de verificar el cumplimiento por parte del Emisor, del Administrador, y demás personas que suscriban los Documentos de Emisión y presten servicios al Emisor en relación con los CBFIs o, en su caso, el Patrimonio del Fideicomiso, de las obligaciones en los Documentos de Emisión;
- (o) Responder civilmente por daños y perjuicios que cause por el incumplimiento de las obligaciones a su cargo, asumidas en el Fideicomiso

siempre y cuando este incumplimiento sea derivado del dolo, negligencia o mala fe;

(p) Proporcionar a la Bolsa, en lo conducente, por medio de la persona que éste designe por escrito, la información a que se refieren: (i) las disposiciones 4.033.00, y 4.033.09 y la Sección Segunda del Capítulo Quinto del Título Cuarto del Reglamento Interior de la BMV, o (ii) los artículos 3.2.1., y 3.2.6., y el Capítulo IV del Título Tercero del Reglamento Interior de la BIVA, según corresponda y demás aplicables a dichos reglamentos, 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 en: (i) el Título Décimo Primero del Reglamento Interior de la BMV, o (ii) el Título Octavo del Reglamento Interior de la BIVA, según corresponda. El Comité Técnico deberá vigilar y procurar que el Fiduciario cumpla con la obligación establecida en este inciso y proporcione a la Bolsa en lo conducente la información referida;

(q) Publicar los avisos de entrega de Distribuciones Totales o Reembolsos de Capital a los Tenedores e informar al Indeval (por escrito), a la CNBV y a la Bolsa, a través de los medios que estas últimas determinen incluyendo el STIV-2 y el SEDI, con por lo menos 6 (seis) Días Hábiles de anticipación, respecto de cualquier Distribución Total o Reembolso de Capital que deba hacerse a los Tenedores con base en la fracción VI del artículo 187 de la LISR; para lo cual el Comité Técnico le notificará con cuando menos 10 (diez) Días Hábiles de anticipación el monto y la fecha de la Distribución Total.

Asimismo, con la misma anticipación indicada, el Fiduciario deberá dar aviso por escrito o a través de los medios que Indeval determine, respecto de la Distribución Total que se llevará a cabo, y dicho aviso, así como aquel que se envíe a la Bolsa deberá indicar por lo menos (i) el monto de la Distribución Total en Pesos, a efectuarse a los Tenedores, (ii) la Fecha de Distribución Total correspondiente, (iii) la fecha ex-derecho, (iv) la fecha de registro, y (v) cualesquier otro dato necesario para llevarla a cabo.

(r) En su caso, verificar la información y cantidades proporcionadas por el Administrador y, en su caso, el Representante Común, particularmente lo relativo a reportes y el flujo de recursos como fuente de pago de las Distribuciones conforme a los CBFIs contra los estados de cuenta de las Cuentas del Fideicomiso;



- (s) Dar cumplimiento, en lo conducente, a las obligaciones que deriven de la CUAE; y
- (t) En caso que se revoque la designación del Representante Común, contratar, previa aprobación de la Asamblea de Tenedores, al representante común que lo sustituya.

El Fiduciario 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. En el supuesto de surgir cualquier conflicto originado por autoridades, por el Representante Común, los Intermediarios Colocadores o por terceros que impidan el pago de las Distribuciones Totales, el Fiduciario hará esto del conocimiento de la Asamblea de Tenedores, y de conformidad con las resoluciones que ésta adopte, el Fiduciario podrá otorgar los poderes suficientes, conforme a sus políticas institucionales e internas, a favor de la Persona o las Personas que para dichos efectos sea instruido.

Asimismo, el Fiduciario deberá cumplir con sus obligaciones conforme a la CUAE, precisamente en los términos previstos en dichas disposiciones, en su caso, previas instrucciones por escrito del Comité Técnico.

DÉCIMA SÉPTIMA. AUDITOR EXTERNO.

- 17.1 Contratación del Auditor Externo. El Fiduciario, única y exclusivamente con dicho carácter, deberá celebrar un contrato de prestación de servicios o documento similar con el Auditor Externo o quien le instruya el Comité Técnico, en el que se establezcan los términos de los servicios del Auditor Externo. Lo anterior, dentro de los 30 (treinta) Días Hábiles siguientes a la fecha en que reciba la instrucción correspondiente por parte del Comité Técnico. De igual forma el Comité Técnico deberá instruir al Fiduciario el cumplimiento de las disposiciones que en términos de la CUAE resulten aplicables.

El Comité Técnico tendrá la facultad de designar, ratificar o, en su caso, sustituir a los Auditores Externos en cualquier momento que sea necesario, conveniente u obligatorio de conformidad con la Legislación Aplicable y el Fideicomiso. Así mismo, el Comité Técnico deberá cumplir con las disposiciones establecidas en la CUAE en relación con la contratación del Auditor Externo.

El Fiduciario deberá pagar con cargo al Patrimonio del Fideicomiso al Auditor Externo, los honorarios que se le instruyan y establezcan en términos del contrato de prestación de servicios que celebre con el Auditor Externo.

17.2 Obligaciones del Auditor Externo. Adicionalmente a las obligaciones del Auditor Externo consignadas en el Fideicomiso y/o en los respectivos Anexos, el Auditor Externo tendrá, en todo tiempo durante la vigencia del Fideicomiso, las siguientes obligaciones:

- (a) Entregar el Informe Anual del Auditor. El Auditor deberá elaborar y presentar dentro de los primeros 30 (treinta) Días Hábiles de cada año el Informe Anual del Auditor al Fiduciario, al Administrador, al Representante Común y al Comité de Auditoría. El Informe Anual del Auditor deberá elaborarse de conformidad con lo previsto en la CUAE.
- (b) El Auditor Externo tendrá la obligación de determinar si la información proporcionada por el Administrador en el estado de cuenta fiduciario y estados de cuenta de la institución financiera donde se mantengan las Cuentas por el período de que se trate coincide o difiere con la información relativa a las cantidades recibidas en las Cuentas y en caso de encontrar alguna diferencia en ambos reportes, el Auditor Externo deberá notificarla al Fiduciario, al Comité de Auditoría y al Representante Común.
- (c) El Auditor Externo, habiendo recibido previamente la documentación necesaria por parte del Fiduciario y, en su caso, del Administrador, deberá elaborar la auditoría anual y entregar el dictamen correspondiente al Fiduciario, al Administrador, al Representante Común y al Comité de Auditoría, en el que deberá verificar que los reportes a que se refiere el inciso anterior presentados por el Fiduciario al Auditor Externo reflejen correctamente las cantidades recibidas en las Cuentas durante el año que corresponda. El dictamen relativo a la auditoría anual, deberá ser entregado por el Auditor Externo a más tardar el 1º de abril de cada año, mismo que deberá corresponder al ejercicio social inmediato anterior.
- (d) Adicionalmente, aquellas que señale la Legislación Aplicable.

17.3 Objeción del Informe Anual del Auditor. El Comité Técnico con la previa opinión del Comité de Auditoría, tendrá derecho a objetar cualesquier Informe Anual del Auditor, dentro de un plazo de 10 (diez) Días contados a partir de que haya sido informado de dicho reporte. Lo anterior, a fin de alcanzar un acuerdo con el Auditor Externo sobre la materia de la objeción efectuada. Asimismo, en ese mismo plazo el Administrador estará facultado para presentar cualquier inconformidad respecto del Informe Anual del Auditor frente al Comité Técnico para que éste a su vez ejerza el presente procedimiento de objeción. Transcurrido ese plazo sin que se haya alcanzado algún acuerdo, quedarán a salvo los derechos del Fiduciario, de los Tenedores y del Representante Común para reclamar en las



instancias legales que correspondan, los ajustes que procedan y en su caso los daños y perjuicios que dicho error haya causado.

- 17.4 Remoción del Auditor Externo. El Auditor Externo podrá ser removido en caso de que el Comité Técnico, por recomendación del Comité de Auditoría, acuerde su remoción y, por consiguiente, sustitución.
- 17.5 Requisitos para la Sustitución y Designación del Nuevo Auditor Externo. En caso de que el Comité Técnico decida llevar a cabo o sea necesaria de conformidad con la Legislación Aplicable la sustitución del Auditor Externo, deberá cumplirse con lo siguiente:
- (a) El nuevo auditor externo deberá ser un despacho de contadores de reconocida solvencia y prestigio, y no deberá tener conflicto de intereses con el Administrador, el Representante Común y/o el Fiduciario;
 - (b) El Comité de Auditoría deberá proponer al Comité Técnico una terna de posibles auditores externos y el Comité Técnico dentro de un plazo de 10 (diez) Días siguientes a la notificación respectiva, deberá elegir al nuevo auditor externo de entre dicha terna;
 - (c) El Auditor Externo, según corresponda, deberá proporcionar al nuevo auditor del Fideicomiso toda la información y documentación que tenga en su poder y esté relacionada con el Fideicomiso;
 - (d) El Fiduciario deberá celebrar un contrato de prestación de servicios o un documento similar con el despacho de contadores respectivo, en el que se establezcan los términos de los servicios del Auditor Externo; y
 - (e) Mientras el nuevo auditor externo no haya celebrado el contrato de prestación de servicios o un documento similar, en términos de lo señalado en el inciso inmediato anterior, el Auditor Externo continuará en el desempeño de su encargo.

En todo caso el Auditor Externo deberá cumplir con los requisitos señalados por la Circular Única de Emisoras para ser considerado como independiente. En caso de que la Legislación Aplicable exija que el Auditor Externo sea removido de tiempo en tiempo, se deberá observar el procedimiento que se establece anteriormente.

DÉCIMA OCTAVA. DERECHOS DEL ADMINISTRADOR.

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

- a. Derecho para acceder en Días Hábiles y horas hábiles a toda la documentación e información que se encuentre en poder del Fiduciario derivada o relacionada con el Fideicomiso, sin entorpecer el funcionamiento y administración del Fideicomiso por parte del Fiduciario, debiendo solicitarlo con 2 (dos) Días Hábiles de anticipación por lo menos; y
- b. Derecho a requerir al Comité Técnico que sustituya al Fiduciario en términos de lo establecido en la Cláusula Décima Novena del Fideicomiso.

DÉCIMA NOVENA. SUSTITUCIÓN Y RENUNCIA DE FIDUCIARIO.

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

- (a) El fiduciario sustituto deberá ser una institución financiera que sea una institución residente en México autorizada para actuar como tal en el país, de reconocida solvencia, prestigio y con experiencia en el manejo de fideicomisos semejantes a éste, a juicio del Comité Técnico, y no deberá tener ningún conflicto de interés con respecto a la Emisión, el Administrador y el Representante Común;
- (b) El nuevo fiduciario deberá asumir todos los derechos y obligaciones del Fiduciario bajo los términos del Fideicomiso;
- (c) El Fiduciario deberá proporcionar al nuevo fiduciario toda la información y documentación relacionada al Fideicomiso y los Documentos de Emisión, que tenga en su poder y a llevar a cabo cualquier acto necesario para transferir el Patrimonio del Fideicomiso al fiduciario sustituto, asegurándose de que no se afecten los derechos de los Tenedores ni del Administrador, de conformidad con los términos establecidos en el Fideicomiso; y
- (d) Mientras el fiduciario sustituto no haya entrado en funciones y no se haya cubierto cualquier cantidad pendiente de pago a favor del Fiduciario sustituido, el Fiduciario sustituido continuará en el desempeño de su encargo.



- 19.2 Renuncia del Fiduciario. En caso de que el Fiduciario tuviera alguna causa grave, en términos de lo dispuesto por la Legislación Aplicable, para renunciar a su cargo, deberá hacerlo del conocimiento del Comité Técnico y del Representante Común, mediante un escrito en el que el Fiduciario exprese claramente las razones de dicha determinación, debiendo procederse de conformidad con el 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.”

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

La designación del fiduciario o fiduciarios sustitutos que realice el Comité Técnico en términos de la presente sección, deberá ser ratificada por la Asamblea de Tenedores.

VIGÉSIMA. RESPONSABILIDAD Y DEFENSA DEL PATRIMONIO.

- 20.1 Límites a la Responsabilidad del Fiduciario. El Fiduciario no será responsable, salvo por negligencia, culpa, dolo o mala fe, cuando así lo determine en sentencia firme la autoridad judicial competente, de:
- (a) Los actos que realice en cumplimiento con lo establecido en el Fideicomiso;
 - (b) Los actos que realice en cumplimiento con lo establecido en los contratos y documentos que suscriba en cumplimiento de sus obligaciones conforme a lo previsto en el Fideicomiso;
 - (c) Los actos que realice en cumplimiento con lo establecido en el Fideicomiso y en las instrucciones que, en su caso reciba por escrito;

- (d) Cualquier mora o incumplimiento de pago por insuficiencia de recursos en las Cuentas; y
- (e) Las notificaciones que se presenten de acuerdo a lo establecido en el Fideicomiso.

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

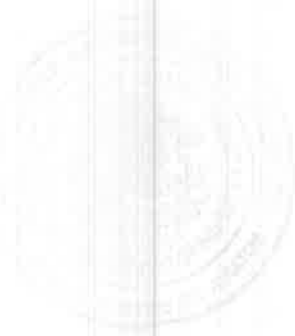
- (a) Notificar al Comité Técnico, al Representante Común y al Administrador, dentro de los 3 (tres) Días Hábiles siguientes a que reciba dicha notificación o tenga conocimiento de los actos o hechos que ameriten la defensa del Fideicomiso; y
- (b) Otorgar un poder especial sujeto a los términos del Fideicomiso de conformidad con la Cláusula Trigésima Tercera del Fideicomiso, sin responsabilidad alguna a su cargo, a la persona o personas físicas que sean designadas por el Comité Técnico o por el Administrador, para hacerse cargo de ejercer las acciones u oponer las excepciones que procedan en el entendido que en caso de contradicción de instrucciones entre el Administrador y el Comité Técnico, el Fiduciario tomará en cuenta las del Comité Técnico.

20.3 Actos Urgentes. Cuando se requiera la realización de actos urgentes, cuya falta de atención inmediata pueda causar notoriamente perjuicios al Patrimonio del Fideicomiso, el Fiduciario podrá actuar conforme a lo que establece la Legislación Aplicable, protegiendo el Patrimonio del Fideicomiso. Las Partes facultan al Fiduciario a cubrir con cargo al Patrimonio del Fideicomiso cualquier cantidad necesaria para llevar a cabo los actos necesarios para la atención a lo que se señala en este párrafo.

20.4 Actuación Conforme a la Instrucción. El Fiduciario, cuando actúe siguiendo las instrucciones que reciba del Comité Técnico, del Administrador o de la Asamblea de Tenedores, según se establezca en el Fideicomiso, quedará libre de cualquier responsabilidad sobre los actos ejecutados para tal efecto, siempre que dichas instrucciones estén previstas en el Fideicomiso y se realicen conforme a lo establecido en el Fideicomiso. Para el caso de que el Fiduciario recibiera, de cualquiera de las instancias antes referidas, instrucciones diferentes y contradictorias sobre una materia en particular, prevalecerá para su ejecución la



- recibida por la Asamblea de Tenedores y, en caso que dicha instrucción no haya sido emitida por la Asamblea de Tenedores, prevalecerá para su ejecución la recibida primero en tiempo por el Fiduciario, sin embargo se abstendrá de ejecutar la primera cuando, en espera de su ejecución recibe una instrucción contradictoria en ejercicio de facultades conforme al Fideicomiso y deberá realizar todos los actos necesarios o convenientes a efectos de notificar dicha situación al Comité Técnico, al Administrador y al Representante Común, salvo el caso en que se trate de una instrucción de la Asamblea de Tenedores, en cuyo caso ejecutará esta última.
- 20.5 Gastos y Costas por Juicios. En el caso de condenas en los juicios respectivos, el pago de gastos y costas, serán a cargo del Patrimonio del Fideicomiso, y hasta por el monto que éste alcance y baste. Esta disposición se transcribirá en los poderes que al efecto se otorguen, sin responsabilidad para el Fiduciario si el Patrimonio del Fideicomiso no alcanza para cubrir dichos gastos y costas.
- 20.6 Gastos por Defensa del Patrimonio del Fideicomiso. En la defensa del Patrimonio del Fideicomiso, ni el Fiduciario, ni el Administrador, ni el Representante Común, ni los Fideicomitentes estarán obligados a efectuar el desembolso o gasto alguno con cargo a su propio patrimonio, por tanto para cualquier gasto o desembolso que en su caso deba realizar en cumplimiento de los fines del Fideicomiso, será con cargo al Patrimonio del Fideicomiso, no existiendo responsabilidad alguna ni para el Fiduciario, ni para el Administrador, ni para el Representante Común, el Fideicomitente o Fideicomitente Adherente en caso de no recibir oportunamente dicha provisión de fondos.
- 20.7 Patrimonio del Fideicomiso Insuficiente. El Fiduciario será responsable ante las Partes y/o ante cualquier tercero, hasta por las cantidades del Patrimonio del Fideicomiso, sin tener responsabilidad personal alguna en caso de que el Patrimonio del Fideicomiso no sea suficiente para el cumplimiento de las obligaciones de las Partes de conformidad con el Fideicomiso.
- 20.8 Limitación de Actuación del Fiduciario. El Fiduciario no será responsable de las acciones, hechos u omisiones del Fideicomitente, de los Fideicomitentes Adherentes, de los Tenedores, del Administrador, del Representante Común, del Comité Técnico o de terceras Personas que limiten su actuación para los propósitos del Fideicomiso.
- 20.9 Límite de Obligaciones del Fiduciario. El Fiduciario no tendrá más obligaciones que las establecidas expresamente en el Fideicomiso. En caso de que el Fiduciario reciba cualquier aviso, demanda o cualquier otra reclamación en relación con el Patrimonio del Fideicomiso, notificará dicha situación al Comité Técnico, al



Administrador y al Representante Común en términos de la Cláusula Vigésima, sección 20.2 del Fideicomiso. No obstante lo anterior, el Fiduciario estará obligado a coadyuvar en la defensa del Patrimonio del Fideicomiso en caso de que así se requiera, así como en el caso de actos urgentes.

- 20.10 Actuación del Fiduciario por Instrucción. Además de las otras obligaciones del Fiduciario de conformidad con el Fideicomiso, el Fiduciario cumplirá con sus obligaciones de conformidad con el artículo 391 de la LGTOC, en el entendido de que en cualquier supuesto no expresamente previsto por el Fideicomiso, el Fiduciario actuará en términos de lo dispuesto en el inciso (j) de la sección 16.1 de la Cláusula Décima Sexta del Fideicomiso.
- 20.11 Responsabilidad Implícita del Fiduciario. El Fiduciario no tendrá ninguna responsabilidad implícita u obligación conforme al Fideicomiso respecto de hechos o actos que no se encuentren expresamente incluidos en el Fideicomiso o de aquellas de las que el Fiduciario no hubiere recibido noticia.
- 20.12 Límite de Responsabilidad Adicional. No obstante, cualquier otra limitación a la responsabilidad del Fiduciario de conformidad con el Fideicomiso, las Partes convienen que el Fiduciario no será responsable por, ni tendrá la obligación de determinar, verificar o investigar lo siguiente:
- (i) Cualquier declaración hecha por las Partes en el Fideicomiso; y
 - (ii) El contenido de cualquier certificado, autorización, permiso, reporte o cualquier otro documento entregado conforme al Fideicomiso o en relación con el mismo por el Fideicomitente o Fideicomitente Adherente.

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



VIGÉSIMA PRIMERA. HONORARIOS DEL FIDUCIARIO Y DEL REPRESENTANTE COMÚN.

- 21.1 Honorarios del Fiduciario. Como contraprestación por sus servicios conforme al Fideicomiso, el Fiduciario percibirá, los honorarios previstos en el Anexo "F" del Fideicomiso, que se tiene aquí por reproducido como si a la letra se insertara, en el entendido de que dichos honorarios serán, en primera instancia, cargados al Patrimonio del Fideicomiso y, en caso de no existir recursos o resultar insuficientes deberán ser pagados directamente por el Fideicomitente.
- 21.2 Honorarios del Representante Común. Como contraprestación por sus servicios, el Representante Común percibirá, los honorarios previstos en el documento que se adjunta al Fideicomiso como Anexo "G", que se tiene aquí por reproducido como si a la letra se insertara.

VIGÉSIMA SEGUNDA. DERECHO DE REVERSIÓN.

- 22.1 Derecho de Reversión. Los Fideicomitentes Adherentes de que se trate sólo podrán ejercer el Derecho de Reversión en la medida en que lo conserven en términos del respectivo Convenio de Aportación y Adhesión y conforme al Fideicomiso.
- 22.2 Mecanismo para ejercer del Derecho de Reversión. Para el ejercicio del Derecho de Reversión sobre Activos aportados, se procederá de la siguiente forma:
- (i) Una vez que se haya tomado la decisión de enajenar el Activo aportado de que se trate conforme al Fideicomiso, el Comité Técnico con el voto favorable de la mayoría de sus miembros, determinará el precio y condiciones de la reversión, para lo cual requerirá de la opinión del Comité de Prácticas quien deberá emitir una opinión de razonabilidad considerando la valuación, a su vez, de un experto independiente. El precio y condiciones de reversión deberán ser notificados al Fiduciario por escrito, y al o a los Fideicomitentes Adherentes respectivos.
 - (ii) Los Fideicomitentes Adherentes de que se trate contarán con un plazo de 15 (quince) Días Hábiles siguientes a la notificación a que se refiere el inciso (i) anterior para manifestar su voluntad de ejercer o no el Derecho de Reversión a que se refiere la presente Cláusula y, en su caso, debiendo exhibir el precio de la reversión a más tardar en la fecha en la que se firme la escritura pública en la que se haga constar la reversión de la propiedad del Activo de que se trate, debiendo procederse conforme a las condiciones establecidas por el Comité Técnico.

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

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

23.1 Vigencia. El Fideicomiso tendrá la duración necesaria para el cumplimiento de sus fines y podrá extinguirse en caso de que su cumplimiento sea imposible. De manera particular, se extinguirá: (i) en su caso, por solicitud del Comité Técnico, en caso que el Fiduciario no lleve a cabo la Emisión de CBFIs dentro de un plazo de 12 (doce) meses de calendario siguientes a la fecha de celebración del Fideicomiso; (ii) por mandato legal en caso de que así lo requieran las autoridades competentes o leyes que así lo determinen; (iii) por término legal; y (iv) por acuerdo en Asamblea de Tenedores, requiriendo para ello el voto favorable de los Tenedores que representen por lo menos el 95% (noventa y cinco por ciento) de los CBFIs en circulación. No obstante lo anterior, el Fideicomiso no podrá extinguirse cuando existan obligaciones pendientes de cumplimiento con cargo al Patrimonio del Fideicomiso.

La vigencia del Fideicomiso no podrá ser mayor al plazo previsto por el artículo 394 de la LGTOC.

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

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

- (i) El Comité Técnico deberá sesionar dentro de los 15 (quince) Días Hábiles siguientes a que ocurra alguno de los supuestos previstos en la Cláusula Vigésima Tercera, sección 23.1 anterior y deberá designar al Liquidador del Patrimonio del Fideicomiso de entre empresas con experiencia en la liquidación de entidades del sistema financiero en México, y a quien le otorgará entre otras facultades y obligaciones, todas las facultades y



obligaciones atribuidas al Administrador, debiendo efectuar la instrucción correspondiente al Fiduciario para que celebre los contratos y convenios necesarios y otorgue los poderes respectivos.

- (ii) A partir de la fecha en que el Comité Técnico designe al Liquidador, el Administrador dejará de tener cualquier facultad para instruir al Fiduciario y para disponer, administrar y/u operar el Patrimonio del Fideicomiso. No obstante lo anterior, deberá proporcionar al Liquidador designado toda la información, documentación, registros y demás facilidades necesarias para el cumplimiento de sus funciones.
- (iii) El Liquidador deberá efectuar todos los actos materiales y jurídicos necesarios y/o convenientes para salvaguardar los derechos de los Tenedores y conservar el Patrimonio del Fideicomiso para efectos de su liquidación. Deberá efectuar todos los trámites ante las autoridades competentes y órganos autorregulados para efectos de llevar a cabo la cancelación de la inscripción de los CBFIs en el RNV y cualquiera otro registro o listado en mercado de valores, bolsa de valores y/o sistema de cotización en México o en el extranjero.
- (iv) Con el Patrimonio del Fideicomiso deberá pagar las obligaciones pendientes a cargo del Fiduciario por virtud del Fideicomiso y la distribución del remanente entre los Tenedores de conformidad con la fracción VI del artículo 187 de la LISR, de manera proporcional a su tenencia de CBFIs.

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

- (i) El Liquidador deberá convocar a un concurso entre profesionales en materia de bienes raíces que cuenten con un reconocido prestigio con el propósito de recibir propuestas relativas a la estrategia para liquidación del Patrimonio del Fideicomiso cuyo objetivo sea maximizar el valor de liquidación en beneficio de los Tenedores.
- (ii) El Liquidador deberá presentar al Comité Técnico las propuestas que reciba conforme a lo establecido en el inciso anterior, debiendo ser al menos 2 (dos) propuestas.
- (iii) El Comité Técnico deberá elegir al Asesor Liquidador. En todo caso los honorarios del Asesor Liquidador serán pagados con cargo al Patrimonio del Fideicomiso.

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

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

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

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

VIGÉSIMA CUARTA. ADQUISICIÓN DE CBFIS EN CIRCULACIÓN.

24.1 El Fideicomiso, previa instrucción del Comité Técnico y considerando el monto máximo de recursos que la Asamblea de Tenedores haya aprobado para la constitución del Fondo de Recompra, podrá adquirir CBFIs en circulación para:

- I. ser mantenidos en tenencia propia del Fideicomiso para su posterior colocación en el mercado, en cuyo caso, en tanto sean mantenidos en tenencia propia del Fideicomiso no podrán ser representados ni votados en Asamblea de Tenedores y el Fideicomiso podrá ejercer los derechos económicos respectivos, pero no los corporativos, conforme a la Legislación Aplicable; o
- II. convertirlos en CBFIs de Tesorería, sin necesidad de acuerdo de la Asamblea de Tenedores. Lo anterior, en el entendido que dichos CBFIs podrán, (según lo determine el Comité Técnico: (a) ser colocados en el mercado secundario; (b) ser suscritos por la vía del ejercicio de Derechos de Suscripción Preferente por parte de los Tenedores; (c) ser entregados como contraprestación por la adquisición de Activos; (d) ser entregados como pagos de obligaciones del Fideicomiso; (e) ser entregados para el cumplimiento del Paquete de Beneficios por Desempeño a Ejecutivos; (f) ser entregados al Fideicomiso de Fundadores como parte del Paquete de CBFIs al Fideicomiso de Fundadores conforme lo determine el Comité Técnico, y/o (g) ser cancelados.



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

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

- (a) El Fideicomiso se encuentre al corriente en el pago de Distribuciones.
- (b) La adquisición se efectúe a través de la Bolsa.
- (c) La adquisición se realice a precio de mercado, salvo que se trate de ofertas públicas o de subastas autorizadas por la CNBV.
- (d) La adquisición se realice, previa autorización del Comité Técnico, conforme a las reglas de operación del Fondo de Recompra, y con cargo al Patrimonio del Fideicomiso: (i) con los recursos que provengan del Resultado Fiscal no distribuido por no tener la obligación de distribuir dicho Resultado Fiscal en términos de la fracción VI del artículo 187 de la LISR, o, (ii) en su caso, con el monto de recursos que se establezca conforme a las disposiciones aplicables.

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

- (e) La Asamblea de Tenedores haya autorizado para el ejercicio de que se trate el monto máximo de recursos que el Fideicomiso podrá destinar para la adquisición de CBFIs en circulación, sin que al efecto se contravenga la Legislación Aplicable.
- (f) El Fideicomiso se encuentre al corriente en el pago de sus obligaciones derivadas de instrumentos de deuda inscritos en el RNV.

La adquisición de los CBFIs en circulación por parte del Fideicomiso, en ningún caso se llevará a cabo cuando a consecuencia de la misma se incumplan los requisitos de mantenimiento del listado de los CBFIs en la Bolsa.

La adquisición de los CBFIs en circulación se realizará conforme a la Legislación Aplicable y, de manera particular, conforme a la Regla 3.21.2.8. de la Resolución Miscelánea Fiscal vigente, observando los lineamientos y procedimientos establecidos en el documento que se adjunta como Anexo "J" al Fideicomiso.

VIGÉSIMA QUINTA. PROHIBICIONES LEGALES.

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

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

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

a) Se deroga.

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 valcres que se adquieran, salvo que sea por su culpa, según lo dispuesto en la parte final del artículo 391 de la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito, o garantizar la percepción de rendimientos por los fondos cuya inversión se les encomiende.

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

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



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

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

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

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

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

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

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

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

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

VIGÉSIMA SEXTA. DOMICILIOS.

26.1 Comunicaciones y notificaciones. Toda comunicación que deba hacerse, de conformidad con el Fideicomiso, se realizará mediante correo electrónico, siempre y cuando la recepción se confirme por parte del destinatario por la misma vía. También podrá ser confirmado por certificado o servicio de mensajería, ambas con acuse de recibo en los siguientes domicilios:

Fideicomitente: Agriprofin, S.A. de C.V.

Domicilio: Calle Pedregal 24, Piso 3 Suite 300, Col. Molino del Rey, C.P. 11040, Alcaldía Miguel Hidalgo, Ciudad de México, México
Atención: Alfredo Jesús Villarreal Galicia
Teléfono: 81-8362-9659
Correo electrónico: alfredo.villarreal@agrofibra.com

Ccp.

Holland & Knight México, S.C.

Domicilio: Avenida Paseo de la Reforma 342, Piso 28, Col. Juárez, Alcaldía Cuauhtémoc, C.P. 06600, Ciudad de México, México.
Atención: Adrián Gay Lasa
Teléfono: (55) 3602.8000
Correo electrónico: adrian.gaylasa@hklaw.com

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

Domicilio: Montes Urales 620, Piso 1, Col. Lomas de Chapultepec, C.P. 11000, Ciudad de México, México.
Atención: División Fiduciaria
Teléfono: (55) 1103 6648, (55) 5950 4678 para temas legales y (55) 5950 4692 y (55)1103 6600 y (55) 8636 5550 ext. 1479 o 1103 6600 Ext. 4685 para temas administrativos y operativos
Correo electrónico: mrangell@actinver.com.mx y karevalo@actinver.com.mx, para temas legales y nbran@actinver.com.mx y jlandero@actinver.com.mx y ngarcia@actinver.com.mx para temas operativos y administrativos.

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

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



Atención: Patricia Flores Milchorena, Lileni Zarate Ramírez y/o Alfredo Basurto Dorantes
Teléfono: (55) 5363 3912, (55) 5063 3914 y (55) 5363 3944
Correo electrónico: pflores@cibanco.com, lzarate@cibanco.com y abasurto@cibanco.com

En caso de cambio de domicilio de algunas de las Partes deberán comunicarlo a las demás, con cuando menos 3 (tres) Días de anticipación a la fecha en que dicho cambio ocurra.

26.2 Instrucciones al Fiduciario. Por lo que respecta a las instrucciones y comunicaciones de cualquiera de las Partes del Fideicomiso al Fiduciario, se hará lo siguiente:

Las Partes designarán a las personas y listarán sus nombres y firmas usando el modelo de certificación que se adjunta al Fideicomiso como **Anexo "H"** para girar dichas instrucciones al Fiduciario con acuse de recibo vía telefax/facsímile, correo electrónico, mensajería o paquetería.

El Fiduciario podrá confirmar dichas instrucciones telefónicamente con la(s) persona(s) autorizada(s) que designe(n) frente al Fiduciario en términos del mencionado **Anexo "H"**, en el entendido que el Fiduciario podrá depender en las confirmaciones telefónicas de cualquier persona que declare razonablemente ser la persona autorizada. Las personas y números de teléfonos para confirmaciones telefónicas podrán ser modificadas sólo por escrito debidamente recibido y confirmado por el Fiduciario. Las Partes acuerdan que este procedimiento es comercialmente razonable.

Asimismo, las Partes convienen que, en la ejecución de transferencias de fondos, el Fiduciario y el banco receptor del beneficiario utilizarán los números de cuenta, o cualesquier otro número de identificación similar que se le proporcione, para identificar: (i) al beneficiario, (ii) al banco receptor o (iii) cualquier banco intermediario. El Fiduciario utilizará los fondos del Fideicomiso para cumplir con cualesquier orden de pago utilizando la información proporcionada, aun cuando esto resulte en un error en el pago, incluyendo una transferencia a una persona distinta al beneficiario, a un banco distinto al banco del beneficiario, o a un banco distinto del banco intermediario, que se haya instruido al Fiduciario.

Independientemente de lo anterior, el Fiduciario, siempre y cuando tenga motivo o sospecha razonable, para actuar o no y/o para solicitar confirmación de cualquier transmisión recibida conforme a la presente Cláusula, en el entendido

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

Por lo que respecta a las cartas de instrucción dirigidas al Fiduciario, para que estas puedan ser acatadas, deberán incluir, por lo menos, los siguientes requisitos:

- (i) Estar dirigida a Banco Actinver, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver, División Fiduciaria, como Fiduciario del Fideicomiso.
- (ii) Hacer referencia al número de fideicomiso asignado al Fideicomiso: 4755.
- (iii) Contener la firma autógrafa de quien o quienes están facultados para instruir en términos del Fideicomiso y que hayan sido debidamente designados y acreditados ante el Fiduciario de conformidad con la presente Cláusula, remitiéndole a éste, copia de una identificación oficial vigente con fotografía y firma y debiendo coincidir la firma de dicha identificación con la plasmada en la correspondiente instrucción. Si el Fiduciario ya contare con tal identificación, ésta no deberá adjuntarse.
- (iv) La instrucción expresa y clara que se solicita realice el Fiduciario, expresando montos, cantidades o actividades en concreto.
- (v) En el supuesto de que el Fideicomiso no especifique explícitamente un término distinto, las instrucciones deberán ser recibidas por escrito por el Fiduciario por lo menos 2 (dos) Días Hábiles en la que se requiera que el Fiduciario cumpla con las instrucciones correspondientes.


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

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

VIGÉSIMA SÉPTIMA. OBLIGACIONES FISCALES.



- 27.1 Obligaciones Fiscales. Los impuestos, derechos y demás contribuciones en materia fiscal, presentes o aquellos que se llegasen a determinar como consecuencia de la emisión de nuevas disposiciones legales, que se causen con motivo de la celebración, vigencia y cumplimiento del objeto del Fideicomiso y que pudieran imponer las leyes o autoridades fiscales, deberán estar a cargo de la Parte que, conforme a la Legislación Aplicable, genere o cause tales impuestos, derechos y/o contribuciones en materia fiscal mencionadas. Para efectos de lo anterior, el Fiduciario y los Tenedores habrán de atender lo dispuesto por esta Cláusula.
- 27.2 Régimen Fiscal aplicable en materia de ISR e IVA. Al tratarse de un fideicomiso inmobiliario dedicado a la adquisición y/o construcción de Inmuebles que se destinan al arrendamiento y la adquisición del derecho a percibir ingresos provenientes del arrendamiento de dichos bienes, el régimen fiscal que resultará aplicable a este tipo de fideicomisos es el contenido en los artículos 187 y 188 de la LISR en vigor y/o aquellas disposiciones legales que las sustituyan. En virtud de lo anterior, las partes acuerdan observar las siguientes disposiciones:
- (i) al menos el 70% (setenta por ciento) del Patrimonio del Fideicomiso será invertido, directamente o a través de fideicomisos, en la adquisición o construcción de bienes inmuebles destinados al arrendamiento, en derechos que le permitan percibir ingresos provenientes del arrendamiento de dichos bienes, y el remanente será invertido en Inversiones de Efectivo Permitidas;
 - (ii) los Inmuebles que se construyan o adquieran se destinarán al arrendamiento y no se enajenarán antes de haber transcurrido al menos 4 (cuatro) años contados a partir de la terminación de su construcción o adquisición, respectivamente; asimismo el Fideicomiso no podrá enajenar los derechos fideicomitentes-fideicomisarios que adquiriera de cualquier fideicomiso antes de haber transcurrido 4 (cuatro) años contados a partir de la fecha de su adquisición. Los bienes inmuebles que se enajenen antes del plazo mencionado en el presente inciso (ii), no tendrán el tratamiento fiscal contenido en el artículo 188 de la LISR en vigor;
 - (iii) que el Fiduciario, previa instrucción que reciba en términos del Fideicomiso, emita certificados de participación por los bienes que integren el Patrimonio del Fideicomiso y que dichos certificados se coloquen en el país entre el gran público inversionista;
 - (iv) el Fiduciario, previas instrucciones que reciba al efecto de conformidad con el Fideicomiso, deberá distribuir a los Tenedores cuando menos una vez al



año, a más tardar el 15 de marzo, al menos el 95% (noventa y cinco por ciento) del Resultado Fiscal del ejercicio fiscal inmediato anterior generado por los bienes integrantes del Patrimonio del Fideicomiso; en el entendido, que en caso de que el Resultado Fiscal de un ejercicio fiscal sea mayor al monto distribuido a los Tenedores hasta el 15 de marzo del año inmediato posterior, el Fiduciario, según le sea instruido, deberá pagar el impuesto sobre la renta por la diferencia a una tasa establecida en el artículo 9 de la LISR, por cuenta de y sin identificar a los Tenedores, dentro de los 15 (quince) Días siguientes a dicho 15 de marzo, conforme a lo establecido en la fracción VIII del artículo 188 de la LISR;

- (v) cuando el Fiduciario estipule en los contratos o convenios de arrendamiento que para determinar el monto de las contraprestaciones se incluyan montos variables o referidos a porcentajes, los mismos no podrán exceder del 5% (cinco por ciento) del monto total de los ingresos anuales por concepto de rentas del fideicomiso, excepto cuando la contraprestación se determine en función de un porcentaje fijo de las ventas del arrendatario;
- (vi) el Fideicomiso se inscriba en el registro de fideicomisos dedicados a la adquisición o construcción de Inmuebles, de conformidad con lo señalado en la fracción VIII del artículo 187 de la LISR y la Regla 3.21.2.6 de la Resolución Miscelánea fiscal vigente o aquella disposición legal que, en su caso, la sustituya;
- (vii) el Fideicomiso deberá cumplir con todos los demás requisitos establecidos en los artículos 187 y 188 de la LISR para calificar como una Fibra. De manera particular el Fiduciario deberá cumplir en tiempo y forma con la obligación a que se refiere el artículo 187, fracción IX de la LISR;
- (viii) El Fideicomiso deberá proporcionar al Indeval la información a que se refiere la actual Regla 3.21.2.7 de la Resolución Miscelánea Fiscal vigente o aquella disposición legal que, en su caso, la sustituya, con los datos que le proporcione el Administrador;
- (ix) los Tenedores de los CBFIs que sean residentes para efectos fiscales en México o residentes en el extranjero con establecimiento permanente en el país acumularán el Resultado Fiscal distribuido por el intermediario financiero correspondiente, siempre y cuando estén obligados a efectuar la acumulación de dicho ingreso, y podrán acreditar cualquier impuesto sobre la renta retenido sobre dicho resultado contra el impuesto sobre la renta que causen en el ejercicio en que se les distribuya;



- (x) los intermediarios financieros retendrán a los Tenedores de los CBFIs el impuesto sobre la renta derivado de cada Distribución, excepto en el caso de que los Tenedores estén exentos o sean Fondos de Pensiones y jubilaciones extranjeros;
- (xi) el régimen fiscal descrito en el artículo 188 de la LISR resulta aplicable al Fideicomiso, toda vez que cumple con los requisitos previstos por el artículo 187 de la LISR. De esta forma, en todo momento, el Fiduciario a través del Administrador, tendrá la obligación de vigilar el cabal cumplimiento por parte del Fideicomiso de los requisitos establecidos en dicho artículo;
- (xii) será responsabilidad del Fiduciario, a través del Administrador, determinar el Resultado Fiscal, así como la Utilidad Fiscal o, en su caso, Pérdida Fiscal por CBFIs;
- (xiii) Los Tenedores no podrán considerar como impuesto acreditable el IVA que sea trasladado por el fideicomiso, como impuesto acreditable el IVA acreditado por el Fideicomiso, tampoco podrán considerar como acreditable el IVA transferido al Fideicomiso. Los Tenedores no podrán compensar, acreditar o solicitar la devolución del balance a su favor, generado por las operaciones del Fideicomiso o por los impuestos a los que se refiere el Fideicomiso, de conformidad con el artículo 74 del Reglamento de la LIVA;
- (xiv) Los Fideicomitentes y el Fiduciario reconocen que optarán por que el Fideicomiso sea quien dé cumplimiento a las obligaciones que en materia de IVA se generen con motivo de las actividades que se realizarán a través del Fideicomiso. Por ello, el Fideicomitente, el Fiduciario y/o los fideicomisarios, según sea el caso, darán cumplimiento a lo dispuesto por el artículo 74 del Reglamento de la LIVA;
- (xv) Para efectos de la LIVA, el Fiduciario deberá expedir por cuenta de los Tenedores los comprobantes respectivos, trasladando en forma expresa y por separado dicho impuesto, por la realización de las actividades por las que deba pagarse el IVA a través del Fideicomiso. De lo anterior, el Fiduciario asumirá responsabilidad solidaria por el impuesto que se deba pagar con motivo de las actividades realizadas a través del Fideicomiso; y
- (xvi) Los Tenedores establecen que, con excepción de lo estipulado en el Fideicomiso; los CBFIs no les otorgan derecho alguno sobre los Activos que forman parte del Patrimonio del Fideicomiso.

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

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

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

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

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

La retención del ISR a los Tenedores por el Resultado Fiscal que se les distribuya en términos del Fideicomiso, se realizará conforme a la ley y disposiciones que resulten aplicables, aplicando la tasa del 30% (treinta por ciento) o la tasa que en el momento de la Distribución sea aplicable en términos de la LISR, sobre el monto distribuido de dicho Resultado Fiscal, excepto cuando los Tenedores de los CBFIs que los reciban estén exentos del pago del ISR por dicho ingreso o sean Fondos de Pensiones y Jubilaciones. En el caso de que los CBFIs sean colocados entre el gran público inversionista, el intermediario financiero que tenga en



depósito los CBFIs será quien deberá realizar la retención de impuestos en términos del Fideicomiso y se realizará conforme a la ley y disposiciones que resulten aplicables.

Para el caso de que las Distribuciones del Resultado Fiscal, se realicen en CBFIs a tenedores sujetos a retención, el fideicomiso entregará al intermediario la parte correspondiente a la retención en efectivo y la diferencia en CBFIs.

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

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

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

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

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

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

27.5 Enajenación de los CBFIs

Las personas físicas residentes en México y los residentes en el extranjero que no tengan establecimiento permanente en el país que enajenen los CBFIs a través de la Bolsa o de los mercados reconocidos a que se refieren las fracciones I y II del artículo 16-C del Código Fiscal de la Federación, se encontrarán exentas del pago de ISR por la ganancia derivada de dicha enajenación, de acuerdo con lo dispuesto por la fracción X del artículo 188 de la LISR.

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

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

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

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

- 27.6 Impuesto al Valor Agregado. De conformidad con la LIVA, las personas físicas o morales que enajenen bienes inmuebles, presten servicios independientes, arrienden activos o importen bienes o servicios a México, están obligadas al pago del IVA a una tasa general del 16% (dieciséis por ciento). El IVA se causa sobre una base de flujo efectivo. Salvo por el arrendamiento de fincas dedicadas o utilizadas sólo a fines agrícolas o ganaderos que de conformidad con la LIVA está exento en términos generales, las demás actividades de arrendamiento de



Inmuebles de la Fibra estarán sujetas al IVA. Cuando el Fideicomiso adquiera o desarrolle propiedades, pagará IVA sobre el valor de la propiedad imputable a los costos de construcción, salvo cuando se trate de adquisición de invernaderos hidropónicos a los cuales será aplicable una tasa del 0% (cero por ciento), de conformidad con el artículo 2-A inciso g) de la LIVA. La Fibra tendrá derecho al acreditamiento de dicho IVA.

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

No se pagará el IVA por la enajenación de los CBFIs de acuerdo a lo señalado en la fracción VII del artículo 9 de la LIVA.

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

- 27.7 Los Tenedores de los CBFIs no se encontrarán sujetos a impuestos sucesorios u otros impuestos similares con respecto a sus CBFIs. En México no existen impuestos del timbre, a la inscripción de emisiones u otros impuestos similares a cargo de los Tenedores en relación con sus CBFIs.
- 27.8 Impuesto sobre Adquisición de Bienes Inmuebles (ISAI). Respecto de Bienes Inmuebles aportados, así como cualesquiera Bienes Inmuebles que sean aportados en un futuro al Patrimonio del Fideicomiso y sobre los cuales los Fideicomitentes Adherentes mantengan el Derecho de Reversión, el Fiduciario, a través del Administrador, se encontrará obligado a determinar el cálculo y entero de dicho impuesto conforme a la Legislación Aplicable, o su equivalente, en las entidades federativas y/o municipios en los que se encuentren ubicados los Bienes Inmuebles que formen parte del Patrimonio del Fideicomiso, conforme a los supuestos y momentos previstos en la legislación de las entidades federativas y/o municipios de que se trate. En el caso de que el Fiduciario sea requerido formalmente por las autoridades competentes para efectos de realizar cualquier pago relacionado con el impuesto referido, el Fiduciario podrá realizar el pago que se le requiere previa instrucción que reciba del Administrador para su revisión de los recursos que se mantengan en el Patrimonio del Fideicomiso, sin responsabilidad alguna para el Fiduciario.

- 27.9 Administrador. Como se ha señalado, las disposiciones fiscales que rigen el Fideicomiso son las establecidas en los artículos 187 y 188 de la LISR en vigor, así como en la Legislación Aplicable de la entidad federativa donde se ubiquen los Bienes Inmuebles. A este respecto, el Administrador deberá auxiliar al Fiduciario del Fideicomiso para dar cabal cumplimiento de las obligaciones descritas en la Cláusula Vigésima Séptima, secciones 27.2 y 27.3 del Fideicomiso. Lo anterior, en el entendido que las obligaciones que, en términos de la legislación fiscal aplicable, incluyendo sin limitar los artículos 187 y 188 de la LISR, son propias del Fideicomiso, en todo momento se entenderá a cargo de éste y el Administrador únicamente lo apoyará en el cumplimiento de éstas.
- 27.10 Exclusión de Responsabilidad de Pago por el Fiduciario. El Fiduciario se encontrará exento de la obligación de pagar por cuenta propia el importe de las obligaciones fiscales que graven el Patrimonio del Fideicomiso y sus actividades, por lo que cualquier coste en este sentido será única y exclusivamente con cargo al Patrimonio del Fideicomiso, y hasta por el monto que éste alcance y baste.
- 27.11 Indemnización al Fiduciario. Las Partes del Fideicomiso se obligan a indemnizar y a mantener en paz y a salvo al Fiduciario, de cualquier responsabilidad, impuesto, actualización, recargo o multa que pudiera derivarse del posible incumplimiento de las obligaciones fiscales, en el supuesto que el Patrimonio del Fideicomiso llegase a ser insuficiente y por motivo del cual pudiera derivarse el incumplimiento de las obligaciones fiscales.
- 27.12 Exclusión de Responsabilidad Fiscal del Representante Común. Las Partes reconocen que el Representante Común no es ni será responsable de ninguna obligación fiscal derivada del Fideicomiso (con excepción de los honorarios correspondientes), ni de la presentación, validación o revisión de cualquier informe, declaración, o documento de naturaleza fiscal.

VIGÉSIMA OCTAVA. SUCESORES Y CESIONARIOS.

- 28.1 Cesión de Derechos. Ni el Fideicomitente, ni el Fiduciario, ni el Administrador, ni el Representante Común podrán ceder sus derechos y obligaciones derivados del Fideicomiso.

VIGÉSIMA NOVENA. RENUNCIA DE DERECHOS.

- 29.1 Demora o Renuncia del Ejercicio de Derechos. La demora u omisión por las Partes en el ejercicio de los derechos y recursos previstos en el Fideicomiso o en la ley, en ningún caso se interpretará como una renuncia a los mismos.



Igualmente, el ejercicio singular o parcial por las Partes de cualquier derecho o recurso derivado del Fideicomiso no se interpretará como una renuncia al ejercicio simultáneo o futuro de cualquier otro derecho o recurso.

TRIGÉSIMA. RELACIÓN LABORAL.

- 30.1 Asuntos Laborales. Banco Actinver, S.A. Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver, celebra el presente Contrato única y exclusivamente en su carácter de Fiduciario, considerando que conforme a su objeto social puede prestar servicios fiduciarios; en el entendido que, el cumplimiento con los Fines del Fideicomiso no se contemplan expresamente dentro de su objeto social, y no deberá entenderse, ni tiene la intención de: (i) llevar a cabo de forma directa, sino por cuenta del Fideicomiso, las actividades contempladas dentro de los Fines del Fideicomiso; (ii) asumir, cumplir o ser responsable de o con las obligaciones de carácter laboral que surjan durante la vigencia del Fideicomiso.

Por lo anterior, de conformidad con el presente Contrato para el cumplimiento de los Fines del Fideicomiso, el Fiduciario acatando las instrucciones que para tales efectos reciba de la Persona facultada para ello, contratará a diversos prestadores de servicios, incluyendo sin limitar al Administrador, y bajo ninguna circunstancia el Fiduciario ni cualquiera de sus representantes, empleados, apoderados y demás personal se considerarán como patrones de o que tienen una relación laboral de cualquier tipo alguna con los empleados, agentes o contratistas del Administrador o de los terceros encargados de llevar a cabo los Fines del Fideicomiso, y en consecuencia, en caso de suscitarse una contingencia laboral y/o fiscal, el Administrador se obliga a mantener en paz y a salvo al Fideicomiso y al Fiduciario, junto con todos sus representantes, delegados fiduciarios, trabajadores, apoderados y demás empleados, de cualquier reclamación laboral, procedimiento (sea o no judicial), juicio, demanda, responsabilidad, pérdida, daño, sanción, acción o resolución que sea o que exista la amenaza de que pueda ser promovida, iniciada, emitida o presentada por cualquier autoridad competente en contra del Fideicomiso o el Fiduciario, siendo el Administrador el único responsable de cualquier controversia y/o responsabilidad de carácter laboral, que surja como consecuencia de las actividades que se llevarán a cabo en el Fideicomiso, excepto en los casos en los que exista dolo, mala fe, fraude o negligencia por parte del Fiduciario, según sea determinado por un tribunal competente en una sentencia o resolución definitiva e inapelable. Sin perjuicio de lo anterior, en caso que Banco Actinver, S.A. Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver, en su carácter de Fiduciario y/o a título personal por su actuación como fiduciario en el presente Contrato, deba responder económicamente por cualquier hecho, acto u omisión, en materia laboral y/o fiscal, derivado de la imposición de multa, recargo,

sanción, actualización, pena, resarcimiento o por cualquier otro concepto, el Fideicomitente, el Administrador y los Tenedores por la mera adquisición de los CBFIs autorizan a Banco Actinver, S.A. Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver para utilizar los recursos disponibles en las Cuentas del Fideicomiso y/o cualquier otro activo del Patrimonio del Fideicomiso hasta donde baste y alcance para dar cumplimiento a la multa, recargo, sanción, actualización, pena, resarcimiento o cualquier otra imposición pecuniaria correspondiente, dejándole en paz y salvo de cualquier responsabilidad por lo dispuesto en la presente Cláusula, excepto en los casos en los que exista dolo, mala fe, fraude o negligencia por parte del Fiduciario, según sea determinado por un tribunal competente en una sentencia o resolución definitiva e inapelable.

TRIGÉSIMA PRIMERA. DISPOSICIONES RELATIVAS A TRANSACCIONES CON CBFIS.

31.1 Transmisiones sujetas a autorización del Comité Técnico. Con posterioridad a la primera Emisión, toda transmisión, directa o indirecta, de CBFIs a favor de Persona alguna o conjunto de Personas actuando en forma concertada que llegue a acumular en una o varias transacciones el 10% (diez por ciento) o más del total del número de CBFIs en circulación, estará sujeto a la autorización previa del Comité Técnico y deberá contar con el voto favorable de la mayoría de los Miembros Independientes, lo anterior, en el entendido que la autorización previa del Comité Técnico, solo será requerida cuando la celebración de cualquier contrato, convenio o acto jurídico implique rebasar el límite de tenencia anteriormente establecido.

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

- (i) La compra o adquisición por cualquier título o medio, de CBFIs emitidos por el Fiduciario conforme al Fideicomiso o que se emitan en el futuro, incluyendo certificados de participación ordinaria (CPOs) o cualquier otro Valor o instrumentos cuyo valor subyacente sea CBFIs emitidos por el Fiduciario conforme al Fideicomiso; o cualesquier otro documento que represente derechos sobre CBFIs;
- (ii) La compra o adquisición de cualquier clase de derechos que correspondan a los Tenedores;
- (iii) Cualquier contrato, convenio o acto jurídico que pretenda limitar o resulte en la transmisión de cualquiera de los derechos y facultades que correspondan a los Tenedores, incluyendo instrumentos u operaciones



financieras derivadas, así como los actos que impliquen la pérdida o limitación de los derechos de voto otorgados por los CBFIs, salvo aquellos previstos por la Circular Única de Emisoras e incluidos en el Fideicomiso; y

- (iv) Adquisiciones que pretendan realizar uno o más interesados, que actúen de manera concertada cuando se encuentren vinculados entre sí para tomar decisiones como Grupo de Personas o Consorcios.

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

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

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

- (d) La identidad y nacionalidad de quién o quiénes controlan a los solicitantes, directa o indirectamente a través de los comisionistas, fiduciarios, fideicomitentes y demás entidades o personas señaladas en los párrafos (b) y (c) anteriores;
- (e) Quiénes de los mencionados anteriormente son entre sí cónyuges o tienen parentesco por consanguinidad o afinidad hasta el cuarto grado;
- (f) Quiénes de todas las personas mencionadas anteriormente son o no, competidores del negocio establecido por el Fideicomiso; y si mantienen o no, alguna relación jurídica económica o de hecho con algún competidor, cliente, proveedor, acreedor o Tenedor de por lo menos un 10% (diez por ciento) del número de CBFIs en circulación;
- (g) La participación individual que ya mantengan, directa o indirectamente los solicitantes y todos los mencionados anteriormente, con respecto a los CBFIs, valores, derechos y mecanismos o acuerdos de asociación de voto a que se refiere la presente Cláusula;
- (h) El origen de los recursos económicos que se pretendan utilizar para pagar la adquisición que se establezca en la solicitud, especificando la identidad, nacionalidad y demás información pertinente de quién o quiénes provean o vayan a proveer dichos recursos; explicando la naturaleza jurídica y condiciones de dicho financiamiento o aportación, incluyendo la descripción de cualquier clase de garantía que en su caso se vaya a otorgar y revelando además, si ésta o estas personas, directa o indirectamente son o no competidores, clientes, proveedores, acreedores o tenedores de por lo menos un 10% (diez por ciento) del número de CBFIs en circulación;
- (i) El propósito de la transacción o transacciones de que se pretenden realizar; y quiénes de los solicitantes tienen la intención de adquirir en el futuro, directa o indirectamente, CBFIs y derechos adicionales a los referidos en la solicitud y, en su caso, el porcentaje de tenencia o de voto que se pretenda alcanzar con dichas adquisiciones. Asimismo, se deberá establecer si es su deseo o no adquirir 30% (treinta por ciento) o más de los CBFIs en circulación o, en su caso, el control del Fideicomiso en virtud de mecanismos o acuerdos de voto o por cualquier otro medio; y
- (j) En su caso, cualesquier otra información o documentos adicional que se requiera por el Comité Técnico para adoptar su resolución. La información y documentación mencionada en los incisos anteriores, deberá ser



proporcionada al Comité Técnico dentro de los 45 (cuarenta y cinco) Días Hábiles siguientes a la presentación de la solicitud.

- 31.3 Efectos. Si se llegaren a realizar compras o adquisiciones de CBFIs, o celebrar convenios de los restringidos en la presente Cláusula, sin observarse el requisito de obtener el acuerdo favorable, previo y por escrito del Comité Técnico y en su caso sin haber dado cumplimiento a las disposiciones antes citadas, los CBFIs, valores y derechos relativos a los mismos materia de dichas compras, adquisiciones o convenios, serán nulos y no otorgarán derecho o facultad alguna para votar en las Asambleas de Tenedores, ni se podrán ejercer cualesquiera otros derechos diferentes a los económicos que correspondan a los CBFIs o derechos relativos a los mismos, 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, no se dará valor alguno a las constancias de depósito de CBFIs que en su caso expida alguna institución de crédito o para el depósito de valores del país, o en su caso las similares del extranjero, para acreditar el derecho de asistencia a una Asamblea de Tenedores a la persona o grupo de personas que hayan infringido lo establecido por esta Cláusula.
- 31.4 Pacto expreso. Los Tenedores, así como de los valores, documentos, contratos y convenios a que se refiere la presente Cláusula, por el solo hecho de serlo, convienen expresamente en cumplir con lo previsto en la misma y con los acuerdos del Comité Técnico que en su caso adopte. Asimismo, autorizan expresamente al Comité Técnico para que lleve a cabo toda clase de investigaciones y requerimientos de información para verificar el cumplimiento de la presente Cláusula y, en su caso, el cumplimiento de las disposiciones legales aplicables en ese momento.
- 31.5 Elementos para valoración. El Comité Técnico al hacer la determinación correspondiente en los términos de esta Cláusula, podrá evaluar entre otros aspectos, los siguientes: (i) el beneficio que se esperaría para el desarrollo del negocio implementado por el Fideicomiso; (ii) el posible incremento en el valor del Patrimonio del Fideicomiso o en la inversión de los Tenedores; (iii) la debida protección de los Tenedores; (iv) si el pretendido comprador o adquiriente es competidor directo o indirecto en el negocio establecido por el Fideicomiso o si está relacionado con competidores del mismo; (v) que el solicitante hubiera cumplido con los requisitos que se prevén en esta Cláusula para solicitar la autorización por cada 10% (diez por ciento) del número de CBFIs y en su caso, los demás requisitos legales aplicables; (vi) la solvencia moral y económica de los interesados; (vii) el mantener una base adecuada de inversionistas; y (viii) los demás requisitos que juzgue adecuados el Comité Técnico, incluyendo la posible

petición a un tercero de un dictamen sobre la razonabilidad del precio o pretensiones del interesado u otras cuestiones relacionadas.

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

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

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

- 31.8 Forma de calcular montos y porcentajes. Para determinar si se alcanzan o exceden los porcentajes y montos a que se refiere esta Cláusula, se agrupan, además de los CBFIs o derechos de que sean propietarios o titulares las personas que pretendan adquirir CBFIs o derechos sobre los mismos, los siguientes CBFIs y derechos: (i) los CBFIs o derechos que se pretendan adquirir; (ii) los CBFIs o derechos de que sea titulares o propietarios personas morales en las que el pretendido adquiriente, adquirientes o las personas a que se refiere esta Cláusula, tengan una participación directa o indirecta; o con quienes tengan celebrado un convenio, contrato, acuerdo o arreglo cualquiera, ya sea directa o indirectamente,



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

31.9 Excepciones. Lo previsto en esta Cláusula no será aplicable a: (i) la transmisión hereditaria de CBFIs; (ii) a las adquisiciones de CBFIs, cuando el comprador o adquirente sea una sociedad de inversión a las que se refiere la Ley de Sistemas de Ahorro para el Retiro; (iii) las operaciones que se realicen por el Fideicomiso de Fundadores o cualesquiera de sus fideicomitentes; y (iv) las adquisiciones de CBFIs que se realicen a través de ofertas públicas y ofertas públicas forzosas de adquisición en términos de la LMV.

31.10 Adquisición de participaciones relevantes o para obtener el control. Cuando una Persona o Grupo de Personas pretendan adquirir o alcanzar por cualquier medio, directa o indirectamente obtener la titularidad del 30% (treinta por ciento) o más de los CBFIs en circulación, en una o varias operaciones, dentro o fuera de bolsa de valores, mediante una o varias operaciones de cualquier naturaleza, simultáneas o sucesivas, estarán obligadas a realizar la adquisición mediante oferta pública.

La oferta se realizará:

a) Por el porcentaje de los CBFIs que se pretenda adquirir en relación con el total de los CBFIs en circulación o por el diez por ciento de los mismos, lo que resulte mayor, siempre que el oferente limite su tenencia final con motivo de la oferta a un porcentaje que no implique obtener el control del Fideicomiso.

b) Por el cien por ciento de los CBFIs cuando el oferente pretenda obtener el control de la sociedad.

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

TRIGÉSIMA SEGUNDA. MODIFICACIONES.

- 32.1 Modificaciones. El Fideicomiso solo podrá modificarse previo acuerdo entre el Fiduciario, el Fideicomitente y el Representante Común, con el consentimiento otorgado por los Tenedores a través de Asamblea Ordinaria de Tenedores autorizado por los porcentajes previstos en la Cláusula Octava, incluyendo los casos en los que se trate de modificaciones necesarias para adecuar el Fideicomiso de conformidad con reformas a la Legislación Aplicable o derivadas de algún requerimiento por parte de alguna autoridad gubernamental en el ejercicio legal de sus facultades, salvo que se trate de: (i) alguna modificación a las Cláusulas Tercera, Cuarta, Sexta, Novena, Décima, Décima Primera, Décima Cuarta, Décima Quinta, Décima Octava, Vigésima Segunda, Vigésima Tercera, Trigésima Primera, Trigésima Segunda y Trigésima Tercera del Fideicomiso, la cual adicionalmente deberá ser autorizada por la Asamblea Extraordinaria de Tenedores con el voto favorable de Tenedores que representen más del 90% (noventa por ciento) de CBFIs en circulación y (ii) alguna modificación a la Cláusula Quinta del Fideicomiso, en cuyo caso deberá ser autorizada por la Asamblea Extraordinaria de Tenedores con el voto favorable de Tenedores que representen más del 95% (noventa y cinco por ciento) de CBFIs en circulación).

TRIGÉSIMA TERCERA. OTORGAMIENTO DE PODERES

- 33.1 Facultades Reservadas. El Fiduciario deberá otorgar previa instrucción que reciba al efecto del Comité Técnico y/o el Administrador, los poderes generales o especiales a las personas físicas o personas morales (en este caso previa designación de las personas físicas a través de las cuales se ejercerá el poder), que sean designadas como apoderados, en el entendido de que bajo ninguna circunstancia, podrá delegar u otorgar poderes para: (i) abrir o cancelar cuentas bancarias del Fideicomiso, así como tampoco para suscribir títulos y operaciones de crédito en términos del artículo 9 de la LGTOC, mismos que deberán ser ejercitados en todo momento por el Fiduciario a través de sus delegados fiduciarios; (ii) actos de dominio, mismos que deberán ser en todo momento ejercitados por el Fiduciario a través de sus delegados fiduciarios; y de igual forma, (iii) el Fiduciario no delegará a los apoderados que se le designe, la facultad para que éstos a su vez puedan otorgar, ser sustituidos y/o revocar poderes en relación con el Fideicomiso. En el ejercicio de cualquier poder, general



o especial que el Fiduciario otorgue única y exclusivamente en su carácter de Fiduciario del Fideicomiso, los apoderados deberán de notificar por escrito al Fiduciario sobre la realización de cualquier acto que pueda comprometer o poner en riesgo el Patrimonio del Fideicomiso.

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

En los instrumentos públicos en lo que se otorgue el poder respectivo, así como en aquellos actos jurídicos en los que se ejerza el poder otorgado conforme a los términos de la presente Cláusula, se deberán incluir expresamente, en su caso, las siguientes obligaciones para los apoderados:

- i. que el apoderado comparecerá en todos aquellos actos jurídicos en los que intervenga, exclusivamente en carácter de apoderado del Fideicomiso, y que bajo ninguna circunstancia los apoderados podrán considerarse como un delegado fiduciario del Fiduciario.
- ii. que el apoderado estará obligado a revisar todos y cada uno de los documentos y trámites que se lleven a cabo en términos del poder que se le otorgue, así como informar trimestralmente por escrito al Fiduciario, sobre los actos celebrados y formalizados, derivados del ejercicio del poder que para dichos efectos se le haya otorgado, liberando al Fiduciario de cualquier responsabilidad a causa de que no se haya dado cumplimiento a lo dispuesto en el presente Contrato para la celebración del acto en cuestión.

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 ha cumplido las formalidades debidas, quien en cualquier tiempo podrá solicitarlas, teniéndose por cumplida la presente obligación a satisfacción razonable del Fiduciario, en el entendido de que en caso de que el apoderado no lleve a cabo las formalidades correspondientes se libera al Fiduciario de cualquier responsabilidad que por dicha omisión pudiera resultar.

Los apoderados deberán notificar por escrito al Fiduciario y al Administrador 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.

Se deberá transcribir en cualquier instrumento en el que conste el otorgamiento del poder, así como en todos aquellos documentos en los que se ejerzan los poderes correspondientes conforme a lo establecido en la presente Cláusula, lo siguiente:

“El apoderado se obliga a sacar en paz y a salvo al Fiduciario, así como a sus accionistas, administradores, directores, funcionarios, delegados fiduciarios, representantes, empleados y apoderados de toda y cualquier reclamación, acción, responsabilidad, daño, obligación, demanda, denuncia, litigio de cualquier índole, sentencia, transacción, requerimiento, gastos y/o costas de cualquier naturaleza, incluyendo los honorarios de abogados, originados en las reclamaciones o acciones ejercitadas por terceros, interpuestos en su contra y que se deriven o relacionen con el otorgamiento o ejercicio del presente poder”.

Lo anterior, en el entendido, que la presente 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.

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

Se deberá señalar en cualquier instrumento en donde se otorgue o revoque algún poder, la estipulación expresa de que todos los pagos de gastos y honorarios generados por el otorgamiento o revocación del poder respectivo serán con cargo al Patrimonio del Fideicomiso hasta donde este alcance y baste, y en caso de que este resulte insuficiente serán cubiertos con el patrimonio del Fideicomitente, sin que ello genere una responsabilidad para el Fiduciario. Derivado de lo anterior, el Fiduciario no está obligado a realizar ninguna erogación con cargo a su patrimonio propio.

En el caso en que se llegaren a otorgar poderes generales o especiales para pleitos y cobranzas para ser ejercitados frente a autoridades jurisdiccionales, se deberá de establecer que para el ejercicio del respectivo poder el apoderado quedará obligado a notificar previamente y por escrito al Fiduciario sobre la realización de cualquier acto, reclamación, acción y demanda que pretendan iniciar y/o 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 el apoderado, adicionalmente, se obliga a informar mensualmente al Fiduciario el estado del juicio, indicando la autoridad



competente ante la cual se está llevando a cabo. De igual forma deberá incluirse de manera expresa que no se confieren en términos del artículo 90 (noventa) de la Ley de Instituciones de Crédito y el artículo 9 (nueve) de la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito, por lo que no se comprenderá la facultad para otorgar o suscribir títulos de crédito.

El incumplimiento de cualquiera de las obligaciones imputables a los apoderados, establecidas en la presente Cláusula, podrá dar lugar a que el Fiduciario revoque, sin responsabilidad y sin necesidad de instrucción previa los poderes otorgados.

El Fiduciario no será responsable por el desempeño y los actos de los apoderados ni de la negociación de los documentos que los apoderados celebren en el ejercicio de sus poderes, debiendo los apoderados actuar de conformidad con los términos y condiciones del presente Contrato.

TRIGÉSIMA CUARTA. IDENTIFICACIÓN DE LAS PARTES.

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

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

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

TRIGÉSIMA QUINTA. INSCRIPCIÓN EN EL REGISTRO ÚNICO DE GARANTÍAS MOBILIARIAS Y EN EL REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD.

- 35.1 En términos de lo establecido por el artículo 388 de la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito, en su caso y, para efectos de publicidad, el Fideicomiso

y/o cualquier convenio modificatorio al mismo deberá ser inscrito por el Fiduciario a través de fedatario público en el Registro Público de la Propiedad del lugar donde se encuentren los Bienes Inmuebles que integren el Patrimonio del Fideicomiso, previa instrucción que reciba al efecto por parte del Fideicomitente. En su caso, esta obligación deberá cumplirse dentro de los 3 (tres) meses siguientes a la fecha en que ocurra el acto jurídico que haga exigible dicha obligación ya que, en caso de no llevarse a cabo, se tendrán las consecuencias jurídicas aplicables conforme la Legislación Aplicable.

- 35.2 En caso de que el Fideicomiso y/o cualquier convenio modificatorio al mismo sea objeto de inscripción en el Registro Único de Garantías Mobiliarias del Registro Público de Comercio en términos el artículo 389 de la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito y del Reglamento del Registro Público de Comercio, deberá, previa instrucción que reciba al efecto por parte del Administrador, ser inscrito por el Fiduciario a través de fedatario público dentro de los 3 (tres) meses siguientes la fecha en que ocurra el acto jurídico que haga exigible dicha obligación ya que en caso de no llevarse a cabo, se tendrán las consecuencias jurídicas aplicables conforme la Legislación Aplicable.

TRIGÉSIMA SEXTA. AVISO DE PRIVACIDAD

- 36.1 El Fiduciario en su carácter de responsable del tratamiento de datos personales y con domicilio señalado en el Fideicomiso, por este conducto da a conocer el Aviso de Privacidad generado por Banco Actinver, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver (el "Banco"), respecto del tratamiento de Datos Personales en términos de la Ley Federal de Protección a Datos Personales.

Las Partes otorgan al Banco, su consentimiento expreso para el tratamiento de datos personales a través de su firma autógrafa en el Fideicomiso, 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 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 LIC, 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 el 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 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 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 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 Ley Federal de Protección a Datos Personales.

En caso de existir alguna modificación al Aviso de Privacidad, el Fiduciario lo comunicará a las Partes mediante notificación en términos de lo previsto al efecto en el Fideicomiso.

TRIGÉSIMA SÉPTIMA. INTEGRIDAD Y DIVISIÓN.

- 37.1 Integridad y División. Si cualquier disposición del 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.

TRIGÉSIMA OCTAVA. ENCABEZADOS.

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

TRIGÉSIMA NOVENA. LEY APLICABLE Y JURISDICCIÓN.

- 39.1 Ley Aplicable y Jurisdicción. Para todo lo relacionado con la interpretación y cumplimiento del Fideicomiso, las Partes se someten a las leyes federales de México. Las Partes igualmente de manera expresa e irrevocable, acuerdan someter cualquier controversia que se derive de interpretación o incumplimiento del Fideicomiso a los tribunales competentes en la Ciudad de México. Las Partes

renuncian a cualquier jurisdicción o fuero que les pudiera corresponder por virtud de su lugar de residencia o domicilio, presente o futuro.

CUADRAGÉSIMA. ANEXOS.

40.1 Anexos. Las Partes del Fideicomiso, convienen que los términos de los anexos del Fideicomiso queden redactados conforme se establece en los anexos que se adjuntan al Fideicomiso, mismos que se listan a continuación y se tendrán por reproducidos como si a la letra se insertasen:

<u>Anexo "A"</u>	Activos Iniciales.
<u>Anexo "B"</u>	Contrato de Administración.
<u>Anexo "C"</u>	Formato de Título.
<u>Anexo "D"</u>	Comité Técnico Inicial.
<u>Anexo "E"</u>	Aceptación del cargo de miembro del Comité Técnico.
<u>Anexo "F"</u>	Honorarios del Fiduciario.
<u>Anexo "G"</u>	Honorarios del Representante Común.
<u>Anexo "H"</u>	Modelo de Certificación.
<u>Anexo "I"</u>	Programa Libre de Papel.
<u>Anexo "J"</u>	Procedimiento para la Adquisición de CBFIs en Circulación por el Fideicomiso".
<u>Anexo "K"</u>	Formato " <i>Know Your Customer</i> ".

SEGUNDA DEL CONVENIO MODIFICATORIO Y RE-EXPRESIÓN.-
ACEPTACIÓN DEL FIDUCIARIO.- El Fiduciario, a través de sus delegados fiduciarios, manifiesta en este acto la aceptación de las modificaciones realizadas al Fideicomiso, protestando su fiel y leal desempeño y en el entendido de que el Fiduciario no tendrá a su cargo más obligaciones que las expresamente pactadas en el Fideicomiso y en el presente Convenio Modificatorio y Re-expresión.

TERCERA DEL CONVENIO MODIFICATORIO Y RE-EXPRESIÓN.-
ACEPTACIÓN DEL REPRESENTANTE COMÚN.- El Representante Común, a través de sus apoderados legales, manifiesta en este acto la aceptación de las modificaciones realizadas al Fideicomiso, protestando su fiel y leal desempeño y en el entendido de que el Representante Común no tendrá a su cargo más obligaciones que las expresamente pactadas en el Fideicomiso y en el presente Convenio Modificatorio y Re-expresión.

CUARTA DEL CONVENIO MODIFICATORIO Y RE-EXPRESIÓN.- NO NOVACIÓN.- Todos los comparecientes están de acuerdo en que el presente Convenio Modificatorio y Re-expresión no implica novación alguna de las cláusulas, estipulaciones y obligaciones del Fideicomiso que no hubieren sido expresamente modificadas en este Convenio Modificatorio y Re-expresión, por lo que los demás



términos, condiciones, honorarios, penas y similares que se contemplen en el contrato original permanecerán en pleno vigor y subsistirán en cada una de sus partes, en cuanto no contraríen lo aquí pactado.

QUINTA DEL CONVENIO MODIFICATORIO Y RE-EXPRESIÓN.- VALIDEZ.- Las Partes están de acuerdo en que en el presente Convenio Modificatorio y Re-expresión, no existen vicios de la voluntad que lo invaliden, por lo que desde ahora renuncian a toda acción presente o futura y que, a mayor abundamiento, con su cumplimiento voluntario, reconocen su validez perfecta.

SEXTA DEL CONVENIO MODIFICATORIO Y RE-EXPRESIÓN.- GASTOS.- Todos los gastos, honorarios y demás consecuencias y actos complementarios que se deriven o llegaren a derivarse del presente Convenio Modificatorio y Re-expresión, inclusive los de su inscripción en los Registros Públicos que correspondan, hasta los de su cancelación, cuando proceda, serán a cargo del Fideicomitente.

SÉPTIMA DEL CONVENIO MODIFICATORIO Y RE-EXPRESIÓN.- DOMICILIOS.

Fideicomitente: Agriprofin, S.A. de C.V.

Domicilio: Calle Pedregal 24, Piso 3 Suite 300, Col. Molino del Rey, C.P. 11040, Alcaldía Miguel Hidalgo, Ciudad de México, México
Atención: Alfredo Jesús Villarreal Galicia
Teléfono: 81-8362-9659

Correo electrónico: alfredo.villarreal@agrofibra.com

Ccp.

Holland & Knight México, S.C.

Domicilio: Avenida Paseo de la Reforma 342, Piso 28, Col. Juárez, Alcaldía Cuauhtémoc, C.P. 06600, Ciudad de México, México
Atención: Adrián Gay Lasa
Teléfono: (55) 3602.8000
Correo electrónico: adrian.gaylasa@hklaw.com

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

Domicilio: Domicilio: Montes Urales 620, Piso 1, Col. Lomas de

Atención: Chapultepec, C.P. 11000, Ciudad de México, México
División Fiduciaria
Teléfono: (55) 1103 6648, (55) 5950 4678 para temas legales y (55) 5950
4692 y (55)1103 6600 y (55) 8636 5550 ext. 1479 o 1103 6600 Ext.
4685 para temas administrativos y operativos.
Correo electrónico: mrangell@actinver.com.mx y karevalo@actinver.com.mx,
para temas legales y nbran@actinver.com.mx y
jlandero@actinver.com.mx y ngarcia@actinver.com.mx para
temas operativos y administrativos

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

Domicilio: Cordillera de los Número 265, Piso. 2 Col. Lomas de
Chapultepec Del. Miguel Hidalgo; C.P. 11000 Ciudad de
México.
Atención: Patricia Flores Milchorena, Lileni Zárate Ramírez y/o Alfredo
Basurto Dorantes
Teléfono: (55) 5363 3912, (55) 5063 3914 y (55) 5363 3944
Correo electrónico: pflores@cibanco.com; lzarate@cibanco.com y
abasurto@cibanco.com

En caso de cambio de domicilio de algunas de las Partes deberán comunicarlo a las demás, con cuando menos 3 (tres) Días de anticipación a la fecha en que dicho cambio ocurra.

OCTAVA DEL CONVENIO MODIFICATORIO Y RE-EXPRESIÓN.-
JURISDICCIÓN Y COMPETENCIA.- Para el cumplimiento e interpretación de este Convenio Modificatorio y Re-expresión, las Partes se someten expresamente a las leyes, jurisdicción y competencia de los Tribunales de la Ciudad de México, con renuncia expresa de cualquier otro fuero o legislación que sea aplicable en razón de sus domicilios presentes o futuros.

[EL RESTO DE LA HOJA SE HA DEJADO INTENCIONALMENTE EN BLANCO]

[SIGUE HOJA DE FIRMAS]



El Fideicomitente:

Agriprofin, S.A. de C.V.

Representado por
Omar Arzate Hernández
Representante Legal

Esta hoja de firmas corresponde al Primer Convenio Modificatorio y Re-expresión del Contrato de Fideicomiso Irrevocable No. "4755" de fecha 11 de octubre de 2021.

El Fiduciario:

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

Representado por
Mauricio Rangel Laisequilla
Delegado Fiduciario

Representado por
Karla Viviana Arévalo González
Delegado Fiduciario

Esta hoja de firmas corresponde al Primer Convenio Modificatorio y Re-expresión del Contrato de Fideicomiso Irrevocable No. "4755" de fecha 11 de octubre de 2021.



El Representante Común

CIBanco, S.A., Institución de Banca Múltiple

Representado por
Patricia Flores Milchorena
Apoderado Legal

Representado por
Rodolfo Isaías Osuna Escobedo
Apoderado Legal

Esta hoja de firmas corresponde al Primer Convenio Modificatorio y Re-expresión del Contrato de Fideicomiso Irrevocable No. "4755" de fecha 11 de octubre de 2021.

Anexo "A"

Activos Iniciales

#	Inmueble	Tipo	Ubicación
1.	Agroparque Yecapixtla I	Agrícola	"El potrero de los novillos", Camino del Pollo km 2, Rancho Los Novillos, Yecapixtla, Morelos
2.	Agroparque Yecapixtla II	Agrícola	"El potrero de los novillos", Camino del Pollo km 2, Rancho Los Novillos, Yecapixtla, Morelos
3.	Agropecuarios Tom I	Agrícola	"Rancho San José", Villa Arista, San Luis Potosí
4.	Agropecuarios Tom II	Agrícola	"Rancho San José", Villa Arista, San Luis Potosí
5.	Argaman	Agrícola	Poncitlán, Jalisco
6.	BeFrost	Agrícola	Ex Hacienda Gogorrón, Municipio de Villa Reyes, San Luis Potosí
7.	Grupo Ganfer I	Agrícola	Imuris, Sonora
8.	Grupo Ganfer II	Agrícola	Ejido Alcaraces, municipio de Cuauhtémoc, Colima
9.	Productora Agropecuaria Payes I	Agrícola	"El Perdón", San Felipe, Guanajuato
10.	Productora Agropecuaria Payes II	Agrícola	"El Perdón", San Felipe, Guanajuato



11.	Citrofrut I	Agrícola	Carretera María de la Torre, municipio Papantla de Olearte, Veracruz
12.	Citrofrut II	Agrícola	San Rafael, Veracruz
13.	Bonanza	Agrícola	Autlán, Jalisco
14.	La Bonita	Agrícola	Carretera estatal 100, Colón, Querétaro
15.	Organic Produce	Agrícola	Cieneguillas de González, municipio de Temascaltepec, Estado de México

Anexo "B"

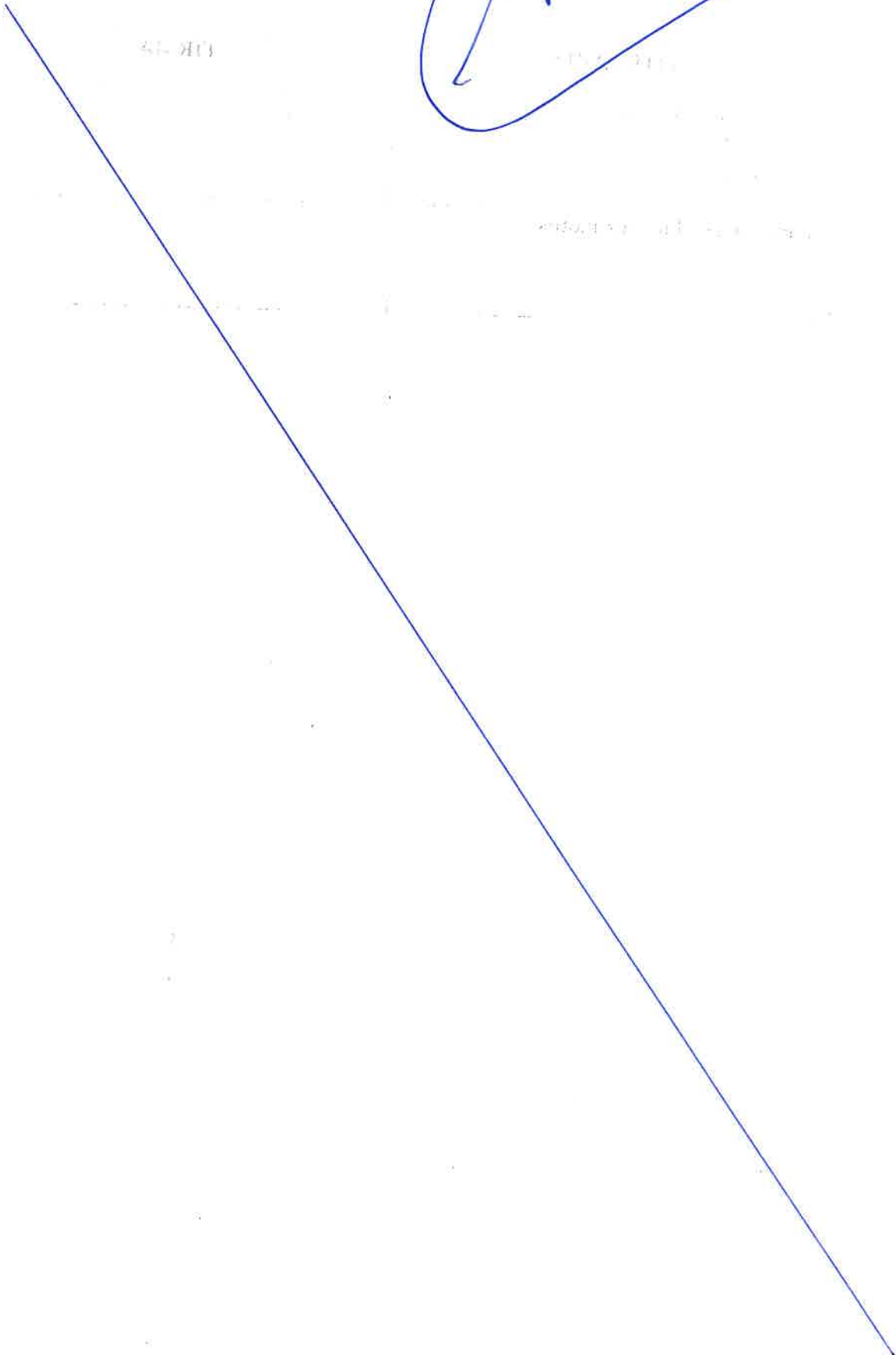
Formato de Contrato de Administración

(EL PRESENTE ANEXO SERÁ INCLUIDO UNA VEZ QUE EL CONTRATO SEA
ELEVADO A ESCRITURA PÚBLICA)



Anexo "C"

Formato de Título



Anexo "D"

Comité Técnico Inicial

TITULARES	FIRMA
Alfredo Jesús Villarreal Galicia Presidente	
Juan Carlos Martínez Flores	



Anexo "E"

Carta de Aceptación del Cargo como Miembros del Comité Técnico

[*] de [*] de [*].

[*]
Fiduciario del Fideicomiso [*]

Atención: [*]
Delegado Fiduciario responsable del Fideicomiso Número 4755

Ref.: Aceptación de Designación como Miembro del Comité Técnico.

Estimados señores,

Hacemos referencia al Fideicomiso Irrevocable número [*], de fecha [*] de [*] de 20[*], constituido por [*], como Fideicomitente, y [*], como Fiduciario; con la comparecencia de [*], como Representante Común (según el mismo sea modificado y/o re-expresado de tiempo en tiempo, el "Fideicomiso").

Los términos en mayúscula inicial que no se encuentre definidos de otra forma en la presente instrucción, tendrán el significado que se les atribuye en el Fideicomiso.

En relación con lo anterior, por este medio y de conformidad con la Cláusula [Novena] del Fideicomiso, me permito informarles que acepto la designación como [*] del Comité Técnico de dicho Fideicomiso que [el Fideicomitente/los Tenedores [*]] ha[n] hecho a mi favor.

Atentamente,

[*]
Por su propio derecho

Anexo "F"

Honorarios del Fiduciario Fideicomiso



[Handwritten signature]

Anexo "G"
"H"

Honorarios del Representante Común

[Faint mirrored text, likely bleed-through from the reverse side of the page]

[Faint mirrored text]

[Faint mirrored text]

[Large block of faint mirrored text, likely bleed-through from the reverse side of the page]

Nombre	_____	Firma	_____	Teléfono	_____
Nombre	_____	Firma	_____	Teléfono	_____
Nombre	_____	Firma	_____	Teléfono	_____

[Faint mirrored text]

[Faint mirrored text]

Anexo "H"

Formato de certificación de personas autorizadas para girar instrucciones al Fiduciario

[*] de [*] de 20[*].

Atención: [*].

Ref.: Notificación de Personas Autorizadas para girar Instrucciones al Fiduciario

El que suscribe [Nombre], [Cargo] de [Nombre de la entidad] (la "[*]"), en relación con el Fideicomiso No. [*], en el cual [*], funge como fiduciario (el "Fiduciario"), certifica que: (i) las personas cuyos nombres se listan a continuación (las "Personas Autorizadas") se encuentran debidamente facultadas para [indistintamente / conjuntamente] girar instrucciones en nombre y representación de [*] / [*], de conformidad con los términos y condiciones del Fideicomiso en referencia (i) vía telefax/facsimile; y/o (ii) por correo, mensajería o paquetería en carta original en papel membretado; (ii) la firma autógrafa que aparece en ésta certificación al lado de las Personas Autorizadas, es la firma con la que se ostentan; (iii) que las Personas Autorizadas están autorizadas para recibir llamadas telefónicas de confirmación de parte del Fiduciario para confirmar instrucciones, (iv) que el Fiduciario solamente deberá reconocer como válidas las instrucciones giradas por las Personas Autorizadas; y (v) que el Fiduciario quedará libre de cualquier responsabilidad siempre que siga cualquier instrucción girada por las Personas Autorizadas.

Nombre _____ Firma _____ Teléfono _____

Nombre _____ Firma _____ Teléfono _____

Nombre _____ Firma _____ Teléfono _____

Sin más por el momento, quedamos a sus órdenes.

Atentamente,

Por: [*]
Cargo: [*]



Registro Único de Garantías Mobiliarias

Boleta de Modificación.

Con fundamento en los artículos 33 Bis, fracción II, y 34 del Reglamento del Registro Público de Comercio se expide el presente documento de los actos realizados el día y hora señalados en el sitio digital de tiempo. Los actos que constan en este documento quedaron inscritos de la siguiente manera:

DATOS DEL ASIENTO	
Número de Asiento / Cadena Única de Datos:	22194594
Número de Garantía Mobiliaria:	10990999
Fecha y hora:	11/10/2021 - 19:25:45 * ZULU GMT / UTC
Vigencia:	12 meses
Inscrito en el folio mercantil No:	N-2020058503
DATOS DEL OTORGANTE	
Nombre, Denominación o Razón Social:	AGRIPROFIN, SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE
Folio Electrónico:	N-2020058503
El Otorgante de la Garantía Mobiliaria es Deudor	SI
DATOS DEL ACREEDOR	
Nombre, Denominación o Razón Social:	BANCO ACTINVER, SOCIEDAD ANÓNIMA, GRUPO FINANCIERO ACTINVER
Teléfono:	551103664
Extensión:	N/A
Correo electrónico:	mrangell@actinver.com.mx,karevalo@actinver.com.mx
Domicilio para efectos del RUG:	Montes Urales 620 Piso 1 LOMAS DE CHAPULTEPEC MIGUEL HIDALGO C.P. 11000, DISTRITO FEDERAL
DATOS DE LOS DEUDORES	
Nombre, Denominación o Razón Social:	AGRIPROFIN, SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE
DATOS DE LA GARANTÍA MOBILIARIA	
Monto Máximo Garantizado y Moneda:	\$ 10000000000 Peso Mexicano
Tipo de Bien(es) Mueble(s) objeto de la Garantía Mobiliaria:	Derechos, incluyendo derechos de cobro. Acciones y obligaciones, bonos, contratos de opción y futuros.
DESCRIPCIÓN DE LOS BIENES MUEBLES OBJETO DE LA GARANTÍA MOBILIARIA	
CUARTA. PATRIMONIO DEL FIDEICOMISO. 4.1-cuatro punto uno. Patrimonio del Fideicomiso. El Patrimonio del Fideicomiso se integra de la siguiente manera: a. Con la Aportación Inicial, una vez que la misma haya sido aportada y hasta en tanto la misma no haya sido revertida; b. Con cualquier bien o derecho aportado de conformidad con las Cláusula Segunda, secciones	

2.4-dos punto cuatro y 2.5-dos punto cinco del Fideicomiso; c. Con la aportación de los Derechos de Arrendamiento y los recursos derivados de los mismos; d. Con los Recursos Derivados de la Emisión que corresponda; e. Con las cantidades derivadas del cobro de las Rentas; f. Con los Activos que se adquirieran con los Recursos Derivados de la Emisión o con cualquier otro recurso lícito, incluyendo aquellos que sean aportados por sus respectivos propietarios o titulares al Patrimonio del Fideicomiso con posterioridad a la primera Emisión y por cuya aportación reciban efectivo, CBFIs u otros bienes o derechos; g. Con las Inversiones de Efectivo Permitidas y, en su caso, con sus productos; h. Con las cantidades depositadas en las Cuentas y los rendimientos financieros que se obtengan por la inversión de los recursos líquidos en las Cuentas, en su caso; i. Con los recursos que se obtengan de Emisiones futuras al amparo del Fideicomiso; j. Con los recursos que se obtengan de la emisión de Valores representativos de deuda o de cualquier otro tipo de financiamiento o deuda contratado por el Fideicomiso; k. Con los derechos y/o las cantidades que deriven del ejercicio de cualquier derecho correspondiente al Fideicomiso, incluyendo sin limitar cualesquier cantidades derivadas de los seguros relacionados con los Bienes Inmuebles y/o los Derechos de Arrendamiento; l. Con las partes sociales de entidades o vehículos auxiliares, incluyendo la parte social representativa del 99.9% (noventa y nueve punto nueve por ciento) del capital social del Administrador, así como los derechos corporativos y patrimoniales que deriven de éstas, siempre y cuando se cumpla con lo dispuesto en el artículo 187-ciento ochenta y siete de la LISR; m. Con cualesquier productos o rendimientos derivados de los bienes y derechos a que se refiere la presente Cláusula; y demás cantidades, activos y derechos de que sea titular o que adquiera en el futuro el Fideicomiso, por cualquier causa lícita y válida. Para efectos de determinar el valor del Patrimonio del Fideicomiso se deberán considerar las obligaciones a cargo del Fiduciario, de cualquier especie, según sea el caso. 4.2-cuatro punto dos. Obligaciones. El Fiduciario no asume responsabilidad u obligación expresa o implícita alguna respecto de la autenticidad, existencia o veracidad, de las declaraciones de los aportantes, o legitimidad de los Activos que se vayan a aportar al Patrimonio del Fideicomiso. 4.3-cuatro punto tres. Circular 1/2005. Para los efectos previstos en el apartado 5.1-cinco punto uno de la Circular 1/2005, las Partes convienen que el inciso a., de la sección 4.1-cuatro punto uno de la presente Cláusula, constituye el inventario de los bienes que integran el Patrimonio del Fideicomiso al momento de la celebración del Fideicomiso; para efectos de lo anterior, el Fideicomitente y el Representante Común conservan un tanto original del mismo. En la medida en que varíe el Patrimonio del Fideicomiso, el inventario al que se hace referencia en este párrafo se considerará actualizado para efectos de la Circular 1/2005.

El Acto o Contrato prevé incrementos, reducciones o sustituciones de los bienes muebles o del monto garantizado:	No
Términos y Condiciones del Acto o Contrato de la Garantía Mobiliaria:	

DATOS DEL ACTO O CONTRATO QUE CREÓ LA OBLIGACIÓN GARANTIZADA

Declaro bajo protesta de decir verdad que se solicitó al otorgante de la garantía manifestada respecto de la NO existencia de garantías otorgadas previamente referente a los bienes objeto de esta garantía?	Si
Acto o Contrato que creó la Obligación Garantizada:	Derivada de un Fideicomiso de Garantía
Fecha de celebración del Acto o Contrato:	12/10/2020
Fecha de terminación del Acto o Contrato:	N/A
<p>QUINTA. FINES DEL FIDEICOMISO. 5.1-cinco punto uno. Fines del Fideicomiso. Conforme a lo establecido en el artículo 187-ciento ochenta y siete fracción II de la LISR (según el mismo sea modificado de tiempo en tiempo), el fin principal del Fideicomiso es la adquisición y/o construcción de Inmuebles que se destinen al arrendamiento o a la adquisición del derecho a percibir ingresos provenientes del arrendamiento de dichos Inmuebles, así como otorgar financiamientos con garantía hipotecaria de los Inmuebles arrendados para los fines anteriores. Asimismo, podrá efectuar todas las demás actividades que conforme a las disposiciones aplicables a las Fibras les sea permitido realizar. El Fiduciario, para efectos de cumplir con el fin principal del Fideicomiso, realizará, entre otras, las siguientes actividades: (i) adquirir, mantener en su propiedad y disponer de los bienes y derechos que comprendan el Patrimonio del Fideicomiso; (ii) distribuir y administrar en las Cuentas, cuando así proceda, los recursos que se obtengan de cada Emisión o de la emisión de Valores representativos de deuda; (iii) efectuar Inversiones de Efectivo Permitidas; (iv) realizar cualquier otro tipo de actividades que el Administrador, y en su caso, el Comité Técnico o la Asamblea de Tenedores, según corresponda, consideren necesarias, recomendables, convenientes o incidentales a lo anterior; y (v) realizar cualquier acto legal o actividades consistentes con lo anterior. Para dichos propósitos, las facultades del Fiduciario para el cumplimiento de los fines del Fideicomiso incluirán, sin limitación alguna, las siguientes: a. Recibir y mantener la titularidad de la Aportación Inicial y los demás bienes y derechos que formen parte del Patrimonio del Fideicomiso, con el fin de realizar Colocaciones de CBFIs entre el público inversionista; b. Llevar a cabo cada Emisión de acuerdo a las instrucciones del Comité Técnico Inicial, la Asamblea de Tenedores, según sea el caso, en los términos y con las características que determinen; c. Realizar ofertas de CBFIs a través de alguna Bolsa en México y/o por cualquier otro medio permitido en cualquier otra jurisdicción y su Colocación (pudiendo ser o no al amparo de un Programa) conforme a las autorizaciones que expida en su caso la CNBV; d. Realizar Emisiones adicionales, en los términos establecidos en el Fideicomiso que no impliquen una Colocación, con el objetivo de: (i) llevar a cabo la suscripción de CBFIs por la vía del ejercicio de Derechos de Suscripción Preferente por parte de los Tenedores; (ii) ser entregados como contraprestación por la adquisición de Activos, en los términos y bajo las condiciones que en su momento determine el Comité Técnico o la Asamblea de Tenedores, según sea el caso; (iii) ser entregados para el cumplimiento del Paquete de Beneficios por Desempeño a Ejecutivos que, en su caso, autorice la Asamblea de Tenedores; (iv) ser entregados al Fideicomiso de Fundadores como parte del Paquete de CBFIs al Fideicomiso de Fundadores, conforme lo determine el Comité Técnico; y/o (v) ser entregados como pago de obligaciones a cargo del Fideicomiso, en los términos que autorice e instruya al Fiduciario, el Comité Técnico o la Asamblea de Tenedores, según sea el caso; e. Emitir, previa instrucción según corresponda de conformidad con el Fideicomiso, CBFIs para ser entregados como contraprestación por la adquisición de Activos conforme a lo previsto por la fracción IX del artículo 188 de la LISR; f. Previo acuerdo del Comité Técnico y con base en la instrucción que reciba el Fiduciario, entregar al Fideicomiso de Fundadores los CBFIs objeto del Paquete de CBFIs al Fideicomiso de Fundadores de conformidad con el presente inciso; lo anterior, en el entendido de que dicho Comité Técnico deberá hacer constar el cálculo y el número de CBFIs a entregar al Fideicomiso de Fundadores como se indica a continuación: A partir del 1º-primer aniversario de la fecha en que ocurra la primera Emisión de CBFIs y durante los siguientes 4 (cuatro) aniversarios para un total de 5 (cinco) entregas, el Fideicomiso de Fundadores tendrá derecho a recibir de forma anual el número de CBFIs que el Comité Técnico determine de conformidad con el cuarto párrafo del presente inciso f., por la conformación, planeación, definición de la estrategia y rol determinante en el crecimiento del Patrimonio del Fideicomiso mediante la creación de nuevas oportunidades de inversión; en el entendido que, sujeto a lo establecido en el siguiente párrafo, este derecho se renovará de manera automática por periodos de 5 (cinco) años a partir del 5º (quinto) aniversario de la fecha en que ocurra la primera Emisión, para que en cada periodo adicional se realice un total de 5 (cinco) entregas del respectivo incentivo anual. El derecho del Fideicomiso de Fundadores únicamente podrá ser renovado de manera automática, si durante el periodo de 5 años previo a la renovación de que se trate, los Bienes Inmuebles relacionados con los Activos que durante dicho periodo integraron el Patrimonio del Fideicomiso hayan tenido una ocupación promedio anual de al menos el 90% (noventa por ciento) y el crecimiento anual compuesto del valor de activo neto (NAV por sus siglas en inglés) haya sido de al menos 150 (ciento cincuenta) puntos base por encima del índice de precios de consumo de los Estados Unidos de América (CPI por sus siglas en inglés publicado por el Bureau of Labor Statistics de los Estados Unidos de América en https://www.bls.gov/cpi). En caso de que no se cumplan las métricas referidas en este párrafo, la renovación del derecho del Fideicomiso de Fundadores a recibir el Paquete de CBFIs al Fideicomiso de Fundadores, estará sujeta a la autorización de la Asamblea de Tenedores que se reúna después de la fecha en que se cumpla cada 5º (quinto) aniversario de la fecha de la primera Emisión. El incentivo anual a que tiene derecho el Fideicomiso de Fundadores, será el equivalente al 0.45% (cero punto cuarenta y cinco por ciento) del valor de capitalización del Fideicomiso, considerando cifras correspondientes al promedio de los 12 (doce) meses anteriores a la fecha</p>	

que corresponda a cada aniversario a partir de la primera Emisión (el "Paquete de CBFIs al Fideicomiso de Fundadores?"), conforme a lo siguiente: i. El Comité Técnico deberá realizar el cálculo para determinar el número de CBFIs a entregar al Fideicomiso de Fundadores conforme al presente inciso f., en la sesión del Comité Técnico inmediata siguiente a la fecha que corresponda a cada aniversario a partir de la primera Emisión; en el entendido que dicha sesión deberá llevarse a cabo dentro de los 30 (treinta) Días Hábiles siguientes a la fecha del aniversario de que se trate. Para tales efectos, el Comité Técnico habrá de considerar el precio de cierre de los CBFIs correspondiente a los últimos 15 (quince) Días Hábiles previos a la fecha en que el Comité Técnico haya realizado el cálculo para determinar el número de CBFIs, promediando dicho valor y considerando el resultado como monto de liberación por CBFI. Asimismo, para la determinación del número de CBFIs a entregar al Fideicomiso de Fundadores, el Comité Técnico considerará el monto en efectivo que el Fideicomiso de Fundadores requerirá para cumplir con la obligación de pago de impuesto sobre la renta correspondiente por la recepción de los CBFIs objeto del Paquete de CBFIs al Fideicomiso de Fundadores, para lo cual, el Comité Técnico determinará dicho monto y lo restará del monto total del incentivo anual pagadero en CBFIs, debiendo instruir al Fiduciario, por un lado, la entrega del número de CBFIs que resulte de la resta antes referida y, por otro, el monto de efectivo necesario para que el Fideicomiso de Fundadores cumpla su obligación de pago del impuesto sobre la renta por la recepción de los CBFIs objeto del Paquete de CBFIs al Fideicomiso de Fundadores. ii. A partir del 1° (primer) aniversario de la fecha en que ocurra la primera Emisión y durante los siguientes 4 (cuatro) aniversarios, se entregará en CBFIs al Fideicomiso de Fundadores, como parte del Paquete de CBFIs al Fideicomiso de Fundadores, el equivalente al 0.225% (cero punto doscientos veinticinco por ciento) del valor de capitalización del Fideicomiso al cierre del aniversario inmediato anterior de que se trate sin que al efecto se tengan que cumplir las métricas que se indican en el numeral iv. siguiente; y, el 0.225% (cero punto doscientos veinticinco por ciento) restante del valor de capitalización del Fideicomiso al cierre del aniversario inmediato anterior de que se trate, será entregado en CBFIs sujeto al cumplimiento de las métricas que se indican en el numeral iv. siguiente. iii. A partir del 6° (sexto) aniversario de la fecha en que ocurra la primera Emisión, el Fideicomiso de Fundadores tendrá el derecho a recibir los CBFIs objeto del Paquete de CBFIs al Fideicomiso de Fundadores sujeto al cumplimiento de las métricas que se indican en el numeral iv. siguiente. iv. Las métricas que deben cumplirse para efectos de lo señalado en los numerales ii. y iii. anteriores, son las siguientes: a. Los Bienes Inmuebles relacionados con los Activos que integran el Patrimonio del Fideicomiso al momento en que se cumpla cada aniversario a partir de la fecha en que ocurra la primera Emisión, deberán contar una ocupación promedio anual de los últimos 12 (doce) meses previos a la fecha de aniversario de que se trate, de al menos del 90% (noventa por ciento); y b. El número de CBFIs a ser pagados al Fideicomiso de Fundadores bajo el Paquete de CBFIs al Fideicomiso de Fundadores se calculará en proporción al crecimiento anual del valor de activo neto (NAV por sus siglas en inglés) durante los últimos 12 (doce) meses previos a la fecha de aniversario de que se trate conforme a la siguiente tabla: Crecimiento por encima del índice de precios de consumo de los Estados Unidos de América (puntos base) / Asignación del incentivo bajo el Paquete de CBFIs al Fideicomiso de Fundadores 0 ? 49-cuarenta y nueve 20%-veinte por ciento 50-cincuenta ? 99-noventa y nueve 40%-cuarenta por ciento 100-ciento ? 149-ciento cuarenta y nueve 60%-sesenta por ciento 150-ciento cincuenta ? 199-ciento noventa y nueve 80%-ochenta por ciento > 199-ciento noventa y nueve 100%-cien por ciento En su caso, para emitir los CBFIs que serán entregados al Fideicomiso de Fundadores conforme a este inciso f., no será requisito celebrar una Asamblea de Tenedores ya que todos los Tenedores aceptan esta disposición por el solo hecho de adquirir los CBFIs. Consecuentemente, el Fiduciario, previo acuerdo e instrucción del Comité Técnico emitirá anualmente el número de CBFIs que deban ser entregados al Fideicomiso de Fundadores, en caso de que no existan CBFIs de Tesorería que puedan ser utilizados para dicho propósito. El monto conjunto de los CBFIs objeto del Paquete de CBFIs al Fideicomiso de Fundadores, en ningún momento podrá rebasar el 6% (seis por ciento) del valor de capitalización del Fideicomiso, considerando la cifra que resulte menor entre: (a) el promedio del valor de capitalización al cierre del aniversario de que se trate, a partir de la Primera Emisión y (b) el valor de capitalización del Fideicomiso al cierre del 5° (quinto) aniversario a partir de la fecha en que ocurra la primera Emisión de CBFIs. El pago de los CBFIs se realizará a más tardar 15 (quince) Días siguientes a la fecha en que los CBFIs correspondientes sean emitidos, salvo que existan CBFIs de Tesorería que puedan ser utilizados para este propósito, en cuyo caso, el pago deberá realizarse a más tardar 15 (quince) Días siguientes a la fecha en que el Comité Técnico haya realizado el cálculo para determinar el número de CBFIs a entregar al Fideicomiso de Fundadores; en el entendido que el Fiduciario no será responsable de que dicho pago no se llegare a realizar en dicho plazo por causa de no contar con la autorización del Comité Técnico, cálculo, monto e instrucciones correspondientes. Lo anterior, en el entendido que este incentivo será neto, libre del IVA, por lo que en caso de que se llegara a causar el citado impuesto según las disposiciones legales aplicables al monto del incentivo, se le adicionará el monto correspondiente al IVA, en el entendido de que, en dicho caso, la instrucción que se le entregó al Fiduciario deberá considerarlo para su pago en efectivo y, en este acto, se libera el Fiduciario de cualquier responsabilidad en caso de que el mismo no haya sido considerado. Si no existen CBFIs de Tesorería en la fecha en que tenga lugar la sesión del Comité Técnico en la que se realizará el cálculo para determinar el número de CBFIs a entregar al Fideicomiso de Fundadores, el Comité Técnico deberá adicionalmente acordar la Emisión de los CBFIs a entregar al Fideicomiso de Fundadores conforme al cálculo realizado e instruirá al Fiduciario para que en un plazo no mayor a los 30 (treinta) Días posteriores a dicha sesión, inicie las gestiones y trámites necesarios para llevar a cabo dicha Emisión: Los CBFIs que se entreguen al Fideicomiso de Fundadores como parte del Paquete de CBFIs al Fideicomiso de Fundadores, tendrán restricciones para ser enajenados, transferidos o de cualquier otra forma dispuestos por dicho fideicomiso, por un periodo de 5 (cinco) años contados a partir de la fecha en que sean entregados, conforme lo siguiente: a. los CBFIs objeto del Paquete de CBFIs al Fideicomiso de Fundadores no podrán ser enajenados, transferidos o de cualquier otra forma dispuestos por el Fideicomiso de Fundadores durante los primeros 365 (trescientos sesenta y cinco) días siguientes a la fecha en que los mismos les hayan sido entregados; b. durante el periodo comprendido entre los 365 (trescientos sesenta y cinco) días y previo a los 730 (setecientos treinta) días siguientes a cada fecha en que los CBFIs objeto del Paquete de CBFIs al Fideicomiso de Fundadores le hayan sido entregados, el Fideicomiso de Fundadores únicamente podrá enajenar, transferir o de cualquier otra forma disponer, hasta el 20% (veinte por ciento) de dichos CBFIs; c. durante el periodo comprendido entre los 730 (setecientos treinta) días y previo a los 1,095 (mil noventa y cinco) días siguientes a cada fecha en que los CBFIs objeto del Paquete de CBFIs al Fideicomiso de Fundadores le hayan sido entregados, el Fideicomiso de Fundadores únicamente podrá enajenar, transferir o de cualquier otra forma disponer, hasta el 40% (cuarenta por ciento) de dichos CBFIs; d. durante el periodo comprendido entre los 1,095 (mil noventa y cinco) días y previo a los 1,460 (mil cuatrocientos sesenta) días siguientes a cada fecha en que los CBFIs objeto del Paquete de CBFIs al Fideicomiso de Fundadores le hayan sido entregados, el Fideicomiso de Fundadores únicamente podrá enajenar, transferir o de cualquier otra forma disponer, hasta el 60% (sesenta por ciento) de dichos CBFIs; e. durante el periodo comprendido entre los 1,460 (mil cuatrocientos sesenta) días y previo a los 1,825 (mil ochocientos veinticinco) días siguientes a cada fecha en que los CBFIs objeto del Paquete de CBFIs al Fideicomiso de Fundadores le hayan sido entregados, el Fideicomiso de Fundadores únicamente podrá enajenar, transferir o de cualquier otra forma disponer, hasta el 80% (ochenta por ciento) de dichos CBFIs; f. con posterioridad a los 1,825 (mil ochocientos veinticinco) días siguientes a cada fecha en que los CBFIs objeto del Paquete de CBFIs al Fideicomiso de Fundadores le hayan sido entregados, el Fideicomiso de Fundadores podrá enajenar, transferir o de cualquier otra forma disponer, el 100% (cien por ciento) de dichos CBFIs. El Paquete de CBFIs al Fideicomiso de Fundadores podrá ser terminado, a partir del 1° (primer) aniversario de la fecha en que ocurra la primera Emisión de CBFIs, por los Tenedores en Asamblea Extraordinaria de Tenedores con el voto favorable de los Tenedores que representen el 75% (setenta y cinco por ciento) del número de CBFIs en circulación, en cuyo caso, el Fideicomiso de Fundadores tendrá derecho a recibir el número de CBFIs equivalente a 5 (cinco) veces el monto total pagadero a que se refiere el cuarto párrafo del presente inciso f., sin considerar las métricas a que se refiere el numeral iv. de dicho párrafo. g. En atención a lo señalado en los incisos anteriores, según sea aplicable, y en términos de la Legislación Aplicable y según sea el caso, la legislación extranjera de que se trate, realizar los trámites y procedimientos, y suscribir los documentos necesarios o convenientes ante la CNBV, la Bolsa, el Indeval y/o cualquier otra entidad gubernamental, órgano autorregulado, bolsa de valores o sistema de cotización correspondiente, autoridad competente, entidad, dependencia o Persona (nacional o extranjero) para obtener y llevar a cabo la inscripción de los CBFIs en el RNV o cualquier otro registro que sea necesario o conveniente y su Colocación a través de la Bolsa y/o cualquier otro sistema de cotización, el depósito del Título en Indeval, así como cualesquiera otros actos, trámites y, en su caso, la suscripción de documentos y actos jurídicos relativos a una Colocación de CBFIs en el extranjero; h. Realizar la emisión y colocación de Valores diferentes a los CBFIs, incluyendo Valores representativos de deuda, siempre y cuando dichos valores distintos a CBFIs sean de los permitidos por la Legislación Aplicable, de acuerdo con las instrucciones del Comité Técnico o la Asamblea de Tenedores, según sea el caso, mediante cualquier mecanismo disponible y realizar todos los actos necesarios y/o convenientes según se trate, ante la CNBV, la Bolsa, el Indeval y/o cualquier otra entidad gubernamental, órgano autorregulado, bolsa de valores o sistema de cotización correspondiente, autoridad competente, entidad, dependencia o Persona (nacional o extranjero) a efecto de lograr la emisión y colocación de dichos Valores ya sea en México o en el extranjero, previo cumplimiento de Legislación Aplicable y en su caso, la legislación extranjera de que se trate; i. Celebrar, previa instrucción del

Términos y Condiciones del Acto o Contrato que creó la obligación garantizada:

Comité Técnico y/o la Asamblea de Tenedores, según sea el caso, los Documentos de Emisión, así como todos los actos, convenios y contratos necesarios o convenientes para cada Emisión y Colocación; j. Celebrar, según corresponda y previa instrucción del Administrador, Comité Técnico Inicial, del Comité Técnico o de la Asamblea de Tenedores, según corresponda, los Convenios de Adquisición y adquirir la propiedad de los Activos Iniciales y de cualesquiera otros Activos: (i) con los Recursos Derivados de la Emisión, (ii) con cualesquiera otros recursos disponibles o (iii) mediante la entrega de CBFIs, lo anterior, en el entendido de que dichos Activos Iniciales deberán contar con todas las formalidades en sus antecedentes y para su adquisición que la ley exija, lo cual deberá ser verificado por el Administrador y/o Comité Técnico y/o Asamblea, según corresponda, sin responsabilidad del Fiduciario; k. Celebrar, previa instrucción del Comité Técnico, los Contratos de Colocación con los Intermediarios Colocadores y cualesquiera otras Personas, según sea necesario, en relación con los CBFIs o los valores representativos de deuda o de cualquier otro derecho a ser emitidos por el Fideicomiso, de tiempo en tiempo, o en relación con cualquier otro Valor que sea emitido por el Fiduciario conforme a lo establecido en el Fideicomiso, y cumplir con las obligaciones al amparo de dichos Contratos de Colocación, incluyendo el pago de indemnizaciones conforme a los mismos; l. Recibir y aplicar, de conformidad con lo establecido en el Fideicomiso y las instrucciones que reciba al efecto, los Recursos Derivados de la Emisión; m. Abrir a nombre del Fideicomiso, así como administrar, operar y mantener con la institución financiera que determine el Administrador, previa instrucción por escrito dirigida al Fiduciario, las Cuentas de conformidad con lo establecido en el Fideicomiso. Asimismo, realizar los traspasos necesarios para el manejo de los recursos que formen parte del Patrimonio del Fideicomiso; n. Llevar a cabo todos los actos y celebrar o suscribir los contratos y documentos necesarios o convenientes para retirar y depositar cualquier cantidad en las Cuentas, conforme a las instrucciones que reciba de parte del Administrador; o. Invertir las cantidades disponibles en las Cuentas en Inversiones de Efectivo Permitidas, según sea el caso, y celebrar los contratos correspondientes con instituciones financieras para dichos fines de conformidad con los términos del Fideicomiso; p. Adquirir, mantener, transmitir, administrar y ser propietario, directa o indirectamente, de Inversiones en Activos y otros bienes y derechos del Fideicomiso, y celebrar y suscribir la documentación necesaria para dicho fin conforme los términos previstos en el Fideicomiso, en el entendido de a efecto de ser adquiridos por el Fiduciario, deberán contar con todas las formalidades en sus antecedentes y para su adquisición que la ley exija, lo cual deberá ser verificado por el Administrador y/o Comité Técnico y/o Asamblea, según corresponda, sin responsabilidad del Fiduciario; q. Efectuar la entrega de la Distribución o la Distribución Total de que se trate, a través de Indeval en los términos establecidos en el Título y el Fideicomiso, de conformidad con la fracción VI del artículo 187 de la LISR, y dar a conocer cada Distribución Total a través del SEDI, con por lo menos 6 (seis) Días Hábiles de anticipación a la fecha en que se lleve a cabo dicha Distribución Total o conforme se especifique en el Título de tiempo en tiempo; r. Cobrar, recibir y administrar las Rentas y emitir las facturas correspondientes a dichas Rentas (directamente o por conducto del Administrador en su carácter de agente del Fiduciario), así como cualquier otra cantidad en relación con las Inversiones de Efectivo Permitidas y cualquier otro bien o derecho que sea parte del Patrimonio del Fideicomiso; s. Llevar a cabo todas las acciones que sean necesarias o convenientes a fin de conservar y en su caso oponer a terceros la titularidad sobre el Patrimonio del Fideicomiso, realizando todos los actos necesarios para su defensa de conformidad con los términos del Fideicomiso y la Legislación Aplicable, así como en su caso con las instrucciones que para tales efectos reciba del Administrador o Comité Técnico; t. Celebrar, a través del Administrador, los Contratos de Arrendamiento y cualquier otro contrato necesario o conveniente para realización de los fines del Fideicomiso, así como sus respectivos convenios modificatorios, siempre y cuando dichos contratos no impliquen facultades para actos de dominio, las cuales se encuentran reservadas a los delegados fiduciarios del Fiduciario; u. Realizar, directamente o a través del Administrador, la administración, las diligencias necesarias para llevar a cabo la cobranza y ejecución derivada de los Contratos de Arrendamiento; v. Celebrar, previa instrucción del Administrador, Comité Técnico (incluyendo el Comité Técnico Inicial) o la Asamblea de Tenedores, según corresponda, los contratos que sean necesarios o convenientes para cumplir con los fines del Fideicomiso, y celebrar cualquier tipo de instrumento o acuerdos relacionados, incluyendo sin limitar la contratación de seguros, la celebración de acuerdos de indemnización y cualquier modificación, prórroga o renovación, entre otros; w. Cumplir con sus obligaciones adquiridas en términos de cualquier contrato celebrado conforme al Fideicomiso; x. Previa instrucción del Administrador y/o del Comité Técnico, contratar y remover a consultores, depositarios, expertos y otros agentes y prestadores de servicios para los propósitos y fines del Fideicomiso; en el entendido que (i) la contratación o ratificación o sustitución del Auditor Externo deberá realizarse de conformidad con las instrucciones del Comité Técnico, previa recomendación del Comité de Auditoría, y (ii) la contratación inicial del Auditor Externo que autorice el Comité Técnico Inicial deberá ser ratificada por el Comité Técnico con posterioridad a la oferta pública inicial de CBFIs, previa recomendación del Comité de Auditoría; y. Pagar con los bienes que conforman el Patrimonio del Fideicomiso directamente, en la medida que éste resulte suficiente, todas las obligaciones a su cargo de conformidad con la Legislación Aplicable, los contratos que celebre, disposiciones del Fideicomiso, los Documentos de Emisión y cualquier otro convenio o documento; z. Preparar y proveer toda la información relacionada con el Fideicomiso que deba ser entregada de conformidad con el Fideicomiso, la LMV, la Circular Única de Emisoras, el Reglamento Interior de la Bolsa y la Legislación Aplicable, así como toda la información que sea requerida de conformidad con otras disposiciones del Fideicomiso y otros contratos en los que el Fideicomiso sea parte, incluyendo la que deba de proporcionarse en cumplimiento de actos y contratos celebrados bajo una jurisdicción extranjera; en todos los casos con el apoyo y la información que le sea preparada y proporcionada por el Administrador; aa. Presentar, a través del Administrador, de conformidad con la información que le sea preparada y proporcionada por el propio Administrador, todas las declaraciones fiscales del Fideicomiso de conformidad con la Legislación Aplicable, así como llevar a cabo todos los actos jurídicos y materiales, tales como retenciones, expedición de constancias y registros, necesarios para cumplir con todas las obligaciones a su cargo derivadas de las disposiciones fiscales en vigor durante la vigencia del Fideicomiso; bb. En caso de ser necesario, someter a través del Administrador, a la autoridad fiscal cualquier clase de consulta fiscal y/o confirmaciones de criterio, en los términos de los artículos 34-treinta y cuatro y 36-treinta y seis del CFF, necesarios o convenientes para llevar cabo los fines del Fideicomiso; cc. Preparar y presentar cualesquier otros reportes y/o escritos requeridos por, o solicitudes de autorización de parte de cualquier autoridad gubernamental, ya sea de manera directa o a través del Administrador, en el entendido que si el Fiduciario no cuenta con la información necesaria para elaborar dichos reportes y/o escritos, la misma deberá ser proporcionada al Fiduciario por el Administrador o por algún tercero experto contratado al efecto, según lo dispuesto por el Fideicomiso, con el fin de que el Fiduciario de cumplimiento a dichas solicitudes; dd. Participar como socio en el Administrador o participar en cualquier otra sociedad civil o entidad permitida bajo la Legislación Aplicable, y conforme a las instrucciones del Comité Técnico Inicial o del Comité Técnico, según corresponda, ejercer en beneficio del Fideicomiso, todos los derechos económicos y corporativos derivados de su parte social o participación en dichas entidades; incluyendo sin limitar, la facultad de designar, remover e instruir libremente al órgano de administración del Administrador y de las demás sociedades o entidades, y a sus representantes y apoderados; ee. Participar como asociado, o de cualquier otra manera, en asociaciones gremiales que agrupe a las Fibras y/o empresas del ramo, similares o equivalentes en el extranjero, en las cuales será representado por el Administrador, incluyendo sin limitar la Asociación Mexicana de Fibras Inmobiliarias, A.C.; ff. Otorgar poderes generales y especiales a personas físicas o personas morales (en este caso previa designación de las personas físicas a través de las cuales se ejercerá el poder), según sean requeridos mediante instrucciones del Comité Técnico y/o del Administrador, para el desarrollo de los fines del Fideicomiso de conformidad con el mismo y cualquier otro contrato celebrado por el Fiduciario en ejecución del Fideicomiso; en el entendido que: (i) el Fiduciario no otorgará poderes generales para actos de dominio, para abrir, cancelar cuentas bancarias, así como, para suscribir, avalar títulos de crédito, ni para otorgar, sustituir o delegar facultades, ya que dichas facultades siempre serán ejercidas directamente por el Fiduciario a través de sus delegados fiduciarios conforme a las instrucciones del Administrador y en su caso del Comité Técnico, mismas que siempre deberán ser ratificadas por la o las personas designadas para tal efecto por el propio Comité Técnico; y (ii) cualquier y todos los apoderados nombrados por el Fiduciario deberán cumplir con las obligaciones de los poderes y de los contratos, establecidas de conformidad con la Cláusula Trigésima Tercera del Fideicomiso, en relación con sus actos realizados (incluyendo cualquier requerimiento de informar al Fiduciario de actos realizados por los apoderados); gg. En caso de efectuarse una colocación fuera del territorio mexicano, proporcionar, a través del Administrador, a los Tenedores residentes en el extranjero que en su caso así lo soliciten expresamente al Comité Técnico, la información que determine este último, con apego a los términos del Fideicomiso que al efecto corresponda, a efectos de que los mismos puedan cumplir con las disposiciones fiscales aplicables a los Tenedores señalados; hh. Celebrar y suscribir todo tipo de contratos, convenios, acuerdos, instrumentos o documentos, incluidos títulos de crédito y documentos de garantía, así como realizar todos los actos necesarios o convenientes a efectos de cumplir con los fines del Fideicomiso de conformidad con lo establecido en el Fideicomiso y en los contratos celebrados por el Fiduciario, el Contrato de Colocación, los contratos que se requieren para abrir cuentas bancarias, cuentas de inversión y contratos de intermediación bursátil, los contratos que se requieran para el uso de nombres comerciales, marcas y de propiedad intelectual y contratos o documentos relacionados con la realización, adquisición y disposición de Inversiones en Activos, cobranza de los ingresos derivados de los Contratos de Arrendamiento y cualquier modificación a dichos

contratos o documentos, todos los contratos, convenios, documentos y/o acuerdos necesarios y hacer que se cumplan los derechos y acciones disponibles para el Fideicomiso; ii. Solicitar y celebrar cualquier clase de financiamiento, con cualquier Persona, ya sea con instituciones, empresas o vehículos de financiamiento nacionales o extranjeras de acuerdo con las instrucciones del Comité Técnico, para efectos de cumplir con los fines aquí establecidos, incluyendo el adquirir y/o construir Bienes Inmuebles y, en su caso, adquirir Derechos de Arrendamiento, pudiendo otorgar al efecto garantías reales con la totalidad o parte el Patrimonio del Fideicomiso, sin perjuicio de que dichos financiamientos puedan tener además garantías reales o personales de cualquier tercero. Al efecto, deberá respetarse en todo caso los límites de deuda e índices de cobertura aprobados por la Asamblea de Tenedores en términos de la Circular Única de Emisoras, así como los establecidos en la Legislación Aplicable; jj. Celebrar, previa instrucción del Comité Técnico, operaciones financieras derivadas (que estén o no relacionadas con los financiamientos que en su caso obtenga el Fideicomiso), como lo son las coberturas de tasas de interés o de tipo de cambio, sin perjuicio de las facultades de la Asamblea de Tenedores para aprobar operaciones en el ámbito de su competencia; kk. En caso del ejercicio del Derecho de Reversión por parte de algún Fideicomitente Adherente, recibir el precio de reversión; ll. Previa acuerdo de la Asamblea de Tenedores y conforme a las políticas de operación que al efecto autorice el Comité Técnico, establecer, implementar, mantener y operar un Fondo de Recompra en términos de las disposiciones legales aplicables y con base en dicho Fondo de Recompra, efectuar la compra de CBFIs previamente emitidos por el Fiduciario o títulos de crédito que los representen, pudiendo enajenarlos o cancelarlos de conformidad con las instrucciones que reciba del Comité Técnico, de acuerdo con la Legislación Aplicable y las reglas de operación del Fondo de Recompra; mm. Efectuar la primera Emisión de conformidad con las instrucciones que reciba el Fiduciario del Comité Técnico Inicial, y por lo que corresponde a la segunda y ulteriores Emisiones, con la previa aprobación de la Asamblea de Tenedores; nn. En caso que el Fideicomiso se pretenda extinguir, llevar a cabo el proceso de liquidación que se establece en el Fideicomiso y la celebración del respectivo convenio de extinción total del Fideicomiso; oo. Entregar o en su caso proporcionar acceso y/o causar que le sea entregada al Representante Común o a quien éste mismo designe, toda la información y documentación que tenga disponible derivada o relacionada con el Fideicomiso, en un plazo no mayor a 15 (quince) Días Hábiles posteriores a la fecha de recepción de la solicitud por escrito respectiva del acceso a la información, salvo que se trate de asuntos urgentes, en cuyo caso la entrega se deberá realizar en los plazos y con la periodicidad que el Representante Común acuerde con el Administrador; pp. Proporcionar acceso irrestricto al Administrador a toda la información que tenga disponible derivada o relacionada con el Fideicomiso; qq. Realizar previa instrucción del Comité Técnico Inicial o del Comité Técnico, según corresponda, o de conformidad con la autorización de la Asamblea de Tenedores, según sea el caso, ya sea de manera directa o a través del Administrador, todos los trámites y actos necesarios y/o convenientes a efecto de que el Fideicomiso sea tratado como una "partnership" o "disregarded entity" para efectos de impuestos federales de los Estados Unidos de América con anterioridad a la Emisión de que se trate, y para elegir antes o al momento de la Emisión para ser tratados como una "association taxable as Corporation" para efectos de impuestos federales de los Estados Unidos de América; rr. En caso de realizarse colocaciones en los Estados Unidos de América, entregar, previas instrucciones según corresponda, de conformidad con el Fideicomiso, a cada Tenedor y a cada Intermediario Colocador internacional (según sea designado por dicho Tenedor en su caso), una vez solicitado por dicho Tenedor o Intermediario Colocador internacional, cualquier información que conforme la Regla 144A(d)(4) bajo el U.S. Securities Act of 1933, vigente (el "Securities Act"), sea requerido entregar, en tanto que cualquiera de los CBFIs sean considerados como "restricted securities" (valores restringidos) de conformidad con la Regla 144(a)(3) del Securities Act, al menos de que el Fideicomiso esté sujeto a, y cumpla con, las Secciones 13 o 15(d) del U.S. Securities Exchange Act of 1934, vigente (el "Exchange Act"), o se encuentre exento de presentar dichos reportes de conformidad con, y cumpla con, la Regla 12g3-2(b) bajo el Exchange Act; ss. Realizar previa instrucción del Comité Técnico o en su caso por acuerdo de la Asamblea de Tenedores, ya sea de manera directa o a través del Administrador, todos los trámites y actos necesarios y/o convenientes a efecto de que el Fideicomiso no sea considerado como "passive foreign investment company" (PFIC) para efectos de impuestos federales de los Estados Unidos de América y de conformidad con la ley fiscal de los Estados Unidos de América; así como cualesquiera otros necesarios y/o convenientes de conformidad con la ley fiscal que resulte aplicable; tt. Participar en co-inversiones, joint-ventures u otras asociaciones con terceros en términos del Fideicomiso y de la Legislación Aplicable; uu. En caso de ser aplicable, inscribir el Fideicomiso en el Registro Único de Garantías Mobiliarias conforme se establece en la Cláusula Trigésima Quinta, sección 35.2-treinta y cinco punto dos del Fideicomiso; vv. Cumplir con sus obligaciones conforme a la CUAE; en el entendido, que las actividades, facultades, y obligaciones previstas en la CUAE para el consejo de administración y el director general de emisoras serán realizadas por el Comité Técnico, el Comité de Auditoría y el Fiduciario (de conformidad con las instrucciones del Comité Técnico), respectivamente, de conformidad con lo previsto en la CUAE; ww. Realizar pagos conforme al Fideicomiso o cualesquier otros contratos o instrumentos de los que sea parte, de conformidad con lo establecido en el Fideicomiso o dichos contratos o instrumentos; xx. La revelación de Eventos Relevantes, previa instrucción del Administrador y/o del Comité Técnico según los mismos tengan conocimiento, o bien, cuando el Fiduciario no cuente con dichas instrucciones dará a conocer los Eventos Relevantes de conformidad con la información con la que al momento éste cuente en términos del artículo 105 de la LMV. Dentro de los Eventos Relevantes que deberá instruir el Comité Técnico para su publicación se incluyen, sin limitar, todos aquellos acuerdos del mismo cuyo sentido sea contrario a la opinión emitida por el Comité de Prácticas o el Comité de Auditoría, o aquel o aquellos que ejerzan dichas funciones; y yy. En general, cumplir oportuna y diligentemente con todas las obligaciones a su cargo, de conformidad con el Fideicomiso y con las demás disposiciones legales aplicables.

DATOS DEL ACTO O CONVENIO QUE DIO ORIGEN AL ASIENTO

Acto o Convenio que da origen al Asiento:	EL CONVENIO MODIFICATORIO Y RE-EXPRESIÓN DEL CONTRATO DE FIDEICOMISO IRREVOCABLE IDENTIFICADO BAJO EL NÚMERO 4755
Fecha de celebración del Acto o Contrato:	11/10/2021
Fecha de terminación del Acto o Contrato:	N/A
Términos y Condiciones del Acto o Contrato que dio origen al Asiento:	Instrumento número 54,536, de fecha 11 de octubre del año 2021, otorgado ante el Licenciado MIGUEL ÁNGEL ESPÍNDOLA BUSTILLOS, notario titular de la Notaría número ciento veinte de la Ciudad de México y del Patrimonio Inmobiliario Federal, en la que se hizo constar EL CONVENIO MODIFICATORIO Y RE-EXPRESIÓN DEL CONTRATO DE FIDEICOMISO IRREVOCABLE IDENTIFICADO BAJO EL NÚMERO 4755 que otorgaron: A).- AGRIPROFIN, SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE, como fideicomitente, B).- BANCO ACTINVER, SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE, INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, GRUPO FINANCIERO ACTINVER, DIVISIÓN FIDUCIARIA, como fiduciario; y C).- CIBANCO, SOCIEDAD ANÓNIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, como representante común de los tenedores de los certificados bursátiles fiduciarios.

PERSONA QUE FIRMÓ EL ASIENTO

Nombre:	MIGUEL ANGEL ESPINDOLA BUSTILLOS
En su carácter de:	AUTORIDAD

PERSONA QUE SOLICITA O AUTORIDAD QUE INSTRUYE EL ASIENTO

Nombre (y Cargo):	Licenciado MIGUEL ÁNGEL ESPÍNDOLA BUSTILLOS, notario titular de la Notaría número ciento veinte de la Ciudad de
--------------------------	---

FIRMA ELECTRÓNICA:

Cadena Original Solicitante

b mo2RjV5MjlQdGRvandDaEhZREZDdnVUeVhnPXwyNjM4NTg3OHwyNTE3MTgwNXwyMDIwLTEwLTEyVDAwO
jAwOjAwLjAwMC0wMDowNXwzFBCSTA2MTExNVNDNnx8MzU3OTgwEFHUjIwMDgwNkpFMHx8Ti0yMDIwMDU4NTAz

Sello Solicitante

I Xe/SFfkz7Rfmor2HEfJ4YJf7scFYmk8ZZmQBnc5pbcSfAMFAMsth1EURIZsaqqOjY74IP2nS6Py0/j2k
j4KkVCQRyFpnWid2P7A8Q80i/goWgWQQ0xSMw5483dOmQHJXucz1AQNWLRku04MBP6aM7I20ATmDNgkx
QHfJf/0boZFu5A8yASfbsyZetpiDjrS95x/qCFHrFY+HuLMLcVShg9C8SFj24bFSuO3A7rWRNpguh
UVqgyRzpHTLGrL6pPbXGM/HKtceTiEr2Ql3aQXwy+GB5UYxyzc07HZbRCZ/Bsxflo6DD7C9GgO6czHFd F2e9Rfeoc82xDvPBM7ecQ==

Certificado Solicitante

SERIALNUMBER=EIBM680903HDFSSG06, OID.2.5.4.45=EIBM6809034X9, EMAILADDRESS=buzontr ibutario2014@gmail.com, C=MX, O=MIGUEL ANGEL ESPINDOLA BUSTILLOS, OID.2.5.4.41=MIGUEL ANGEL ESPINDOLA BUSTILLOS, CN=MIGUEL ANGEL ESPINDOLA BUSTILLOS

Sello de Tiempo * ZULU GMT / UTC

Certificado AC:O=Secretaria de Economia, OU=nCipher DSE ESN:48D7-2DFC-BF7B, CN=TS A1.economia.gob.mx, C=MX, ST=Ciudad de Mexico, L=Alvaro Obregon|Fecha: 20211011192545.459Z|Numero de secuencia:106896850443223|Digestion: SyWtAHLuN2obXO/slpNRUK cFE4Y=

Cadena Original RUG

b mo2RjV5MjlQdGRvandDaEhZREZDdnVUeVhnPXwyNjM4NTg3OHwyNTE3MTgwNXwyMDIwLTEwLTEyVDAwO
jAwOjAwLjAwMC0wMDowNXwzFBCSTA2MTExNVNDNnx8MzU3OTgwEFHUjIwMDgwNkpFMHx8Ti0yMDIwMDU4NTAz|mo

Sello RUG

4 gw9gliEYkDIE+uZU7/AMSwZ66WiozvFWHSlmnp9z5JmnKVx8q7HXe5fNKJRDvCKDtp1T12nMLgC 4cdt
UfKqA47d+lhJA2Cr0XgF7SUSUyW6UdOV6n9bkUqw1pHZMlmUvR9wtHawRh57S2J7lkMt+qI BIQFzXm
V8AWVF86mLpykckkAg1OBu9MOO9nz8hgO0kf9I56r2Uivoisu4JH9nz1ZWBIXJq4vKrbe 5Agyn7XS54
UwiXnOE+6u8QmhSpvxkoxTdp9SUw7So5putldDkmwL/ZjU5177f7YJot/M4dqqe2F pd7F8mToq1O8A 5QY8eQyR+tT5zYsPU6iCiBIA==

Numero Serie RUG

2 17

Certificado RUG

EMAILADDRESS=contacto_rug@economia.gob.mx, O=Secretaria de Economia, OU=Direccion General de Normatividad Mercantil, CN=RUG. Ernesto del Castillo Hernandez, T=Di retor de Coordinacion del Registro Publico de Comercio, STREET="Insurgentes Sur 1940, Piso 1", OID.2.5.4.17=01030, C=MX, ST=Ciudad de Mexico, L=Alvaro Obregon, OID.2.5.4.45=#030E0043414845363731313037535638, SERIALNUMBER=CAHE671107HDFSR03, OID.2.5.4.20=(55)5229 6100 Ext. 33529

*De conformidad con protocolo Time-Stamp, el horario del sello digital de tiempo en las boletas está basado en el tiempo ZULU GMT / UTC, (zona horaria de Greenwich) definido en el estándar internacional RFC 3161 Internet X.509 Public Key Infrastructure Time-Stamp Protocol (TSP).

registro único de garantías mobiliarias



Dr. Miguel Ángel Espíndola Bustillos
Notario No. 120 de la Ciudad de México
y del Patrimonio Inmobiliario Federal

TESTIMONIO DE LA ESCRITURA: No. 54,668

QUE CONTIENE: EL PRIMER TESTIMONIO DEL SEGUNDO CONVENIO MODIFICATORIO Y DE RE-EXPRESSION DEL CONTRATO DE FIDELCOMISO IRREVOCABLE - IDENTIFICADO BAJO EL NUMERO "4755".-----

Notaría 120 de la Ciudad de México
Riobamba No. 665 Col. Lindavista
Alcaldía Gustavo A. Madero
Ciudad de México, C.P. 07300

Tels: 55 5586-4566
55 5754-3513
Fax: 55 5586-2040
buzon@notaria120df.com.mx



Dr. Miguel Ángel Espíndola Bustillos

Notario No. 120 de la Ciudad de México

y del Patrimonio Inmobiliario Federal

----- LIBRO NÚMERO NOVECIENTOS NOVENTA Y UNO ----- EBC -----

----- INSTRUMENTO NÚMERO CINCUENTA Y CUATRO MIL SEISCIENTOS SESENTA Y OCHO -----

----- EN LA CIUDAD DE MÉXICO a cinco de noviembre del año dos mil veintuno, yo el Licenciado **MIGUEL ÁNGEL ESPÍNDOLA BUSTILLOS**, notario titular de la Notaría número ciento veinte de la Ciudad de México y del Patrimonio Inmobiliario Federal, hago constar **EL SEGUNDO CONVENIO MODIFICATORIO Y RE-EXPRESIÓN DEL CONTRATO DE FIDEICOMISO IRREVOCABLE IDENTIFICADO BAJO EL NÚMERO "4755"** (en lo sucesivo el "Convenio Modificatorio y Re-expresión") que ante mi otorgan:--

----- A).- **AGRIPROFIN, SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE**, como fideicomitente, representado por su representante legal **OMAR ARZATE HERNÁNDEZ** (en lo sucesivo el "Fideicomitente");-----

----- B).- **BANCO ACTINVER, SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE, INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, GRUPO FINANCIERO ACTINVER, DIVISIÓN FIDUCIARIA**, como fiduciario (en lo sucesivo el "Fiduciario"), representado por sus delegados fiduciarios **JOSÉ JORGE CARRILLO VILLASANA** y **KARLA VIVIANA ARÉVALO GONZÁLEZ**; y-----

----- C).- **CIBANCO, SOCIEDAD ANÓNIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE**, como representante común de los tenedores de los certificados bursátiles fiduciarios (en lo sucesivo el "Representante Común"); y conjuntamente con el fideicomitente, el fiduciario y el representante común, las "partes", representado por sus apoderados legales **PATRICIA FLORES MILCHORENA** y **GERARDO IBARROLA SAMANIEGO**; de conformidad con los siguientes advertencia, antecedentes, declaraciones y cláusulas:-----

-----ADVERTENCIA-----

----- Yo el notario advertí a los otorgantes de las penas en que incurren quien con falsedad declara en una escritura de acuerdo a la fracción segunda del artículo ciento setenta y siete de la Ley del Notariado para la Ciudad de México y trescientos once del Código Penal para el Distrito Federal.-----

-----ANTECEDENTES-----

----- **Primero** Con fecha 12-dos de octubre de 2020-dos mil veinte el Fideicomitente y el Fiduciario, con la comparecencia del Representante Común celebraron el fideicomiso irrevocable identificado con el número "4755" (el "Fideicomiso"), cuyo fin principal es la adquisición y/o construcción y/u operación y/o desarrollo de Inmuebles que se destinen al arrendamiento o a la adquisición del derecho a percibir ingresos provenientes del arrendamiento de dichos Inmuebles así como otorgar financiamientos con garantía hipotecaria de los Inmuebles arrendados para los fines anteriores. Asimismo, podrá efectuar todas las demás actividades que conforme a las disposiciones aplicables a las Fibras les sea permitido realizar.-----



----- **Segundo.** Con fecha 11-once de octubre de 2021-dos mil veintiuno, las Partes celebraron el primer convenio modificatorio y re-expresión del Fideicomiso. -----

----- **Tercero.** Las Partes han acordado modificar los términos del Fideicomiso de conformidad con el presente Convenio Modificatorio y Re-expresión. -----

----- **Tercero.** Con fecha cinco de noviembre de 2021-dos mil veintiuno, el Comité Técnico Inicial del Fideicomiso instruyó al Fiduciario para que compareciera a la celebración del presente Convenio Modificatorio y Re-expresión, según dicha instrucción se agrega a este instrumento como **Anexo "A"** del presente Convenio Modificatorio y Re-Expresión y que yo el notario agrego al apéndice de este instrumento bajo la letra "A". ---

----- **DECLARACIONES** -----

----- **1-uno.-** Declaran las Partes que a la fecha no se ha llevado a cabo emisión ni colocación pública o privada alguna de certificados bursátiles fiduciarios inmobiliarios u otros valores por parte del Fideicomiso. -----

----- **2-dos.-** Que no obstante los requisitos previstos en la Cláusula Trigésima Segunda del Fideicomiso, relativos a la modificación del Fideicomiso y, aún y cuando se estipuló un derecho a favor de los Tenedores, al no haberse llevado a cabo emisión ni colocación pública o privada alguna de certificados bursátiles fiduciarios inmobiliarios u otros valores, aún no hay Tenedores por lo que dicho derecho no ha sido aceptado por dichos Tenedores y, por lo tanto el Fideicomiso puede ser modificado únicamente con el consentimiento de las partes que lo celebraron y forman parte del mismo, sin que al efecto deba mediar Asamblea de Tenedores, considerandose válida la modificación realizada en dichos términos. -----

----- **3-tres.-** Que ratifican todas y cada una de las declaraciones establecidas en el Fideicomiso. -----

----- **4-cuatro.-** Que es su deseo modificar el texto del Fideicomiso en términos del presente Convenio Modificatorio y Re-expresión. -----

----- **5-cinco.-** Que el Fiduciario, previa instrucción de su Comité Técnico Inicial, autorizó la celebración del presente Convenio Modificatorio y Re-expresión. -----

----- **CLÁUSULAS** -----

----- **PRIMERA. DEFINICIONES.** -----

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

----- **a).- Activos:** significa conjuntamente, los Bienes Inmuebles, cualquier derecho relacionado con los Bienes Inmuebles, incluyendo los Activos Iniciales así como los derechos fideicomitentes-fideicomisarios de fideicomisos propietarios de Bienes



Dr. Miguel Ángel Espíndola Bustillos

*Notario No. 120 de la Ciudad de México
y del Patrimonio Inmobiliario Federal*

Inmuebles y/o los Derechos de Arrendamiento que sean o pudieran ser afectados o aportados al Patrimonio del Fideicomiso, ya sea mediante cesión, compraventa o de cualquier otra forma adquiridos por el Fiduciario para formar parte del Patrimonio del Fideicomiso.-----

----- **b).- Activos Iniciales:** significa los Activos que serán adquiridos por el Fiduciario con motivo de la primera Emisión para formar parte del Patrimonio del Fideicomiso, conforme a lo previsto en la Cláusula Segunda, sección 2.4-dos punto cuatro del Fideicomiso, mismos que se relacionan en el Anexo "A" del Fideicomiso y que yo el notario agrego en conjunto al apéndice de este instrumento bajo la letra "B" -----

----- **c).- Administrador:** significa el Administrador Interno y, en caso de que el mismo sea destituido en términos de lo previsto en la Cláusula Décima sección 10 10-diez punto diez del Fideicomiso el Administrador Sustituto.-----

----- **d).- Administrador Interno:** significa la sociedad civil constituida conforme a lo dispuesto en la Cláusula Décima, sección 10 1-diez punto uno y 10 2-diez punto dos del Fideicomiso y cuyo objeto social sea la prestación en exclusiva al Fideicomiso, de los Servicios de Administración y que cumpla con los requisitos a que se refiere la Cláusula Décima del Fideicomiso.-----

----- **e).- Administrador Sustituto:** significa la sociedad que sustituya las actividades del Administrador Interno conforme a lo previsto en la Cláusula Décima, sección 10 10-diez punto diez del Fideicomiso y cuyo objeto social sea la prestación, en exclusiva al Fideicomiso de los Servicios de Administración y que cumpla con los requisitos a que se refiere la Cláusula Décima del Fideicomiso.-----

----- **f).- Anexos:** significa el conjunto de anexos del Fideicomiso, mismos que forman parte integrante del mismo.-----

----- **g).- Aportación Inicial:** significa la aportación de Ps. \$1.00 (un Peso 00/100, Moneda Nacional) proveniente del Fideicomitente, a fin de aportar al Patrimonio del Fideicomiso para la constitución del Fideicomiso, en términos de la Cláusula Segunda, sección 2.3-dos punto tres del Fideicomiso -----

----- **h).- Asamblea de Tenedores:** significa la asamblea de Tenedores a que se refiere la Cláusula Octava del Fideicomiso, en términos de la LNV y de la LGTOC.-----

----- **i).- Asesor Liquidador:** significa el banco de inversión o asesor inmobiliario a ser elegido por el Comité Técnico, previa opinión del Comité de Prácticas y contratado por el Fiduciario (previa instrucción del Comité Técnico), que presente la propuesta con las mejores condiciones en cuanto a maximización del valor del Patrimonio del Fideicomiso en liquidación.-----

----- **j).- Auditor Externo:** significa el auditor externo que sea contratado en términos del Fideicomiso, en el entendido que dicho auditor deberá ser un despacho de contadores públicos de reconocido prestigio internacional e independiente del Administrador, del



Fideicomitente, de los Fideicomitentes Adherentes y del Fiduciario y cuya contratación y en su caso, ratificación, deberá cumplir con las disposiciones establecidas en la CUAE. ---

----- k).- **Bienes Inmuebles:** significa los Inmuebles que se destinen al arrendamiento cuya propiedad o derechos de arrendamiento adquiera el Fiduciario para formar parte del Patrimonio del Fideicomiso para el cumplimiento de los fines del mismo, en el entendido de que dichos Inmuebles a efecto de ser adquiridos por el Fiduciario, deberán contar con todas las formalidades en sus antecedentes y para su adquisición que la ley exija, lo cual deberá ser verificado por el Administrador y/o el Comité Técnico y/o la Asamblea de Tenedores, según corresponda sin responsabilidad del Fiduciario. -----

----- l).- **BIVA:** significa la Bolsa Institucional de Valores Sociedad Anónima de Capital Variable. -----

----- m).- **Bolsa:** significa la sociedad anónima que obtenga la concesión de la Secretaría de Hacienda y Crédito Público para actuar como bolsa de valores en términos de lo dispuesto por la Ley del Mercado de Valores. -----

----- n).- **BMV:** significa la Bolsa Mexicana de Valores. Sociedad Anónima Bursátil de Capital Variable. -----

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

----- p).- **CBFIs de Tesorería:** Aquellos CBFIs emitidos por el Fideicomiso y mantenidos en un contrato de intermediación bursátil a nombre del Fideicomiso hasta en tanto no sean suscritos o colocados en términos del presente Fideicomiso y la Legislación Aplicable por lo que no gozan de derechos económicos ni corporativos alguno. -----

----- q).- **CFF:** significa el Código Fiscal de la Federación. -----

----- r).- **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 diecinueve de marzo de dos mil tres, según las mismas hayan sido o sean reformadas de tiempo en tiempo. -----

----- s).- **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 publicadas en el Diario Oficial de la Federación el veintitrés de junio de dos mil cinco, según la misma haya sido o sea reformada de tiempo en tiempo. -----

----- t).- **Cláusula:** significa cada una de las cláusulas del Fideicomiso. -----

----- u).- **CNBV:** significa la Comisión Nacional Bancaria y de Valores. -----



Dr. Miguel Ángel Espindola Bustillos

*Notario No. 120 de la Ciudad de México
y del Patrimonio Inmobiliario Federal*

----- v).- **Colocación:** significa la colocación de CBFIs entre el público inversionista, correspondientes a Emisiones que el Fiduciario realice de tiempo en tiempo, a través de la Bolsa o cualquier otro sistema de cotización y/o negociación, en el entendido que, si el Emisor así lo determina, una o más Colocaciones podrán incluir la colocación en el extranjero de CBFIs, conforme a las disposiciones legales aplicables. -----

----- w).- **Comité de Auditoría:** significa el comité de apoyo al Comité Técnico que se integrará y tendrá funciones relacionadas con la auditoría en términos de lo dispuesto en la cláusula Novena, sección 9.2-nueve punto dos del Fideicomiso. -----

----- x).- **Comité de Nominaciones y Compensaciones:** significa el comité de apoyo al Comité Técnico que se integrará y tendrá, entre otros, funciones relacionadas con la nominación de Miembros Independientes de Comité Técnico, así como la compensación de Ejecutivos, funcionarios y empleados del Administrador en términos de lo dispuesto en la Cláusula Novena, sección 9.4-nueve punto cuatro del Fideicomiso. -----

----- y).- **Comité de Prácticas:** significa el comité de apoyo al Comité Técnico que se integrará y tendrá funciones relacionadas con prácticas societarias en términos de lo dispuesto en la Cláusula Novena, sección 9.3-nueve punto tres del Fideicomiso. -----

----- z).- **Comité Técnico:** significa el comité técnico que se establece en términos del artículo 80-ochenta de la LIC y de lo dispuesto en la Cláusula Novena, sección 9.1-nueve punto uno del Fideicomiso. -----

----- aa).- **Comité Técnico Inicial:** significa, en términos del Fideicomiso el Comité Técnico que estará en funciones a partir de la fecha de celebración del Fideicomiso y hasta que ocurra la primera Emisión y su Colocación y cuyas funciones se establecen en la Cláusula Novena, sección 9.14-nueve punto catorce, incisos i y ii del Fideicomiso. -----

----- bb).- **Conducta de Destitución:** significa, respecto de los Ejecutivos, la ocurrencia de alguno o algunos de los siguientes eventos. -----

----- I.- un incumplimiento significativo a los términos y condiciones contenidos en el Fideicomiso o en el Contrato de Administración por parte de los Ejecutivos; -----

----- II.- la existencia de fraude respecto de los actos de un Ejecutivo; -----

----- III.- la existencia de dolo o mala fe respecto de los actos de un Ejecutivo, que sean materiales o que causen una pérdida al Patrimonio del Fideicomiso; -----

----- IV.- la existencia de negligencia inexcusable respecto de los actos de un Ejecutivo con relación al Fideicomiso o al Contrato de Administración, que sean materiales o que causen una pérdida al Patrimonio del Fideicomiso. -----

----- V.- la condena por un delito del fuero federal o local grave (sancionado con pena de prisión de más de 6 (seis) meses) en contra de un Ejecutivo; -----

----- VI.- la violación por parte del Ejecutivo de que se trate a los deberes de lealtad o diligencia a que se refieren los Apartados A y B de la Sección I del Capítulo II de la Ley del Mercado de Valores, mismos que por virtud del Fideicomiso se encuentran obligados a cumplir. -----



----- **VII.-** una violación grave o reiterada de las Legislación Aplicable del mercado de valores por parte del Administrador o un Ejecutivo. -----

----- **cc).- Consorcio:** significa el conjunto de personas morales vinculadas entre si por una o más personas físicas que integrando un Grupo de Personas tengan el control de las primeras -----

----- **dd).- Contrato de Arrendamiento:** significa cada uno de los contratos de arrendamiento relacionados con los Activos que formen parte, de tiempo en tiempo del Patrimonio del Fideicomiso. -----

----- **ee).- Contrato de Administración:** significa el contrato de prestación de servicios que celebren el Fiduciario y el Administrador, según sea instruido el Fiduciario en terminos de lo previsto al efecto en el Fideicomiso y conforme al formato que se agrega a Fideicomiso como Anexo "B" y que yo el notario agrego en conjunto al apéndice de este instrumento bajo la letra "B" a efectos de que el Administrador proporcione los Servicios de Administración. -----

----- **ff).- Contrato de Colocación:** significa cada uno de los contratos de colocación y contratos denominados "*Purchase Agreements*" o de cualquier otra forma a ser celebrados, previa instrucción al Fiduciario en términos de lo establecido al efecto en el Fideicomiso, por el Fiduciario y los Intermediarios Colocadores o cualesquiera otros intermediarios respecto de la colocación de CBFIs por medio de oferta pública a través de la Bolsa o cualquier otro mecanismo de negociación en México, y/o por cualquier otro medio permitido en cualquier otra jurisdicción, siempre y cuando se cumpla con lo dispuesto por las disposiciones legales aplicables, incluyendo sin limitar el artículo 187-ciento ochenta y siete de la LISR y la Regla "3.2.12" de la Resolución Miscelánea Fiscal vigente, según corresponda. -----

----- **gg).- Contrato de Compraventa:** significa cada uno de los contratos o convenios a través de los cuales el Fiduciario adquirirá Activos para que formen parte del Patrimonio del Fideicomiso; lo anterior, en el entendido de que dichos Activos a efecto de ser adquiridos por el Fiduciario, deberán contar con todas las formalidades en sus antecedentes y para su adquisición que la ley exija, lo cual deberá ser verificado por el Administrador y/o el Comité Técnico y/o la Asamblea de Tenedores, según corresponda sin responsabilidad del Fiduciario -----

----- **hh).- Convenios de Adquisición:** significa, conjuntamente los Convenios de Aportación y Adhesión y los Contratos de Compraventa -----

----- **ii).- Convenio de Aportación y Adhesión:** significa cada uno de los contratos o convenios por los cuales los Fideicomitentes Adherentes, de tiempo en tiempo cederán o transmitirán Activos al Patrimonio del Fideicomiso y conforme a los términos del propio Convenio de Aportación y Adhesión, en su caso, se adherirán al Fideicomiso y adquirirán, en consecuencia, el carácter de Fideicomitentes Adherentes, lo anterior, en el entendido de que dichos Activos a efecto de ser adquiridos por el Fiduciario, deberán contar con



Dr. Miguel Ángel Espíndola Bustillos

*Notario No. 120 de la Ciudad de México
y del Patrimonio Inmobiliario Federal*

todas las formalidades en sus antecedentes y para su adquisición que la ley exija, lo cual deberá ser verificado por el Administrador y/o el Comité Técnico y/o la Asamblea de Tenedores según corresponda sin responsabilidad del Fiduciario. -----

----- jj).- **Criterios de Elegibilidad:** significa aquellos criterios que se establecen en la Cláusula Décima Primera del Fideicomiso, a efectos de que el Fiduciario pueda realizar Inversiones en Activos en términos del Fideicomiso. Los Criterios de Elegibilidad podrán ser modificados de tiempo en tiempo conforme lo determine la Asamblea de Tenedores. --

----- kk).- **CUAE:** significa las Disposiciones de Carácter General Aplicables a las Entidades y Emisoras Supervisadas por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores que contraten servicios de auditoría externa de estados financieros básicos, emitidas por la CNBV y publicadas en el Diario Oficial de la Federación el veintiséis de abril de dos mil dieciocho, según las mismas sean modificadas de tiempo en tiempo -----

----- ll).- **Cuenta Concentradora:** significa la cuenta en la cual se concentrarán, de conformidad con lo que determine el Administrador, los recursos derivados de las Rentas que se reciban en las Cuentas Receptoras conforme se indica en la Cláusula Decima Segunda, sección 12.3-doce punto tres del Fideicomiso -- -----

----- mm).- **Cuenta de Operación:** significa la cuenta en la cual se depositarán las cantidades que correspondan al presupuesto anual autorizado por el Comité Técnico al Administrador para llevar a cabo la operación del Fideicomiso, en el entendido de que ésta será administrada directamente por el Administrador, lo anterior conforme se indica en la Cláusula Décima Segunda, sección 12.5-doce punto cinco del Fideicomiso. -----

----- nn).- **Cuenta de Colocación:** significa la cuenta en la cual se deberán recibir los recursos producto de las Emisiones de CBFIs y que se describe en la Cláusula Decima Segunda, sección 12.1-doce punto uno del Fideicomiso. -----

----- oo).- **Cuenta de Distribuciones:** significa la cuenta a través de la cual se realizarán los pagos de las Distribuciones Totales, los Reembolsos de Capital y los pagos a realizarse a los Tenedores, de conformidad con las instrucciones que al efecto se reciban por parte del Comité Técnico conforme se establece en la Cláusula Décima Segunda, sección 12.4-doce punto cuatro del Fideicomiso. -----

----- pp).- **Cuenta Receptora:** significa la cuenta en la cual se deberán depositar la totalidad de las Rentas que corresponda a cada Activo aportado al Patrimonio del Fideicomiso, conforme se establece en la Cláusula Décima Segunda, sección 12.2-doce punto dos del Fideicomiso -----

----- qq).- **Cuentas Adicionales:** significa cualesquiera otras cuentas que sean abiertas por el Fiduciario, previa instrucción del Comité Técnico y/o el Administrador, que sean necesarias para cumplir con los fines del Fideicomiso y para la debida administración y mantenimiento de los Activos, conforme se establece en la Cláusula Décima Segunda, sección 12.6-doce punto seis del Fideicomiso. -----



----- rr).- **Cuentas o Cuentas del Fideicomiso:** significa cada una de las siguientes cuentas según se definen en la Cláusula Décima Segunda del Fideicomiso: Cuenta de Colocación, Cuenta Receptora, Cuenta Concentradora, Cuenta de Distribuciones, Cuenta de Operación y Cuentas Adicionales abiertas y mantenidas por el Fiduciario o a nombre del Fideicomiso. -----

----- ss).- **Derecho de Convocar o Aplazar Asamblea:** significa el derecho que tienen los Tenedores que en lo individual o en su conjunto tengan el 10% (diez por ciento) o más del número de CBFIs en circulación, para: (i) solicitar al Representante Común que convoque a una Asamblea de Tenedores, y (ii) solicitar que se aplaze por 1 (una) sola vez, por 3 (tres) Días y sin necesidad de nueva convocatoria, la votación de cualquier asunto respecto del cual no se consideren suficientemente informados. -----

----- tt).- **Derecho de Reversión:** significa el derecho que podrían tener, en su caso, los Fideicomitentes Adherentes para readquirir la propiedad o titularidad de los Activos que hayan sido aportados por cada uno de ellos al Patrimonio del Fideicomiso, en caso de: (i) enajenación de los mismos por el Fiduciario, o (ii) por extinción del Fideicomiso, o (iii) por cualquier otra razón que se acuerde en el Convenio de Aportación y Adhesión. Dicho derecho se deberá establecer expresamente en el respectivo Convenio de Aportación y Adhesión que se celebre al efecto. -----

----- uu).- **Derechos de Arrendamiento:** significa los derechos que adquiera el Fiduciario conforme lo previsto en el Fideicomiso, de manera directa o indirecta, consistentes en los derechos al cobro y los ingresos derivados de contratos de arrendamiento de cualquier Inmueble, incluyendo sin limitar, los derechos sobre pólizas de seguros relacionados con dicho Inmueble. -----

----- vv).- **Derechos de Suscripción Preferente:** significa el derecho que, conforme al acuerdo del Comité Técnico Inicial o de la Asamblea de Tenedores, según sea el caso, se otorgue a los Tenedores para suscribir de manera preferente, determinada Emisión. -----

----- ww).- **Desinversión:** significa la disposición, venta, liquidación o intercambio de Activos en términos de la Cláusula Novena, sección 9.1 4-nueve punto uno punto cuatro, inciso xiii del Fideicomiso. -----

----- xx).- **Día:** significa con mayúscula o con minúscula, día natural. -----

----- yy).- **Día Hábil:** significa cualquier día que no sea sábado o domingo o día festivo y en el cual las instituciones de crédito de México abran al público, de acuerdo con el calendario que al efecto publica la CNBV. -----

----- zz).- **Distribución:** significa los recursos derivados de las Inversiones en Activos que serán entregados, previa instrucción por escrito del Administrador que sea enviada al Fiduciario una vez acordada por el Comité Técnico, a los Tenedores cuando menos una vez al año, a más tardar el quince de marzo, y que al menos será el 95% (noventa y cinco por ciento) del Resultado Fiscal del Fideicomiso por el ejercicio inmediato anterior.



Dr. Miguel Ángel Espíndola Bustillos

*Notario No. 120 de la Ciudad de México
y del Patrimonio Inmobiliario Federal*

generado por los bienes integrantes del Patrimonio del Fideicomiso de acuerdo a la fracción VI del artículo 187-ciento ochenta y siete de la LISR. -----

----- **aaa).- Distribución Total:** significa la Distribución más cualquier otra cantidad que el Comité Técnico determine deba ser entregada a los Tenedores en términos del Fideicomiso y de acuerdo con la fracción VI del artículo 187-ciento ochenta y siete y la fracción VIII del artículo 188-ciento ochenta y ocho de la LISR. Las Distribuciones Totales podrán ser realizadas, según lo acuerde el Comité Técnico en efectivo, en CBFIs o ambos, siempre y cuando la Legislación Aplicable no lo prohíba. -----

----- **bbb).- Documentos de Emisión:** significa respecto de cualquier Colocación mediante oferta pública, el Fideicomiso, el Título, el Prospecto, el Contrato de Colocación, el documento con información clave para la inversión, los avisos de oferta pública y de colocación y demás documentación accesoria y sus respectivos anexos (tal y como cada uno de ellos sea modificado de tiempo en tiempo) por medio de los cuales se instrumente cada Colocación y cualesquiera otros documentos aprobados al efecto por el Administrador, el Comité Técnico Inicial, el Comité Técnico o la Asamblea de Tenedores, según sea el caso, incluyendo aquéllos que se requieran para efectos de llevar a cabo Colocaciones en el extranjero. -----

----- **ccc).- Ejecutivos:** significa las personas físicas empleados que ocupen los primeros dos niveles jerárquicos en la estructura corporativa del Administrador (vicepresidentes y directores ejecutivos) y en su caso, el Presidente Ejecutivo; en el entendido que todos ellos serán designados por el Comité Técnico, previa opinión del Comité de Nominaciones y Compensaciones, a propuesta del Fideicomiso de Fundadores, en tanto tenga derecho a recibir el Paquete de CBFIs al Fideicomiso de Fundadores. -----

----- **ddd).- Emisión:** significa cada emisión de CBFIs que realice el Fiduciario, de tiempo en tiempo, en cada Fecha de Emisión, de conformidad con lo establecido en el Fideicomiso. -----

----- **eee).- Eventos Relevantes:** tiene el significado atribuido a eventos relevantes en el artículo segundo y demás aplicables de la LMV. -----

----- **fff).- Fecha de Emisión:** significa la fecha en que se lleve a cabo cada Emisión de CBFIs. -----

----- **ggg).- Fibras:** significa los fideicomisos de bienes raíces registrados en el registro de fideicomisos dedicados a la adquisición o construcción de inmuebles destinados al arrendamiento, o la adquisición del derecho a recibir los ingresos derivado del arrendamiento de dichos inmuebles, así como a otorgar financiamiento para esos fines con garantía hipotecaria, sujetos al régimen fiscal establecido en los artículos 187-ciento ochenta y siete y 188-ciento ochenta y ocho de la LISR y en las reglas correspondientes de la Resolución Miscelánea Fiscal vigente. -----

----- **hhh).- Fideicomisarios:** significa los Tenedores y, en su caso, a los Fideicomitentes Adherentes. -----



----- **iii).**- **Fideicomiso:** significa el fideicomiso que se establece en virtud del presente contrato constituido de conformidad con las leyes mexicanas, según sea modificado de tiempo en tiempo. -----

----- **jjj).**- **Fideicomiso de Fundadores:** significa el fideicomiso que sea constituido previo a la oferta pública inicial de CBFIs que tendrá derecho a recibir CBFIs, de tiempo en tiempo, de conformidad con el presente Fideicomiso. -----

----- **kkk).**- **Fideicomitentes:** significa conjuntamente Agriprofin, Sociedad Anónima de Capital Variable y los Fideicomitentes Adherentes -----

----- **III).**- **Fideicomitente Adherente.** significa cualquier Persona que en términos de lo establecido al efecto, aporte (directa o indirectamente) Activos al Patrimonio del Fideicomiso por cuya aportación reciba CBFIs en términos del artículo 188-ciento ochenta y ocho, fracción XI de la LISR y adquiera para efectos del Fideicomiso en su caso, los derechos y obligaciones establecidos en el Fideicomiso y en el Convenio de Aportación y Adhesión respectivo. -----

----- **mmm).**- **Fiduciario o Emisor:** significa Banco Actinver, Sociedad Anónima, Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver, División Fiduciaria o la institución financiera residente en México autorizada para actuar como fiduciario en el país o sus causahabientes, cesionarios o quien sea designado subsecuentemente como fiduciario de conformidad con el Fideicomiso -----

----- **nnn).**- **Fondo de Recompra:** significa el fondo que sería constituido por el Fiduciario con cargo al Patrimonio del Fideicomiso hasta por el monto máximo de recursos que autorice la Asamblea de Tenedores y con apego a las disposiciones aplicables, para que con cargo al mismo el Fiduciario pueda llevar a cabo la adquisición de CBFIs en circulación o títulos de crédito que los representen, en términos de lo dispuesto en la Cláusula Vigésima Cuarta del Fideicomiso. -----

----- **ooo).**- **Fondos de Pensiones y Jubilaciones Extranjeros:** significa los fondos de pensiones y jubilaciones a que se refiere el artículo 153-ciento cincuenta y tres de la LISR y la Resolución Miscelánea Fiscal vigente. -----

----- **ppp).**- **Gastos de Emisión:** significa los gastos, derechos, honorarios de asesores legales, contables, fiscales, gastos de promoción, honorarios por aceptación y honorarios correspondientes a la primera anualidad adelantada del Fiduciario y del Representante Común, comisiones del agente estructurador y de los intermediarios colocadores y cualesquiera otros semejantes que se generen derivados o con motivo de cualquier Emisión que deberá pagar el Fiduciario con cargo a los recursos obtenidos con motivo de la Colocación de que se trate. -----

----- **qqq).**- **Gastos de Mantenimiento de la Emisión:** significa los gastos que se generen por la administración y mantenimiento de cada Emisión, de conformidad con la instrucción que el Administrador gire al Fiduciario. -----



Dr. Miguel Ángel Espindola Bustillos

*Notario No. 120 de la Ciudad de México
y del Patrimonio Inmobiliario Federal*

----- rrr).- **Gastos de Operación:** significa los gastos que se generen por la operación del Patrimonio del Fideicomiso que sean instruidos al Fiduciario por el Administrador, de tiempo en tiempo, en términos de la Cláusula Décima Tercera, sección 13.3-trece punto tres del Fideicomiso. Para efectos de claridad, los recursos correspondientes al presupuesto anual del Administrador serán considerados como Gastos de Operación y deberán ser aprobados por el Comité Técnico en términos de la Cláusula Novena, sección 9.1 4-nueve punto uno punto cuatro, fracción xxvii del Fideicomiso. -----

----- sss).- **Grupo de Personas:** las Personas que tengan acuerdos, de cualquier naturaleza para tomar decisiones en un mismo sentido. Se presume, salvo prueba en contrario, que constituyen un Grupo de Personas: (a) las Personas que tengan parentesco por consanguinidad, afinidad o civil hasta el cuarto grado, los cónyuges, la concubina y el concubinario y b) las sociedades que formen parte de un mismo Consorcio o Grupo empresarial y la Persona o conjunto de Personas que tengan el control de dichas sociedades. -----

----- tt).- **Grupo Empresarial:** el conjunto de personas morales organizadas bajo esquemas de participación directa o indirecta del capital social, en las que una misma sociedad mantiene el control de dichas personas morales. Asimismo, se considerarán como grupo empresarial a los grupos financieros constituidos conforme a la Ley para Regular las Agrupaciones Financieras. -----

----- uu).- **Indeval:** significa la S D Indeval Institución para el Depósito de Valores, Sociedad Anónima de Capital Variable. -----

----- vv).- **Informe Anual del Auditor:** significa el informe anual que deberá elaborar y presentar el Auditor Externo de conformidad con la Cláusula Décima Séptima del Fideicomiso. -----

----- ww).- **Inmueble:** significa en términos de lo dispuesto por el artículo 750-setecientos cincuenta del Código Civil Federal: (i) los bienes inmuebles por naturaleza, consistentes en construcciones y edificios, así como los terrenos sobre los cuales se encuentran edificadas y los derechos reales sobre los mismos; (ii) los bienes inmuebles por destino, que forman parte integral de las construcciones y edificios al encontrarse adheridos de una manera fija, de modo que no pueden separarse sin deterioro del inmueble o del objeto a él adherido, y (iii) todos aquellos bienes que aunque no tienen una incorporación física al edificio, adquieren la condición de inmuebles al existir la voluntad del dueño de mantenerlos unidos a éste y que resultan indispensables para su funcionamiento. -----

----- xx).- **Intermediario Colocador:** significa el o los intermediarios colocadores en México o en el extranjero con quienes el Emisor, por instrucciones del Comité Técnico, celebren Contratos de Colocación. -----

----- yy).- **Inversiones en Activos:** significa las inversiones que se realicen de manera directa o indirecta, en términos de lo establecido al efecto en el Fideicomiso, con cargo al



Patrimonio del Fideicomiso en Activos que sean adquiridos o desarrollados con los recursos obtenidos de las Colocaciones o de cualquier otra forma, incluyendo los Activos Iniciales. -----

----- **zzz).**- **Inversión Mínima del Patrimonio:** significa la inversión en Activos de por lo menos el 70% (setenta por ciento) del Patrimonio del Fideicomiso en un plazo de 12 (doce) meses a partir de la fecha en que se realice la Colocación de conformidad con la fracción III del artículo 187-ciento ochenta y siete de la LISR y la Regla "3.21.2.5" de la Resolución Miscelánea Fiscal para 2021-dos mil veintiuno o la que corresponda para resoluciones misceláneas subsecuentes. -----

----- **aaaa).**- **Inversiones de Efectivo Permitidas:** significa: (i) las inversiones del efectivo disponible que se realicen con cargo al Patrimonio del Fideicomiso de acuerdo con las instrucciones que reciba el Fiduciario del Administrador para tales efectos en valores a cargo del Gobierno Federal inscritos en el RNV o en acciones de fondos de inversión en instrumentos de deuda, mismas que se realizarán de conformidad con la Legislación Aplicable y conforme a lo previsto en la fracción III del artículo 187 (ciento ochenta y siete) de la LISR; y (ii) en su caso, los CBFIs en circulación que adquiera el Fiduciario en términos de la Legislación Aplicable y con motivo de las operaciones efectuadas con cargo al Fondo de Recompra; en el entendido que las Inversiones de Efectivo Permitidas en su conjunto, no podrán exceder del 30% (treinta por ciento) del Patrimonio del Fideicomiso y los CBFIs adquiridos sumados a los adquiridos previamente no excedan del 5% (cinco por ciento) de la totalidad de los CBFIs emitidos en términos de la LISR y la Resolución Miscelánea Fiscal vigente. -----

----- **bbbb).**- **ISR:** significa el impuesto sobre la renta previsto por la LISR. -----

----- **cccc).**- **ISR o Ganancia Diferidos:** significa el ISR o la ganancia a cargo de los Fideicomitentes Adherentes por la aportación de cualesquiera Bienes Inmuebles que se diferan en los términos de la fracción XI del artículo 188 (ciento ochenta y ocho) de la LISR. -----

----- **dddd).**- **IVA:** significa el impuesto al valor agregado previsto por la LIVA. -----

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

----- **fff).**- **LGTOC:** significa la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito. -----

----- **gggg).**- **LIC:** significa la Ley de Instituciones de Crédito. -----

----- **hhhh).**- **Liquidador:** significa la Persona que sea designada como liquidador del Patrimonio del Fideicomiso en términos de la Cláusula Vigésima Tercera, sección 23.3-veintitrés punto tres, inciso (i) del Fideicomiso. -----

----- **iiii).**- **LIVA:** significa Ley del Impuesto al Valor Agregado. -----

----- **jjj).**- **LISR:** significa la Ley del Impuesto sobre la Renta. -----

----- **kkkk).**- **LMV:** significa la Ley del Mercado de Valores. -----



Dr. Miguel Ángel Espíndola Bustillos

*Notario No. 120 de la Ciudad de México
y del Patrimonio Inmobiliario Federal*

- **III).**- **México:** significa los Estados Unidos Mexicanos.-----
- **mmmm).**- **Miembro Independiente:** significa cualquier persona que cumpla con los requisitos del artículo 24 (veinticuatro), segundo párrafo y 26 (veintiséis) de la LMV, en el entendido que la independencia se tendrá que calificar respecto del Fideicomitente Administrador, Fideicomiso de Fundadores y el Fideicomiso.-----
- **nnnn).**- **Paquete de Beneficios por Desempeño a Ejecutivos:** significa cualquier plan o esquema de incentivos por desempeño de Ejecutivos, funcionarios y empleados del Administrador que, en su caso, autorice la Asamblea de Tenedores.-----
- **oooo).**- **Paquete de CBFIs al Fideicomiso de Fundadores:** significa el derecho que tiene el Fideicomiso de Fundadores de recibir CBFIs de forma anual en términos de lo dispuesto en el inciso f. de la sección 5.1-cinco punto uno de la Cláusula Quinta del Fideicomiso.-----
- **pppp).**- **Patrimonio del Fideicomiso:** tiene el significado que se le atribuye a dicho término en la Cláusula Cuarta del Fideicomiso.-----
- **qqqq).**- **Pérdida Fiscal:** tiene el significado previsto en el artículo 57 (cincuenta y siete) de la LISR, según dicho término sea modificado de tiempo en tiempo.-----
- **rrrr).**- **Período Mínimo de Inversión:** significa el periodo de cuatro años a que se refiere la fracción IV del artículo 187 (ciento ochenta y siete) de la LISR o la que en su caso se establezca por la Legislación Aplicable.-----
- **ssss).**- **Persona:** significa, según el contexto lo requiera, una persona física o moral, un fideicomiso, una asociación (incluyendo asociación en participación) u otra entidad legal.-----
- **tttt).**- **Personas Relacionadas:** significa las Personas que respecto: (i) del Fideicomiso, (ii) de las sociedades sobre las cuales el Fideicomiso realice inversiones, (iii) del Fideicomiso de Fundadores, (iv) del Fideicomitente y/o (v) del Administrador o a quien se encomienden las funciones de administración del Patrimonio del Fideicomiso, se ubiquen en alguno de los supuestos a que se refiere la fracción XIX del artículo segundo de la LMV. Asimismo se incluyen las sociedades sobre las cuales el Fideicomiso realice inversiones, el Fideicomiso de Fundadores, el Fideicomitente y el Administrador o a quien se encomienden las funciones de administración del Patrimonio del Fideicomiso.-----
- **uuuu).**- **Pesos:** significa la moneda de curso legal en México.-----
- **vvvv).**- **Presidente Ejecutivo:** significa el presidente ejecutivo del Administrador.-----
- **wwww).**- **Programa:** significa un programa de emisión y colocación de valores representativos de deuda y/o de CBFIs y/o cualesquiera otros valores, según el mismo sea autorizado por la CNBV y cuente con la opinión favorable de la Bolsa.-----
- **xxxx).**- **Prospecto:** significa el prospecto de colocación definitivo relacionado con cada Emisión y Colocación mediante oferta pública de conformidad con las disposiciones legales aplicables.-----

N



-----yyyy).- **Recursos Derivados de la Emisión:** significa, respecto de cualquier Emisión, los recursos que el Emisor obtenga como resultado de cada Colocación de CBFIs de conformidad con los términos y condiciones establecidos en los Documentos de Emisión respectivos, mismos que sin limitación y después de deducirse los gastos correspondientes (incluyendo sin limitar aquellos relacionados con la oferta de CBFIs respectiva) se deberán destinar conforme se establezca en el Prospecto o suplemento respectivo. -----

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

-----aaaaa).- **Reglamento Interior de la Bolsa:** significa el reglamento interior de la Bolsa de que se trate, según el mismo haya sido modificado de tiempo en tiempo. -----

-----bbbbbb).- **Rentas:** significa cualquier ingreso obtenido por el otorgamiento del uso o goce temporal de los Inmuebles relacionados con los Activos y que derivan de los Contratos de Arrendamiento. -----

-----cccc).- **Representante Común:** significa CIBanco, Sociedad Anónima Institución de Banca Múltiple, quien será el representante común de los Tenedores de los CBFIs, o quien sea nombrado subsecuentemente como representante común de los Tenedores conforme a lo previsto en este Fideicomiso. -----

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

-----eeee).- **RNV:** significa el Registro Nacional de Valores a cargo de la CNBV. -----

-----ffff).- **SEDI:** sistema electrónico de envío y difusión de información que a la Bolsa de que se trate, le sea autorizado por la CNBV el cual para el caso de la BMV, se le denomina EMISNET y para el caso de BIVA se le denomina DIV. -----

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

-----hhhhh).- **Tenedores:** significa los tenedores de uno o más de los CBFIs. -----

-----iiii).- **Título:** significa el título que documenta los CBFIs objeto de las Emisiones, cuyo formato se adjunta al Fideicomiso como Anexo "C" y que yo el notario agrego en conjunto al apéndice de este instrumento bajo la letra "B", el cual podrá ser modificado de tiempo en tiempo conforme a los acuerdos de la Asamblea de Tenedores y/o para el cumplimiento de las disposiciones legales aplicables. -----

-----jjjj).- **Utilidad Fiscal:** significa el resultado de restar a los ingresos acumulables las deducciones autorizadas, en los términos del Título II de la LISR cuando los primeros son mayores que las segundas, de acuerdo con lo señalado en la fracción I del artículo 9-nueve de la LISR. -----



Dr. Miguel Ángel Espindola Bustillos

*Notario No. 120 de la Ciudad de México
y del Patrimonio Inmobiliario Federal*

----- kkkkk).- Valores, significa los títulos de crédito que conforme la naturaleza del Fideicomiso puedan ser emitidos por el mismo de los establecidos por la fracción XXIV del artículo segundo de la LMV y cualesquiera otros de conformidad con la Legislación Aplicable -----

----- 1.2-uno punto dos. Otras Reglas de Interpretación En el Fideicomiso y en sus Anexos, salvo que el contexto requiera lo contrario: -----

----- (i) los encabezados de las Cláusulas e incisos son para referencia únicamente y no afectarán la interpretación del Fideicomiso, -----

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

----- (iii) las palabras "incluye" o "incluyendo" se entenderán como "incluyendo, sin limitar" -----

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

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

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

----- **SEGUNDA. CELEBRACIÓN.** -----

----- 2.1-dos punto uno Celebración del Fideicomiso Las Partes celebran en este acto el Fideicomiso el cual estará sujeto a los términos y condiciones establecidas en el mismo, de conformidad con la Legislación Aplicable, -----

----- 2.2 dos punto dos. Constitución de Fideicomiso. El Fideicomitente en este acto constituye el Fideicomiso y designa al Fiduciario para actuar como tal en el mismo. Para efectos de lo anterior, el Fideicomitente entregará y transmitirá al Fideicomiso la Aportación Inicial la cual será depositada en la Cuenta de Colocación, -----

----- 2.3-dos punto tres Aportación Inicial El Fideicomitente transferirá al Fideicomiso, como Aportación Inicial, la cantidad de \$1 00 (un Peso 00/100, Moneda Nacional). Las Partes en este acto reconocen que la Aportación Inicial no se encontrará sujeta a los términos de Inversiones de Efectivo Permitidas de conformidad con los términos del Fideicomiso, y que el Fiduciario, en caso de que efectivamente haya sido recibida la Aportación Inicial revertirá a favor del Fideicomitente dicha Aportación Inicial, al momento en que el Fideicomitente deje de formar parte del Fideicomiso -----



----- 2.4-dos punto cuatro **Adquisición de los Activos Iniciales.** En o antes de la primera Fecha de Emisión y sujeto al cumplimiento de la condición suspensiva consistente en la inscripción en el RNV y Colocación de los CBFIs correspondientes a la primera Emisión (en adición a aquellas condiciones suspensivas que, en su caso, se señalen en los Convenios de Adquisición respectivos), los Fideicomitentes Adherentes y/o vencedores deberán efectuar la aportación de los Activos Iniciales al Patrimonio del Fideicomiso, a cambio de lo cual podrán recibir como contraprestación CBFIs de conformidad con lo que se establezca en los Convenios de Adquisición respectivos, conforme al acuerdo del Comité Técnico Inicial.-----

----- 2.5-dos punto cinco. **Aportaciones Adicionales.** Las Partes acuerdan que el Patrimonio del Fideicomiso podrá incrementarse con cualesquier otros bienes y derechos, incluidos Valores y efectivo, en el entendido de que, salvo la Aportación Inicial, serán destinados al cumplimiento de los fines de Fideicomiso conforme a la Legislación Aplicable.-----

----- 2.5-dos punto seis. **Número de Identificación Interna.** Las Partes convienen en identificar el Fideicomiso que en este acto se constituye con el número '4755', por lo que cualquier comunicado o instrucción que se gire al amparo del Fideicomiso o en atención del Fiduciario, deberá hacer referencia al citado número de fideicomiso.-----

----- 2.7-dos punto siete. **Nombre del Fideicomiso.** El Fideicomitente y el Fiduciario autorizan que, para todos los efectos, el fideicomiso establecido al amparo del Fideicomiso sea referido como 'Agrofibra', incluyendo para efectos fiscales y comerciales. Asimismo previa instrucción del Administrador, el Fiduciario registrará ante las autoridades correspondientes la marca, signo distintivo y cualquier forma de identificación de Agrofibra que pueda ser objeto de protección conforme a la legislación Aplicable.-----

----- 2.8-dos punto ocho **Tratamiento del Fideicomiso.** Las Partes acuerdan que el Fideicomiso contiene ciertas estipulaciones que le son aplicables exclusivamente a las Fibras por lo cual las Partes acuerdan que el Fideicomiso tendrá el tratamiento fiscal establecido en el artículo 188-ciento ochenta y ocho de la LISR en la medida en que se cumpla con lo dispuesto en el artículo 187-ciento ochenta y siete de la LISR.-----

----- 2.9-dos punto nueve. **Aceptación del Cargo de Fiduciario.** En este acto el Fiduciario acepta desempeñar el cargo de Fiduciario del Fideicomiso y conviene en desarrollar sus funciones de conformidad con lo establecido en el Fideicomiso y en la Legislación Aplicable, pudiendo ser sustituido conforme a los supuestos previstos en el mismo. El Fiduciario otorgará mediante la firma del presente Contrato, así como con el comprobante de la transferencia que acredite el depósito de la Aportación Inicial, el recibo mas amplio que en derecho proceda sobre la Aportación Inicial y reconoce y acepta la titularidad del Patrimonio del Fideicomiso que en cualquier momento sea transmitido durante la vigencia del presente Contrato para el cumplimiento de los Fines del Fideicomiso. En este acto se autoriza al Fiduciario para llevar a cabo todas y cualesquiera acciones que sean



Dr. Miguel Ángel Espindola Bustillos

*Notario No. 120 de la Ciudad de México
y del Patrimonio Inmobiliario Federal*

necesarias para cumplir con los Fines del Fideicomiso, y en este acto el Fiduciario se obliga a realizar cualesquiera acciones que sean necesarias o convenientes para el cumplimiento de los Fines del Fideicomiso, en cada caso según le sea instruido por el Fideicomitente, el Administrador o Comité Técnico Inicial, el Comité Técnico, la Asamblea de Tenedores que conforme a los términos del presente Fideicomiso tenga facultades para instruirlo. -----

----- **TERCERA. PARTES DEL FIDEICOMISO.** -----

----- 3.1-tres punto uno. Partes del Fideicomiso. Son partes en el Fideicomiso las siguientes: -----

- a. Fideicomitente: Agriprofin, Sociedad Anónima de Capital Variable -----
- b. Fideicomitentes Adherentes: Cada uno de los Fideicomitentes Adherentes, una vez que se hayan celebrado los Convenios de Aportación y Adhesión respectivos. -----
- c. Fiduciario Banco Actinver, Sociedad Anónima, Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver, División Fiduciaria o sus sucesores, cesionarios o quien lo sustituya en sus funciones. -----
- d. Fideicomisarios Los Tenedores, representados por el Representante Común, respecto de los derechos que se les atribuyen conforme a los términos del Fideicomiso y el Título, así como en su caso los Fideicomitentes Adherentes conforme a los términos previstos por el respectivo Convenio de Aportación y Adhesión. -----
- e. Representante Común CIBanco, Sociedad Anónima, Institución de Banca Múltiple, o sus sucesores, cesionarios o quien lo sustituya en sus funciones. -----

----- **CUARTA. PATRIMONIO DEL FIDEICOMISO.** -----

----- 4.1-cuatro punto uno. Patrimonio del Fideicomiso. El Patrimonio del Fideicomiso se integra de la siguiente manera -----

- a. Con la Aportación Inicial, una vez que la misma haya sido aportada y hasta en tanto la misma no haya sido revertida: -----
- b. Con cualquier bien o derecho aportado de conformidad con las Cláusula Segunda, secciones 2.4-dos punto cuatro y 2.5-cos punto cinco del Fideicomiso; -----
- c. Con la aportación de los Derechos de Arrendamiento y los recursos derivados de los mismos; -----
- d. Con los Recursos Derivados de la Emisión que corresponda; -----
- e. Con las cantidades derivadas del cobro de las Rentas; -----
- f. Con los Activos que se adquieran con los Recursos Derivados de la Emisión o con cualquier otro recurso lícito, incluyendo aquéllos que sean aportados por sus respectivos propietarios o titulares al Patrimonio del Fideicomiso con posterioridad a la primera Emisión y por cuya aportación reciban efectivo, CBFIs u otros bienes o derechos. -----
- g. Con las Inversiones de Efectivo Permitidas y, en su caso, con sus productos -----
- h. Con las cantidades depositadas en las Cuentas y los rendimientos financieros que se obtengan por la inversión de los recursos liquidados en las Cuentas, en su caso, -----



-----i Con los recursos que se obtengan de Emisiones futuras al amparo del Fideicomiso:-----

-----j. Con los recursos que se obtengan de la emisión de Valores representativos de deuda o de cualquier otro tipo de financiamiento o deuda contratado por el Fideicomiso; --

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

-----l. Con las partes sociales de entidades o vehículos auxiliares, incluyendo la parte social representativa del 99.9% (noventa y nueve punto nueve por ciento) del capital social del Administrador, así como los derechos corporativos y patrimoniales que deriven de éstas, siempre y cuando se cumpla con lo dispuesto en el artículo 187-ciento ochenta y siete de la LISR;-----

-----m Con cualesquier productos o rendimientos derivados de los bienes y derechos a que se refiere la presente Cláusula; y demás cantidades, activos y derechos de que sea titular o que adquiera en el futuro el Fideicomiso por cualquier causa lícita y válida. ---

----- Para efectos de determinar el valor del Patrimonio del Fideicomiso se deberán considerar las obligaciones a cargo del Fiduciario de cualquier especie, según sea el caso.-----

----- 4.2-cuatro punto dos. Obligaciones. El Fiduciario no asume responsabilidad u obligación expresa o implícita alguna respecto de la autenticidad, existencia o veracidad, de las declaraciones de los aportantes o legitimidad de los Activos que se vayan a aportar al Patrimonio del Fideicomiso.-----

----- 4.3-cuatro punto tres Circular 1/2005. Para los efectos previstos en el apartado 5.1-cinco punto uno de la Circular 1/2005, las Partes convienen que el inciso a., de la sección 4.1-cuatro punto uno de la presente Cláusula, constituye el inventario de los bienes que integran el Patrimonio del Fideicomiso al momento de la celebración del Fideicomiso; para efectos de lo anterior, el Fideicomitente y el Representante Común conservan un tanto original del mismo. En la medida en que varíe el Patrimonio del Fideicomiso, el inventario al que se hace referencia en este párrafo se considerará actualizado para efectos de la Circular "1/2005".-----

----- **QUINTA. FINES DEL FIDEICOMISO.** -----

----- 5.1-cinco punto uno Fines del Fideicomiso. Conforme a lo establecido en el artículo 187-ciento ochenta y siete fracción II de la LISR (según el mismo sea modificado de tiempo en tiempo) el fin principal del Fideicomiso es la adquisición y/o construcción de Inmuebles que se destinen al arrendamiento o a la adquisición del derecho a percibir ingresos provenientes del arrendamiento de dichos Inmuebles, así como otorgar financiamientos con garantía hipotecaria de los Inmuebles arrendados para los fines



Dr. Miguel Ángel Espindola Bustillos

*Notario No. 120 de la Ciudad de México
y del Patrimonio Inmobiliario Federal*

anteriores. Asimismo podrá efectuar todas las demás actividades que conforme a las disposiciones aplicables a las Fibras les sea permitido realizar. -----

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

----- a Recibir y mantener la titularidad de la Aportación Inicial y los demás bienes y derechos que formen parte del Patrimonio del Fideicomiso, con el fin de realizar Colocaciones de CBFIs entre el público inversionista;-----

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

----- c Realizar ofertas de CBFIs a través de alguna Bolsa en México y/o por cualquier otro medio permitido en cualquier otra jurisdicción y su Colocación (pudiendo ser o no al amparo de un Programa) conforme a las autorizaciones que expida en su caso la CNBV -

----- d. Realizar Emisiones adicionales en los términos establecidos en el Fideicomiso que no impliquen una Colocación con el objetivo de: (i) llevar a cabo la suscripción de CBFIs por la vía del ejercicio de Derechos de Suscripción Preferente por parte de los Tenedores, y/o (ii) ser entregados como contraprestación por la adquisición de Activos en los términos y bajo las condiciones que en su momento determine el Comité Técnico o la Asamblea de Tenedores, según sea el caso, -----

----- e. Emitir, previa instrucción según corresponda de conformidad con el Fideicomiso, CBFIs para ser entregados como contraprestación por la adquisición de Activos conforme a lo previsto por la fracción IX del artículo 188-ciento ochenta y ocho de la LISR; -----

----- f Previa acuerdo del Comité Técnico y con base en la instrucción que reciba el Fiduciario, entregar al Fideicomiso de Fundadores los CBFIs objeto del Paquete de CBFIs al Fideicomiso de Fundadores de conformidad con el presente inciso lo anterior, en el entendido de que dicho Comité Técnico deberá hacer constar el cálculo y el número de CBFIs a entregar al Fideicomiso de Fundadores como se indica a continuación: -----

----- A partir del 1º-primer aniversario de la fecha en que ocurra a primera Emisión de CBFIs y durante los siguientes 4 (cuatro) aniversarios para un total de 5 (cinco) entregas el Fideicomiso de Fundadores tendrá derecho a recibir de forma anual el número de



CBFIs que el Comité Técnico determine de conformidad con el cuarto párrafo del presente inciso f., por la conformación, planeación, definición de la estrategia y rol determinante en el crecimiento del Patrimonio del Fideicomiso mediante la creación de nuevas oportunidades de inversión; en el entendido que, sujeto a lo establecido en el siguiente párrafo, este derecho se renovará de manera automática por periodos de 5 (cinco) años a partir del 5º (quinto) aniversario de la fecha en que ocurra la primera Emisión, para que en cada periodo adicional se realice un total de 5 (cinco) entregas del respectivo incentivo anual.

----- El derecho del Fideicomiso de Fundadores únicamente podrá ser renovado de manera automática si durante el periodo de 5 (cinco) años previo a la renovación de que se trate, los Bienes Inmuebles relacionados con los Activos que durante dicho periodo integraron el Patrimonio del Fideicomiso hayan tenido una ocupación promedio anual de al menos el 90% (noventa por ciento) y el crecimiento anual compuesto del valor de activo neto (NAV por sus siglas en inglés) haya sido de al menos 150 (ciento cincuenta) puntos base por encima del índice de precios de consumo de los Estados Unidos de América (CPI por sus siglas en inglés publicado por el *Bureau of Labor Statistics* de los Estados Unidos de América en <https://www.bls.gov/cpi/>). En caso de que no se cumplan las métricas referidas en este párrafo la renovación del derecho del Fideicomiso de Fundadores a recibir el Paquete de CBFIs al Fideicomiso de Fundadores, estará sujeta a la autorización de la Asamblea de Tenedores que se reúna después de la fecha en que se cumpla cada 5º (quinto) aniversario de la fecha de la primera Emisión.

----- El incentivo anual a que tiene derecho el Fideicomiso de Fundadores será el equivalente al 0.45% (cero punto cuarenta y cinco por ciento) del valor de capitalización del Fideicomiso, considerando cifras correspondientes al promedio de los 12 (doce) meses anteriores a la fecha que corresponda a cada aniversario a partir de la primera Emisión (el "Paquete de CBFIs al Fideicomiso de Fundadores"), conforme a lo siguiente. -

----- i. El Comité Técnico deberá realizar el cálculo para determinar el número de CBFIs a entregar al Fideicomiso de Fundadores conforme al presente inciso f., en la sesión del Comité Técnico inmediata siguiente a la fecha que corresponda a cada aniversario a partir de la primera Emisión, en el entendido que dicha sesión deberá llevarse a cabo dentro de los 30 (treinta) Días Hábites siguientes a la fecha del aniversario de que se trate. Para tales efectos, el Comité Técnico habrá de considerar el precio de cierre de los CBFIs correspondiente a los últimos 15 (quince) Días Hábites previos a la fecha en que el Comité Técnico haya realizado el cálculo para determinar el número de CBFIs, promediando dicho valor y considerando el resultado como monto de liberación por CBFIs. Asimismo, para la determinación del número de CBFIs a entregar al Fideicomiso de Fundadores, el Comité Técnico considerará el monto en efectivo que el Fideicomiso de Fundadores requerirá para cumplir con la obligación de pago de impuesto sobre la renta correspondiente por la recepción de los CBFIs objeto del Paquete de CBFIs al



Dr. Miguel Ángel Espindola Bustillos

*Notario No. 120 de la Ciudad de México
y del Patrimonio Inmobiliario Federal*

Fideicomiso de Fundadores para lo cual, el Comité Técnico determinará dicho monto y lo restará del monto total del incentivo anual pagadero en CBFIs, debiendo instruir al Fiduciario, por un lado la entrega del número de CBFIs que resulte de la resta antes referida y por otro, el monto de efectivo necesario para que el Fideicomiso de Fundadores cumpla su obligación de pago del impuesto sobre la renta por la recepción de los CBFIs objeto del Paquete de CBFIs al Fideicomiso de Fundadores.-----

----- i. A partir de 1º (primer) aniversario de la fecha en que ocurra la primera Emisión y durante los siguientes 4 (cuatro) aniversarios, se entregará en CBFIs al Fideicomiso de Fundadores como parte del Paquete de CBFIs al Fideicomiso de Fundadores, el equivalente al 0.225% (cero punto doscientos veinticinco por ciento) del valor de capitalización del Fideicomiso al cierre del aniversario inmediato anterior de que se trate sin que al efecto se tengan que cumplir las métricas que se indican en el numeral iv. siguiente y, el 0.225% (cero punto doscientos veinticinco por ciento) restante del valor de capitalización del Fideicomiso al cierre del aniversario inmediato anterior de que se trate, será entregado en CBFIs sujeto al cumplimiento de las métricas que se indican en el numeral iv siguiente.-----

----- ii. A partir del 6º (sexto) aniversario de la fecha en que ocurra la primera Emisión, el Fideicomiso de Fundadores tendrá el derecho a recibir los CBFIs objeto del Paquete de CBFIs al Fideicomiso de Fundadores sujeto al cumplimiento de las métricas que se indican en el numeral iv siguiente.-----

----- v. Las métricas que deben cumplirse para efectos de lo señalado en los numerales ii. y iii. anteriores, son las siguientes:-----

----- a. Los Bienes Inmuebles relacionados con los Activos que integran el Patrimonio del Fideicomiso a momento en que se cumpla cada aniversario a partir de la fecha en que ocurra la primera Emisión, deberán contar una ocupación promedio anual de los últimos 12 (doce) meses previos a la fecha de aniversario de que se trate, de al menos del 90% (noventa por ciento), y-----

----- b. El número de CBFIs a ser pagados al Fideicomiso de Fundadores bajo el Paquete de CBFIs al Fideicomiso de Fundadores se calculará en proporción al crecimiento anual del valor de activo neto (NAV por sus siglas en inglés) durante los últimos 12 (doce) meses previos a la fecha de aniversario de que se trate conforme a la siguiente tabla-----

----- Crecimiento por encima del índice de precios de consumo de los Estados Unidos de América (puntos base) / Asignación del incentivo bajo el Paquete de CBFIs al Fideicomiso de Fundadores-----

----- 0 – 49-cuarenta y nueve-----	----- 20%-veinte por ciento
----- 50-cincuenta– 99-noventa y nueve-----	----- 40%-cuarenta por ciento
----- 100-ciento – 149-ciento cuarenta y nueve-----	----- 60%-sesenta por ciento
----- 150-ciento cincuenta – 199-ciento noventa y nueve-----	----- 80%-ochenta por ciento



----- > 199-ciento noventa y nueve----- 100%-cien por ciento----

----- Los CBFIs que se entreguen al Fideicomiso de Fundadores como parte del Paquete de CBFIs al Fideicomiso de Fundadores, necesariamente deberán ser CBFIs que hayan sido adquiridos en el mercado secundario.-----

----- El monto conjunto de los CBFIs objeto del Paquete de CBFIs al Fideicomiso de Fundadores, en ningún momento podrá rebasar el 3% (tres por ciento) del valor de capitalización del Fideicomiso, considerando la cifra que resulte menor entre: (a) el promedio del valor de capitalización al cierre del aniversario de que se trate, a partir de la Primera Emisión y (b) el valor de capitalización del Fideicomiso al cierre del 5º (quinto) aniversario a partir de la fecha en que ocurra la primera Emisión de CBFIs.-----

----- El pago de los CBFIs se realizará a más tardar 15 (quince) Días siguientes a la fecha en que los CBFIs correspondientes hayan sido adquiridos en el mercado secundario, en el entendido que el Fiduciario no será responsable de que dicho pago no se logre a realizar en dicho plazo por causa de no contar con la autorización del Comité Técnico, cálculo, monto, disponibilidad de CBFIs en el mercado secundario e instrucciones correspondientes. Lo anterior, en el entendido que este incentivo será neto, libre del IVA, por lo que en caso de que se llegara a causar el citado impuesto según las disposiciones legales aplicables al monto del incentivo, se le adicionará el monto correspondiente al IVA, en el entendido de que, en dicho caso, la instrucción que se le entregó al Fiduciario deberá considerarlo para su pago en efectivo y en este acto, se libera el Fiduciario de cualquier responsabilidad en caso de que el mismo no haya sido considerado-----

----- Los CBFIs que se entreguen al Fideicomiso de Fundadores como parte del Paquete de CBFIs al Fideicomiso de Fundadores, tendrán restricciones para ser enajenados, transferidos o de cualquier otra forma dispuestos por dicho fideicomiso, por un periodo de 5 (cinco) años contados a partir de la fecha en que sean entregados, conforme lo siguiente:-----

----- a. los CBFIs objeto del Paquete de CBFIs al Fideicomiso de Fundadores no podrán ser enajenados, transferidos o de cualquier otra forma dispuestos por el Fideicomiso de Fundadores durante los primeros 365 (trescientos sesenta y cinco) días siguientes a la fecha en que los mismos les hayan sido entregados.-----

----- b. durante el periodo comprendido entre los 365 (trescientos sesenta y cinco) días y previo a los 730 (setecientos treinta) días siguientes a cada fecha en que los CBFIs objeto del Paquete de CBFIs al Fideicomiso de Fundadores le hayan sido entregados, el Fideicomiso de Fundadores únicamente podrá enajenar, transferir o de cualquier otra forma disponer, hasta el 20% (veinte por ciento) de dichos CBFIs:-----

----- c. durante el periodo comprendido entre los 730 (setecientos treinta) días y previo a los 1.095 (mil noventa y cinco) días siguientes a cada fecha en que los CBFIs objeto del Paquete de CBFIs al Fideicomiso de Fundadores le hayan sido entregados, el



Dr. Miguel Ángel Espindola Bustillos

*Notario No. 120 de la Ciudad de México
y del Patrimonio Inmobiliario Federal*

Fideicomiso de Fundadores únicamente podrá enajenar, transferir o de cualquier otra forma disponer hasta el 40% (cuarenta por ciento) de dichos CBFIs; -----
----- d. durante el periodo comprendido entre los 1,095 (mil noventa y cinco) días y previo a los 1,460 (mil cuatrocientos sesenta) días siguientes a cada fecha en que los CBFIs objeto del Paquete de CBFIs al Fideicomiso de Fundadores e hayan sido entregados, el Fideicomiso de Fundadores únicamente podrá enajenar, transferir o de cualquier otra forma disponer hasta el 60% (sesenta por ciento) de dichos CBFIs; -----
----- e. durante el periodo comprendido entre los 1,460 (mil cuatrocientos sesenta) días y previo a los 1,825 (mil ochocientos veinticinco) días siguientes a cada fecha en que los CBFIs objeto del Paquete de CBFIs al Fideicomiso de Fundadores f. hayan sido entregados, el Fideicomiso de Fundadores únicamente podrá enajenar, transferir o de cualquier otra forma disponer hasta el 80% (ochenta por ciento) de dichos CBFIs -----
----- f. con posterioridad a los 1,825 (mil ochocientos veinticinco) días siguientes a cada fecha en que los CBFIs objeto del Paquete de CBFIs al Fideicomiso de Fundadores g. hayan sido entregados, el Fideicomiso de Fundadores podrá enajenar, transferir o de cualquier otra forma disponer el 100% (cien por ciento) de dichos CBFIs -----
----- El Paquete de CBFIs al Fideicomiso de Fundadores podrá ser terminado, a partir del 1º (primer) aniversario de la fecha en que ocurra la primera Emisión de CBFIs por los Tenedores en Asamblea Extraordinaria de Tenedores con el voto favorable de los Tenedores que representen el 66% (sesenta y seis por ciento) del número de CBFIs en circulación, en cuyo caso, el Fideicomiso de Fundadores tendrá derecho a recibir el número de CBFIs equivalente a 5 (cinco) veces el monto total pagadero a que se refiere el cuarto párrafo del presente inciso f., sin considerar las métricas a que se refiere el numeral iv. de dicho párrafo. -----
----- g. En atención a lo señalado en los incisos anteriores, según sea aplicable, y en términos de la Legislación Aplicable y según sea el caso, la legislación extranjera de que se trate realizar los trámites y procedimientos, y suscribir los documentos necesarios o convenientes ante la CNBV, la Bolsa, el Indeval y/o cualquier otra entidad gubernamental, órgano autorregulado, bolsa de valores o sistema de cotización correspondiente, autoridad competente, entidad, dependencia o Persona (nacional o extranjero) para obtener y llevar a cabo la inscripción de los CBFIs en el RNV o cualquier otro registro que sea necesario o conveniente y su Colocación a través de la Bolsa y/o cualquier otro sistema de cotización, el depósito del Título en Indeval, así como cualesquiera otros actos, trámites y, en su caso, la suscripción de documentos y actos jurídicos relativos a una Colocación de CBFIs en el extranjero. -----
----- h. Realizar la emisión y colocación de Valores diferentes a los CBFIs, incluyendo Valores representativos de deuda, siempre y cuando dichos valores distintos a CBFIs sean de los permitidos por la Legislación Aplicable, de acuerdo con las instrucciones del Comité Técnico o la Asamblea de Tenedores, según sea el caso, mediante cualquier

N



mecanismo disponible y realizar todos los actos necesarios y/o convenientes según se trate, ante la CNBV, la Bolsa el Indeval y/o cualquier otra entidad gubernamental, órgano autorregulado, bolsa de valores o sistema de cotización correspondiente, autoridad competente, entidad, dependencia o Persona (nacional o extranjera) efecto de lograr la emisión y colocación de dichos Valores ya sea en México o en el extranjero, previo cumplimiento de Legislación Aplicable y en su caso, la legislación extranjera de que se trate:-----

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

----- j. Celebrar según corresponda y previa instrucción del Administrador, Comité Técnico Inicial, del Comité Técnico o de la Asamblea de Tenedores, según corresponda los Convenios de Adquisición y adquirir la propiedad de los Activos Iniciales y de cualesquiera otros Activos: (i) con los Recursos Derivados de la Emisión, (ii) con cualesquiera otros recursos disponibles o (iii) mediante la entrega de CBFIs, lo anterior, en el entendido de que dichos Activos Iniciales deberán contar con todas las formalidades en sus antecedentes y para su adquisición que la ley exija, lo cual deberá ser verificado por el Administrador y/o Comité Técnico y/o Asamblea, según corresponda, sin responsabilidad del Fiduciario -----

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

----- l. Recibir y aplicar, de conformidad con lo establecido en el Fideicomiso y las instrucciones que reciba al efecto, los Recursos Derivados de la Emisión, -----

----- m. Abrir a nombre del Fideicomiso, así como administrar, operar y mantener con la institución financiera que determine el Administrador, previa instrucción por escrito dirigida al Fiduciario, las Cuentas de conformidad con lo establecido en el Fideicomiso. Asimismo, realizar los traspasos necesarios para el manejo de los recursos que formen parte del Patrimonio del Fideicomiso: -----

----- n. Llevar a cabo todos los actos y celebrar o suscribir los contratos y documentos necesarios o convenientes para retirar y depositar cualquier cantidad en las Cuentas, conforme a las instrucciones que reciba de parte del Administrador: -----

----- o. Invertir las cantidades disponibles en las Cuentas en Inversiones de Efectivo Permitidas, según sea el caso y celebrar los contratos correspondientes con instituciones financieras para dichos fines de conformidad con los términos del Fideicomiso. -----



Dr. Miguel Ángel Espindola Bustillos

*Notario No. 120 de la Ciudad de México
y del Patrimonio Inmobiliario Federal*

--- p. Adquirir, mantener, transmitir, administrar y ser propietario, directa o indirectamente, de Inversiones en Activos y otros bienes y derechos del Fideicomiso, y celebrar y suscribir la documentación necesaria para dicho fin conforme los términos previstos en el Fideicomiso, en el entendido de a efecto de ser adquiridos por el Fiduciario, deberán contar con todas las formalidades en sus antecedentes y para su adquisición que la ley exija, lo cual deberá ser verificado por el Administrador y/o Comité Técnico y/o Asamblea, según corresponda, sin responsabilidad del Fiduciario.

-----q. Efectuar la entrega de la Distribución o la Distribución Total de que se trate, a través de Indeval en los términos establecidos en el Título y el Fideicomiso, de conformidad con la fracción VI del artículo 187-ciento ochenta y siete de la LISR, y dar a conocer cada Distribución Total a través del SEDI, con por lo menos 6 (seis) Días Hábiles de anticipación a la fecha en que se lleve a cabo dicha Distribución Total o conforme se especifique en el Título de tiempo en tiempo.r.

----- Cobrar, recibir y administrar las Rentas y emitir las facturas correspondientes a dichas Rentas (directamente o por conducto del Administrador en su carácter de agente del Fiduciario), así como cualquier otra cantidad en relación con las Inversiones de Efectivo Permitidas y cualquier otro bien o derecho que sea parte del Patrimonio del Fideicomiso;

-----s. Llevar a cabo todas las acciones que sean necesarias o convenientes a fin de conservar y en su caso oponer a terceros la titularidad sobre el Patrimonio del Fideicomiso, realizando todos los actos necesarios para su defensa de conformidad con los términos del Fideicomiso y la Legislación Aplicable, así como en su caso con las instrucciones que para tales efectos reciba del Administrador o Comité Técnico;

-----t. Celebrar a través del Administrador, los Contratos de Arrendamiento y cualquier otro contrato necesario o conveniente para realización de los fines del Fideicomiso, así como sus respectivos convenios modificatorios siempre y cuando dichos contratos no impliquen facultades para actos de dominio, las cuales se encuentran reservadas a los delegados fiduciarios del Fiduciario,

-----u. Realizar, directamente o a través del Administrador, la administración, las diligencias necesarias para llevar a cabo la cobranza y ejecución derivada de los Contratos de Arrendamiento

-----v. Celebrar, previa instrucción del Administrador, Comité Técnico (incluyendo el Comité Técnico Inicial) o la Asamblea de Tenedores, según corresponda, los contratos que sean necesarios o convenientes para cumplir con los fines del Fideicomiso, y celebrar cualquier tipo de instrumento o acuerdos relacionados, incluyendo sin limitar la contratación de seguros, la celebración de acuerdos de indemnización y cualquier modificación, prórroga o renovación, entre otros

-----w. Cumplir con sus obligaciones adquiridas en términos de cualquier contrato celebrado conforme al Fideicomiso



- x Previa instrucción del Administrador y/o del Comité Técnico, contratar y remover a consultores, depositarios, expertos y otros agentes y prestadores de servicios para los propósitos y fines del Fideicomiso, en el entendido que (i) la contratación o ratificación o sustitución del Auditor Externo deberá realizarse de conformidad con las instrucciones del Comité Técnico, previa recomendación del Comité de Auditoría y (ii) la contratación inicial del Auditor Externo que autorice el Comité Técnico Inicial deberá ser ratificada por el Comité Técnico con posterioridad a la oferta pública inicial de CBFIs, previa recomendación del Comité de Auditoría;-----
- y Pagar con los bienes que conforman el Patrimonio de Fideicomiso directamente en la medida que éste resulte suficiente, todas las obligaciones a su cargo de conformidad con la Legislación Aplicable, los contratos que celebre, disposiciones del Fideicomiso los Documentos de Emisión y cualquier otro convenio o documento.-----
- z. Preparar y proveer toda la información relacionada con el Fideicomiso que deba ser entregada de conformidad con el Fideicomiso, la LMV, la Circular Única de Emisoras, el Reglamento Interior de la Bolsa y la Legislación Aplicable, así como toda la información que sea requerida de conformidad con otras disposiciones del Fideicomiso y otros contratos en los que el Fideicomiso sea parte, incluyendo la que deba de proporcionarse en cumplimiento de actos y contratos celebrados bajo una jurisdicción extranjera en todos los casos con el apoyo y la información que le sea preparada y proporcionada por el Administrador.-----
- aa. Presentar, a través del Administrador, de conformidad con la información que le sea preparada y proporcionada por el propio Administrador, todas las declaraciones fiscales del Fideicomiso de conformidad con la Legislación Aplicable, así como llevar a cabo todos los actos jurídicos y materiales, tales como retenciones, expedición de constancias y registros, necesarios para cumplir con todas las obligaciones a su cargo derivadas de las disposiciones fiscales en vigor durante la vigencia del Fideicomiso-----
- bb En caso de ser necesario, someter a través del Administrador, a la autoridad fiscal cualquier clase de consulta fiscal y/o confirmaciones de criterio en los términos de los artículos 34-treinta y cuatro y 36-treinta y seis del CFF, necesarios o convenientes para llevar cabo los fines del Fideicomiso-----
- cc. Preparar y presentar cualesquier otros reportes y/o escritos requeridos por, o solicitudes de autorización de parte de cualquier autoridad gubernamental, ya sea de manera directa o a través del Administrador, en el entendido que si el Fiduciario no cuenta con la información necesaria para elaborar dichos reportes y/o escritos, la misma deberá ser proporcionada al Fiduciario por el Administrador o por algún tercero experto contratado al efecto, según lo dispuesto por el Fideicomiso, con el fin de que el Fiduciario de cumplimiento a dichas solicitudes-----
- dd Participar como socio en el Administrador o participar en cualquier otra sociedad civil, o entidad permitida bajo la Legislación Aplicable y conforme a las instrucciones del



Dr. Miguel Ángel Espindola Bustillos

*Notario No. 120 de la Ciudad de México
y del Patrimonio Inmobiliario Federal*

Comité Técnico Inicial o del Comité Técnico, según corresponda ejercer en beneficio del Fideicomiso, todos los derechos económicos y corporativos derivados de su parte social o participación en dichas entidades; incluyendo sin limitar, la facultad de designar remover e instruir libremente al órgano de administración del Administrador y de las demás sociedades o entidades, y a sus representantes y apoderados; -----

----- ee Participar como asociado, o de cualquier otra manera, en asociaciones gremiales que agrupe a las Fibras y/o empresas del ramo, similares o equivalentes en el extranjero, en las cuales será representado por el Administrador, incluyendo sin limitar la Asociación Mexicana de Fibras Inmobiliarias A.C.; -----

----- ff Otorgar poderes generales y especiales a personas físicas o personas morales (en este caso previa designación de las personas físicas a través de las cuales se ejercerá el poder), según sean requeridos mediante instrucciones del Comité Técnico y/o del Administrador, para el desarrollo de los fines del Fideicomiso de conformidad con el mismo y cualquier otro contrato celebrado por el Fiduciario en ejecución del Fideicomiso; en el entendido que: (i) el Fiduciario no otorgará poderes generales para actos de dominio para abrir cancelar cuentas bancarias, así como, para suscribir, avalar títulos de crédito ni para otorgar, sustituir o delegar facultades ya que dichas facultades siempre serán ejercidas directamente por el Fiduciario a través de sus delegados fiduciarios conforme a las instrucciones del Administrador y en su caso del Comité Técnico, mismas que siempre deberán ser ratificadas por la o las personas designadas para tal efecto por el propio Comité Técnico y (ii) cualquier y todos los apoderados nombrados por el Fiduciario deberán cumplir con las obligaciones de los poderes y de los contratos, establecidas de conformidad con la Cláusula Trigésima Tercera del Fideicomiso, en relación con sus actos realizados (incluyendo cualquier requerimiento de informar al Fiduciario de actos realizados por los apoderados); -----

----- gg En caso de efectuarse una colocación fuera del territorio mexicano proporcionar, a través del Administrador, a los Tenedores residentes en el extranjero que en su caso así lo soliciten expresamente al Comité Técnico, la información que determine este último con apego a los términos del Fideicomiso que al efecto corresponda, a efectos de que los mismos puedan cumplir con las disposiciones fiscales aplicables a los Tenedores señalados; -----

----- hh. Celebrar y suscribir todo tipo de contratos, convenios, acuerdos, instrumentos o documentos, incluidos títulos de crédito y documentos de garantía, así como realizar todos los actos necesarios o convenientes a efectos de cumplir con los fines del Fideicomiso de conformidad con lo establecido en el Fideicomiso y en los contratos celebrados por el Fiduciario, el Contrato de Colocación, los contratos que se requieren para abrir cuentas bancarias, cuentas de inversión y contratos de intermediación bursátil, los contratos que se requieran para el uso de nombres comerciales, marcas y de propiedad intelectual y contratos o documentos relacionados con la realización,



adquisición y disposición de Inversiones en Activos, cobranza de los ingresos devueltos de los Contratos de Arrendamiento y cualquier modificación a dichos contratos o documentos, todos los contratos, convenios, documentos y/o acuerdos necesarios y hacer que se cumplan los derechos y acciones disponibles para el Fideicomiso -----

-----ii. Solicitar y celebrar cualquier clase de financiamiento con cualquier Persona, ya sea con instituciones, empresas o vehículos de financiamiento nacionales o extranjeras de acuerdo con las instrucciones del Comité Técnico, para efectos de cumplir con los fines aquí establecidos, incluyendo el adquirir y/o construir Bienes Inmuebles y, en su caso, adquirir Derechos de Arrendamiento, pudiendo otorgar al efecto garantías reales con la totalidad o parte del Patrimonio del Fideicomiso, sin perjuicio de que dichos financiamientos puedan tener además garantías reales o personales de cualquier tercero. Al efecto, deberá respetarse en todo caso los límites de deuda e índices de cobertura aprobados por la Asamblea de Tenedores en términos de la Circular Única de Emisoras, así como los establecidos en la Legislación Aplicable, -----

-----jj. Celebrar, previa instrucción del Comité Técnico, operaciones financieras derivadas (que estén o no relacionadas con los financiamientos que en su caso obtenga el Fideicomiso), como lo son las coberturas de tasas de interés o de tipo de cambio, sin perjuicio de las facultades de la Asamblea de Tenedores para aprobar operaciones en el ámbito de su competencia; -----

-----kk. En caso del ejercicio del Derecho de Reversión por parte de algún Fideicomitente Adherente, recibir el precio de reversión -----

-----ll. Previo acuerdo de la Asamblea de Tenedores y conforme a las políticas de operación que al efecto autorice el Comité Técnico, establecer, implementar, mantener y operar un Fondo de Recompra en términos de las disposiciones legales aplicables y con base en dicho Fondo de Recompra, efectuar la compra de CBFIs previamente emitidos por el Fiduciario o títulos de crédito que los representen, pudiendo enajenarlos o cancelarlos de conformidad con las instrucciones que reciba del Comité Técnico, de acuerdo con la Legislación Aplicable y las reglas de operación de Fondo de Recompra;---

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

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

-----oo. Entregar o en su caso proporcionar acceso y/o causar que le sea entregada al Representante Común o a quien éste mismo designe toda la información y documentación que tenga disponible derivada o relacionada con el Fideicomiso, en un plazo no mayor a 15 (quince) Días Hábitiles posteriores a la fecha de recepción de la solicitud por escrito respectiva del acceso a la información, salvo que se trate de asuntos



Dr. Miguel Ángel Espindola Bustillos

*Notario No. 120 de la Ciudad de México
y del Patrimonio Inmobiliario Federal*

urgentes, en cuyo caso la entrega se deberá realizar en los **plazos** y con la periodicidad que el Representante Común acuerde con el Administrador.-----

----- pp Proporcionar acceso restringido al Administrador a toda la información que tenga disponible derivada o relacionada con el Fideicomiso; -----

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

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

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

----- tt Participar en co-inversiones, joint-ventures u otras asociaciones con terceros en términos del Fideicomiso y de la Legislación Aplicable; -----

----- uu En caso de ser aplicable, inscribir el Fideicomiso en el Registro Único de Garantías Mobiliarias conforme se establece en la Cláusula Trigésima Quinta, sección 35.2-treinta y cinco punto dos del Fideicomiso;-----

----- vv Cumplir con sus obligaciones conforme a la CUAE, en el entendido, que las actividades, facultades, y obligaciones previstas en la CUAE para el consejo de administración y el director general de emisoras serán realizadas por el Comité Técnico.



el Comité de Auditoría y el Fiduciario (de conformidad con las instrucciones del Comité Técnico), respectivamente, de conformidad con lo previsto en la CUAE; -----

----- ww. Realizar pagos conforme al Fideicomiso o cualesquier otros contratos o instrumentos de los que sea parte, de conformidad con lo establecido en el Fideicomiso o dichos contratos o instrumentos; -----

----- xx. La revelación de Eventos Relevantes, previa instrucción del Administrador y/o del Comité Técnico según los mismos tengan conocimiento, o bien, cuando el Fiduciario no cuente con dichas instrucciones dará a conocer los Eventos Relevantes de conformidad con la información con la que al momento éste cuente en términos del artículo 105-ciento cinco de la LMV. Dentro de los Eventos Relevantes que deberá instruir el Comité Técnico para su publicación se incluyen, sin limitar, todos aquellos acuerdos del mismo cuyo sentido sea contrario a la opinión emitida por el Comité de Prácticas o el Comité de Auditoría, o aquei o aquellos que ejerzan dichas funciones; y -----

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

----- **SEXTA. EMISIÓN DE CBFIS.** -----

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

----- 6.2-seis punto dos. Tenedores. Los Tenedores, en virtud de la adquisición de los CBFIs, estarán sujetos a lo previsto en el Fideicomiso y en los CBFIs correspondientes y aceptan de manera expresa que (i) exclusivamente, para el ejercicio del Derecho de Suscripción Preferente, sujeto a lo previsto en el numeral 6.9-seis punto nueve siguiente tendrán derecho preferente para la adquisición de los CBFIs que emita el Fiduciario en el futuro; y (ii) el Fideicomiso es el único propietario de los Activos y por lo tanto, los CBFIs únicamente otorgan el derecho a los frutos, rendimientos y en su caso al producto de la venta de los Activos, de conformidad con lo previsto por el Fideicomiso. Por ningún motivo



Dr. Miguel Ángel Espindola Bustillos

*Notario No. 120 de la Ciudad de México
y del Patrimonio Inmobiliario Federal*

se considerará que los CBFIs representan el derecho a una parte o la totalidad del derecho de propiedad o titularidad sobre los Activos afectos al Fideicomiso.-----

-----Los Fideicomitentes Adherentes mediante la aportación de Activos, reconocen los efectos fiscales que se generan a su cargo en relación al ISR o Ganancia Diferida con motivo de la posible ganancia generada por la aportación de Activos al Patrimonio del Fideicomiso, y cuya exigibilidad se actualizará: (i) al momento de la venta de uno o varios CBFIs recibidos como contraprestación por dicha aportación; o (ii) en el momento en que el Fideicomiso enajene los Activos aportados por el Fideicomitente Adherente de que se trate. Asimismo reconocen que lo anterior podrá variar en caso de que la Legislación Aplicable sea modificada en el futuro y que se deberá reportar al Servicio de Administración Tributaria la información y documentación de cada una de las operaciones mediante las cuales se realizó la aportación al Fideicomiso de cada uno de los Activos de que se trate, incluyendo la identificación de los mismos, así como el monto y número de los CBFIs entregados a los Fideicomitentes Adherentes, asimismo, en caso de que los Activos aportados al Fideicomiso se arrienden a dichos Fideicomitentes Adherentes, los contratos respectivos.-----

-----5.3-seis punto tres 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 la Cláusula Séptima del Fideicomiso y aquellas descritas en el Título que represente los CBFIs.-----

-----5.4-seis punto cuatro. Designación de Intermediarios Colocadores. El Comité Técnico designará a los Intermediarios Colocadores (ya sea en México y/o en el extranjero) o figuras equivalentes o similares a los que se encomendará la realización de cada Colocación y actividades relacionadas.-----

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

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

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

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

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



de la Emisión. Por ningún motivo se considerará que los CBFIs representan el derecho a una parte o a la totalidad del derecho de propiedad o titularidad sobre los Activos afectos al Fideicomiso.-----

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

-----f. Todas las Distribuciones o Distribuciones Totales a los Tenedores se llevarán a cabo por medio de transferencia electrónica a través del Indeval ubicado en Paseo de la Reforma número 255-doscientos cincuenta y cinco, Piso 3-tes. Colonia Cuauhtémoc, '05300' Ciudad de México, México.-----

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

-----h. Los CBFIs serán colocados en el mercado de valores o sistema de cotización y/o negociación que en su caso determine el Comité Técnico, ya sea en México, o en el extranjero simultáneamente, siempre y cuando en todo momento se cumpla con lo dispuesto en el artículo 187-ciento ochenta y siete de la LISR y la Regla 3.2.12 de la Resolución Miscelánea Fiscal vigente, y deberán ser inscritos en el RNV.-----

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

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

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

-----6.8-seis punto ocho. Autorizaciones Gubernamentales. El Fiduciario deberá obtener con el apoyo de los asesores externos designados al efecto para tales efectos y con cargo al Patrimonio del Fideicomiso, todas y cada una de las autorizaciones gubernamentales que se requieran para la Emisión de los CBFIs, así como para la oferta y su registro en el



Dr. Miguel Ángel Espindola Bustillos

*Notario No. 120 de la Ciudad de México
y del Patrimonio Inmobiliario Federal*

RNV de la CNBV o cualesquiera otro necesario o conveniente, sea nacional o extranjero. Asimismo, el Fiduciario deberá obtener la autorización para el listado de los CBFIs en la Bolsa o cualquier otro sistema de cotización y/o negociación necesario o conveniente.

----- 5 9-seis punto nueve. Derecho de los Tenedores que hayan adquirido CBFIs con motivo de la oferta pública inicial de CBFIs. Exclusivamente para la primera Emisión subsecuente de CBFIs que tenga lugar a partir de la oferta pública inicial de CBFIs, los Tenedores que hayan adquirido CBFIs con motivo de la oferta pública inicial de CBFIs tendrán el Derecho de Suscripción Preferente, considerando lo que en su momento determine la Asamblea de Tenedores al efecto, incluyendo sin limitar: (i) el derecho a suscribir en primera ronda hasta un número equivalente al 100% (cien por ciento) de los CBFIs que hayan adquirido en la oferta pública inicial al precio en que hayan sido colocados con motivo de dicha oferta pública inicial. En caso que a algún Tenedor con este derecho renuncie al mismo en dicha ronda, los demás Tenedores con el derecho podrán suscribir los CBFIs en cuestión a prorrata y (ii) en segunda o ulterior ronda, inversionistas nuevos podrán suscribir CBFIs al precio de mercado en dicho momento.

----- **SÉPTIMA. OBLIGACIONES DEL REPRESENTANTE COMÚN.** -----

----- 7 1-siete punto uno Obligaciones del Representante Común. Sin perjuicio de las obligaciones del Representante Común previstas en el Título en la LMV, en la LGTOC, en la Circular Única de Emisoras y en los demás Documentos de Emisión, el Representante Común tendrá durante la vigencia del Fideicomiso, las siguientes obligaciones: -----

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

----- (b) Suscribir los Títulos que amparen los CBFIs, habiendo verificado que cumplan con la Legislación Aplicable.

----- (c) Verificar la constitución del Fideicomiso.

----- (d) Verificar a través de la información que le sea proporcionada para tales fines, la existencia y el estado del Patrimonio del Fideicomiso.

----- (e) Verificar, a través de la información que le sea proporcionada para tales fines, la existencia y patrimonio de cualquier fideicomiso respecto del cual el Fideicomiso adquiera derechos fideicomitentes-fideicomisarios.

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

----- (g) 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, del Fideicomitente y demás personas que suscriban el Contrato de Administración y/o los Documentos de Emisión o que presten servicios al Emisor en relación con los CBFIs o, en su caso, el Patrimonio del Fideicomiso, de las obligaciones establecidas en los Documentos de Emisión (excepto de las obligaciones de índole contable, fiscal, laboral y administrativas de dichas partes derivadas de la emisión) y



notificar a los Tenedores de cualquier incumplimiento así como verificar el estado que guarda el Patrimonio del Fideicomiso en el entendido que el Fideicomiso, el Fiduciario, el Administrador, el Fideicomitente y las demás personas que suscriban el Contrato de Administración y/o los Documentos de Emisión, estarán obligados a entregar y/o causar que se le proporcione al Representante Común, dentro de los plazos referidos en el inciso o) de la presente Cláusula, la información y documentación que sea necesaria para verificar el cumplimiento de las obligaciones a que se refiere este inciso. -----

----- (h) Notificar a la CNBV, la Bolsa e Indeval respecto de cualquier retraso del Fiduciario en el cumplimiento de sus obligaciones a través de los medios que considere adecuados, sin que por tal motivo se considere incumplida obligación de confidencialidad alguna. -----

----- (i) Convocar y presidir las Asambleas de Tenedores cuando la Legislación Aplicable (de manera específica la LMV) o los términos de los CBFIs o del Fideicomiso así lo requieran y cuando lo considere necesario o conveniente para obtener una confirmación de los Tenedores con respecto a la toma de cualquier decisión así como para ejecutar sus resoluciones -----

----- (j) Celebrar, en representación de los Tenedores, todos los Documentos de Emisión y contratos con el Fiduciario de conformidad con el Fideicomiso previa aprobación de la Asamblea de Tenedores respectiva cuando esta se requiera. -----

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

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



Dr. Miguel Ángel Espindola Bustillos

*Notario No. 120 de la Ciudad de México
y del Patrimonio Inmobiliario Federal*

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

----- (n) Ejercer sus derechos o facultades y cumplir con sus obligaciones establecidas en el Título, en el Fideicomiso, la LGTOC, la LMV, la Legislación Aplicable, y en los demás documentos de los que sea parte y sean suscritos directamente por parte del Representante Común, así como cumplir con los usos y prácticas bursátiles. Todos y cada uno de los actos que lleve a cabo el Representante Común en representación o por cuenta de los Tenedores de conformidad con los términos establecidos en el Fideicomiso, el Título, los demás documentos de los que sea parte o la Legislación Aplicable, serán obligatorios para los Tenedores y se considerarán como aceptados por los mismos. -----

----- (o) Solicitar del Fiduciario, del Administrador y de las personas que suscriban los Documentos de Emisión y presten servicios al Emisor en relación con los CBFIs o, en su caso, el Patrimonio del Fideicomiso, toda la información y documentación en su posesión que razonablemente sea necesaria para el cumplimiento de las funciones del Representante Común, inclusive los relativos a la situación financiera del Fideicomiso en el entendido que el Fiduciario y el Administrador, tendrán la obligación de proporcionar la información y documentación relacionada con el Fideicomiso y con los CBFIs que les sea razonablemente requerida en un plazo no mayor a 10 (diez) Días Hábites, contados a partir del requerimiento de información y documentación correspondiente por parte del Representante Común, salvo que se trate de asuntos urgentes en cuyo caso la entrega se deberá realizar en los plazos y periodicidad que el Representante Común razonablemente le requiera. -----

----- (p) Proporcionar a cualquier Tenedor, debidamente acreditado, a costa de éste último, las copias de los reportes que, en su caso, le hayan sido entregados al Representante Común, por parte del Fiduciario y/o del Administrador. Asimismo, en caso de efectuarse una colocación fuera del territorio mexicano, el Administrador a través del Representante Común, proporcionará a los Tenedores residentes en el extranjero que en su caso así lo soliciten expresamente al Comité Técnico, la información que determine este último con apego a los términos del Fideicomiso que al efecto corresponda, a efectos de que los mismos puedan cumplir con las disposiciones fiscales aplicables a los Tenedores señalados. -----

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

----- (r) Solicitar por escrito al Fiduciario que se haga del conocimiento del público, a través de la publicación de un evento relevante cualquier incumplimiento de las obligaciones establecidas en el Contrato de Administración y/o los Documentos de



Emisión, por parte del Fiduciario, del Administrador y de las demás partes en dichos documentos.....

-----En caso de que el Fiduciario omita divulgar el evento relevante de que se trate dentro de los 2 (dos) Días Hábiles siguientes a la notificación realizada por el Representante Común, el Representante Común tendrá la obligación de publicar dicho evento relevante en forma inmediata.....

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

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

----- (u) Rendir cuentas del desempeño de sus funciones cuando le sean solicitadas por la Asamblea de Tenedores o al momento de concluir su encargo. Para los casos en que la rendición de cuentas implique aspectos especializados, que no pueda preparar el Representante Común por sí o información adicional a la que deba proporcionar, el Representante Común, con cargo al Patrimonio del Fideicomiso en términos de lo establecido en la fracción (v) siguiente, podrá solicitar al Fiduciario contratar a terceros que auxilien al Fiduciario a preparar la información.

----- (v) Solicitar a la Asamblea de Tenedores ordenar e instruir al Fiduciario que se subcontrate a terceros especializados para que auxilien al Representante Común en el cumplimiento de sus obligaciones de revisión establecidas en la Circular Única de Emisoras o en la Legislación Aplicable, sujeto a las responsabilidades que establezca la propia Asamblea de Tenedores. En caso de que la Asamblea de Tenedores no apruebe la subcontratación, el Representante Común solamente responderá de las actividades que le son directamente imputables en términos de la Circular Única de Emisoras o de la Legislación Aplicable.

----- (w) 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 Emisor al Fiduciario, al Administrador, a sus auditores externos, asesores legales o cualquier persona que preste servicios a la Emisora, 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 y el Contrato de Administración. El Fiduciario, el Fideicomitente, el Administrador, el Representante Común y demás partes que suscriban los Documentos de Emisión tendrán la obligación de requerir a las partes o a aquellas



Dr. Miguel Ángel Espindola Bustillos

*Notario No. 120 de la Ciudad de México
y del Patrimonio Inmobiliario Federal*

personas que los presten servicios relacionados ya sea con los CBFIs o con el Patrimonio del Fideicomiso que proporcionen al Representante Común la información y documentación en los plazos referidos en el inciso (c) anterior, en el entendido que la firma de los Documentos de Emisión obligan a quien lo suscriba a cumplir con las obligaciones previstas en el presente párrafo. -----

----- El Representante Común asumirá que la información y documentación presentada por las partes o suscriptores de los Documentos de Emisión es exacta y veraz, por lo que podrá confiar en ella para sus funciones de revisión -----

----- Asimismo, sin perjuicio de las demás obligaciones del Fiduciario referidas en los párrafos anteriores, éste deberá contratar, con previa autorización e instrucción de la Asamblea de Tenedores y con cargo al Patrimonio del Fideicomiso, a los terceros que asistan al Representante Común en el cumplimiento de sus obligaciones, en términos de las instrucciones que reciba para tal efecto del Representante Común, en un plazo que no deberá exceder de 5 (cinco) Días Hábiles contados a partir de que le sea girada dicha instrucción la cual deberá llevar incorporados los términos de la contratación así como los datos de contacto del prestador de servicios a contratar y la documentación que resulte necesaria para que se celebre dicha contratación, ya que en caso contrario el Fiduciario no será responsable por no realizar la contratación en el plazo antes estipulado, en el entendido que de no existir los recursos suficientes para tales efectos, se estará a lo dispuesto por el artículo 261-doscientos ochenta y uno del Código de Comercio, así como lo establecido en el artículo 2677-dos mil quinientos setenta y siete del Código Civil vigente en la Ciudad de México y sus correlativos en los Códigos Civiles de los demás Estados de la República Mexicana y en el Código Civil Federal, en relación con su carácter de mandatario en términos de artículo 217-doscientos diecisiete de la LGTOC por lo que ni el Representante Común ni el Fiduciario estarán obligados a anticipar las cantidades necesarias para la contratación de dichos terceros o especialistas y no serán responsables bajo ninguna circunstancia de retraso de su contratación y/o por falta de recursos de llevar a cabo dicha contratación y/o porque no le sean proporcionados por los Tenedores -----

----- El Representante Común solamente actuará o dejará de actuar con base en la información recibida, sin estar obligado a verificar su autenticidad, integridad o veracidad. El Representante Común no será responsable en los casos de actos dolosos, negligentes, de la mala fe o ilegales (incluyendo actos fraudulentos) por parte del Fiduciario, Administrador o las personas que suscriban los Documentos de Emisión. El Representante Común no será responsable si ha actuado de buena fe, conforme a la Legislación Aplicable, con base a la información disponible en el momento que corresponda o buscando proteger los intereses de los Tenedores. -----

----- Asimismo, a fin de comprobar el cumplimiento de las obligaciones del Fiduciario, el Administrador y las personas que suscriban los Documentos de Emisión, el



Representante Común podrá realizar visitas o revisiones a las personas referidas de manera anual y en cualquier otro momento cuando así lo determine necesario o conveniente, previa notificación que les dirija por escrito con 5 (cinco) Días Hábles de anticipación a la fecha en que pretenda realizar dicha visita o revisión, salvo casos urgentes en cuyo caso no hay plazo para realizar la notificación. Para lo cual el Representante Común podrá, previa autorización de la Asamblea de Tenedores contratar y acompañarse de profesionales con cargo al Patrimonio del Fideicomiso. -----

----- 7.2-siete punto dos. **Obligatoriedad.** Todos y cada uno de los actos que lleve a cabo el Representante Común en representación o por cuenta de los Tenedores de conformidad con los términos establecidos en el Fideicomiso, los CBFIs, los demás documentos de los que sea parte o la Legislación Aplicable, serán obligatorios para los Tenedores y se considerarán como aceptados por los mismos. -----

----- 7.3-siete punto tres. **Remoción y sustitución.** El Representante Común podrá ser removido o sustituido por resolución adoptada en una Asamblea de Tenedores en el entendido que dicha remoción o sustitución sólo tendrá efectos a partir de la fecha en que un representante común sustituto haya sido designado y dicho representante común sustituto haya aceptado y tomado posesión de su cargo. -----

----- 7.4-siete punto cuatro. **Erogaciones.** El Representante Común en ningún momento estará obligado a erogar ningún tipo de gasto u honorario o cantidad alguna con cargo a su patrimonio a fin de cumplir con las funciones que le corresponden conforme a la Legislación Aplicable, al Fideicomiso y a los respectivos CBFIs. -----

----- 7.5-siete punto cinco. **Exclusión de Responsabilidad.** El Representante Común no será responsable por la autenticidad ni la veracidad de la documentación o la información que en su caso, llegue a proporcionarle el Fiduciario, el Administrador, el Comité Técnico y/o el Auditor Externo, tales como avalúos, estados financieros, relaciones patrimoniales, información sobre el 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. -----

----- De igual manera no será responsabilidad del Representante Común ni de su personal, vigilar o supervisar el cumplimiento de los servicios contratados del Auditor Externo o de cualquier tercero, ni la debida instalación o funcionamiento del Comité Técnico y las obligaciones de sus miembros, ni de cualquier otro órgano distinto a la Asamblea de Tenedores, a excepción hecha de los casos derivados de las obligaciones a su cargo conforme al Fideicomiso y la Legislación Aplicable. -----

----- **OCTAVA. ASAMBLEA DE TENEDORES.** -----

----- 8.1-ocho punto uno. **Asamblea de Tenedores.** La Asamblea de Tenedores será el órgano máximo de decisión del Fideicomiso, representará al conjunto de los Tenedores y sus decisiones adoptadas conforme a las disposiciones del Fideicomiso serán válidas respecto de todos los Tenedores, incluyendo a los ausentes o disidentes. -----



Dr. Miguel Ángel Espindola Bustillos

*Notario No. 120 de la Ciudad de México
y del Patrimonio Inmobiliario Federal*

.....8.2-ocho punto dos. Lugar de Celebración Las Asambleas de Tenedores se celebrarán en el domicilio del Representante Común o en el lugar que se señale en la convocatoria correspondiente, pero invariablemente en algún lugar de México.

.....8.3-ocho punto tres. Convocatorias La Asamblea de Tenedores se reunirá siempre que sea convocada por el Fiduciario a través del SEDI, con al menos 10 (diez) Días de anticipación a la fecha en que deba reunirse, en términos de lo dispuesto por la fracción I del artículo 64-seventa y cuatro Bis 1 de la LMV; en el entendido que en la convocatoria se expresarán los puntos que en la Asamblea de Tenedores deberán tratarse. Lo anterior, sin perjuicio del Derecho de Convocar o Aplazar Asamblea.

..... La convocatoria que publique el Fiduciario a través del SEDI en términos del párrafo anterior será enviada por éste al Representante Común, a través de correo electrónico y será publicada por el Representante Común al menos 1 (una) vez dentro de los 10 (diez) Días a que se refiere el párrafo inmediato anterior en alguno de los periódicos de mayor circulación del domicilio del Fiduciario, en el entendido que será el Representante Común quien procederá a dar cumplimiento a lo establecido en el último párrafo del artículo 290-dieciosientos noventa de la LMV a fin de que Indeval le proporcione las constancias correspondientes.

..... Adicionalmente, en caso que los Tenedores ejerzan el Derecho de Convocar o Aplazar Asamblea el Representante Común deberá expedir la convocatoria para que la Asamblea de Tenedores se reúna dentro del término de 1 (un) mes a partir de la fecha en que reciba la solicitud. Si el Representante Común no cumpliera con esta obligación, el Juez de Primera Instancia del domicilio del Representante Común a petición de los Tenedores solicitantes, deberá expedir la convocatoria para la reunión de la Asamblea de Tenedores.

..... Para efectos de lo anterior a convocatoria que efectúe el Representante Común se publicará 1 (Una) vez por lo menos en alguno de los periódicos de mayor circulación del domicilio del Fiduciario, con 10 (diez) Días de anticipación, por lo menos, a la fecha en que la Asamblea de Tenedores deba reunirse. En la convocatoria se expresarán los puntos que en la Asamblea de Tenedores deberán tratarse.

..... La información y documentos relacionados con el orden del día de la Asamblea de Tenedores deberá estar disponible, de forma gratuita en el domicilio que se indique en la convocatoria para su revisión por parte de los Tenedores con por lo menos 10 (diez) Días de anticipación a la fecha en que tendrá verificativo dicha Asamblea de Tenedores.

..... El Fiduciario deberá convocar a la Asamblea de Tenedores en los términos establecidos al efecto en el Fideicomiso, a celebrarse dentro de los 4-cuatro meses posteriores al cierre de cada ejercicio para entre otros, aprobar los estados financieros del Fideicomiso correspondientes al ejercicio anterior y para elegir o ratificar a los miembros del Comité Técnico, considerando en lo que corresponda la propuesta del Comité de Nominaciones y Compensaciones.



----- 8.4-ocho punto cuatro. Admisión y Representación. Los Tenedores podrán hacerse representar en las asambleas, por un apoderado que cuente con poder general o especial suficiente conforme a derecho o mediante simple carta poder firmada por el poderdante ante 2 (dos) testigos.-----

----- Para poder ser admitidos en las Asambleas de Tenedores, los Tenedores deberán depositar en el lugar que indique el Representante Común, a más tardar el Día Hábil previo a la fecha en que la Asamblea de Tenedores deba celebrarse, las constancias de depósito que expida el Indeval y el listado de Tenedores que a tal efecto expida la casa de bolsa correspondiente, de ser el caso, respecto de los CBFIs de los cuales dichos Tenedores sean titulares.-----

----- Las Asambleas de Tenedores serán presididas por el Representante Común o por cualquier otra persona que sea designada por los Tenedores presentes para actuar como tal por la Asamblea de Tenedores. El presidente de la Asamblea de Tenedores designará, de entre las personas que se encuentren presentes en la asamblea, a un secretario y a un escrutador.-----

----- El Administrador podrá asistir con voz, pero sin voto en las Asambleas de Tenedores.-----

----- 8.5-ocho punto cinco. Asamblea Ordinaria de Tenedores. Los Tenedores podrán discutir cualquier asunto en la Asamblea Ordinaria de Tenedores, salvo por aquellos asuntos reservados a la Asamblea Extraordinaria de Tenedores.-----

----- Para que la Asamblea Ordinaria de Tenedores se considere legalmente instalada en virtud de primera convocatoria deberán estar representadas en ella la mitad mas uno del monto total de los CBFIs en circulación y sus decisiones serán consideradas como válidas cuando sean aprobadas por mayoría de votos de los CBFIs en circulación presentes.-----

----- En caso de que una Asamblea Ordinaria de Tenedores se reúna en virtud de segunda convocatoria, se considerará legalmente instalada, cualquiera que sea el número de CBFIs que estén en ella representados y sus decisiones serán consideradas como válidas cuando sean aprobadas por mayoría de votos de los CBFIs en circulación presentes.-----

----- 8.6-ocho punto seis. Asamblea Extraordinaria de Tenedores. Los Tenedores se reunirán en Asamblea Extraordinaria de Tenedores para tratar cualquiera de los siguientes asuntos:-----

- (a) acordar la revocación de la designación del Representante Común.-----
- (b) designar a un nuevo representante común,-----
- (c) consentir u otorgar prórrogas o esperas a las obligaciones del Fiduciario conforme al Fideicomiso;-----
- (d) remover al Administrador y designar a un Administrador Sustituto en términos del Fideicomiso;-----



Dr. Miguel Ángel Espindola Bustillos

*Notario N.º 120 de la Ciudad de México
y del Patrimonio Inmobiliario Federal*

----- (e) acordar la integración o unión del Fideicomiso con cualesquier otra Fibra y/o negocio la división del Patrimonio del Fideicomiso, y/o consolidación de Activos -----

----- (f) acordar la terminación de los contratos de prestación de servicios que el Administrador haya celebrado con terceros en términos de la Cláusula Décima sección 10.5-diez punto cinco del Fideicomiso, a través de los cuales haya subcontratado cualesquiera de los Servicios de Administración; -----

----- (g) resolver cualquier desacuerdo entre el Comité de Prácticas y/o el Comité de Nominaciones y Compensaciones relacionado con las recomendaciones de dichos comités -----

---- (h) acordar la terminación anticipada del Fideicomiso, la liquidación del Patrimonio del Fideicomiso, el desliste de los CBFIs y la cancelación de la inscripción en el RNV -----

----- (i) acordar la modificación de las Cláusulas del Fideicomiso a que hace referencia el inciso (i) de la sección 32.1-trenta y dos punto uno de la Cláusula Trigésima Segunda del Fideicomiso; -----

----- (j) acordar la modificación de la Cláusula Quinta del Fideicomiso, en el entendido que, en caso que con motivo de cualquier modificación a esta cláusula se altere el fin principal del Fideicomiso o aquellos permitidos por el régimen fiscal especial de Fibras, el Fideicomiso dejará de ser considerado y tratado fiscalmente como un fideicomiso Fibra en términos de la legislación fiscal aplicable, y -----

----- (k) acordar la terminación del Paquete de CBFIs al Fideicomiso de Fundadores previsto en la Cláusula Cuarta sección 5.1-cinco punto uno, inciso f., en favor del Fideicomiso de Fundadores. -----

----- Para que se considere válidamente instalada una Asamblea Extraordinaria de Tenedores (en virtud de primera o ulterior convocatoria) se requerirá que estén representados los Tenedores que representen por lo menos el 75% (setenta y cinco por ciento) del número de CBFIs en circulación para que haya quórum. -----

----- Las decisiones de la Asamblea Extraordinaria de Tenedores serán válidas si cuentan con el voto favorable de los Tenedores que representen por lo menos el 75% (setenta y cinco por ciento) del número total de CBFIs en circulación, salvo: (i) el caso de remoción y sustitución del Administrador y la designación de un Administrador Sustituto, en cuyo caso deberá contar con el voto favorable de los Tenedores que representen el 56% (sesenta y seis por ciento) del número total de CBFIs en circulación; (ii) el caso de la terminación de los contratos de prestación de servicio que el Administrador haya celebrado con terceros para subcontratar cualesquiera de los Servicios de Administración, en cuyo caso deberá contar con el voto favorable de los Tenedores que representen el 56% (sesenta y seis por ciento) del número total de CBFIs en circulación; (iii) el caso de la terminación anticipada del Fideicomiso, la liquidación del Patrimonio del Fideicomiso, el desliste de los CBFIs y la cancelación de la inscripción en el RNV, en cuyo caso será necesario el voto favorable de los Tenedores que representen por lo menos 95% (noventa



y cinco por ciento) del número total de CBFIs en circulación; (iv) el caso de modificación de las Cláusulas del Fideicomiso a que hace referencia el inciso (i) de la sección 32.1-treinta y dos punto uno de la Cláusula Trigésima Segunda del Fideicomiso, en cuyo caso será necesario el voto favorable de los Tenedores que representen más del 90% (noventa por ciento) del número total de CBFIs en circulación, en el entendido que dicha mayoría no se requerirá cuando se trate de modificaciones necesarias para adecuar el Fideicomiso de conformidad con reformas a la Legislación Aplicable o derivadas de algún requerimiento por parte de alguna autoridad gubernamental en ejercicio legal de sus facultades o bien se trate de un error notoriamente involuntario a juicio del Representante Común en la redacción de alguna de las Cláusulas para lo que bastará mayoría simple de los CBFIs en circulación presentes; (v) el caso de modificación de la Cláusula Quinta del Fideicomiso en cuyo caso será necesario el voto favorable de los Tenedores que representen más del 95% (noventa y cinco por ciento) del número total de CBFIs en circulación en el entendido que dicha mayoría no se requerirá cuando se trate de modificaciones necesarias para adecuar el Fideicomiso de conformidad con reformas a la Legislación Aplicable o derivadas de algún requerimiento por parte de alguna autoridad gubernamental en ejercicio legal de sus facultades o bien se trate de un error notoriamente involuntario a juicio del Representante Común en la redacción de dicha Cláusula, para lo que bastará mayoría simple de los CBFIs en circulación presentes; y (vi) el caso de la terminación del Paquete de CBFIs al Fideicomiso de Fundadores, en cuyo caso será necesario el voto favorable de los Tenedores que representen por lo menos el 65% (sesenta y seis por ciento) del número total de CBFIs en circulación.

----- § 7-ocho punto siete. Nulidad de los Acuerdos. Cualquier disposición adoptada en contraposición a lo previsto en esta Cláusula será nula y no tendrá efecto legal alguno. ----

----- 8.8-ocho punto ocho Actas de Asamblea de Tenedores. De cada Asamblea de Tenedores se levantará acta que será suscrita por quienes hayan fungido en la sesión como presidente y secretario. Al acta se agregará la lista de asistencia firmada por los Tenedores presentes en la asamblea y por el escrutador. -----

----- Las actas y demás datos y documentos relacionados con la instalación y votación así como con los asuntos discutidos y/o resueltos durante las Asambleas de Tenedores, serán conservados por el Representante Común. El Representante Común enviará al Fiduciario a más tardar dentro de los 2 (dos) Días Hábiles siguientes a la fecha de celebración de la Asamblea de Tenedores de que se trate, copia simple de los documentos relacionados con la instalación y votación de dicha Asamblea de Tenedores, y un tanto original del acta levantada debidamente firmada por el presidente y el secretario de dicha Asamblea de Tenedores y del legajo que la acompañe. Asimismo, el Representante Común tendrá la obligación de entregarle una copia simple de dicha documentación al Administrador cuando este último lo solicite por escrito. Los Tenedores podrán, en todo tiempo, consultar las actas y legajos conservados por el Representante



Dr. Miguel Ángel Espindola Bustillos

*Notario No. 120 de la Ciudad de México
y del Patrimonio Inmobiliario Federal*

Común y solicitar que a expensas de dichos Tenedores, el Representante Común las expida copias certificadas de dichos documentos. Las instrucciones que derivadas de los acuerdos de las Asambleas de Tenedores se emitan al Fiduciario deberán ir firmadas por el presidente y secretario de dicha Asamblea de Tenedores o bien por delegado especial designado en la misma. -----

----- Para efectos de calcular el quórum de asistencia a las Asambleas de Tenedores, se tomará como base el número de CBFIs en circulación. Los Tenedores tendrán derecho a un voto por cada CBF del que sean titulares. Asimismo, para efectos de claridad y para el cómputo de la votación, aquellos Tenedores que se abstengan de votar algún punto del orden del día en una Asamblea de Tenedores serán considerados para efectos del quórum de asistencia pero no para efectos de la votación, es decir, no se considerará que hayan emitido su voto de manera afirmativa o negativa. -----

----- 8.9-ocho punto nueve. Resoluciones fuera de Asamblea. Las resoluciones tomadas fuera de asamblea por unanimidad de los Tenedores que representen la totalidad de los CBFIs en circulación tendrán la misma validez que si hubieran sido adoptadas reunidos en asamblea (ordinaria o extraordinaria, según sea el caso) siempre que se confirmen por escrito. Las instrucciones que derivadas de los acuerdos de las resoluciones fuera de asamblea se emitan al Fiduciario deberán ir firmadas por el presidente y secretario que hayan actuado como tales en dichas resoluciones fuera de asamblea o bien por delegado especial designado en las mismas y acompañarse de una copia de las resoluciones debidamente firmada por todos los asistentes. -----

----- 8.10-ocho punto diez. Derechos de los Tenedores. En los términos del artículo 290-doscientos noventa de la LMV, los Tenedores demostrarán la titularidad de los CBFIs, acreditarán sus derechos y legitimarán el ejercicio de las acciones que les otorguen los mismos con las constancias no negociables que expida el Indeval, conjuntamente con el Estado que para tal efecto emita la casa de bolsa que custodie los CBFIs de los Tenedores en cuestión, en los términos de la Legislación Aplicable. -----

----- Los Tenedores tendrán en su calidad de titulares de los CBFIs, los derechos que les concede la LMV y los derechos específicos que se establezcan en el Título respectivo, incluyendo entre otros -----

----- (a) El derecho a ser debidamente representados a través del Representante Común, pudiendo votar en Asamblea de Tenedores su remoción y la designación de su sustituto en términos de lo dispuesto en la Cláusula Séptima, sección 7.3 del Fideicomiso -----

----- (b) Los Tenedores que en lo individual o en su conjunto tengan el 10% (diez por ciento) o más del número de CBFIs en circulación, tendrán el derecho a: (i) solicitar al Representante Común que convoque a una Asamblea de Tenedores; y (ii) solicitar que se aplace por 1 (una) sola vez por 3 (tres) Días y sin necesidad de nueva convocatoria la votación de cualquier asunto respecto del cual no se consideren suficientemente informados. -----

----- (c) Los Tenedores que en lo individual o en su conjunto tengan el 20% (veinte por ciento) o más del número de CBFIs en circulación tendrán el derecho de oponerse judicialmente a las resoluciones de la Asamblea de Tenedores siempre que los reclamantes no hayan concurrido a la asamblea o hayan dado su voto en contra de la resolución y se presente la demanda correspondiente dentro de los 15 (quince) Días siguientes a la fecha de la adopción de las resoluciones señalando en dicha demanda la disposición contractual incumplida o el precepto legal infringido y los conceptos de violación (de conformidad con lo dispuesto en el inciso a), de la fracción II del artículo 64- sesenta y cuatro Bis 1 de la LMV). -----

----- La ejecución de las resoluciones impugnadas podrá suspenderse por el juez, siempre que los demandantes otorguen fianza bastante para responder de los daños y perjuicios que pudieren causarse al resto de los tenedores por la inejecución de dichas resoluciones en caso de que la sentencia declare infundada o improcedente la oposición.

--- La sentencia que se dicte con motivo de la oposición surtirá efectos respecto de todos los Tenedores. Todas las oposiciones en contra de una misma resolución, deberán decidirse en una sola sentencia. -----

----- (d) Los Tenedores que en lo individual o en su conjunto tengan 10% (diez por ciento) del número de CBFIs en circulación tendrán el derecho a designar en Asambleas de Tenedores a 1 (un) miembro del Comité Técnico. Tal designación sólo podrá revocarse por los demás Tenedores cuando a su vez se revoque el nombramiento de todos los miembros del Comité Técnico en este supuesto, las personas sustituidas no podrán ser nombradas durante los 12 (doce) meses siguientes a la revocación. Para efectos de claridad este derecho podrá ser ejercido por cada 10% (diez por ciento) de los CBFIs en circulación. -----

----- El derecho al que se refiere el presente inciso será renunciable en cualquier momento por parte de los Tenedores, bastando para ello notificación por escrito al Fiduciario y al Representante Común; en el entendido que dicha renuncia será temporal y los Tenedores respectivos podrán ejercer nuevamente el derecho a que hace referencia el presente inciso, en una Asamblea de Tenedores posterior. -----

----- (e) Los Tenedores que en lo individual o en su conjunto tengan 15% (quince por ciento) o más del número de CBFIs en circulación tendrán el derecho a ejercer acciones de responsabilidad en contra del Administrador por el incumplimiento a sus obligaciones en el entendido que dichas acciones prescribirán en 5 (cinco) años contados a partir de que se hubiere realizado el acto o hecho que haya causado el daño patrimonial correspondiente. -----

----- (f) Los Tenedores tienen derecho a tener a su disposición de forma gratuita y con al menos 10 (diez) Días de anticipación a la Asamblea de Tenedores, en el domicilio que se indique en la convocatoria, la información y documentos relacionados con los puntos del orden del día. -----



Dr. Miguel Ángel Espíndola Bustillos

*Notario N.º 120 de la Ciudad de México
y del Patrimonio Inmobiliario Federal*

----- (g) Los Tenedores podrán celebrar convenios para el ejercicio del voto en las Asambleas de Tenedores o cualesquiera otros convenios relacionados con el voto o derechos económicos respecto de los CBFIs. La celebración de dichos convenios y sus características deberán de ser notificados al Representante Común y al Fideuciario por los Tenedores dentro de los 5 (cinco) Días Hábiles siguientes al de su concertación, para que sean revelados por el Fideuciario al público inversionista a través del SEDI que mantiene la Bolsa y STIV-2 que mantiene la CNBV, o los medios que estas determinen, así como para que se difunda su existencia en el reporte anual del Fideicomiso. Lo anterior en el entendido que los convenios para el ejercicio del voto en Asambleas de Tenedores, que contengan las opciones de compra o venta entre Tenedores de los CBFIs o cualesquiera otros convenios relacionados con el voto o derechos económicos respecto de los CBFIs, así como los que realicen los miembros del Comité Técnico y sus respectivas características, deberán ser difundidos en el reporte anual del Fideicomiso en términos de la LMV y la Circular Única de Emisoras. En dichos convenios se podrá estipular la renuncia por parte de los Tenedores a ejercer su derecho de nombrar a un miembro del Comité Técnico en los términos señalados en la Cláusula Octava, sección 8.1C, inciso (u) del Fideicomiso. -----

----- En cualquier momento durante la vigencia del Fideicomiso los Tenedores podrán renunciar a ejercer su derecho de nombrar a un miembro del Comité Técnico a que se hace referencia en el párrafo anterior. -----

----- (h) El derecho para actuar conjuntamente con los demás Tenedores reunidos en Asamblea de Tenedores, pudiendo, entre otros, emitir un voto por cada CBFI de que sean titulares. -----

----- (i) El derecho para ejercer acciones en lo individual en los siguientes casos -----
----- i. Declarar nula o inválida cualquier resolución adoptada por la Asamblea de Tenedores que (i) se celebre con un quórum menor al establecido en el Fideicomiso, (ii) incumpla con los requisitos de convocatoria, o (iii) incumpla con los requisitos de la sesión. -----

----- ii. Exigirle al Fideuciario el cumplimiento de sus obligaciones bajo el Fideicomiso y el Título respectivo. -----

----- iii. Exigirle al Representante Común cualquier acto tendiente a preservar el derecho del Tenedor o a dar cumplimiento a dicho derecho; y -----

----- iv. Exigirle al Representante Común indemnización por negligencia inexcusable, determinada mediante sentencia o resolución que no admita recurso alguno, emitida por la autoridad competente en la materia. -----

----- Estas acciones no procederán si el Representante Común las ha ejercido con anterioridad, o si su ejercicio se opone a cualquier resolución válidamente adoptada por la Asamblea de Tenedores. -----

----- j) El derecho a recibir, en términos del Fideicomiso, las Distribuciones Totales -----

----- (4) Los demás derechos que se establezcan en la Legislación Aplicable al Fideicomiso y los Títulos -----

----- 8.11-ocho punto once. Facultades de la Asamblea de Tenedores. La Asamblea de Tenedores tendrá todas las facultades conforme a lo previsto en la Legislación Aplicable, así como las que se le atribuyan en el Fideicomiso, mismas que sin limitar, incluyen las siguientes: -----

----- (a) Autorizar las operaciones que representen el 20% (veinte por ciento) o más del Patrimonio del Fideicomiso, con base en cifras correspondientes al cierre del trimestre inmediato anterior, con independencia de que dichas operaciones se ejecuten de manera simultánea o sucesiva en un periodo de 12 (doce) meses contados a partir de que se concrete la primera operación, pero que pudieran considerarse como una sola -----

----- (b) Autorizar las inversiones o adquisiciones que pretendan realizarse cuando representen el 10% (diez por ciento) o más del Patrimonio del Fideicomiso, con base en cifras correspondientes al cierre del trimestre inmediato anterior, con independencia de que dichas inversiones o adquisiciones se ejecuten de manera simultánea o sucesiva en un periodo de 12 (doce) meses contados a partir de que se concrete la primera operación, pero que pudieran considerarse como una sola y dichas operaciones se pretendan realizar con personas que se ubiquen en al menos uno de los dos supuestos siguientes: (i) Personas Relacionadas, o bien, (ii) que representen un conflicto de interés. -----

----- En los asuntos a que se refiere este párrafo, deberán abstenerse de votar en la Asamblea de Tenedores, los Tenedores que se ubiquen en alguno de los supuestos señalados en los casos (i) y (ii) del párrafo anterior o que actúen por cualquier causa como administrador del Patrimonio del Fideicomiso o a quien se encomienden las funciones de administración del Patrimonio del Fideicomiso, sin que ello afecte el quórum requerido para la instalación de la citada Asamblea de Tenedores. -----

----- (c) Autorizar la segunda y ulteriores Emisiones y su Colocación en el mercado de valores de México y/o en su caso, en el extranjero. -----

----- Al respecto, la Asamblea de Tenedores estará facultada para aprobar los términos generales de las Emisiones a realizarse de conformidad con las resoluciones que al efecto sean presentadas en dichas Asambleas de Tenedores por parte del Comité Técnico. Las resoluciones del Comité Técnico que sean presentadas a la Asamblea de Tenedores deberán de indicar los términos generales de la Emisión y Colocación de CBHIs en el mercado de valores de México y/o en su caso, en el extranjero -----

----- (d) Autorizar Emisiones que no impliquen una colocación con el objetivo de (i) llevar a cabo la suscripción de los mismos por la vía del ejercicio de Derechos de Suscripción Preferente por parte de los eventuales Tenedores en los términos y bajo las condiciones que en su momento determine el Comité Técnico, y/o (ii) ser entregados como contraprestación por la adquisición de Activos, en los términos y bajo las



Dr. Miguel Ángel Espíndola Bustillos

*Notario No. 120 de la Ciudad de México
y del Patrimonio Inmobiliario Federal*

condiciones que en su momento determine el Comité Técnico o la Asamblea de Tenedores según sea el caso -----

----- (e) Autorizar las ampliaciones a las Emisiones que pretendan realizarse, ya sea en el monto o en el número de CBFIs -----

----- (f) Autorizar los cambios en el régimen de inversión del Patrimonio del Fideicomiso de conformidad con lo dispuesto en el artículo 64-sesenta y cuatro Bis 1 fracción I, inciso a) de la LMV por lo que la Asamblea de Tenedores aprobará (i) la modificación a los Criterios de Elegibilidad y (ii) las Inversiones en Activos que pretendan realizarse cuando las mismas no cumplan con los Criterios de Elegibilidad -----

----- (g) Autorizar la remoción o sustitución del Administrador en términos de lo dispuesto en las secciones 10 9-diez punto nueve y 10 10-diez punto diez de la Cláusula Décima y demás aplicables del Fideicomiso y atento a lo dispuesto en el inciso b) de la fracción I del artículo 64-sesenta y cuatro Bis 1-uno de la LMV -----

----- (h) Previa opinión del Comité de Nominaciones y Compensaciones, aprobar (i) cualquier establecimiento o incremento de los esquemas de compensación y/o comisiones por administración o cualquier otro concepto a favor del Administrador o a quien se encomienden las funciones de administración del Patrimonio del Fideicomiso que tengan derecho a ello y (ii) el establecimiento o modificación de cualquier Paquete de Beneficios por Desempeño a Ejecutivos. En los asuntos a que se refiere este párrafo, deberán abstenerse de votar: (i) aquellas Personas Relacionadas según se trate o bien (ii) que representen un conflicto de interés, sin que ello afecte el quórum requerido para la instalación de la respectiva Asamblea de Tenedores -----

----- (i) Autorizar cualquier modificación al fin principal del Fideicomiso o bien, la terminación anticipada de este. En ambos casos, deberá ser autorizado por medio de Asamblea Extraordinaria de Tenedores por votación favorable de por lo menos el 95% (noventa y cinco por ciento) del número de CBFIs en circulación, en el entendido que si se modifica el fin principal del Fideicomiso o aquellos fines permitidos por el régimen fiscal especial de Fibras, el Fideicomiso dejará de ser considerado y tratado fiscalmente como un fideicomiso Fibra en términos de la legislación fiscal aplicable. -----

----- (j) Previa propuesta del Comité de Nominaciones y Compensaciones, acordar la remuneración para los Miembros Independientes por el ejercicio de su encargo, conforme a las prácticas bursátiles internacionales, ya sea en efectivo o en especie. De igual manera, previa propuesta del Comité de Nominaciones y Compensaciones, podrá acordar una remuneración para los demás miembros del Comité Técnico por el ejercicio de su encargo, ya sea en efectivo o en especie; en el entendido que, si la Asamblea de Tenedores autoriza la entrega de CBFIs como parte de la remuneración antes referida, dichos CBFIs deberán ser adquiridos en el mercado secundario y los miembros del Comité Técnico de que se trate, deberán entregar una carta compromiso dirigida al presidente del Comité Técnico, a través de la cual se obligarán a no enajenar, transferir o



de cualquier forma disponer de dichos CBFIs por un periodo de 12 (doce) meses contados a partir de la fecha en que le sean entregados.-----

----- (k) Aprobar las políticas de contratación o asunción de créditos, préstamos, financiamientos, así como cualquier modificación a estas. Dichas políticas deberán guardarse en todo momento, al menos, por los principios que a continuación se indican -----

----- i. Cuando se pretenda asumir créditos, préstamos o financiamientos con cargo al Patrimonio del Fideicomiso el límite máximo de los pasivos que pretendan asumir en relación con el activo del Fideicomiso, será aquel autorizado por la Asamblea de Tenedores. En todo caso, el nivel de endeudamiento deberá ser calculado de conformidad con lo previsto en el anexo AA de la Circular Única de Emisoras y revelado en términos del artículo 35-treinta y cinco Bis 1-uno de dicha Circular Única de Emisoras -----

----- En caso de que se exceda el límite máximo autorizado por la Asamblea de Tenedores, no se podrá asumir pasivos adicionales con cargo al Patrimonio del Fideicomiso hasta en tanto se cumpla con el límite máximo establecido por la Asamblea de Tenedores, salvo que se trate de operaciones de refinanciamiento para extender el vencimiento del endeudamiento y el Comité Técnico documente las evidencias de tal situación. En todo caso, el resultado de dicho refinanciamiento no podrá implicar un aumento en el nivel de endeudamiento registrado antes de la citada operación de refinanciamiento (sin que al efecto se considere el financiamiento de los gastos por refinanciamiento, en su caso). -----

----- En caso de que se exceda el límite máximo establecido por la Asamblea de Tenedores, el Administrador, deberá presentar a la Asamblea de Tenedores un informe de tal situación, así como un plan correctivo en el que se establezca la forma, términos y, en su caso, el plazo para cumplir con el límite. Previa a su presentación a la Asamblea de Tenedores, el plan deberá ser aprobado por el Comité Técnico en un plazo no mayor a 20 (veinte) Días Hábiles contados desde la fecha en que se dé a conocer el exceso a dicho límite. En cualquier caso, el plan correctivo deberá contemplar lo señalado en el párrafo anterior -----

----- ii. Se deberá establecer la obligación de cumplir con un índice de cobertura de servicio de la deuda, al momento de asumir cualquier crédito, préstamo o financiamiento con cargo al Patrimonio del Fideicomiso. Este índice deberá calcularse de conformidad con lo previsto en el anexo AA de la Circular Única de Emisoras con cifras al cierre de último trimestre reportado y no podrá exceder el índice de cobertura de servicio de la deuda determinado por la Asamblea de Tenedores. Asimismo, el índice deberá ser calculado de conformidad con lo previsto en el anexo AA de la Circular Única de Emisoras y revelado en términos del artículo 35-treinta y cinco Bis 1-uno de dicha Circular Única de Emisoras. -----

----- Adicionalmente se deberá establecer que en caso de que se incumpla con el índice de cobertura de servicio de la deuda, no se podrán asumir pasivos adicionales con cargo



Dr. Miguel Ángel Espindola Bustillos

*Notario No. 120 de la Ciudad de México
y del Patrimonio Inmobiliario Federal*

al Patrimonio del Fideicomiso, salvo que se trate de operaciones de refinanciamiento para extender el vencimiento del endeudamiento y el Comité Técnico documente las evidencias de tal situación. En todo caso, el resultado de dicho refinanciamiento no podrá implicar una disminución en el cálculo del índice de cobertura de servicio de la deuda registrado antes de la citada operación de refinanciamiento (sin que al efecto se considere el financiamiento de los gastos por refinanciamiento, en su caso).-----

-----En el evento de que el índice de cobertura de servicio de la deuda exceda del determinado por la Asamblea de Tenedores el Administrador, deberá presentar a la Asamblea de Tenedores un informe de tal situación, así como un plan correctivo en el que se establezca la forma, términos y, en su caso, plazo para cumplir con el índice. Previo a su presentación a la Asamblea de Tenedores, el plan deberá ser aprobado por la mayoría de los Miembros Independientes del Comité Técnico en un plazo no mayor a 20 (veinte) Días Hábiles contados desde la fecha en que se dé a conocer el exceso a dicho límite. En cualquier caso, el plan correctivo deberá contemplar lo señalado en el párrafo anterior. ----

----- (l) Conocer, analizar y en su caso aprobar las posibles inversiones y adquisiciones de Activos por recomendación del Administrador que pudieran no cumplir o no cumplan con los Criterios de Elegibilidad. -----

----- (m) Aprobar el monto máximo de recursos que serán destinados para la constitución del Fondo de Recompra del Fideicomiso. -----

----- **NOVENA. COMITÉ TÉCNICO, COMITÉ DE AUDITORIA, COMITÉ DE PRÁCTICAS Y COMITÉ DE NOMINACIONES Y COMPENSACIONES** -----

----- 9.1-nueve punto uno. **COMITÉ TÉCNICO**-----

----- De conformidad con lo establecido en el artículo 80-ochenta de la LIC, por medio del presente se establece 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.-----

----- 9.1.1-nueve punto uno punto uno. **integración Inicial del Comité Técnico**. En la fecha de celebración del Fideicomiso el Comité Técnico Inicial se integrará por las personas que se nombran en el documento que se adjunta al Fideicomiso como **Anexo "D"** y que yo el notario agrego en conjunto al apéndice de este instrumento bajo la **letra "B"**, quienes en la fecha de firma del presente Contrato se obligan a entregar al Fiduciario toda la información y documentación que le sea razonablemente solicitada por el Fiduciario al amparo de las políticas de identificación y de "Conoce a tu Cliente" del Fiduciario (certificadas como *Know Your Customer*), en términos de lo dispuesto en la Legislación Aplicable y a las políticas internas del Fiduciario para la prevención de lavado de dinero,



en el entendido que de lo contrario el Fiduciario no podrá dar trámite a ninguna instrucción que derive de dicho órgano sin responsabilidad para el Fiduciario. -----

----- Una vez que se realice la primera Emisión, entrará en funciones en esa misma fecha el Comité Técnico integrado por las personas que al efecto haya designado y notificado por escrito el Fideicomitente al Fiduciario, en el entendido de que el Fideicomitente se obliga a acompañar a la notificación correspondiente toda la información y documentación que le sea razonablemente solicitada por el Fiduciario al amparo de las políticas de identificación y de "Conoce a tu Cliente" del Fiduciario (identificadas como "Know Your Customer"), en términos de lo dispuesto en la Legislación Aplicable y a las políticas internas del Fiduciario para la prevención de lavado de dinero. -

----- A dicho Comité Técnico se integrarán los miembros que, conforme a lo establecido en la sección 9.1.2-nueve punto uno punto dos siguiente, sean designados en la Asamblea de Tenedores que tenga lugar después de la primera Emisión y Colocación. ---

----- 9.1.2-nueve punto uno punto dos Designación del Comité Técnico con posterioridad a la primera Emisión. Posteriormente a la primera Emisión y Colocación, el Comité Técnico estará integrado hasta por 21 (veintiún) miembros propietarios de los cuales la mayoría deberán ser Miembros Independientes, mismos que serán designados y/o ratificados conforme se establece en los siguientes incisos:-----

----- i. Durante los primeros 5 (cinco) años a partir de la fecha en que se lleve a cabo la primera Emisión de CBFIs, el Fideicomiso de Fundadores tendrá derecho a (i) designar a 2 (dos) miembros propietarios del Comité Técnico y (ii) designar de entre los miembros del Comité Técnico (ya sea un miembro patrimonial o un Miembro Independiente) a quien desempeñará el cargo de presidente del Comité Técnico. El miembro del Comité Técnico designado por el Fideicomiso de Fundadores para desempeñar el cargo de presidente no podrá ser Ejecutivo o empleado del Administrador. El Fideicomiso de Fundadores notificará por escrito al Fiduciario de la designación que haya realizado de conformidad con la presente Cláusula, en cualquier momento mediante una notificación por escrito. ---

----- Los miembros del Comité Técnico designados por el Fideicomiso de Fundadores, tendrán el carácter de miembros patrimoniales y no podrán ser considerados bajo ningún supuesto como Miembros Independientes. -----

----- Los miembros propietarios del Comité Técnico, nombrados por el Fideicomiso de Fundadores conforme a este inciso, podrán ser destituidos: (i) por el Fideicomiso de Fundadores, mediante notificación por escrito al Fiduciario y/o (ii) en caso de ser aplicable, por la Asamblea de Tenedores, cuando a su vez se revoque la designación de todos los miembros del Comité Técnico. -----

----- Este derecho de designación será renovable por periodos de 5 (cinco) años mediante un acuerdo que se celebre entre el Fiduciario y el fiduciario del Fideicomiso de Fundadores, previa aprobación de la Asamblea de Tenedores. -----



Dr. Miguel Ángel Espindola Bustillos

*Notario No. 120 de la Ciudad de México
y del Patrimonio Inmobiliario Federal*

----- En caso de que la Asamblea de Tenedores no autorice la renovación de este derecho, el presidente del Comité Técnico será nombrado por el propio Comité Técnico por mayoría de votos de entre los Miembros Independientes y dejará de tener el voto de calidad en caso de empate -----

----- II. Los miembros propietarios del Comité Técnico, sean o no considerados Miembros Independientes, serán nombrados o, en su caso ratificados, por mayoría de votos de la Asamblea de Tenedores. -----

----- III. De conformidad con lo establecido en el Fideicomiso, cualesquiera Tenedores que en lo individual o en conjunto tengan la titularidad del 10% (diez por ciento) del número de CBFIs en circulación tendrán el derecho de designar, en Asamblea de Tenedores, a un miembro en el Comité Técnico. Para efectos de claridad este derecho podrá ser ejercido por cada 10% (diez por ciento) de tenencia (siempre y cuando dichos Tenedores no hubieran renunciado a su derecho a designar miembros del Comité Técnico conforme al Fideicomiso) -----

----- Los miembros de 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. -----

----- V. 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 12 (doce) meses siguientes a la revocación -----

v. En todo momento los Miembros Independientes representarán al menos el 50% (cincuenta por ciento) más 1 (uno) de los miembros propietarios del Comité Técnico. Dichos Miembros Independientes serán designados por su experiencia, capacidad y prestigio profesional considerando además que por sus características puedan desempeñar sus funciones libres de conflictos de interés y sin estar supeditados a intereses personales, patrimoniales o económicos y cuya independencia será calificada por mayoría de votos presentes en la Asamblea de Tenedores en la cual sean designados y/o ratificados o tratándose del primer Comité Técnico designado para fungir a partir de la primera Emisión y Colocación, su independencia será calificada en la primer Asamblea de Tenedores que se lleve a cabo. -----



----- vi. Los miembros propietarios del Comité Técnico 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 12 (doce) meses siguientes a la revocación. El Fideicomiso de Fundadores podrá designar de inmediato 2 (dos) nuevos miembros propietarios.-----

----- vii. Los miembros del Comité Técnico durarán en su cargo mientras su nombramiento no sea revocado o en tanto no presenten su renuncia y continuarán en el desempeño de sus funciones, aun cuando su nombramiento hubiere sido revocado e, incluso, aun cuando hubieren renunciado al cargo, hasta que las personas designadas para sustituirlos tomen posesión de sus cargos.-----

----- Lo anterior, en el entendido que: (i) el Comité Técnico podrá designar miembros provisionales, sin intervención de la Asamblea de Tenedores, cuando se actúe alguno de los supuestos señalados en el párrafo anterior; y (ii) la Asamblea de Tenedores ratificará dichos nombramientos o designará a los miembros sustitutos en la asamblea siguiente a que ocurra tal evento, sin perjuicio de lo establecido en la fracción iv anterior.-----

----- vii. No habrá requisitos de nacionalidad ni de residencia respecto de los miembros del Comité Técnico.-----

----- ix. En caso de muerte, incapacidad o renuncia de un miembro del Comité Técnico resultará en la remoción automática con efectos inmediatos y quien hubiere hecho la designación de dicho miembro del Comité Técnico podrá designar por escrito a un miembro sustituto dentro de los 10 (diez) Días Hábiles siguientes a la fecha en que el Representante Común 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.-----

----- x. Una vez efectuada la primera Emisión y Colocación, el Fiduciario únicamente dará curso a las instrucciones y resoluciones emitidas por el Comité Técnico en su momento, y también dará curso a las instrucciones del Administrador o bien de Representante Común, que se realicen de conformidad con lo dispuesto en el Fideicomiso.-----

----- xi. El nombramiento como miembro del Comité Técnico deberá ir acompañado de: (i) la aceptación del cargo por parte del miembro propietario en términos idénticos a



Dr. Miguel Ángel Espíndola Bustillos

*Notario No. 120 de la Ciudad de México
y del Patrimonio Inmobiliario Federal*

sustancialmente similares a los del documento que se adjunta al Fideicomiso como **Anexo "E"** y que yo el notario agregó en conjunto al apéndice de este instrumento bajo la **letra "B"** (ii) copia de la identificación oficial vigente de dicho miembro propietario en la que aparezca su firma (iii) en caso de ser **Miembro Independiente** deberá manifestar adicionalmente por escrito que no se encuentra en algún supuesto de los previstos en los artículos 24-veinticuatro segunda párrafo y 26-veintiséis de la LMV, y (iv) la información y/o documentación que se sea razonablemente solicitada por el Fiduciario al amparo de las políticas de identificación y de "Conoce a tu Cliente" de Fiduciario (identificadas como "Know Your Customer") así como el formato de "Know Your Customer" que se adjunta al Fideicomiso como **Anexo "J"** y que yo el notario agregó en conjunto al apéndice de este instrumento bajo la **letra "B"** copia de identificación oficial, copia de la clave única de registro de población (CURP) y copia de la cédula de identificación fiscal.-----

----- xii. Los miembros de **Comité Técnico** tendrán voz y voto en las deliberaciones de dicho órgano y no podrán delegar sus funciones.-----

----- xiii. Durante los primeros 5 (cinco) años contados a partir de la fecha de la oferta pública inicial de CBHIs, el presidente del **Comité Técnico** será aquella persona que designe el Fideicomiso de Fundadores y tendrá voto de calidad en caso de empate. Asimismo, el secretario del **Comité Técnico**, quien no podrá ser miembro del **Comité Técnico**, será designado por el propio **Comité Técnico**.-----

----- Esta facultad de designación otorgada al Fideicomiso de Fundadores caduca una vez transcurrido el plazo de 5 (cinco) años y puede renovarse por plazos iguales por decisión de la Asamblea de Tenedores. En caso de que la Asamblea de Tenedores resuelva no renovar esta facultad al Fideicomiso de Fundadores, el presidente del **Comité Técnico** será nombrado por el propio **Comité Técnico** por mayoría de votos de entre los **Miembros Independientes** y dejará de tener el voto de calidad en caso de empate. Asimismo, el secretario del **Comité Técnico**, quien no podrá ser miembro del **Comité Técnico**, será designado por el propio **Comité Técnico** por mayoría de votos.-----

----- xiv. El Representante Común y el Fiduciario siempre serán invitados a las sesiones del **Comité Técnico** con voz, pero sin voto y no desempeñará ningún cargo en las mismas.

----- 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.-----

----- xv. La designación de los miembros del **Comité Técnico** es honoraria y no da derecho a recibir una contraprestación de cualquier naturaleza por el desempeño del cargo, salvo: (i) en el caso de los **Miembros Independientes**; y (ii) que la Asamblea de Tenedores acuerde otra cosa respecto de los demás miembros del **Comité Técnico**. La Asamblea de Tenedores previa propuesta del Comité de Nominaciones y Compensaciones, acordará una remuneración para los **Miembros Independientes** por el



ejercicio de su encargo, conforme a las sanas prácticas bursátiles internacionales ya sea en efectivo o en especie. De igual manera, la Asamblea de Tenedores, previa propuesta del Comité de Nominaciones y Compensaciones, podrá establecer una remuneración para los demás miembros del Comité Técnico por el ejercicio de su encargo, ya sea en efectivo o en especie, conforme a lo señalado en la Cláusula Octava, sección 8.11 inciso (j) de Fideicomiso. Cualesquiera remuneraciones que en su caso se llegaran a acordar conforme a lo anteriormente previsto, serán con cargo al Patrimonio del Fideicomiso en el entendido que, si la Asamblea de Tenedores autoriza la entrega de CBFIs como parte de la remuneración antes referida, dichos CBFIs deberán ser adquiridos en el mercado secundario y los miembros del Comité Técnico de que se trate, deberán entregar una carta compromiso dirigida al presidente del Comité Técnico, a través de la cual se obligarán a no enajenar, transferir o de cualquier forma disponer de dichos CBFIs por un periodo de 12 (doce) meses contados a partir de la fecha en que le sean entregados. -----

----- xvi En aplicación de LMV y la Circular Única de Emisoras, los miembros del Comité Técnico podrán celebrar convenios con relación al ejercicio de sus derechos de voto en las sesiones del Comité Técnico. La celebración de dichos convenios y sus características deberán ser notificados por escrito al Fiduciario dentro de los 5 (cinco) Días Hábiles siguientes al de su celebración, para que sean revelados al público inversionista a través del SEDU que mantiene la Bolsa y STIV-2 que mantiene a la CNBV o los medios que estas determinen así como para que se difunda su existencia en el reporte anual del Fideicomiso, lo anterior sin perjuicio de lo establecido en la Cláusula Trigésima Primera del Fideicomiso. Dichos convenios podrán establecer, entre otros, ejercer el voto de los miembros no independientes del Comité Técnico. -----

----- Los Tenedores deberán entregar al Fiduciario, al Representante Común, al Administrador y al Comité Técnico antes de la sesión correspondiente, en su caso evidencia de la vigencia de cualquier convenio respecto del ejercicio de derechos de voto en términos del Fideicomiso. -----

----- xvii Salvo que se trate de información que deba publicarse conforme a la Legislación Aplicable, 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 y deberán firmar un convenio de confidencialidad al respecto antes de que puedan fungir como miembros del Comité Técnico y entregar dicho convenio al Fiduciario y una copia del mismo al Representante Común. -----

----- xviii Los miembros del Comité Técnico desempeñarán su encargo procurando la creación de valor en beneficio del Patrimonio del Fideicomiso, sin favorecer a un determinado Tenedor o grupo de Tenedores. Deberán actuar diligentemente adoptando decisiones razonadas y cumpliendo con los deberes de diligencia y de lealtad, y estarán



Dr. Miguel Ángel Espíndola Bustillos

*Notario No. 120 de la Ciudad de México
y del Patrimonio Inmobiliario Federal*

sujetos a las acciones de responsabilidad en cada caso establecidas o previstas para los miembros de los consejos de administración de las sociedades anónimas bursátiles conforme a las disposiciones aplicables de la LMV -----

----- xix 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 -----

----- y f 3-nueve punto uno punto tres Sesiones del Comité Técnico. El Comité Técnico deberá reunirse de manera regular de conformidad con el calendario que para dichos efectos sea aprobado en la primera sesión de cada año, misma que deberá llevarse a cabo dentro de los primeros 4 (cuatro) meses del año, y de manera especial cuando sea necesario para el cumplimiento adecuado de sus funciones. -----

----- Las convocatorias para las sesiones del Comité Técnico serán notificadas por el secretario del Comité Técnico a cada uno de sus miembros, al Administrador y al Fiduciario cuando menos con 3 (tres) Días de anticipación a la fecha en que se celebrará la sesión en el último domicilio y/o dirección electrónica que cada uno de ellos haya registrado con el Fiduciario y con el secretario de Comité Técnico, salvo tratándose de casos urgentes a juicio del convocante, en cuyo caso, la convocatoria se realizará con 24 (veinticuatro) horas de anticipación. La convocatoria contendrá la hora, fecha, lugar y orden del día de la sesión y deberá ser firmada por la o las personas que la realicen. La convocatoria no será necesaria cuando todos los miembros propietarios de Comité Técnico se encuentren presentes en el lugar de celebración de la sesión del Comité Técnico -----

----- El Administrador a través de su representante legal, así como cualesquiera 2 (dos) miembros del Comité Técnico o el presidente podrá solicitar al secretario que convoque a una sesión cuando lo considere pertinente, con al menos 5 (cinco) Días de anticipación a la fecha en que se piense celebrar la sesión. La solicitud deberá indicar brevemente los asuntos que se pretendan tratar en dicha sesión. -----

----- Para que las sesiones del Comité Técnico se consideren válidamente instaladas en primera convocatoria, la mayoría de sus miembros propietarios deberán estar presentes. En el caso de segunda o ulterior convocatoria las sesiones del Comité Técnico podrán celebrarse válidamente cualquiera que sea el número de miembros presentes en la misma. Las resoluciones del Comité Técnico serán adoptadas por mayoría de votos de los miembros presentes, salvo los casos previstos en el Fideicomiso en los que sea necesario contar en adición, con el voto favorable de la mayoría de los Miembros Independientes. Para estos efectos, cada miembro tendrá un voto. En el evento de que la opinión de la mayoría de los Miembros Independientes no sea acorde con la determinación de la mayoría de los miembros del Comité Técnico, esta situación deberá ser revelada por el



Fiduciario a. público inversionista a través de SEDI que mantiene la Bolsa y el STIV-2 que mantiene la CNBV o los medios que estos últimos determinen. -----

----- Los miembros del Comité Técnico que tengan conflicto de interés en algún asunto, deberán abstenerse de participar y estar presentes en la deliberación y votación de dicho asunto, sin que ello afecte el quórum requerido para la instalación del citado Comité Técnico. -----

----- Si un miembro del Comité Técnico considera que existe o puede existir un conflicto de interés respecto de cualquier otro miembro del Comité Técnico, el primero deberá declararlo ante los demás y solicitar que el miembro involucrado en el conflicto de interés se abstenga de participar en la discusión y votar en la resolución del asunto. En caso de que el miembro del Comité Técnico respecto del cual se considere que existe o puede existir un conflicto de interés no esté de acuerdo con dicha consideración, el Comité Técnico por el voto favorable de la mayoría de los miembros con derecho a voto presentes en la sesión respectiva, excluyendo a miembro cuyo potencial conflicto se esté discutiendo, deberán decidir si dicho conflicto de interés efectivamente existe o puede existir. -----

----- Asimismo, se entenderá que un miembro del Comité Técnico tiene un conflicto de interés cuando el mismo haya sido nombrado por un Tenedor que tenga un conflicto de interés con el Fideicomiso en la materia que será discutida en la sesión. -----

----- Uno o más representantes del Fiduciario, del Representante Común y del Fideicomitente podrán asistir a las sesiones del Comité Técnico como observadores (con voz, pero sin derecho de voto). El Comité Técnico podrá invitar a cualquier sesión a terceros como observadores (con voz, pero sin derecho de voto) en virtud de su grado de experiencia en un asunto determinado, cuidando en todo caso la protección de la información que sea o pueda ser considerada como confidencial o relevante. -----

----- El secretario del Comité Técnico preparará un acta de sesión para cada sesión de Comité Técnico en la cual las resoluciones adoptadas durante la sesión sean reflejadas y la cual deberá ser firmada por el presidente y el secretario. El secretario será el responsable de conservar un expediente con todas las actas de sesión y los demás documentos que hayan sido presentados al Comité Técnico entregándose copia de la misma, junto con sus respectivos anexos y lista de asistencia, al Fiduciario y al Representante Común a más tardar dentro de los 7 (siete) Días Hábiles siguientes. -----

----- Las sesiones del Comité Técnico se celebrarán preferentemente en la Ciudad de México, o en el lugar que los miembros del Comité Técnico acuerden, siempre y cuando sea en México. No obstante lo anterior, las sesiones de Comité Técnico podrán igualmente ser celebradas por teléfono, centros de conferencia o por cualquier otro medio que permita la comunicación entre sus miembros en tiempo real la cual podrá ser grabada. En dicho caso, el secretario del Comité Técnico confirmará por escrito la asistencia de los miembros propietarios para propósitos de que exista quórum suficiente.



Dr. Miguel Ángel Espíndola Bustillos

*Notario No. 120 de la Ciudad de México
y del Patrimonio Inmobiliario Federal*

----- El Comité Técnico podrá adoptar resoluciones sin que sea necesario que se reúnan sus miembros en sesión; siempre que estas sean confirmadas por escrito por la totalidad de sus miembros propietarios en cuyo caso tendrán para todos los efectos legales, la misma validez que si hubieren sido adoptadas en sesión del Comité Técnico. -----

----- Todas las instrucciones y notificaciones que el Comité Técnico emita al Fiduciario deberán hacerse por escrito y deberán ser firmadas por los miembros que hayan actuado como presidente y secretario en la correspondiente sesión del Comité Técnico o por los delegados del Comité Técnico designados en la misma para tales efectos, y entregarse al Fiduciario y Representante Común para su respectivo cumplimiento e información. -----

----- Los acuerdos del Comité Técnico serán comunicados al Fiduciario, al Representante Común y al Administrador a más tardar dentro de los 5 (cinco) Días Hábiles siguientes a la adopción de las resoluciones unánimes correspondientes, mediante escrito que suscribirá el secretario acompañado de la copia del documento en que conste la firma de todos los miembros del Comité Técnico debiendo al efecto respetarse los lineamientos, políticas y mecanismos de control que al efecto sean aprobados conforme a la Legislación Aplicable. -----

----- Sesiones del Comité Técnico Inicial. Previo a la primera Emisión, el Comité Técnico Inicial deberá celebrar una sesión inicial y las complementarias que al efecto se consideren necesarias, en las cuales deberá resolver, al menos, entre otros asuntos: (i) la primera Emisión de CBFIs y su oferta pública; (ii) la inscripción en el RNV de los CBFIs correspondientes a la primera Emisión; (iii) la constitución del Administrador Interno y su designación, así como instruir al Fiduciario la celebración del Contrato de Administración; (iv) la delegación de facultades al Administrador de conformidad con las obligaciones del Administrador bajo el presente Fideicomiso y el Contrato de Administración; (v) el otorgamiento, por parte del Fiduciario al Administrador, de los poderes referidos en el Contrato de Administración los cuales deberán cumplir con lo dispuesto en este Fideicomiso y en la Circular Única de Emisoras; (vi) los lineamientos que serán observados por el Administrador en el ejercicio de sus poderes para actos de administración y, según sea el caso, para actos de dominio, conforme a lo establecido en el Contrato de Administración y en el presente Fideicomiso; (vii) la adquisición de los Activos Iniciales y los términos sustanciales de los Convenios de Aportación que serían celebrados al efecto; (viii) la contratación de asesores, valuadores, Auditor Externo, Intermediarios Colocadores, y la ratificación del Representante Común, y (ix) el presupuesto inicial de operación del Administrador, sujeto a que el mismo sea valorado y, en su caso, ratificado o ajustado, por el Comité Técnico que entre en funciones después de efectuada la primera Emisión, previa opinión del Comité de Nominaciones y Compensaciones exclusivamente respecto de las remuneraciones, incentivos y/o compensaciones que en su caso, serían pagadas anualmente en efectivo, en CBFIs o de



cualquier otra forma a los Ejecutivos, funcionarios y empleados del Administrador y que formarían parte de dicho presupuesto. -----

----- 9.1.4-nueve punto uno punto cuatro. Facultades del Comité Técnico Inicial y Comité Técnico -----

----- El Comité Técnico Inicial y el Comité Técnico tendrán las siguientes facultades indelegables, según corresponda: -----

----- Comité Técnico Inicial -----

----- i. Exclusivamente para efectos de la primera Emisión y Colocación que pretenda realizarse y los actos previos a la misma, el Comité Técnico Inicial deberá acordar los términos y condiciones de la primera Emisión, su oferta pública y Colocación, así como su inscripción en el RNV, e instruir al Fiduciario todos los actos necesarios y/o convenientes al efecto, incluyendo la celebración de cualesquiera convenios y/o contratos que sean necesarios al efecto. -----

----- ii. Previo a la primera Emisión y Colocación, el Comité Técnico Inicial podrá autorizar la Emisión de: (a) CBFIs adicionales a aquellos que sean objeto de la primera Emisión y Colocación, con el objeto de: (i) llevar a cabo la suscripción de los mismos por la vía del ejercicio de Derechos de Suscripción Preferente por parte de los eventuales Tenedores, en los términos y bajo las condiciones que en su momento determine el Comité Técnico; y/o (ii) ser entregados como contraprestación por la adquisición de Activos, en los términos y bajo las condiciones que en su momento determine el Comité Técnico o la Asamblea de Tenedores según sea el caso; y (b) los CBFIs que deban ser entregados como contraprestación por la adquisición de los Activos Iniciales en términos de los respectivos Convenios de Adquisición. Lo anterior, en el entendido que cualesquiera Emisiones de CBFIs posteriores a la primera Emisión deberán ser aprobadas por la Asamblea de Tenedores de conformidad con lo establecido en la Circular Única de Emisoras. -----

----- Comité Técnico -----

----- iii. Aprobar las operaciones cuyo valor sea menor al 20% (veinte por ciento) del Patrimonio del Fideicomiso con base en cifras correspondientes al cierre del trimestre inmediato anterior, ya sea que se ejecuten de manera simultánea o sucesiva, en un periodo de 12 (doce) meses, contado a partir de que se concrete la primera operación, y que por sus características puedan considerarse como una sola, en el entendido de que se deberá cumplir con el Periodo Mínimo de Inversión en todos los casos. Lo anterior, sin perjuicio de lo establecido en la Cláusula Octava, sección 9.11-ocho punto once, inciso (b) del Fideicomiso. Todas las inversiones que realice el Fiduciario por instrucciones del Comité Técnico deberán documentarse por escrito. -----

----- iv. Aprobar, previa opinión del Comité de Prácticas, las políticas de operación con Personas Relacionadas, así como las operaciones que realice el Fideicomiso con Personas Relacionadas o bien, que representen un conflicto de interés. Cada operación



Dr. Miguel Ángel Espíndola Bustillos

*Notario No. 120 de la Ciudad de México
y del Patrimonio Inmobiliario Federal*

con dichas Personas Relacionadas o que represente un conflicto de interés, deberá contar con la mayoría del voto favorable de los Miembros Independientes del Comité Técnico debiéndose abstener de votar aquellos integrantes que hayan sido designados por las Personas Relacionadas con el Fideicomitente o el Administrador o a quien se encomienden las funciones de administración del Patrimonio del Fideicomiso sin que ello afecte el quórum requerido para la instalación del citado Comité Técnico. En todo caso, las operaciones con Personas Relacionadas: (i) deberán realizarse a precio de mercado y (ii) tratándose de la adquisición de Activos deberá contarse con por lo menos 2 (dos) avalúos realizados por valuadores de reconocido prestigio nacional y llevarse a cabo considerando el valor de activo neto (NAV por sus siglas en inglés). -----

----- v. Designar, en su caso, a un comité o subcomité, cuya mayoría de integrantes sean Miembros Independientes del Comité Técnico, para apoyar en la facultad del Comité Técnico de vigilar que se establezcan los mecanismos y controles que permitan verificar que los créditos, préstamos o financiamientos contratados o asumidos con cargo al Patrimonio del Fideicomiso se apeguen a lo previsto a la Legislación Aplicable y a la Circular Única de Emisoras. Tal comité o subcomité deberá informar oportunamente del ejercicio de esta facultad al propio Comité Técnico así como cualquier desviación a lo establecido en la Legislación Aplicable. -----

----- vi. Establecer los términos y condiciones a los que se ajustará el Administrador o a quien se encomienden las funciones de administración del Patrimonio del Fideicomiso, en el ejercicio de sus facultades de actos de dominio y de administración, en el entendido de que en todo caso dichas facultades se ajustarán a las políticas internas e institucionales aplicables del Fiduciario. -----

----- vii. Definir las políticas contables aplicables al Fideicomiso y al Patrimonio del Fideicomiso, previa opinión del Comité de Auditoría. -----

----- viii. Aprobar, previa opinión del Comité de Auditoría, los lineamientos en materia de control interno y auditoría interna de Fideicomiso y demás Personas contratadas por el Fiduciario. -----

----- ix. Aprobar, previa opinión del Comité de Prácticas, la contratación de seguros de responsabilidad para miembros del Comité Técnico y directores relevantes del Administrador. -----

----- x. Aprobar, previa opinión del Comité de Auditoría, los estados financieros del Fideicomiso para su sometimiento a la Asamblea de Tenecores. -----

----- xi. Fijar las políticas conforme a las cuales se invertirá el Patrimonio del Fideicomiso. -----

----- xii. Calificar la independencia de los expertos independientes que contrate el Fideicomiso, en el entendido que tratándose de expertos independientes que requieran autorizaciones, permisos o cualquier autorización gubernamental para prestar sus servicios, el Administrador deberá verificar que el experto independiente de que se trate cuente con dicha autorización o permiso. -----



----- xiii. Fijar las políticas de Desinversión del Patrimonio del Fideicomiso, conforme a las cuales se realice la enajenación de los Activos que formen parte del mismo, para lo cual deberá considerar lo siguiente:-----

----- (a) Cuando las Desinversiones que se pretendan efectuar cuyo valor sea menor a 20% (veinte por ciento) del Patrimonio del Fideicomiso con base en la información financiera del Fideicomiso revelada el trimestre anterior, con independencia de que dichas Desinversiones se ejecuten de manera simultánea o sucesiva en un periodo de 12 (doce) meses contados a partir de que se concrete la primera Desinversión, pero que por sus características pudieran considerarse como una sola, el Fiduciario previo acuerdo del Comité Técnico deberá efectuar la Desinversión que se le instruya. Lo anterior, sin perjuicio de lo establecido en la Cláusula Octava, sección 8.11-ocho punto once inciso (b) del Fideicomiso -----

----- A efecto de determinar el valor de enajenación del Activo, el Fiduciario deberá contratar, previo acuerdo e instrucción del Comité Técnico, a un experto independiente que se encargue de la valuación del Activo; en el entendido que el Comité Técnico deberá calificar la independencia de dicho experto. Con respecto al valor definido por dicho experto independiente el Comité de Prácticas deberá emitir una opinión de razonabilidad misma que deberá ser considerada para la enajenación del Activo. -----

-- (b) En el caso de aquellos Activos objeto de la Desinversión respecto de los cuales se haya otorgado un Derecho de Reversión y el mismo esté vigente al momento de la enajenación, el proceso de Desinversión se llevará a cabo considerando lo establecido en la Cláusula Vigésima Segunda del Fideicomiso -----

----- (c) Para el caso de la enajenación de un Activo durante el Periodo Mínimo de Inversión: (i) se requiere petición de venta presentada por el Administrador, (ii) se deberá cumplir con la política de desinversión aplicable en general a los Activos de Patrimonio del Fideicomiso y (iii) se requerirá voto favorable de la mayoría de los miembros de Comité Técnico que incluya la mayoría de votos de los Miembros Independientes. Una vez acordado lo anterior, el Comité Técnico deberá definir el precio y condiciones de la venta, para lo cual requerirá de la opinión del Comité de Prácticas. El Fiduciario deberá pagar dentro de los 15 (quince) Días siguientes a la enajenación el ISR que en su caso pudiera generarse y cumplir con las obligaciones fiscales que establezca la LISR -----

----- (d) Cuando las Desinversiones que se pretendan efectuar cuyo valor sea igual a o superior al 20% (veinte por ciento) del Patrimonio del Fideicomiso con base en la información financiera del Fideicomiso revelada el trimestre anterior, con independencia de que dichas Desinversiones se ejecuten de manera simultánea o sucesiva en un periodo de 12 (doce) meses contados a partir de que se concrete la primera Desinversión, pero que por sus características pudieran considerarse como una sola, se requerirá del acuerdo aprobatorio de la Asamblea de Tenedores. -----



Dr. Miguel Ángel Espindola Bustillos

*Notario N.º 128 de la Ciudad de México
y del Patrimonio Inmobiliario Federal*

- xiv. Aprobar las políticas bajo las cuales deberán efectuarse las Distribuciones así como aprobar cualquier Distribución de conformidad con la fracción VI del artículo 187-ciento ochenta y siete de la LISR. Tratándose de Distribuciones Totales se deberá contar con el voto favorable de la mayoría de los Miembros Independientes -----
- xv. Autorizar la adquisición de CBFIs en circulación en términos de la Cláusula Vigésima Cuarta del Fideicomiso -----
- xvi. Autorizar la adquisición de cualesquiera Activos conforme al inciso ii anterior e instruir al Fiduciario la celebración de los Convenios de Adquisición de conformidad con el Fideicomiso. -----
- xvii. Instruir al Fiduciario el sentido en el cual deberá ejercer cualesquiera derechos corporativos y/o económicos de los que sea titular o propietario, de manera directa o indirecta respecto de la o las partes sociales del Administrador o cualquier otro -----
- xviii. Aquéllas establecidas en la Cláusula Trigésima Primera del Fideicomiso -----
- xix. Nombrar, ratificar y remover con la previa recomendación del Comité de Auditoría, al Auditor Externo instruyendo al efecto al Fiduciario los términos y condiciones para que realice la contratación o terminación del contrato respectivo con cargo al Patrimonio del Fideicomiso, así como cumplir con sus obligaciones conforme a la CUAE precisamente en los términos previstos en dichas disposiciones y de conformidad con el Fideicomiso -----
- xx. Establecer el Comité de Auditoría, el Comité de Prácticas y el Comité de Nominaciones y Compensaciones, así como cualesquiera otros subcomités que se consideren necesarios a efectos de que los mismos lo auxilien en el desempeño de sus funciones, mismos que salvo por lo dispuesto en el inciso (m) de la Cláusula 9.2.2-nueve punto dos punto dos y en el inciso (j) de la Cláusula 9.3.2-nueve punto tres punto dos del Fideicomiso, no estarán facultados para instruir al Fiduciario. Lo anterior en el entendido que: (i) el Comité Técnico podrá establecer un mismo comité que se encargue de las funciones del Comité de Auditoría y del Comité de Prácticas atribuidas a los mismos en el Fideicomiso, el cual deberá estar integrado únicamente por Miembros Independientes y (ii) el Comité de Auditoría, el Comité de Prácticas y el Comité de Nominaciones y Compensaciones, así como cualesquiera otros subcomités, deberán estar integrados exclusivamente con miembros del Comité Técnico y serán presididos por un Miembro Independiente. -----
- xxi. Adicionalmente, el Comité Técnico será responsable de monitorear el cumplimiento de las obligaciones del Administrador, de conformidad con lo establecido en el Fideicomiso -----
- xxii. En su caso, resolver los términos de la Emisión y Colocación de CBFIs en el mercado de valores en México y/o en el extranjero, cuya Emisión haya sido previamente aprobada por la Asamblea de Tenedores (tratándose de la segunda y ulteriores Emisiones y Colocaciones de CBFIs) de conformidad con lo previsto en el Fideicomiso. -----

N



----- xxiii. Previa opinión del Comité de Nominaciones y Compensaciones llevar a cabo el nombramiento y/o la destitución de los Ejecutivos, en este último caso inclusive cuando se actualice alguna Conducta de Destitución. Al efecto deberá proveer lo necesario para que el Administrador ejecute sus acuerdos. Para efectos de claridad, el Fideicomiso de Fundadores será el único facultado para proponer candidatos a Ejecutivos al Comité Técnico mientras el mismo tenga derecho a recibir el Paquete de CBFIs al Fideicomiso de Fundadores. -----

----- xxiv. Establecer métodos y controles internos que aseguren: (i) la disposición de información actualizada respecto de la situación, ubicación y estado de los Activos, y (ii) el ejercicio directo e inmediato de los derechos sobre los Activos. -----

----- xxv. Realizar, en lo conducente, las actividades, facultades y obligaciones que la CUAE prevé para el consejo de administración y el director general de las emisoras de valores que soliciten, obtengan y mantengan la inscripción de valores en el RNV, que para efectos del Fideicomiso se entenderán referidas al Comité Técnico y al director general de Administrador. -----

----- xxvi. Aprobar preferentemente en la primera sesión de cada año, el presupuesto anual de operación del Administrador de conformidad con el presupuesto que al efecto sea elaborado y presentado por el Administrador, previa opinión del Comité de Nominaciones y Compensaciones exclusivamente respecto de las remuneraciones, incentivos y/o compensaciones que, en su caso, serían pagadas anualmente en efectivo, en CBFIs o de cualquier otra forma a los Ejecutivos, funcionarios y empleados del Administrador y que formarían parte de dicho presupuesto. -----

----- xxvii. Previa opinión del Comité de Prácticas, otorgar dispensas para que un miembro del Comité Técnico, un Ejecutivo, una Persona Relacionada o cualquier persona con poder de mando, aproveche oportunidades de negocio para sí o en favor de terceros que correspondan al Fideicomiso, al Administrador o a las personas morales que el Fideicomiso controle o en las que tenga una influencia significativa. -----

----- xxviii. Acordar e instruir al Fiduciario, la cancelación de los CBFIs que sean adquiridos a través del Fondo de Recompra y la consecuente actualización de la inscripción de los CBFIs en el RNV. -----

----- xxix. Realizar el cálculo y autorizar el número de CBFIs a entregar por concepto del Paquete de CBFIs al Fideicomiso de Fundadores, incluyendo la determinación de si dicho pago genera o no IVA o algún otro impuesto aplicable. -----

----- xxx. Girar instrucciones al Administrador y establecer políticas y procedimientos relacionados con los Servicios de Administración a los cuales deberá sujetarse el Administrador. -----

----- xxxi. Aprobar la política de precios, descuentos, plazos y condiciones de venta, renta y financiamiento de Activos que proponga el Administrador. -----



Dr. Miguel Ángel Espindola Bustillos

Notario No. 120 de la Ciudad de México

y del Patrimonio Inmobiliario Federal

--- xxxii Aprobar de tiempo en tiempo las políticas de operación del Fondo de Reconpra del Fideicomiso y las modificaciones a dichas políticas, mismas que deberán cumplir con las disposiciones legales aplicables -----

----- xxxiii. En su caso, instruir al Fiduciario para que lleve a cabo la contratación de pólizas de seguro de responsabilidad en favor de los Ejecutivos y de los miembros del Comité Técnico; en el entendido que dichas pólizas deberán ser pagadas con cargo al Patrimonio del Fideicomiso -----

----- § 2-nueve punto dos. COMITÉ DE AUDITORÍA -----

----- 9.2.1-nueve punto dos punto una. El Comité de Auditoría se integrará únicamente con Miembros Independientes del Comité Técnico, debiendo estar integrado con al menos 3 (tres) de ellos, conforme lo determine el Comité Técnico. El Comité Técnico designará al presidente del Comité de Auditoría de entre los Miembros Independientes que integren dicho comité. Asimismo, el Comité Técnico designará al secretario del Comité de Auditoría quien no podrá ser miembro del Comité Técnico. -----

----- Los miembros del Comité de Auditoría durarán en su cargo por lo menos 1 (un) año y deberán ser ratificados o removidos anualmente por el Comité Técnico. El Comité de Auditoría se reunirá en cualquier momento, pero deberá ser previamente convocado personalmente, por correo electrónico o por cualquier otro medio que acuerden sus miembros, por el secretario del Comité de Auditoría, por el presidente o el secretario del Comité Técnico o cualquiera de los miembros del Comité Técnico. -----

----- Para que las sesiones del Comité de Auditoría se consideren legalmente instaladas la presencia de cuando menos la mayoría de sus miembros será requerida, y sus resoluciones serán válidas cuando se adopten por el voto favorable de la mayoría de sus miembros presentes. El Comité Técnico o la Asamblea de Tenedores, a su discreción, podrá aceptar o no las recomendaciones del Comité de Auditoría. Será facultad de la Asamblea Extraordinaria de Tenedores resolver cualquier desacuerdo relacionado con las recomendaciones del Comité de Auditoría. -----

----- 9.2.2-nueve punto dos punto dos. Facultades. El Comité de Auditoría tendrá adicionalmente a las facultades y atribuciones que en su caso determine el Comité Técnico las siguientes: -----

----- (a) Evaluar el desempeño del Auditor Externo y verificar el cumplimiento con sus obligaciones bajo el respectivo contrato de prestación de servicios, así como analizar los dictámenes, opiniones, reportes o informes que elabore y suscriba el Auditor Externo y cumplir con las demás obligaciones que le correspondan en términos de la CUAE. Para tal efecto deberá requerir la presencia del citado auditor cuando lo estime conveniente, sin perjuicio de que deberá reunirse con este último por lo menos 1 (una) vez al año. -----

----- (b) Escuchando la opinión de Auditor Externo, aprobar el plan de acción que haya elaborado el Administrador a que hace referencia el último párrafo del artículo 15-quinete de la CUAE. -----



----- (c) Discutir los estados financieros relativos al Fideicomiso y al Patrimonio del Fideicomiso con las personas encargadas de su elaboración y revisión, y con base en ello recomendar o no al Comité Técnico su aprobación. -----

----- (c) Recomendar al Comité Técnico la aprobación de las políticas contables que serían aplicables al Fideicomiso y al Patrimonio del Fideicomiso. -----

----- (e) Informar anualmente al Comité Técnico respecto de:-----

----- 1-uno. La situación que guarda el sistema de control interno y auditoría interna de Fideicomiso, del Administrador y de las personas morales que el Fideicomiso controle y, en su caso, la descripción de sus deficiencias y desviaciones, así como de los aspectos que requieran una mejora tomando en cuenta las opiniones, informes, comunicados y edictamen de auditoría externa, así como los informes emitidos por los expertos independientes que hubieren prestado sus servicios durante el periodo que cubra el informe.-----

----- 2-dos La mención y seguimiento de las medidas preventivas y correctivas implementadas con base en los resultados de las investigaciones relacionadas con el incumplimiento a los lineamientos y políticas de operación y de registro contable, ya sea del Fideicomiso, del Administrador o de las personas morales que el Fideicomiso controle.-----

----- 3-tres. La evaluación del desempeño del Auditor Externo.-----

----- 4-cuatro. La descripción y valoración de los servicios adicionales o complementarios que, en su caso, proporcione el Auditor Externo, así como los que otorguen los expertos independientes.-----

----- 5-cinco. Los principales resultados de las revisiones a los estados financieros del Fideicomiso, del Administrador y de las personas morales que el Fideicomiso controle.-----

----- 6-seis La descripción y efectos de las modificaciones a las políticas contables aprobadas durante el periodo que cubra el informe.-----

----- 7-siete Las medidas adoptadas con motivo de las observaciones que consideren relevantes, formuladas por la Asamblea de Tenedores, miembros del Comité Técnico Ejecutivo, empleados y, en general, de cualquier tercero respecto de la contabilidad, controles internos y temas relacionados con la auditoría interna o externa o bien, derivadas de las denuncias realizadas sobre hechos que estimen irregulares en la administración.-----

----- 8-ocho El seguimiento de los acuerdos de las Asambleas de Tenedores y del Comité Técnico.-----

----- (f) Solicitar la opinión del Administrador y/o de expertos independientes en los casos en que lo juzgue conveniente, para el adecuado desempeño de sus funciones.-----

----- (g) Requerir al Administrador, al Fiduciario y a las demás Personas que tengan a su cargo funciones relacionadas con la administración, operación y control en los mismos.



Dr. Miguel Ángel Espindola Bustillos

*Notario No. 120 de la Ciudad de México
y del Patrimonio Inmobiliario Federal*

reportes relativos a la elaboración de la información financiera y de cualquier otro tipo que estime necesaria para el ejercicio de sus funciones -----

----- (h) Recomendar al Comité Técnico la aprobación de los lineamientos en materia de control interno y auditoría interna del Fideicomiso y demás Personas contratadas por el Fiduciario. -----

----- (i) Investigar los posibles incumplimientos de los que tenga conocimiento, a las operaciones, lineamientos y políticas de operación, sistema de control interno y auditoría interna y registro contable del Administrador y/o del Fiduciario, para lo cual deberá realizar un examen de la documentación, registros y demás evidencias comprobatorias, en el grado y extensión que sean necesarios para efectuar dicha vigilancia. -----

----- (j) Recibir observaciones formuladas por los Tenedores, acreedores, miembros del Comité Técnico y en general de cualquier tercero respecto de los asuntos a que se refiere el inciso anterior, así como realizar las acciones que a su juicio resulten procedentes en relación con tales observaciones. -----

----- (k) Llevar a cabo reuniones periódicas con los directivos relevantes del Administrador de Representante Común y del Fiduciario. -----

----- (l) 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. -----

----- (m) Instruir al Fiduciario para que convoque a la Asamblea de Tenedores y solicitar que se inserten en el orden del día de dichas asambleas los puntos que estime pertinentes. -----

----- (n) Vigilar que el Administrador, el Representante Común y el Fiduciario en su caso den cumplimiento a los acuerdos de las Asambleas de Tenedores y del Comité Técnico, conforme a las instrucciones que en su caso dicte la propia Asamblea de Tenedores o el referido Comité Técnico. -----

----- (o) Vigilar que se establezcan mecanismos y controles internos que permitan verificar que los actos y operaciones del Administrador, se apeguen a la Legislación Aplicable y los actos y convenios celebrados con los mismos, así como implementar metodologías que permitan revisar el cumplimiento de lo anterior. -----

----- 9.3-nueve punto tres COMITÉ DE PRÁCTICAS -----

----- 9.3.1-nueve punto tres punto uno Creación del Comité de Prácticas. El Comité de Prácticas se integrará únicamente con Miembros Independientes del Comité Técnico cobijando esta integración con al menos 3 (tres) de ellos, conforme lo determine el Comité Técnico. El Comité Técnico designará al presidente del Comité de Prácticas de entre los Miembros Independientes que integren dicho comité. Asimismo, el Comité Técnico designará al secretario del Comité de Prácticas quien no podrá ser miembro de Comité Técnico. -----



----- Los miembros del Comité de Prácticas durarán en su cargo por lo menos 1 (un) año y deberán ser ratificados o removidos anualmente por el Comité Técnico. El Comité de Prácticas se reunirá en cualquier momento, pero deberá ser previamente convocado personalmente, por correo electrónico o por cualquier otro medio que acuerden sus miembros, por el secretario del Comité de Prácticas, por el presidente o el secretario del Comité Técnico o cualquiera de los miembros del Comité Técnico. -----

----- Para que las sesiones del Comité de Prácticas se consideren legalmente instaladas la presencia de cuando menos la mayoría de sus miembros será requerida, y sus resoluciones serán válidas cuando se adopten por el voto favorable de la mayoría de sus miembros presentes. El Comité Técnico o la Asamblea de Tenedores, a su discreción, podrá aceptar o no las recomendaciones del Comité de Prácticas. Será facultad de la Asamblea Extraordinaria de Tenedores resolver cualquier desacuerdo relacionado con las recomendaciones del Comité de Prácticas. -----

----- 9.3.2-nueve punto tres punto dos. Facultades. El Comité de Prácticas tendrá entre otras facultades y atribuciones que en su caso determine el Comité Técnico, las siguientes -----

----- (a) Dar su opinión al Comité Técnico respecto de operaciones con Personas Relacionadas, incluyendo una declaración respecto si la operación que se pretende llevar a cabo se celebrará en términos y condiciones de mercado para operaciones similares. ---

----- (b) Dar su opinión al Comité Técnico respecto del valor de las transacciones realizadas en ejercicio de las facultades del Comité Técnico. -----

----- (c) Presentar al Comité Técnico su opinión con respecto a los estudios de mercado relativos al sector al que pertenecen los Activos del Patrimonio del Fideicomiso, efectuando las recomendaciones que considere pertinentes. -----

----- (d) Recomendar al Comité Técnico solicite al Administrador, al Representante Común y/o al Fiduciario, según corresponda conforme al Fideicomiso, los informes que considere necesarios a efecto de cumplir con sus funciones. -----

----- (e) Recomendar al Comité Técnico la aprobación de dispensas para que un miembro del Comité Técnico, un Ejecutivo, una Persona Relacionada o cualquier persona con poder de mando, aproveche oportunidades de negocio para si o en favor de terceros, que correspondan al Fideicomiso, al Administrador o a las personas morales que el Fideicomiso controle o en las que tenga una influencia significativa. -----

----- (f) Informar anualmente al Comité Técnico, respecto de -----

----- 1-uno El desempeño de los Ejecutivos. -----

----- 2-dos Las operaciones que el Fideicomiso, el Administrador o cualquier afiliada y/o subsidiaria del Fideicomiso y/o del Administrador lleven a cabo directa o indirectamente, con Personas Relacionadas, durante el ejercicio que se informa detallando los principales términos y condiciones de dichas operaciones, las partes involucradas, los montos de las



Dr. Miguel Ángel Espindola Bustillos

*Notario No. 120 de la Ciudad de México
y del Patrimonio Inmobiliario Federal*

contraprestaciones y una declaración respecto si la operación se llevó a cabo en términos y condiciones de mercado para operaciones similares -----

----- 3-tres Los paquetes de emolumentos o remuneraciones integrales de los Ejecutivos -----

----- 4 cuatro Las dispensas otorgadas por el Comité Técnico en términos del inciso (e) anterior ----- (g):

----- Asesorar al Comité Técnico respecto del ejercicio de facultades atribuidas al mismo por el Fideicomiso -----

----- (h) Solicitar la opinión del Administrador y/o de expertos independientes en los casos en que lo juzgue conveniente, para el adecuado desempeño de sus funciones. -----

----- (i) Recomendar al Comité Técnico, la contratación de seguros de responsabilidad para miembros del Comité Técnico y directores relevantes del Administrador. -----

----- (j) Instruir al Fiduciario para que convoque a la Asamblea de Tenedores y solicitar que se inserten en el orden del día de dichas asambleas los puntos que estime pertinentes -----

----- (k) Todas las demás conferidas al mismo por el Fideicomiso y que se señalen en otras Cláusulas. -----

----- 9 4-nueve punto cuatro. COMITÉ DE NOMINACIONES Y COMPENSACIONES.-----

----- 9 4.1-nueve punto cuatro punto uno. Comité de Nominaciones y Compensaciones. El Comité de Nominaciones y Compensaciones del Fideicomiso el cual tendrá las atribuciones que se establecen en esta Clausula, se integrará únicamente con Miembros Independientes de Comité Técnico, debiendo estar integrado con a menos 3 (tres) de ellos, conforme lo determine el Comité Técnico y adoptará sus resoluciones por mayoría simple de sus miembros. El Comité Técnico designará al presidente del Comité de Nominaciones y Compensaciones de entre los miembros que integren dicho comité. Asimismo el Comité Técnico designará al secretario del Comité de Nominaciones y Compensaciones quien no podrá ser miembro del Comité Técnico. -----

----- Los miembros del Comité de Nominaciones y Compensaciones durarán en su cargo por lo menos 1 (un) año y deberán ser ratificados o removidos anualmente por el Comité Técnico. El Comité de Nominaciones y Compensaciones se reunirá en cualquier momento, pero deberá ser previamente convocado personalmente, por correo electrónico o por cualquier otro medio que acuerden sus miembros, por el presidente o el secretario del Comité Técnico o cualquiera de sus miembros. -----

----- Para que las sesiones del Comité de Nominaciones y Compensaciones se consideren legalmente instaladas, la presencia de cuando menos la mayoría de sus miembros será requerida, y sus resoluciones serán válidas cuando se adopten por el voto favorable de la mayoría de sus miembros presentes. La Asamblea de Tenedores, a su discreción podrá aceptar o no las recomendaciones del Comité de Nominaciones y Compensaciones. Será facultad de la Asamblea Extraordinaria de Tenedores resolver -----



cualquier desacuerdo relacionado con las recomendaciones del Comité de Nominaciones y Compensaciones.

9.4.2-nueve punto cuatro punto dos. Facultades. El Comité de Nominaciones y Compensaciones tendrá entre otras facultades y atribuciones que, en su caso, determine el Comité Técnico, las siguientes:

(a) Ejecutar la búsqueda, análisis y evaluación de candidatos para su elección o designación como Miembros Independientes del Comité Técnico.

(b) Previa recomendación de Fideicomiso de Fundadores, proponer a la Asamblea de Tenedores a aquellas personas que, a su juicio y con base en los requisitos de independencia previstos en la LMV, deban integrar el Comité Técnico como Miembros Independientes del mismo o en su caso a las personas que deban ser sustituidos como Miembros Independientes.

(c) Proponer al Comité Técnico, el monto y composición de las remuneraciones, incentivos y/o compensaciones que, en su caso, deban ser pagadas en efectivo, en CBFIs o de cualquier otra forma a los Ejecutivos, funcionarios y empleados del Administrador, en el entendido que el Comité Técnico evaluará las propuestas y decidirá e incluirá los respectivos montos como parte del presupuesto anual que el Administrador le presente cada año.

(d) Presentar al Comité Técnico, el Paquete de Beneficios por Desempeño a Ejecutivos, para su aprobación por la Asamblea de Tenedores, en su caso, pagadero en CBFIs o de otra manera, en el entendido que (A) dicho Paquete de Beneficios por Desempeño a Ejecutivos podrá comprender: (i) un bono por desempeño anual basado en el cumplimiento de resultados de hasta 12 (doce) meses de sueldo del Ejecutivo, funcionario o empleado del Administrador de que se trate y (ii) un bono por desempeño a largo plazo sujeto a las métricas autorizadas por la Asamblea de Tenedores, previa opinión del Comité de Nominaciones y Compensaciones, pagadero en CBFIs que sean adquiridos en el mercado secundario; y (B) los CBFIs que se entreguen como parte del Paquete de Beneficios por Desempeño a Ejecutivos deberán ser adquiridos en el mercado secundario y no podrán ser enajenados, transfidos o de cualquier otra forma dispuestos por el periodo que autorice la Asamblea de Tenedores, previa opinión del Comité de Nominaciones y Compensaciones, contados a partir de la fecha en que sean entregados.

(e) Controlar y revisar todo asunto relacionado con la independencia de los Miembros Independientes del Comité Técnico o que implique potenciales conflictos de intereses.

(f) Proponer a la Asamblea de Tenedores las remuneraciones que deban ser pagadas a los Miembros Independientes del Comité Técnico así como las remuneraciones que, en su caso, deban ser pagadas a los demás miembros del Comité Técnico.



Dr. Miguel Ángel Espíndola Bustillos

*Notario No. 120 de la Ciudad de México
y del Patrimonio Inmobiliario Federal*

----- (g) Proponer a opinión favorable del Comité de Auditoría presentar a consideración de la Asamblea de Tenedores la remoción de miembros del Comité Técnico -----

----- (h) Efectuar la evaluación de los candidatos a Ejecutivos que al efecto proponga el Fideicomiso de Fundadores y recomendar al Comité Técnico acerca de su designación. En el entendido que si el Fideicomiso de Fundadores deja de recibir el Paquete de CBFIs al Fideicomiso de Fundadores, previo acuerdo de la Asamblea de Tenedores en términos de la Clausula 86, inciso (j) del Fideicomiso, será el Comité de Nominaciones y Compensaciones quien tendrá la facultad de proponer al Comité Técnico a los candidatos a Ejecutivos, previo análisis y evaluación de su perfil. -----

----- (i) Evaluar y, en su caso, recomendar al Comité Técnico la destitución de Ejecutivos -----

----- (j) Las demás que le asigne la Asamblea de Tenedores o el Comité Técnico. -----

----- El Comité de Nominaciones y Compensaciones sustentará sus nominaciones acreditando, a satisfacción de la Asamblea de Tenedores, la independencia, experiencia, capacidad y prestigio profesional de los candidatos, considerando además que por sus características puedan desempeñar sus funciones libres de conflictos de interés y sin estar supeditados a intereses personales, patrimoniales o económicos que entren en conflicto con los intereses del negocio del Fideicomiso. Asimismo, sustentará las compensaciones que proponga acreditando, a satisfacción del Comité Técnico, experiencia, capacidad y prestigio profesional de los candidatos, considerando además que por sus características puedan desempeñar sus funciones libres de conflictos con los intereses del negocio del Fideicomiso -----

----- **DÉCIMA. ADMINISTRADOR** -----

----- 10.1-diez punto uno Designación del Administrador. Una vez que se constituya el Administrador Interno conforme a las instrucciones del Comité Técnico Inicial, el Administrador Interno será el administrador del Fideicomiso, quien deberá cumplir con las obligaciones a su cargo establecidas en el Fideicomiso y el respectivo Contrato de Administración, debiendo establecerse en el mismo la obligación de cumplir con las obligaciones a su cargo establecidas en el Fideicomiso. -----

----- 10.2-diez punto dos El Fideicomiso deberá ser socio del Administrador y su parte social no deberá ser en ningún momento menor al 99.9% (noventa y nueve punto nueve por ciento) de dicha sociedad civil. -----

----- 10.3-diez punto tres, E. Fiduciaria celebrará con el Administrador el Contrato de Administración respectivo conforme al formato que se agrega al Fideicomiso como Anexo 'B', previa instrucción del Comité Técnico Inicial y, en su caso, conforme a las modificaciones autorizadas por el Comité Técnico y acordadas con el Administrador. En términos del artículo 7-siete, fracción VII, inciso a), numeral 9-nueve de la Circular Única de Emisoras, el Contrato de Administración deberá prever lo siguiente -----



----- 1-uno. Los términos y condiciones a los que se ajustará en el ejercicio de sus facultades de actos de administración y de pleitos y cobranzas (en términos de la Cláusula Décima, sección 10.6 siguiente) -----

----- 2-dos. Que el esquema de compensación, comisiones e incentivos esté establecido de tal forma que cuide en todo momento los intereses de los Tenedores. -----

----- 3-tres. El régimen de responsabilidad del Administrador, incluyendo el pago de daños y perjuicios, salvo que se pacten penas convencionales. -----

----- 4-cuatro. La obligación de entregar al Comité Técnico, a Representante Común y a los Tenedores que lo soliciten, un informe trimestral del desempeño de sus funciones así como la información y documentación que se le solicite en el cumplimiento de sus funciones. -----

----- 5-cinco. La obligación de desempeñar sus funciones de forma diligente, actuando de buena fe y en el mejor interés del Fideicomiso y de los Tenedores -----

----- 6-seis. La obligación de integrar un comité interno de asesoría que auxilie al Presidente Ejecutivo en la planeación estratégica del negocio del Fideicomiso conforme a sus fines y de acuerdo a lo establecido en el Contrato de Administración en el entendido que (a) dicho comité deberá estar integrado en todo momento por (i) el Presidente Ejecutivo, (ii) el Ejecutivo que desempeñe el cargo de vicepresidente de desarrollo, (iii) el Ejecutivo que desempeñe el cargo de vicepresidente de administración y finanzas y (iv) 4 (cuatro) miembros designados por el Fideicomiso de Fundadores y (b) los miembros integrantes de este comité no serán remunerados por su participación en el mismo. -----

----- 10.4-diez punto cuatro. A menos que se especifique lo contrario en el Fideicomiso mediante el otorgamiento de facultades expresas al Comité Técnico o cualquier tercero y en el caso de acuerdos de la Asamblea de Tenedores, el Fiduciario deberá actuar exclusivamente de conformidad con las instrucciones del Administrador, siempre y cuando dichas instrucciones sean conforme a lo establecido en el Fideicomiso y en el Contrato de Administración. -----

----- 10.5-diez punto cinco. Sujeto a los términos del Fideicomiso y el Contrato de Administración, el Fiduciario faculta y autoriza al Administrador llevar a cabo todos y cada uno de los actos que sean necesarios o convenientes para el cumplimiento de sus obligaciones conforme al Fideicomiso así como de los Servicios de Administración en términos del Contrato de Administración, salvo que dichos actos o actividades se encuentren expresamente reservadas a favor del Comité Técnico y/o de la Asamblea de Tenedores y/o del propio Fiduciario. Para efectos de que no haya lugar a dudas, el Administrador no estará autorizado ni contará con facultades y no podrá instruir al Fiduciario, respecto de los asuntos que corresponde instruir, de manera exclusiva, al Comité Técnico o a la Asamblea de Tenedores, conforme al Fideicomiso, ni para llevar a cabo actos que impliquen el ejercicio de facultades reservadas al Fiduciario, en términos del Fideicomiso. Asimismo, se acuerda que el Administrador podrá en todo momento



Dr. Miguel Ángel Espindola Bustillos

*Notario No. 120 de la Ciudad de México
y del Patrimonio Inmobiliario Federal*

subcontratar prestadores de servicios para el cumplimiento de sus obligaciones bajo el Fideicomiso y/o el Contrato de Administración (esta facultad del Administrador deberá incluirse expresamente en el Contrato de Administración).-----

----- 10.6 diez punto seis. El Fiduciario otorgará al Administrador, para ser ejercido por aquellas personas físicas designadas por éste, un poder ante notario público para actuar como apoderado del Fiduciario, única y exclusivamente con tal carácter respecto del Fideicomiso, con las siguientes facultades, mismas que deberán ajustarse a los términos previstos en la Cláusula Trigésima Tercera del Fideicomiso; -----

----- (i) Poder general para pleitos y cobranzas, de conformidad con el artículo 2,554-dos mil quinientos cincuenta y cuatro del Código Civil de la Ciudad de México y los artículos correlativos del Código Civil Federal y de los códigos civiles de los demás Estados de la República Mexicana, con todas las facultades generales y las especiales que requieran cláusula especial conforme a la ley, incluyendo sin limitación, las siguientes: representar el Fideicomiso ante autoridades federales, estatales, municipales, administrativas y judiciales, y firmar los instrumentos que se requieran para ejercitar dicho poder: ejercer y exigir toda clase de derechos y tomar cualquier acción ante todas y cualesquiera autoridades someterse a cualquier jurisdicción, promover y desistirse aún de un procedimiento de amparo, presentar demandas y denuncias penales, llevar demandas, asistir al Ministerio Público y otorgar perdones; articular posiciones, presentar pruebas, objetar, aceptar y cancelar todo tipo de garantías y realizar todas las demás acciones que estén expresamente previstas por ley; en el entendido que el apoderado no podrá hacer cesión de bienes. -----

----- (ii) Poder general para actos de administración, de conformidad con el párrafo segundo del artículo 2,554-dos mil quinientos cincuenta y cuatro del Código Civil de la Ciudad de México y los artículos correlativos del Código Civil Federal y de los códigos civiles de los demás Estados de la República Mexicana, para celebrar, modificar, realizar y terminar contratos y convenios y, en general, para llevar a cabo todos los actos que estén directa o indirectamente relacionados con los fines del Fideicomiso.-----

----- (iii) Poder general para actos de administración, de conformidad con el párrafo segundo del artículo 2,554-dos mil quinientos cincuenta y cuatro del Código Civil de la Ciudad de México y los artículos correlativos del Código Civil Federal y de los códigos civiles de los demás Estados de la República Mexicana, para comparecer ante la Secretaría de Hacienda y Crédito Público, así como ante el Servicio de Administración Tributaria, sus entidades y cualquier autoridad federal, local, municipal, administrativa o jurisdiccional relacionada en materia fiscal y administrativa, incluyendo aquellas relacionadas con el Registro Federal de Contribuyentes, informes, reportes, avisos, documentos, cuestionarios, visitas domiciliarias, pago de impuestos y solicitudes de reembolso, así como responder peticiones e impugnaciones legales ante dichas autoridades. -----



----- El otorgamiento de dichos poderes no libera ni al apoderado ni al Fiduciario de sus obligaciones al amparo del Fideicomiso.-----

----- 10.7-diez punto siete. De los gastos incurridos por el Administrador por cuenta del Fideicomiso, el Administrador tendrá derecho, previa presentación de las facturas correspondiente, al reembolso de dichos gastos por parte del Fiduciario, quien realizará e reembolso con cargo al Patrimonio del Fideicomiso. Adicionalmente, en términos de los dispuesto en el Fideicomiso y en el Contrato de Administración, para llevar a cabo la operación del Fideicomiso el Administrador tendrá derecho a recibir en la Cuenta de Operación (en términos de la Cláusula Décima Segunda, sección 12.5 del Fideicomiso) el monto que corresponda conforme al presupuesto autorizado anualmente por el Comité Técnico, tomando en consideración que deberán seguirse las disposiciones en materia de precios de transferencia al momento de determinar la contraprestación al Administrador por los Servicios de Administración.-----

----- 10.8-diez punto ocho. El Administrador deberá prestar al Fiduciario los Servicios de Administración, conforme a los términos y condiciones previstas en el Contrato de Administración. Asimismo, deberá cumplir con las demás obligaciones que se establezcan en el Fideicomiso, el Título y demás convenios y contratos relativos.-----

----- 10.9-diez punto nueve. El Administrador o a quien se encomienden las funciones de administración del Patrimonio del Fideicomiso, podrá ser destituido por la Asamblea de Tenedores cuando dicha remoción sea aprobada por el voto favorable de los Tenedores que representen el 66% (sesenta y seis por ciento) del número de CBFIs en circulación. --

----- Como consecuencia de lo anterior:-----

----- (i) El Administrador o a quien se encomienden las funciones de administración del Patrimonio del Fideicomiso dejará de ser el administrador del Fideicomiso y dejará de ejercer la administración mencionada y se estará a lo previsto por el Contrato de Administración respectivo; y-----

----- (ii) El Administrador Sustituto será designado como administrador del Fideicomiso por la Asamblea de Tenedores de conformidad con lo previsto en el Fideicomiso, debiendo el Fiduciario celebrar el Contrato de Administración respectivo.-----

----- En todo caso, el Comité Técnico tendrá la obligación de cuidar que en ningún momento falte la designación de un Administrador y de los Ejecutivos y demás funcionarios y empleados necesarios para continuar el negocio del Fideicomiso-----

----- 10.10-diez punto diez. En caso de que, el Administrador sea removido conforme a lo previsto en la sección 10.9-diez punto nueve anterior, el Fiduciario notificará por escrito al Administrador de su destitución señalando la fecha en que deberá dejar su cargo a favor de un Administrador sustituto (la 'Fecha de Sustitución').-----

----- Al llegar la Fecha de Sustitución y únicamente después de que el Administrador Sustituto designado haya aceptado su designación, todos los derechos y obligaciones del Administrador bajo el presente Contrato y el Fideicomiso serán transferidos y asumidos



Dr. Miguel Ángel Espindola Bustillos

*Notario N.º 120 de la Ciudad de México
y del Patrimonio Inmobiliario Federal*

por el Administrador Sustituto en el entendido, sin embargo, que el Administrador continuará desempeñando sus funciones hasta la Fecha de Sustitución. A partir de la Fecha de Sustitución el Administrador dejará de tener derechos y obligaciones bajo el Contrato de Administración y el Fideicomiso, salvo por las obligaciones pendientes de cumplir o que correspondan a cualquier fecha anterior a que surta efectos su sustitución. -

----- El Administrador cooperará con el Fiduciario y con el Administrador Sustituto en relación con la terminación de todos sus derechos y obligaciones bajo el Contrato de Administración y el Fideicomiso, a efecto de dar cumplimiento a todos los actos y gestiones que requieran conforme a la Legislación Aplicable en la transmisión al Administrador Sustituto de todas las facultades del Administrador y, en su caso, de los bienes y patrimonio del Fideicomiso que en ese momento mantenga en su posesión. -----

----- El Administrador, en la Fecha de Sustitución: (a) entregará física y jurídicamente al Administrador Sustituto toda la información, documentos, programas, reportes, bases de datos, expedientes relativos al Patrimonio del Fideicomiso y, en su caso, los proyectos actualizados a la Fecha de Sustitución, que contengan todos los datos que el Administrador Sustituto, el Administrador o el Comité Técnico solicite de manera razonable para efecto de prestar los Servicios de Administración en términos del Contrato de Administración y del Fideicomiso; (b) depositará cualquier cantidad en efectivo que haya recibido en gestiones de cobro en la Cuentas del Fideicomiso; (c) entregará al Administrador Sustituto cualesquier cantidades que conserve como parte del presupuesto autorizado por el Comité Técnico que le hayan sido entregadas y que no hayan sido dispuestas, sin ninguna responsabilidad para el Fiduciario respecto de la entrega de dichas cantidades; (d) entregará al Representante Común al Comité Técnico y al Fiduciario una relación de los gastos realizados a la Fecha de Sustitución, en relación con el presupuesto autorizado por el Comité Técnico; y (e) realizara todos aquellos actos que sean necesarios a fin de lograr una transición efectiva. -----

----- El Administrador y el Fiduciario, junto con el Administrador Sustituto, suscribirán en la Fecha de Sustitución un acta de entrega, declarando el administrador sustituto haber recibido la documentación e información que le sea entregada conforme a los párrafos anteriores; el Fiduciario o, en su defecto, el Administrador Sustituto, deberá entregar una copia de la misma al Comité Técnico. El Administrador Sustituto asumirá el depósito, en su caso, de los expedientes relativos a la información que le sea entregada. -----

----- A partir de la Fecha de Sustitución, todas las referencias hechas en el Contrato de Administración, el Fideicomiso y cualesquier otros documentos relacionados al Administrador, se entenderán hechas a la entidad que actúe como Administrador Sustituto y ésta adquirirá todos los derechos y estará sujeta a todas las obligaciones, responsabilidades y deberes del Administrador de conformidad con los términos y condiciones del Contrato de Administración y el Fideicomiso, en el entendido que el



Administrador Sustituto no será responsable de los actos u omisiones del Administrador al que sustituya. -----

----- Sin perjuicio de lo señalado en los párrafos anteriores, el Fiduciario está autorizado y facultado, ante la falta de cooperación del Administrador para actuar en sustitución del Administrador y firmar todos los documentos y realizar todos los actos que sean necesarios para realizar la sustitución, sin que sea responsable de la falta de entrega de información, documentación o de cualquier otro bien o derecho por parte del administrador que se sustituya -----

----- 10.11-diez punto once En caso de que el Administrador sea sustituido en términos de lo dispuesto en las secciones 10.9-diez punto nueve y 10.10-diez punto diez anteriores, el Administrador Sustituto deberá de aceptar su encargo y desempeñar e mismo en los términos previstos por las secciones 10.3-diez punto tres a 10.8-diez punto ocho de la presente Cláusula. -----

----- **DÉCIMA PRIMERA. INVERSIONES EN ACTIVOS.** -----

----- 11.1-once punto uno Criterios de Elegibilidad. A efecto de realizar Inversiones en Activos, dichos Activos deberán cumplir en todo caso con los Criterios de Elegibilidad, mismos que comprenderán cuando menos lo siguiente -----

----- a Ser: (i) Inmuebles destinados al arrendamiento, que se desarrollen con la finalidad de ser destinados al arrendamiento; o (ii) derechos a percibir ingresos provenientes del arrendamiento de Inmuebles -----

----- b. Estar localizados dentro de México. -----

----- c. Ser Activos pertenecientes, entre otros, al sector agroalimentario, incluyendo sin limitar: (i) tierra de cultivo (*farmland*), (ii) Activos relacionados con la transformación de productos agroalimentarios, tales como ingenios, plantas procesadoras, entre otros, (iii) Activos que formen parte de centros de distribución del sector, incluyendo, sin limitar, bodegas, patios de recepción, zonas de secuencias de materiales, espacios físicos para distribución a detalle y entrega, entre otros, (iv) Activos relacionados con el servicio de transporte multimodal, incluyendo, sin limitar, los destinados a los servicios operativos y logísticos, consolidación y desconsolidación de mercancías, manejo de mercancías, carga y descarga, servicio de cruce de andén, trasbordo de mercancía y embargues, entre otros y (v) Activos para servicios complementarios del sector, incluyendo sin limitar, oficinas administrativas, patios de maniobras, aquellos destinados a la generación de energía, al manejo de residuos, entre otros. -----

----- d. Que el Administrador presente un informe de las razones de negocio para la adquisición de la propiedad por parte del Fiduciario. -----

----- e. Que se haya efectuado un *due diligence* llevado a cabo por abogados, contadores, ingenieros y aquellos especialistas que sean requeridos conforme a las características propias del Inmueble. -----



Dr. Miguel Ángel Espíndola Bustillos

*Notario No. 120 de la Ciudad de México
y del Patrimonio Inmobiliario Federal*

-----f Que se cuente con el avalúo respectivo realizado por un tercero independiente que de soporte al precio de adquisición propuesto del Activo.-----

-----g Cuando el Activo pertenezca a alguna Persona Relacionada, la adquisición respectiva deberá contar con el acuerdo previo del Comité de Prácticas.-----

----- Los Criterios de Elegibilidad podrán ser modificados, de tiempo en tiempo, por acuerdo de la Asamblea de Tenedores.-----

----- 11.2-once punto dos Co-inversión: Otras Modalidades de Adquisición El Comité Técnico o en su caso la Asamblea de Tenedores, podrá evaluar y en su caso acordar la co-inversión con terceros en la adquisición de Activos.-----

-----El Comité Técnico o la Asamblea de Tenedores, según sea el caso, al acordar las co-inversiones a que se refiere el párrafo anterior deberá definir los términos y condiciones de las mismas, así como los supuestos de terminación, los procedimientos necesarios al efecto y los mecanismos de resolución de controversias, debiendo contar al efecto con la opinión favorable del Comité de Prácticas.-----

-----Por otro lado, cuando así lo hubiere recomendado el Administrador, el Comité Técnico podrá evaluar y, en su caso, aprobar que se realicen adquisiciones de Activos con pagos diferidos u otras modalidades.-----

----- 11.3-once punto tres Periodo Mínimo de Inversión Cualquier Activo que sea transmitido al Patrimonio del Fideicomiso durante la vigencia del Fideicomiso, no podrá ser enajenado sin haber cumplido con el Periodo Mínimo de Inversión, salvo los casos de excepción previstos en el Fideicomiso.-----

----- **DÉCIMA SEGUNDA. CUENTAS DEL FIDEICOMISO** -----

----- Para el cumplimiento de los fines del Fideicomiso, el Fiduciario deberá establecer y mantener durante la vigencia del Fideicomiso, al menos, cada una de las cuentas que se describen a continuación:-----

----- 12.1-doce punto uno Cuenta de Colocación El Fiduciario administrará, operará y mantendrá una cuenta bancaria que deberá abrir lo más pronto posible a partir de la fecha de celebración del presente Contrato, sirviendo la presente Cláusula como instrucción en Banco Activer, Sociedad Anónima Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Activer en moneda nacional cuyo beneficiario y titular sea el Fideicomiso, en la cual deberá recibir la Aportación Inicial y los recursos producto de las Emisiones de los CBFIs, con la finalidad de que con dichos recursos se pueda directamente (i) pagar todos los Gastos de Emisión y (ii) constituir las reservas requeridas de conformidad con las instrucciones que se reciban del Administrador para llevar a cabo el pago, sin limitar, de los Gastos de Mantenimiento de la Emisión (la "Cuenta de Colocación").-----

----- 12.2-doce punto dos Cuenta Receptora El Fiduciario deberá abrir, administrar, operar y mantener, una o varias cuentas bancarias en Banco Activer Sociedad Anónima Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Activer, o en la o las instituciones bancarias que le instruya el Comité Técnico Inicial o el Comité Técnico,



según sea el caso, en moneda nacional y extranjera en su caso, cuyo beneficiario y titular sea el Fideicomiso, en la cual se deberán depositar la totalidad de las Rentas que corresponda a cada Activo aportado al Patrimonio de Fideicomiso (la "Cuenta Receptora") -----

----- 12.3-doce punto tres Cuenta Concentradora. El Fiduciario deberá abrir y administrar directamente una cuenta bancaria en Banco Actinver, Sociedad Anónima, Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver, o en la institución bancaria que le instruya el Comité Técnico en moneda nacional y extranjera en su caso, cuyo beneficiario y titular sea el Fideicomiso, en la cual, se concentrarán, quincenalmente (en el entendido que en caso de que la quincena corresponda con un Día Inhábil se realizará al Día Hábil siguiente) o cuando así lo determine el Administrador por escrito, los recursos derivados de las Rentas que se reciban en las Cuentas Receptoras (la "Cuenta Concentradora") En caso de que la fecha en que deban concentrarse los recursos sea un Día inhábil, se deberán depositar los recursos el Día Hábil siguiente a dicha fecha. -----

----- 12.4-doce punto cuatro Cuenta de Distribuciones. El Fiduciario deberá abrir y administrar directamente una cuenta bancaria en Banco Actinver, Sociedad Anónima, Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver, o en la institución bancaria que le instruya el Comité Técnico a través de la cual, se realizarán los pagos de Distribuciones Totales, los Reembolsos de Capital y los pagos a realizarse a los Tenedores, de conformidad con las instrucciones que al efecto se reciban por parte del Comité Técnico (la "Cuenta de Distribuciones") -----

----- 12.5-doce punto cinco Cuenta de Operación. El Fiduciario deberá abrir y mantener abierta una cuenta de conformidad con las instrucciones del Comité Técnico, mediante la cual el Fiduciario depositará la cantidad que corresponda al presupuesto anual autorizado por el Comité Técnico al Administrador, para la operación del Fideicomiso. -----

----- La Cuenta de Operación será administrada por el Administrador por lo que, derivado de lo anterior, el Fiduciario deberá realizar todos los actos y gestiones necesarias para otorgar facultades suficientes a las personas que le sean señaladas por instrucción del Administrador, y éstas puedan realizar el manejo y operación de dicha cuenta. -----

----- Con cargo a la Cuenta de Operación, el Administrador pagará los gastos necesarios para llevar a cabo el mantenimiento, adecuación, operación y mantenimiento de los Activos así como gastos operativos, gastos generales, y cualquier otro gasto relacionado con la administración y mantenimiento de los Activos, en cumplimiento de sus actividades como Administrador en términos del presente Contrato y el Contrato de Administración. ---

----- Lo anterior, en el entendido que, el Administrador deberá enviar un reporte trimestral al Fiduciario al Representante Común y al Comité Técnico, en el cual señale en que fueron gastados dichos flujos y deberán estar respaldados contra las documentos que soporten dichos gastos; en el entendido que dichos flujos única y exclusivamente



Dr. Miguel Ángel Espíndola Bustillos

*Notario No. 120 de la Ciudad de México
y del Patrimonio Inmobiliario Federal*

deberán destinarse a dar cumplimiento a actos y actividades relacionadas con fines del Fideicomiso, siempre y cuando dichos actos y actividades no estén reservadas para su cumplimiento al Fiduciario; en caso contrario, el Fiduciario podrá revocar estas facultades (sin necesidad de instrucción ulterior) en caso que el Administrador haga uso de los recursos en forma distinta a la prevista y permitida en el Fideicomiso y los dispuesto en la presente Cláusula.-----

----- El Fiduciario no resultará responsable de los manejos realizados por el Administrador en uso de sus facultades de disposición de la Cuenta de Operación, por lo que siempre el Administrador, contará con los documentos que amparen la salida y utilización de los recursos de conformidad con los Fines del Fideicomiso, el Contrato de Administración y en cumplimiento de sus actividades. Derivado de lo anterior el Administrador se obliga a responder por los daños y perjuicios que causen derivado del manejo de la Cuenta de Operación y deberá sacar en paz y a salvo al Fiduciario de cualquier demanda, reclamación o cualquier acto o procedimiento que derive en virtud de los manejos realizados por el Administrador en contrario o en exceso de lo establecido en la presente sección.-----

----- 12.5-doce punto seis. Cuentas Adicionales. Conforme a las instrucciones que por escrito reciba por parte del Comité Técnico y/o el Administrador, el Fiduciario deberá abrir cualesquiera otras cuentas que sean necesarias para cumplir con los fines del Fideicomiso y para la debida administración y mantenimiento de los Activos, conforme lo determine el Comité Técnico o la Asamblea de Tenedores (las 'Cuentas Adicionales').-----

----- **DÉCIMA TERCERA. PAGO DE GASTOS.**-----

----- 13.1-trece punto uno. Pago de Gastos de Emisión. El Fiduciario deberá pagar los Gastos de Emisión correspondientes a cada Emisión con anterioridad a cualquier otro pago que deba realizarse de conformidad con el Fideicomiso con cargo a la Cuenta de Colocación de conformidad con la instrucción que al efecto reciba por parte del Comité Técnico (o Comité Técnico Inicial tratándose del a primera Emisión), en la cual, deberá de adjuntarse cada una de las facturas que amparen dichos Gastos de Emisión, así como las cuentas bancarias de las partes que tienen derecho a recibir el pago por concepto de Gastos de Emisión. Para dichos efectos, las Partes reconocen que el Fiduciario no estará facultado a realizar ningún pago, hasta en tanto no cuente con copia de la factura (CFDI o documento que la legislación fiscal obligue a emitir por el receptor del pago en favor del pagador) correspondiente y los datos requeridos para realizar el pago. Para el caso de que los Gastos de Emisión hayan sido liquidados previamente por el Fideicomitente, el Fiduciario realizará el reembolso al Fideicomitente, previa entrega de la factura y copia de los comprobantes de pago correspondientes.-----

----- El párrafo anterior aplica para los Gastos de Emisión exceptuando los correspondientes a la comisión que corresponda a los Intermediarios Colocadores los cuales estarán facultados a retener de los Recursos Derivados de la Emisión dicha

N



comisión, conforme a los usos y costumbres bursátiles, previa emisión de la factura correspondiente. -----

----- 13.2-trece punto dos. Pago de Gastos de Mantenimiento de la Emisión. El Fiduciario deberá pagar los Gastos de Mantenimiento de la Emisión, con cargo a la Cuenta de Colocación. Todos los Gastos de Mantenimiento de la Emisión que deban pagarse conforme al Fideicomiso, deberán ser instruidos por el Administrador. La instrucción antes mencionada deberá ser entregada por el Administrador al Fiduciario a más tardar 5 (cinco) Días Hábiles siguientes a aquel en que reciba la factura correspondiente. Todos los pagos a terceros se realizarán preferentemente mediante transferencia electrónica de fondos a la cuenta del tercero que el Administrador le notifique por escrito al Fiduciario, en fondos inmediatamente disponibles, previa entrega de la factura correspondiente que cumpla con los requisitos legales aplicables al Fiduciario. -----

----- 13.3 trece punto tres. Pago de Gastos de Operación. El Fiduciario deberá pagar los Gastos de Operación con cargo a la Cuenta de Operación. Todos los Gastos de Operación que deban pagarse conforme al Fideicomiso, deberán ser instruidos por el Administrador por escrito (en el entendido que el presupuesto anual del Administrador, deberá ser aprobado por el Comité Técnico en términos de la Cláusula Novena, sección 9.1.4-nueve punto uno punto cuatro, fracción xxvii del Fideicomiso); -----

----- 13.4-trece punto cuatro. Otros gastos. El Fiduciario deberá pagar, con cargo a la Cuenta de Operación, cualesquiera otros gastos que resulten necesarios para cumplir con los fines del Fideicomiso y para la debida administración y mantenimiento de los Activos, previa instrucción que al respecto reciba por parte del Comité Técnico. -----

----- **DÉCIMA CUARTA. DISTRIBUCIONES** -----

----- 14.1-catorce punto uno. Distribuciones. Los Tenedores tendrán derecho a recibir las Distribuciones conforme a lo previsto por el Fideicomiso de conformidad con lo establecido en la fracción VI del artículo 187-ciento ochenta y siete de la LISR. Para el caso de que el Comité Técnico pueda acordar un monto de Distribución mayor a 95% (noventa y cinco por ciento) del Resultado Fiscal del Fideicomiso, requiera adicionalmente del voto favorable de la mayoría de sus Miembros Independientes. Para el caso de que se acordara una Distribución menor al 95% (noventa y cinco por ciento) del Resultado Fiscal del Fideicomiso, se requerirá además la aprobación de la Asamblea de Tenedores, conforme a lo establecido en la Cláusula Octava, sección 5.6 del Fideicomiso. El Administrador instruirá al Fiduciario con 8 (ocho) Días Hábiles de anticipación a realizar dichas Distribuciones, con el fin de dar los avisos respectivos con al menos 6 (seis) Días Hábiles de anticipación a la Bolsa de Valores, a Indeva y a la CNBV, o cualquier otro medio que éstas determinen. -----

----- 14.2-catorce punto dos. Entrega de Distribuciones Totales. Entrega de las Distribuciones Totales se realizarán a prorrata entre todos los Tenedores en proporción a la tenencia de los CBFIs en circulación de cada Tenedor. -----



Dr. Miguel Ángel Espindola Bustillos

*Notario No. 120 de la Ciudad de México
y del Patrimonio Inmobiliario Federal*

-----Las Distribuciones Totales podrán ser realizadas, según lo acuerde el Comité Técnico, en efectivo y/o en CBFIs y no podrá excluirse a uno o más Tenedores. -----

----- 14.3-catorce punto tres. Periodicidad. Las Distribuciones Totales se efectuarán de manera trimestral, siempre y cuando existan recursos disponibles al efecto, con cargo a la Cuenta de Distribuciones, conforme a la operación y manejo de las Cuentas, ingresos, inversiones y egresos. Lo anterior en el entendido que la política de distribución podrá ser determinada por el Comité Técnico y por ende la periodicidad podría ser modificada de tiempo en tiempo. -----

-----Lo anterior, en el entendido de que las Distribuciones Totales se realizarán cuando menos 1 (una) vez al año a más tardar el 15-quince de marzo, y que al menos será el 95% (noventa y cinco por ciento) del Resultado Fiscal del Fideicomiso por el ejercicio inmediato anterior. -----

----- 14.4-catorce punto cuatro. Origen. Las Distribuciones Totales se efectuarán siempre y cuando existan recursos líquidos en la Cuenta de Distribuciones y siempre y cuando se cumplan con los siguientes requisitos:-----

----- (i) Que el Comité Técnico apruebe los estados financieros del Fideicomiso con base en los cuales se pretenda efectuar la entrega de Distribuciones Totales. -----

----- (ii) Que el Comité Técnico apruebe el monto de la Distribución Total de conformidad con la fracción VI del artículo 187-ciento ochenta y siete de la LISR, previa opinión del Comité de Auditoría; y -----

----- (iii) Que el Administrador, con base en la resolución del Comité Técnico, realice la instrucción respectiva al Fiduciario para la entrega de Distribuciones Totales a los Tenedores, con base en el monto total aprobado por el Comité Técnico y el número de CBFIs en circulación. -----

----- **DÉCIMA QUINTA. RÉGIMEN DE INVERSIÓN.** -----

----- 15.1-quince punto uno. Régimen de Inversión. El régimen de inversión de los recursos que se encuentren en las Cuentas estará sujeto a lo previsto por los artículos 187-ciento ochenta y siete y 188-ciento ochenta y ocho de la LISR y se estará a lo siguiente: -----

----- (a) Las cantidades que se encuentren en las Cuentas podrán ser invertidas en Inversiones de Efectivo Permitidas de conformidad con las instrucciones del Administrador, quien deberá en todo caso respetar las políticas de inversión fijadas por el Comité Técnico y tratándose de la inversión en CBFIs con estricto apego a los lineamientos políticos y procedimientos del Fondo de Recompra. -----

----- (b) Ni el Fiduciario ni el Administrador serán responsables de cualquier detrimento de los montos que se encuentren en las Cuentas que sean invertidos de conformidad con esta Cláusula, excepto en caso de negligencia inexcusable, dolo o mala fe del Fiduciario o el Administrador, de conformidad con lo dispuesto por el artículo 391-trescientos noventa y uno de la LGTCC. -----



----- (c) Las instrucciones en relación con las inversiones a que se refiere esta Cláusula deberán ser efectuadas por el Comité Técnico o por el Administrador por escrito y realizarse antes de las 12:00 P.M. (tiempo de la Ciudad de México) del Día en el cual hayan fondos disponibles en cualquiera de las Cuentas, en el entendido que se podrá emitir una instrucción única, misma que podrá ser modificada, en caso de que el Administrador o Comité Técnico requiera invertir en otro instrumento de conformidad con las Inversiones de Efectivo Permitidas. Para el caso de que el Administrador no emita instrucciones por escrito con respecto a las Inversiones de Efectivo Permitidas que deba hacer el Fiduciario antes de las 12:00 P.M. (tiempo de la Ciudad de México), del día en que haya recursos disponibles en cualquiera de las Cuentas, el Fiduciario procederá a efectuar Inversiones de Efectivo Permitidas cuya fecha de vencimiento no sea una fecha posterior al siguiente Día Hábil. Lo anterior en el entendido que se emitirá una instrucción única la cual podrá ser modificada cuando se requiera de conformidad con el Fideicomiso. La compra de valores o instrumentos de inversión se sujetará a la disposición y liquidez de los mismos y a las condiciones del mercado existentes en ese momento y el Fiduciario no será responsable por reducciones al valor de las inversiones que se realicen de conformidad con lo dispuesto en esta Cláusula, ya sea por fluctuaciones de mercado o por cualquier otra razón, y el Fideicomitente libera de manera expresa al Fiduciario en relación a cualquier detrimento que pueda sufrir el Patrimonio del Fideicomiso.-----

--- (d) Salvo que se establezca lo contrario en el Fideicomiso, los rendimientos generados por las inversiones realizadas con los montos que se encuentren en las Cuentas serán parte de la cuenta respectiva. De acuerdo con las disposiciones de la fracción XIX, inciso (b) del artículo 106-ciento seis de la LIC, el Fiduciario no será responsable de la tasa de rendimiento recibida sobre inversiones efectuadas conforme a esta Cláusula;-----

----- (e) De conformidad con el numeral 3.2-treinta y cinco de la Circular 1/2005 emitida por el Banco de México, los fondos que reciba el Fiduciario que no se inviertan de manera inmediata conforme a los fines del Fideicomiso, deberán ser depositados en una institución de crédito a más tardar el Día Hábil siguiente al que se reciban, en tanto se aplican a una Inversión Permitida, así como que de realizarse el depósito en la institución de crédito que actúa como fiduciario, éste deberá devengar la tasa más alta que dicha institución pague por operaciones al mismo plazo y monto similar, en las mismas fechas en que se mantenga el depósito;-----

----- (f) La compra de valores o instrumentos de inversión se sujetará a los horarios, disposición y liquidez de los mismos y a las condiciones del mercado existentes en el momento en que el Fiduciario realice la operación. En caso de que el Fiduciario reciba cantidad alguna para inversión, fuera de los horarios establecidos, dichas cantidades se invertirán al Día Hábil siguiente;-----



Dr. Miguel Ángel Espindola Bustillos

*Notario No. 120 de la Ciudad de México
y del Patrimonio Inmobiliario Federal*

----- (g) El Fiduciario podrá llevar a cabo todos los actos y celebrar los contratos que se requieran para efectuar las inversiones materia del Fideicomiso, conforme a lo establecido en esta Cláusula no estando obligado en ningún caso, a entregar físicamente los valores o instrumentos adquiridos como consecuencia de las inversiones realizadas y-----

----- (h) Conforme a la Circular 1/2005, el Fiduciario ha explicado claramente y en forma inequívoca a las Partes del Fideicomiso el contenido del numeral 5.4-cinco punto cuatro de la Circular 1/2005 y las medidas preventivas siguientes -----

----- i) El Fiduciario podrá realizar operaciones con Banco Actinver, Sociedad Anónima, Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver, actuando por su propia cuenta, siempre y cuando se trate de operaciones que la LIC, o disposiciones que emanen de ella, le permitan realizar y se establezcan medidas preventivas para evitar conflictos de intereses (las Operaciones con Actinver); -----

----- ii) El Fideicomitente aprueba expresamente que se lleven a cabo las Operaciones con Actinver siempre y cuando se trate de Inversiones de Efectivo Permitidas y que sea realicen a precio de mercado -----

----- iii) Los derechos y obligaciones de Banco Actinver, Sociedad Anónima, Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver, actuando como Fiduciario y por cuenta propia no se extinguirán por confusión; y -----

----- iv) Cualquier departamento o área de Banco Actinver, Sociedad Anónima, Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver, que realice operaciones por cuenta propia y el departamento o área fiduciaria de dicha institución no deberán ser dependientes directamente entre ellas. -----

----- **DÉCIMA SEXTA. OBLIGACIONES DEL FIDUCIARIO.** -----

----- 16.1-décimo séis punto uno. Obligaciones del Fiduciario Sin perjuicio de las obligaciones del Fiduciario consignadas en el Fideicomiso, el Fiduciario tendrá durante la vigencia del Fideicomiso, las siguientes obligaciones:-----

----- (a) Cumplir en tiempo y forma con las obligaciones establecidas a su cargo en el Fideicomiso y en los Documentos de Emisión; -----

----- (b) Proporcionar de manera directa o a través del Administrador, al Auditor Externo todas las facilidades e información necesarias con que el Fiduciario cuenta, a fin de que lleve a cabo la auditoría anual, -----

----- (c) Realizar todos los actos para o tendientes a mantener la exigibilidad y validez del Fideicomiso; -----

----- (d) Verificar el estado que guarda el Patrimonio del Fideicomiso en todo caso contra la información y reportes que le hayan sido o le sean proporcionados al efecto o bien contra los estados de cuenta de las Cuentas del Fideicomiso, en caso de resultar necesario a través de la contratación de un tercero experto en la materia, previa aprobación de la Asamblea de Tenedores. -----



----- (e) Abstenerse de realizar actividades o actos que sean incongruentes o contrarios a lo estipulado en el Fideicomiso y llevar a cabo todas las actividades y actos previstos expresamente en el Fideicomiso para que las Partes puedan ejercer completa, eficaz y oportunamente sus derechos: -----

----- (f) Cumplir con todas las leyes, reglamentos, decretos, acuerdos y normas aplicables, emitidas por cualquier autoridad gubernamental: -----

----- (g) De conformidad con la información que le sea entregada por el Administrador y a través de éste, cumplir por cuenta de los Tenedores, con las obligaciones que se le imponen en los términos de la LISR y de conformidad con la Cláusula Vigésima Séptima del Fideicomiso; -----

----- (h) Realizar todos los actos necesarios para o tendientes a conservar los derechos de que sea titular, conforme al Fideicomiso; -----

----- (i) Crear y mantener de manera independiente las Cuentas, sin que las cantidades transferidas o registradas en los mismos se confundan en cualquier forma: -----

----- (j) Consultar con el Comité Técnico en caso de que deba tomarse alguna decisión respecto a asuntos no previstos en el Fideicomiso, para lo cual, el Fiduciario notificará al Comité Técnico, para que acuerde lo relativo a la decisión en cuestión dentro de un plazo razonable. El Comité Técnico podrá decidir la necesidad de convocar a una Asamblea de Tenedores para que ésta decida el asunto de que se trate, para lo cual, el Comité Técnico notificará la solicitud correspondiente al Representante Común con la finalidad de que éste último convoque la celebración de la Asamblea de Tenedores, en cuyo caso el Representante Común se abstendrá de retrasar en forma no razonable la convocatoria y celebración de dicha Asamblea de Tenedores. El Comité Técnico deberá resolver los asuntos cuya urgencia no permita la realización de la convocatoria y celebración de la Asamblea de Tenedores, debiendo auxiliarse al respecto en la opinión que al efecto formule el Comité de Prácticas y/o el Comité de Auditoría, dependiendo la materia de que se trate. Lo anterior, en el entendido que cualesquiera de las resoluciones del Comité Técnico, deberán ser ratificadas por la Asamblea de Tenedores. -----

----- (k) El Fiduciario, a través de la página de internet www.actinver.com pondrá a disposición del Fideicomitente y del Administrador, dentro de los primeros 10 (diez) Días Hábiles de cada mes calendario, copia de los estados de cuenta bancarios de las Cuentas que mantenga en la propia institución, el cual refleje las cantidades que se encuentren depositadas en cada una de las Cuentas del Fideicomiso y que reflejen movimientos realizados por el Fideicomiso durante el mes inmediato anterior. El Fiduciario preparará los estados de cuenta conforme a los formatos que han sido establecidos institucionalmente por el Fiduciario y contendrán la información que el Fiduciario determine de conformidad con sus políticas institucionales. Considerando que las Cuentas del Fideicomiso podrán ser mantenidas por una institución financiera distinta de Banco Actinver, S.A. Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver, las partes



Dr. Miguel Ángel Espindola Bustillos

Notario No. 120 de la Ciudad de México

y del Patrimonio Inmobiliario Federal

acuerdan que el Fiduciario únicamente estará obligado a entregar dichos estados de cuenta con base en sus formatos institucionales, sin necesidad de replicar la información del banco correspondiente en los estados de cuenta del Fiduciario. En caso de que las Cuentas se mantengan en una institución financiera diversa al Fiduciario, el Fideicomitente, los Fideicomitentes Adherentes, los Fideicomisarios, el Administrador y el Comité Técnico aceptan que el Fiduciario sólo estaría obligado a proporcionar copia de los estados de cuenta que el Fiduciario reciba del banco corresponsal en donde se mantengan las Cuentas, mismos que contienen el detalle intra-mes de todas las operaciones realizadas, sin necesidad de que el Fiduciario replique la información del banco corresponsal en los estados de cuenta del Fiduciario -----

-----El Fideicomitente y el Administrador expresan su consentimiento y aceptación para que los estados de cuenta sean enviados electrónicamente a los correos electrónicos previstos en el Anexo "I" y que yo el notario agrego en conjunto al apéndice de este instrumento bajo la letra "B" referente al "Programa Libre de Papel" del presente Contrato o a cualquier otro correo electrónico que dichas partes notifiquen al Fiduciario, en términos del Anexo "I" firmado por apoderado debidamente acreditado y con facultades suficientes de cada una de las partes. El Fiduciario no será responsable si dichos estados de cuenta no pudiesen ser entregados por causas no imputables al Fiduciario, en cuyo caso el Administrador o el Fideicomitente podrán solicitar al Fiduciario una copia de los estados de cuenta correspondientes. -----

-----El Fiduciario no será responsable en caso de que alguna de las Personas antes mencionadas no reciba los estados de cuenta respectivos, siendo a cargo de éstos, cuando así ocurra el solicitar al Fiduciario una copia de los estados de cuenta correspondientes. El Administrador llevará a cabo la contabilidad del Fideicomiso, misma que deberá ser entregada cuando menos 5 (cinco) Días Hábiles anteriores a la fecha límite de acuerdo a los plazos establecidos para entrega a la Bolsa y CNBV con base a la Legislación Aplicable, misma que será publicada por el Fiduciario a más tardar en la fecha límite establecida en la Legislación Aplicable. -----

-----Asimismo, el Fiduciario pondrá a disposición de los Tenedores los estados de cuenta de forma mensual los cuales podrán ser solicitados a través del Representante Común. El Fiduciario deberá entregar la información razonable que le sea solicitada por el Comité Técnico o el Representante Común, 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; -----

----- (l) Proporcionar al público en general a través del STIV-2 que mantiene la CNBV y el SEDI que mantiene la Bolsa la información a que se refiere el artículo 33-treinta y tres de la Circular Única de Emisoras. -----

----- (m) Permitir el acceso al Comité Técnico, al Representante Común y al Administrador (en estos dos últimos casos, limitado la documentación e información



conforme sus funciones), a todos los documentos e información en su poder derivados o relacionados con el Fideicomiso que pueda entregarse conforme a la Legislación Aplicable:-----

----- (n) Entregar y/o causar que le sea entregada al Representante Común, la información y documentación que sea necesaria para que este pueda cumplir con su obligación de verificar el cumplimiento por parte del Emisor, del Administrador, y demás personas que suscriban los Documentos de Emisión y presten servicios al Emisor en relación con los CBFIs o, en su caso, el Patrimonio del Fideicomiso, de las obligaciones en los Documentos de Emisión:-----

----- (o) Responder civilmente por daños y perjuicios que cause por el incumplimiento de las obligaciones a su cargo, asumidas en el Fideicomiso siempre y cuando este incumplimiento sea derivado del dolo, negligencia o mala fe -----

----- (p) Proporcionar a la Bolsa, en lo conducente, por medio de la persona que este designe por escrito, la información a que se refieren (i) las disposiciones "4.033.00" y "4.033.09" y la Sección Segunda del Capítulo Quinto del Título Cuarto del Reglamento Interior de la BMV, o (ii) los artículos "3.2.1.", y "3.2.6.", y el Capítulo IV del Título Tercero del Reglamento Interior de la BIVA, según corresponda y demás aplicables a dichos reglamentos, 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 en: (i) el Título Décimo Primero del Reglamento Interior de la BMV, o (ii) el Título Octavo del Reglamento Interior de la BIVA, según corresponda. El Comité Técnico deberá vigilar y procurar que el Fiduciario cumpla con la obligación establecida en este inciso y proporcione a la Bolsa en lo conducente la información referida -----

----- (q) Publicar los avisos de entrega de Distribuciones Totales o Reembolsos de Capital a los Tenedores e informar al Indeval (por escrito), a la CNBV y a la Bolsa, a través de los medios que estas últimas determinen incluyendo el STIV-2 y el SEDI, con por lo menos 6 (seis) Días Hábil es de anticipación, respecto de cualquier Distribución Total o Reembolso de Capital que deba hacerse a los Tenedores con base en la fracción VI del artículo 187-ciento ochenta y siete de la LISR para lo cual el Comité Técnico le notificará con cuando menos 10 (diez) Días Hábil es de anticipación el monto y la fecha de la Distribución Total. -----

----- Asimismo con la misma anticipación indicada, el Fiduciario deberá dar aviso por escrito o a través de los medios que Indeval determine, respecto de la Distribución Total que se llevará a cabo, y dicho aviso, así como aquel que se envíe a la Bolsa deberá indicar por lo menos (i) el monto de la Distribución Total en Pesos, a efectuarse a los Tenedores, (ii) la Fecha de Distribución Total correspondiente, (iii) la fecha ex-derecho (iv) la fecha de registro, y (v) cualesquier otro dato necesario para llevarla a cabo.-----



Dr. Miguel Ángel Espíndola Bustillos

Notario No. 120 de la Ciudad de México

y del Patrimonio Inmobiliario Federal

----- (r) En su caso verificar la información y cantidades proporcionadas por el Administrador y en su caso, el Representante Común, particularmente lo relativo a reportes y el flujo de recursos como fuente de pago de las Distribuciones conforme a los CBFIs contra los estados de cuenta de las Cuentas del Fideicomiso:-----

--- (s) Dar cumplimiento, en lo conducente, a las obligaciones que derivan de la CUAE, y-----

----- (t) En caso que se revoque la designación de Representante Común, contratar, previa aprobación de la Asamblea de Tenedores al representante común que lo sustituya-----

----- El Fiduciario 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. En el supuesto de surgir cualquier conflicto originado por autoridades, por el Representante Común, los Intermediarios Colocadores o por terceros que impidan el pago de las Distribuciones Totales, el Fiduciario hará esto del conocimiento de la Asamblea de Tenedores y de conformidad con las resoluciones que ésta adopte, el Fiduciario podrá otorgar los poderes suficientes, conforme a sus políticas institucionales e internas, a favor de la Persona o las Personas que para dichos efectos sea instruido.-----

----- Asimismo, el Fiduciario deberá cumplir con sus obligaciones conforme a la CUAE precisamente en los términos previstos en dichas disposiciones en su caso, previas instrucciones por escrito del Comité Técnico.-----

----- **DÉCIMA SÉPTIMA. AUDITOR EXTERNO.**-----

----- 17.1-dieciséis punto uno. Contratación del Auditor Externo. El Fiduciario, única y exclusivamente con dicho carácter, deberá celebrar un contrato de prestación de servicios o documento similar con el Auditor Externo o quien le instruya el Comité Técnico, en el que se establezcan los términos de los servicios del Auditor Externo. Lo anterior, dentro de los 30 (treinta) Días Hábiles siguientes a la fecha en que reciba la instrucción correspondiente por parte del Comité Técnico. De igual forma el Comité Técnico deberá instruir al Fiduciario el cumplimiento de las disposiciones que en términos de la CUAE resulten aplicables-----

----- El Comité Técnico tendrá la facultad de designar, ratificar o en su caso, sustituir a los Auditores Externos en cualquier momento que sea necesario, conveniente u obligatorio de conformidad con la Legislación Aplicable y el Fideicomiso. Así mismo el Comité Técnico deberá cumplir con las disposiciones establecidas en la CUAE en relación con la contratación del Auditor Externo.-----

----- El Fiduciario deberá pagar con cargo al Patrimonio del Fideicomiso al Auditor Externo, los honorarios que se le instruyan y establezcan en términos del contrato de prestación de servicios que celebre con el Auditor Externo.-----

N



----- 17.2-dieciséis punto dos. Obligaciones del Auditor Externo. Adicionalmente a las obligaciones de Auditor Externo consignadas en el Fideicomiso y/o en los respectivos Anexos, el Auditor Externo tendrá en todo tiempo durante la vigencia del Fideicomiso, las siguientes obligaciones: -----

----- (a) Entregar el Informe Anual del Auditor. El Auditor deberá elaborar y presentar dentro de los primeros 30 (treinta) Días Hábiles de cada año el Informe Anual del Auditor al Fiduciario, al Administrador, al Representante Común y al Comité de Auditoría. El Informe Anual de Auditor deberá elaborarse de conformidad con lo previsto en la CLAE. -

----- (b) El Auditor Externo tendrá la obligación de determinar si la información proporcionada por el Administrador en el estado de cuenta fiduciario y estados de cuenta de la institución financiera donde se mantengan las Cuentas por el periodo de que se trate coincide o difiere con la información relativa a las cantidades recibidas en las Cuentas y en caso de encontrar alguna diferencia en ambos reportes, el Auditor Externo deberá notificarla al Fiduciario, al Comité de Auditoría y al Representante Común. -----

----- (c) El Auditor Externo, habiendo recibido previamente la documentación necesaria por parte del Fiduciario y, en su caso, del Administrador, deberá elaborar la auditoría anual y entregar el dictamen correspondiente al Fiduciario, al Administrador, al Representante Común y al Comité de Auditoría, en el que deberá verificar que los reportes a que se refiere el inciso anterior presentados por el Fiduciario al Auditor Externo reflejen correctamente las cantidades recibidas en las Cuentas durante el año que corresponda. El dictamen relativo a la auditoría anual deberá ser entregado por el Auditor Externo a más tardar el 1º de abril de cada año, mismo que deberá corresponder al ejercicio social inmediato anterior. -----

----- (d) Adicionalmente, aquellas que señale la Legislación Aplicable. -----

----- 17.3-dieciséis punto tres. Objeción del Informe Anual del Auditor. El Comité Técnico con la previa opinión del Comité de Auditoría, tendrá derecho a objetar cualesquier Informe Anual del Auditor dentro de un plazo de 10 (diez) Días contados a partir de que haya sido informado de dicho reporte. Lo anterior, a fin de alcanzar un acuerdo con el Auditor Externo sobre la materia de la objeción efectuada. Asimismo, en ese mismo plazo el Administrador estará facultado para presentar cualquier inconformidad respecto del Informe Anual del Auditor frente al Comité Técnico para que éste a su vez ejerza el presente procedimiento de objeción. Transcurrido ese plazo sin que se haya alcanzado algún acuerdo, quedarán a salvo los derechos del Fiduciario, de los Tenedores y del Representante Común para reclamar en las instancias legales que correspondan, los ajustes que procedan y en su caso los daños y perjuicios que dicho error haya causado. --

----- 17.4-dieciséis punto cuatro. Remoción del Auditor Externo. El Auditor Externo podrá ser removido en caso de que el Comité Técnico, por recomendación del Comité de Auditoría, acuerde su remoción y, por consiguiente, sustitución. -----



Dr. Miguel Ángel Espindola Bustillos

*Notario No. 120 de la Ciudad de México
y del Patrimonio Inmobiliario Federal*

----- 17.5-dieciséis punto cinco Requisitos para la Sustitución y Designación del Nuevo Auditor Externo. En caso de que el Comité Técnico decida llevar a cabo o sea necesaria de conformidad con la Legislación Aplicable la sustitución del Auditor Externo deberá cumplirse con lo siguiente:-----

----- (a) El nuevo auditor externo deberá ser un despacho de contadores de reconocida solvencia y prestigio y no deberá tener conflicto de intereses con el Administrador, el Representante Común y/o el Fiduciario. -----

----- (b) El Comité de Auditoría deberá proponer al Comité Técnico una terna de posibles auditores externos y el Comité Técnico dentro de un plazo de 10 (diez) Días siguientes a la notificación respectiva, deberá elegir al nuevo auditor externo de entre dicha terna: -----

----- (c) El Auditor Externo, según correspondiera deberá proporcionar al nuevo auditor del Fideicomiso toda la información y documentación que tenga en su poder y esté relacionada con el Fideicomiso. -----

----- (d) El Fiduciario deberá celebrar un contrato de prestación de servicios o un documento similar con el despacho de contadores respectivo, en el que se establezcan los términos de los servicios del Auditor Externo y -----

----- (e) Mientras el nuevo auditor externo no haya celebrado el contrato de prestación de servicios o un documento similar, en términos de lo señalado en el inciso inmediato anterior, el Auditor Externo continuará en el desempeño de su encargo. -----

----- En todo caso el Auditor Externo deberá cumplir con los requisitos señalados por la Circular Única de Emisoras para ser considerado como independiente. En caso de que la Legislación Aplicable exija que el Auditor Externo sea removido de tiempo en tiempo se deberá observar el procedimiento que se establece anteriormente. -----

----- **DÉCIMA OCTAVA. DERECHOS DEL ADMINISTRADOR.** -----

----- 18.1-dieciocho punto uno Derechos Adicionales del Administrador. Además de los otros derechos consignados en el Fideicomiso el Administrador tendrá, en todo tiempo durante la vigencia del Fideicomiso, los siguientes derechos:-----

----- a. Derecho para acceder en Días Hábiles y horas hábiles a toda la documentación e información que se encuentre en poder del Fiduciario derivada o relacionada con el Fideicomiso, sin entorpecer el funcionamiento y administración del Fideicomiso por parte del Fiduciario, debiendo solicitarlo con 2 (dos) Días Hábiles de anticipación por lo menos y -----

----- b. Derecho a requerir al Comité Técnico que sustituya al Fiduciario en términos de lo establecido en la Cláusula Décima Novena del Fideicomiso. -----

----- **DÉCIMA NOVENA. SUSTITUCIÓN Y RENUNCIA DE FIDUCIARIO.** -----

----- 19.1-diecinueve punto uno Supuestos de Remoción del Fiduciario y Sustitución. El Fiduciario podrá ser removido por acuerdo del Comité Técnico o de la Asamblea Ordinaria de Tenedores, indistintamente. En dicho supuesto y a fin de sustituir al Fiduciario deberá cumplirse con lo siguiente:-----



----- (a) El fiduciario sustituto deberá ser una institución financiera que sea una institución residente en México autorizada para actuar como tal en el país, de reconocida solvencia prestigio y con experiencia en el manejo de fideicomisos semejantes a éste, a juicio del Comité Técnico, y no deberá tener ningún conflicto de interés con respecto a la Emisión el Administrador y el Representante Común; -----

----- (b) El nuevo fiduciario deberá asumir todos los derechos y obligaciones de Fiduciario bajo los términos del Fideicomiso; -----

----- (c) El Fiduciario deberá proporcionar al nuevo fiduciario toda la información y documentación relacionada al Fideicomiso y los Documentos de Emisión, que tenga en su poder y a llevar a cabo cualquier acto necesario para transferir el Patrimonio del Fideicomiso al fiduciario sustituto, asegurándose de que no se afecten los derechos de los Tenedores ni del Administrador, de conformidad con los términos establecidos en el Fideicomiso; y -----

----- (d) Mientras el fiduciario sustituto no haya entrado en funciones y no se haya cubierto cualquier cantidad pendiente de pago a favor de Fiduciario sustituido el Fiduciario sustituido continuará en el desempeño de su encargo. -----

----- 19 2-diecinueve punto dos. Renuncia del Fiduciario. En caso de que el Fiduciario tuviera alguna causa grave, en términos de lo dispuesto por la Legislación Aplicable para renunciar a su cargo deberá hacerlo del conocimiento del Comité Técnico y del Representante Común mediante un escrito en el que el Fiduciario exprese claramente las razones de dicha determinación, debiendo procederse de conformidad con el artículo 391-trescientos noventa y uno de la LGTOC, el cual establece: -----

----- 'La institución fiduciaria tendrá todos los derechos y acciones que se requieran para el cumplimiento del fideicomiso, salvo las normas o limitaciones que se establezcan 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.' -----

----- El Comité Técnico deberá, en un plazo no mayor a 10 (diez) Días contados a partir del día siguiente a aquel en que se hubiere recibido dicha comunicación, indicar al Fiduciario sustituido el nombre de la institución o instituciones que actuarán como fiduciario o fiduciarios sustitutos, a efecto de que el Fiduciario sustituido pueda hacerles entrega del Patrimonio del Fideicomiso. La renuncia del Fiduciario sustituido no surtirá efecto sino hasta que el fiduciario sustituto (designado por el Comité Técnico) acepte el cargo y entre en funciones. -----

----- La designación del fiduciario o fiduciarios sustitutos que realice el Comité Técnico en términos de la presente sección, deberá ser ratificada por la Asamblea de Tenedores. -----

----- **VIGÉSIMA. RESPONSABILIDAD Y DEFENSA DEL PATRIMONIO.** -----



Dr. Miguel Ángel Espíndola Bustillos

*Notario No. 120 de la Ciudad de México
y del Patrimonio Inmobiliario Federal*

20.1 veinte punto uno. Límites a la Responsabilidad del Fiduciario. El Fiduciario no será responsable, salvo por negligencia, culpa, dolo o mala fe, cuando así lo determine en sentencia firme la autoridad judicial competente, de: -----

----- (a) Los actos que realice en cumplimiento con lo establecido en el Fideicomiso -----

----- (b) Los actos que realice en cumplimiento con lo establecido en los contratos y documentos que suscriba en cumplimiento de sus obligaciones conforme a lo previsto en el Fideicomiso. -----

----- (c) Los actos que realice en cumplimiento con lo establecido en el Fideicomiso y en las instrucciones que en su caso reciba por escrito. -----

----- (d) Cualquier mora o incumplimiento de pago por insuficiencia de recursos en las Cuentas y -----

----- (e) Las notificaciones que se presenten de acuerdo a lo establecido en el Fideicomiso. 20.2-veinte punto dos

Reglas para la Defensa del Patrimonio del Fideicomiso. En el caso de que se haga necesaria la defensa del Patrimonio del Fideicomiso o cuando el Fiduciario reciba alguna notificación judicial, administrativa o de cualquier orden respecto del Fideicomiso, la obligación y responsabilidad del Fiduciario se limitará a: -----

----- (a) Notificar al Comité Técnico, al Representante Común y al Administrador, dentro de los 3 (tres) Días Hábiles siguientes a que reciba dicha notificación o tenga conocimiento de los actos o hechos que ameriten la defensa del Fideicomiso; y -----

----- (b) Otorgar un poder especial sujeto a los términos del Fideicomiso de conformidad con la Cláusula Trigésima Tercera del Fideicomiso, sin responsabilidad alguna a su cargo, a la persona o personas físicas que sean designadas por el Comité Técnico o por el Administrador para hacerse cargo de ejercer las acciones u oponer las excepciones que procedan en el entendido que en caso de contradicción de instrucciones entre el Administrador y el Comité Técnico, el Fiduciario tomará en cuenta las del Comité Técnico.

20.3-veinte punto tres. Actos Urgentes. Cuando se requiera la realización de actos urgentes, cuya falta de atención inmediata pueda causar notoriamente perjuicios al Patrimonio del Fideicomiso, el Fiduciario podrá actuar conforme a lo que establece la Legislación Aplicable, protegiendo el Patrimonio del Fideicomiso. Las Partes facultan al Fiduciario a cubrir con cargo al Patrimonio del Fideicomiso cualquier cantidad necesaria para llevar a cabo los actos necesarios para la atención a lo que se señala en este párrafo. -----

20.4-veinte punto cuatro. Actuación Conforme a la Instrucción. El Fiduciario, cuando actúe siguiendo las instrucciones que reciba del Comité Técnico, del Administrador o de la Asamblea de Tenedores, según se establezca en el Fideicomiso, quedará libre de cualquier responsabilidad sobre los actos ejecutados para tal efecto, siempre que dichas instrucciones estén previstas en el Fideicomiso y se realicen conforme a lo establecido en el Fideicomiso. Para el caso de que el Fiduciario recibiera, de cualquiera de las instancias



antes referidas instrucciones diferentes y contradictorias sobre una materia en particular prevalecerá para su ejecución la recibida por la Asamblea de Tenedores y, en caso que dicha instrucción no haya sido emitida por la Asamblea de Tenedores, prevalecerá para su ejecución la recibida primero en tiempo por el Fiduciario, sin embargo se abstendrá de ejecutar la primera cuando en espera de su ejecución recibe una instrucción contradictoria en ejercicio de facultades conforme al Fideicomiso y deberá realizar todos los actos necesarios o convenientes a efectos de notificar dicha situación al Comité Técnico, al Administrador y al Representante Común, salvo el caso en que se trate de una instrucción de la Asamblea de Tenedores en cuyo caso ejecutará esta última. -----

----- 20.5-veinte punto cinco. Gastos y Costas por Juicios. En el caso de condenas en los juicios respectivos el pago de gastos y costas serán a cargo del Patrimonio del Fideicomiso, y hasta por el monto que éste alcance y baste. Esta disposición se transcribirá en los poderes que al efecto se otorguen sin responsabilidad para el Fiduciario si el Patrimonio del Fideicomiso no alcanza para cubrir dichos gastos y costas. -

----- 20.6-veinte punto seis. Gastos por Defensa del Patrimonio del Fideicomiso. En la defensa del Patrimonio del Fideicomiso, ni el Fiduciario, ni el Administrador ni el Representante Común, ni los Fideicomitentes estarán obligados a efectuar el desembolso o gasto alguno con cargo a su propio patrimonio por tanto para cualquier gasto o desembolso que en su caso deba realizar en cumplimiento de los fines del Fideicomiso será con cargo al Patrimonio del Fideicomiso no existiendo responsabilidad alguna ni para el Fiduciario, ni para el Administrador ni para el Representante Común el Fideicomitente o Fideicomitente Adherente en caso de no recibir oportunamente dicha provisión de fondos -----

----- 20.7-veinte punto siete. Patrimonio del Fideicomiso Insuficiente. El Fiduciario será responsable ante las Partes y/o ante cualquier tercero, hasta por las cantidades del Patrimonio del Fideicomiso, sin tener responsabilidad personal alguna en caso de que el Patrimonio del Fideicomiso no sea suficiente para el cumplimiento de las obligaciones de las Partes de conformidad con el Fideicomiso -----

----- 20.8-veinte punto ocho. Limitación de Actuación del Fiduciario. El Fiduciario no será responsable de las acciones, hechos u omisiones del Fideicomitente, de los Fideicomitentes Adherentes de los Tenedores, del Administrador, del Representante Común, del Comité Técnico o de terceras Personas que limiten su actuación para los propósitos del Fideicomiso -----

----- 20.9-veinte punto nueve. Límite de Obligaciones del Fiduciario. El Fiduciario no tendrá más obligaciones que las establecidas expresamente en el Fideicomiso. En caso de que el Fiduciario reciba cualquier aviso, demanda o cualquier otra reclamación en relación con el Patrimonio del Fideicomiso notificará dicha situación al Comité Técnico, al Administrador y al Representante Común en términos de la Cláusula Vigésima, sección 20.2 del Fideicomiso. No obstante lo anterior el Fiduciario estará obligado a coadyuvar en



Dr. Miguel Ángel Espíndola Bustillos

*Notario No. 120 de la Ciudad de México
y del Patrimonio Inmobiliario Federal*

la defensa del Patrimonio del Fideicomiso en caso de que así se requiera, así como en el caso de actos urgentes

----- 20.10-veinte punto diez Actuación del Fiduciario por Instrucción. Además de las otras obligaciones del Fiduciario de conformidad con el Fideicomiso, el Fiduciario cumplirá con sus obligaciones de conformidad con el artículo 391 trescientos noventa y uno de la LGTOC en el entendido de que en cualquier supuesto no expresamente previsto por el Fideicomiso, el Fiduciario actuará en términos de lo dispuesto en el inciso (j) de la sección 16.1 de la Cláusula Décima Sexta del Fideicomiso

----- 20.11-veinte punto once. Responsabilidad Implícita del Fiduciario. El Fiduciario no tendrá ninguna responsabilidad implícita u obligación conforme al Fideicomiso respecto de hechos o actos que no se encuentren expresamente incluidos en el Fideicomiso o de aquellas de las que el Fiduciario no hubiere recibido noticia

----- 20.12-veinte punto doce Límite de Responsabilidad Adicional. No obstante, cualquier otra limitación a la responsabilidad del Fiduciario de conformidad con el Fideicomiso, las Partes convienen que el Fiduciario no será responsable por, ni tendrá la obligación de determinar, verificar o investigar lo siguiente:

----- (i) Cualquier declaración hecha por las Partes en el Fideicomiso y

----- (ii) El contenido de cualquier certificado, autorización, permiso, reporte o cualquier otro documento entregado conforme al Fideicomiso o en relación con el mismo por el Fideicomitente o Fideicomitente Adherente.

----- Sin limitar lo anterior y no obstante lo previsto en contrario en otro documento, el Fiduciario y sus funcionarios, delegados fiduciarios, empleados y agentes (y) no tendrán otra responsabilidad u obligación que aquellas expresamente establecidas en el Fideicomiso, y no habrá ninguna responsabilidad u obligación implícita en el Fideicomiso contra el Fiduciario; y (z) podrán en cualquier momento en el que el Fiduciario determine que carece o es incierta su facultad para realizar o abstenerse de realizar determinada acción o con respecto a los requisitos del Fideicomiso bajo cualquier circunstancia, posponer o abstenerse de realizar cualquier acción salvo que y hasta que haya recibido instrucciones por escrito del Comité Técnico, del Administrador en su caso del Representante Común.

----- **VIGÉSIMA PRIMERA. HONORARIOS DEL FIDUCIARIO Y DEL REPRESENTANTE COMÚN.**

----- 21.1-veintiuno punto uno. Honorarios del Fiduciario. Como contraprestación por sus servicios conforme al Fideicomiso, el Fiduciario percibirá, los honorarios previstos en el Anexo "F" del Fideicomiso y que yo el notario agrego en conjunto al apéndice de este instrumento bajo la letra "B", que se tiene aquí por reproducido como si a la letra se insertara, en el entendido de que dichos honorarios serán, en primera instancia, cargados al Patrimonio del Fideicomiso y, en caso de no existir recursos o resultar insuficientes, deberán ser pagados directamente por el Fideicomitente



----- 21 2-veintiuno punto dos Honorarios del Representante Común Como contraprestación por sus servicios, el Representante Común percibirá, los honorarios previstos en el documento que se adjunta al Fideicomiso como **Anexo "G"** y que ya el notario agrego en conjunto al apéndice de este instrumento bajo la **letra "B"**, que se tiene aqui por reproducido como si a la letra se insertara. -----

----- **VIGÉSIMA SEGUNDA. DERECHO DE REVERSIÓN.** -----

... 22.1-veintidós punto uno. Derecho de Reversión Los Fideicomitentes Adherentes de que se trate sólo podrán ejercer el Derecho de Reversión en la medida en que lo conserven en términos del respectivo Convenio de Aportación y Adhesión y conforme al Fideicomiso. -----

----- 22.2-veintidós punto dos Mecanismo para ejercer del Derecho de Reversión. Para el ejercicio de Derecho de Reversión sobre Activos aportados se procederá de la siguiente forma: -----

----- (i) Una vez que se haya tomado la decisión de enajenar el Activo aportado de que se trate conforme al Fideicomiso, el Comité Técnico con el voto favorable de la mayoría de sus miembros determinará el precio y condiciones de la reversión, para lo cual requerirá de la opinión del Comité de Prácticas quien deberá emitir una opinión de razonabilidad considerando la valuación a su vez, de un experto independiente. El precio y condiciones de reversión deberán ser notificados al Fiduciario por escrito y al o a los Fideicomitentes Adherentes respectivos. -----

----- (ii) Los Fideicomitentes Adherentes de que se trate contarán con un plazo de 15 (quince) Días Hábiles siguientes a la notificación a que se refiere el inciso (i) anterior para manifestar su voluntad de ejercer o no el Derecho de Reversión a que se refiere la presente Cláusula y, en su caso, debiendo exhibir el precio de la reversión a más tardar en la fecha en la que se firme la escritura pública en la que se haga constar la reversión de la propiedad del Activo de que se trate, debiendo procederse conforme a las condiciones establecidas por el Comité Técnico. -----

----- En caso de no existir manifestación por parte de los Fideicomitentes Adherentes dentro del plazo de 15 (quince) Días Hábiles se entenderá que no desean ejercer el Derecho de Reversión por lo que el Fiduciario procederá conforme le instruya el Comité Técnico. -----

----- **VIGÉSIMA TERCERA. VIGENCIA, EXTINCIÓN Y POLÍTICA DE LIQUIDACIÓN DE BIENES INMUEBLES.** -----

----- 23 1-veintitrés punto uno Vigencia. El Fideicomiso tendrá la duración necesaria para el cumplimiento de sus fines y podrá extinguirse en caso de que su cumplimiento sea imposible. De manera particular se extinguirá: (i) en su caso por solicitud del Comité Técnico, en caso que el Fiduciario no lleve a cabo la Emisión de CBFIs dentro de un plazo de 12 (doce) meses de calendario siguientes a la fecha de celebración del Fideicomiso, (ii) por mandato legal en caso de que así lo requieran las autoridades competentes o



Dr. Miguel Ángel Espindola Bustillos

Notario No. 120 de la Ciudad de México

y del Patrimonio Inmobiliario Federal

leyes que así lo determinen, (ii) por término igual, y (iv) por acuerdo en Asamblea de Tenedores, requiriendo para ello el voto favorable de los Tenedores que representen por lo menos el 95% (noventa y cinco por ciento) de los CBFI's en circulación. No obstante lo anterior, el Fideicomiso no podrá extinguirse cuando existan obligaciones pendientes de cumplimiento con cargo al Patrimonio del Fideicomiso.

----- La vigencia del Fideicomiso no podrá ser mayor al plazo previsto por el artículo 394-trescientos noventa y cuatro de la LGTOC.

----- 23.2-veintitrés punto dos Irrevocabilidad del Fideicomiso. El Fideicomitente renuncia expresamente a su derecho de revocar el Fideicomiso en virtud de tratarse de un Fideicomiso irrevocable, en los términos de lo dispuesto en la fracción VI del artículo 392-trescientos noventa y dos de la LGTOC.

----- 23.3-veintitrés punto tres. Política de liquidación del Patrimonio del Fideicomiso. En caso de actualizarse cualquiera de los supuestos a que se refiere la Cláusula Vigésima Tercera sección 23.1-veintitrés punto uno anterior, a efectos de garantizar a los Tenedores la existencia de un procedimiento de liquidación que maximice el valor a los Tenedores, el proceso de liquidación se deberá efectuar conforme lo siguiente.

----- (i) El Comité Técnico deberá sesionar dentro de los 15 (quince) Días Hábiles siguientes a que ocurra alguno de los supuestos previstos en la Cláusula Vigésima Tercera sección 23.1-veintitrés punto uno anterior y deberá designar al Liquidador del Patrimonio del Fideicomiso de entre empresas con experiencia en la liquidación de entidades del sistema financiero en México, y a quien le otorgará entre otras facultades y obligaciones, todas las facultades y obligaciones atribuidas al Administrador, debiendo efectuar la instrucción correspondiente al Fiduciario para que celebre los contratos y convenios necesarios y otorgue los poderes respectivos.

----- (ii) A partir de la fecha en que el Comité Técnico designe al Liquidador el Administrador dejará de tener cualquier facultad para instruir al Fiduciario y para disponer administrar y/o operar el Patrimonio del Fideicomiso. No obstante lo anterior, deberá proporcionar al Liquidador designado toda la información, documentación, registros y demás facilidades necesarias para el cumplimiento de sus funciones.

----- (iii) El Liquidador deberá efectuar todos los actos materiales y jurídicos necesarios y/o convenientes para salvaguardar los derechos de los Tenedores y conservar el Patrimonio del Fideicomiso para efectos de su liquidación. Deberá efectuar todos los trámites ante las autoridades competentes y órganos autorregulados para efectos de llevar a cabo la cancelación de la inscripción de los CBFI's en el RNV y cualquiera otro registro o listado en mercado de valores, bolsa de valores y/o sistema de cotización en México o en el extranjero.

----- (iv) Con el Patrimonio del Fideicomiso deberá pagar las obligaciones pendientes a cargo del Fiduciario por virtud del Fideicomiso y la distribución del remanente entre los



Tenedores de conformidad con la fracción VI del artículo 187-ciento ochenta y siete de la LISR, de manera proporcional a su tenencia de CBFIs.

----- 23.4-veintitrés punto cuatro. Procedimiento de Liquidación. Para efectos de enajenar el Patrimonio del Fideicomiso se seguirá el siguiente procedimiento:

----- (i) El Liquidador deberá convocar a un concurso entre profesionales en materia de bienes raíces que cuenten con un reconocido prestigio con el propósito de recibir propuestas relativas a la estrategia para liquidación del Patrimonio del Fideicomiso cuyo objetivo sea maximizar el valor de liquidación en beneficio de los Tenedores.

----- (ii) El Liquidador deberá presentar al Comité Técnico las propuestas que reciba conforme a lo establecido en el inciso anterior, debiendo ser al menos 2 (dos) propuestas.

----- (iii) El Comité Técnico deberá elegir al Asesor Liquidador. En todo caso los honorarios del Asesor Liquidador serán pagados con cargo al Patrimonio del Fideicomiso.

----- (iv) El Liquidador y el Asesor Liquidador deberá realizar todos los actos materiales y jurídicos necesarios a efectos de lograr los objetivos de la estrategia de liquidación.

----- (v) En todo caso el Comité Técnico y el Representante Común tendrán amplias facultades para solicitar informes al Liquidador y al Asesor Liquidador con respecto a sus funciones y podrá instruir por escrito al Fiduciario su remoción, previa opinión del Comité de Auditoría.

----- 23.5-veintitrés punto cinco. Transferencia del Patrimonio del Fideicomiso. Al término de la vigencia del Fideicomiso, el Fiduciario liquidará el Patrimonio del Fideicomiso y distribuirá el producto de su enajenación a los Tenedores a prorrata en proporción a la tenencia de CBFIs de cada Tenedor.

----- 23.6-veintitrés punto seis. Aviso a Indeval. En caso de la terminación y liquidación del Fideicomiso, el Fiduciario deberá dar aviso por escrito y de manera oportuna a Indeval (o a través de los medios que esta determine) respecto de dicha situación, y en su caso, con a: menos 6 (seis) Días Hábiles de anticipación, respecto de la realización de la última Distribución Total.

----- **VIGÉSIMA CUARTA. ADQUISICIÓN DE CBFIS EN CIRCULACIÓN** -----

----- 24.1-veinticuatro punto uno. El Fideicomiso, previa instrucción del Comité Técnico y considerando el monto máximo de recursos que la Asamblea de Tenedores haya aprobado para la constitución del Fondo de Recompra, podrá adquirir CBFIs en circulación para:

----- I. ser mantenidos en tenencia propia del Fideicomiso para su posterior colocación en el mercado, en cuyo caso, en tanto sean mantenidos en tenencia propia del Fideicomiso no podrán ser representados ni votados en Asamblea de Tenedores y el Fideicomiso podrá ejercer los derechos económicos respectivos, pero no los corporativos, conforme a la Legislación Aplicable, o

----- II. convertirlos en CBFIs de Tesorería, sin necesidad de acuerdo de la Asamblea de Tenedores. Lo anterior, en el entendido que dichos CBFIs podrán, (según lo determine el



Dr. Miguel Ángel Espindola Bustillos

Notario No. 120 de la Ciudad de México

y del Patrimonio Inmobiliario Federal

Comité Técnico: (a) ser colocados en el mercado secundario; (b) ser suscritos por la vía del ejercicio de Derechos de Suscripción Preferente por parte de los Tenedores; (c) ser entregados como contraprestación por la adquisición de Activos; y/o (d) ser cancelados - ----- Para efectos de claridad, en tanto los CBFIs adquiridos por el Fideicomiso conforme a la presente Cláusula se mantengan como CBFIs de Tesorería, no gozarán de derechos corporativos o económicos de ningún tipo. -----

----- 24.2-veinticuatro punto dos El Fideicomiso podrá adquirir CBFIs en circulación, siempre que -----

----- (a) El Fideicomiso se encuentre al corriente en el pago de Distribuciones -----

----- (b) La adquisición se efectúe a través de la Bolsa. -----

----- (c) La adquisición se realice a precio de mercado, salvo que se trate de ofertas públicas o de subastas autorizadas por la CNBV. -----

----- (d) La adquisición se realice previa autorización del Comité Técnico, conforme a las reglas de operación del Fondo de Reconpra, y con cargo al Patrimonio del Fideicomiso:

(i) con los recursos que provengan del Resultado Fiscal no distribuido por no tener la obligación de distribuir dicho Resultado Fiscal en términos de la fracción VI del artículo 167-ciento ochenta y siete de la LISR, o, (ii) en su caso, con el monto de recursos que se establezca conforme a las disposiciones aplicables. -----

----- Para efectos de lo anterior, si se llegare a actualizar el supuesto establecido en la Cláusula Vigésima Cuarta, sección 24.1-veinticuatro punto uno numeral I anterior, la adquisición de los CBFIs en circulación se considerará como una inversión autorizada de conformidad con lo establecido en la fracción III del artículo 167-ciento ochenta y siete de la LISR, siempre que la inversión en dichos CBFIs y las inversiones en valores a cargo del Gobierno Federal inscritos en el RNV o en acciones de fondos de inversión en instrumentos de deuda no superen en conjunto el 30% (treinta por ciento) del valor promedio anual del Patrimonio del Fideicomiso, y el fideicomiso deberá reconocer los rendimientos que generen dichos CBFIs, durante el periodo de tenencia, para determinar el Resultado Fiscal que se distribuirá entre los Tenedores. -----

----- (e) La Asamblea de Tenedores haya autorizado para el ejercicio de que se trate el monto máximo de recursos que el Fideicomiso podrá destinar para la adquisición de CBFIs en circulación, sin que al efecto se contravenga la Legislación Aplicable -----

----- (f) El Fideicomiso se encuentre al corriente en el pago de sus obligaciones derivadas de instrumentos de deuda inscritos en el RNV. -----

----- La adquisición de los CBFIs en circulación por parte del Fideicomiso en ningún caso se llevará a cabo cuando a consecuencia de la misma se incumplan los requisitos de mantenimiento del listado de los CBFIs en la Bolsa. -----

----- La adquisición de los CBFIs en circulación se realizará conforme a la Legislación Aplicable y de manera particular, conforme a la Regla '3.21.2.8.' de la Resolución Miscelánea Fiscal vigente, observando los lineamientos y procedimientos establecidos en

N



el documento que se adjunta como **Anexo "J"** al Fideicomiso y que yo el notario agregó en conjunto al apéndice de este instrumento bajo la **letra "B"**.

----- **VIGÉSIMA QUINTA. PROHIBICIONES LEGALES.** -----

----- 25.1-veinticinco punto uno. **Prohibiciones Legales** En cumplimiento a lo dispuesto por la fracción XIX del artículo 106-ciento seis de la LIC vigente, y las disposiciones emitidas por el Banco de México, el Fiduciario hace constar que explicó en forma inequívoca a las Partes del Fideicomiso, y en especial al Fideicomitente, el valor y consecuencias legales de dicha fracción y demás prohibiciones a las que está sujeto el Fiduciario. Para dichos efectos se transcribe a continuación la fracción XIX del artículo 106-ciento seis de la LIC:

----- "Artículo 106.- A las instituciones de crédito les estará prohibido:-----

----- XIX. En la realización de las operaciones a que se refiere la fracción XV del artículo 46 (cuarenta y seis) de esta ley:-----

----- a) Se deroga.-----

----- 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;-----

----- "Cualquier pacto contrario a lo dispuesto en los incisos anteriores, será nulo" -----

----- Asimismo, en cumplimiento a lo dispuesto por el numeral 5.5 de la Circular 1/2005 el Fiduciario hace constar que explicó en forma inequívoca a las Partes del Fideicomiso y en especial al Fideicomitente el valor y consecuencias legales del numeral 6 de las Circulares 1/2005 y 1/2005 Bis 1 sobre las prohibiciones a las que está sujeto el Fiduciario. Para dichos efectos se transcribe a continuación el numeral 6 de la Circular 1/2005 del Banco de México:-----

----- "6.1 En la celebración de fideicomisos, las Instituciones Fiduciarias tendrán prohibido lo siguiente:-----

----- a) Cargar al patrimonio fiduciariado precios distintos a los pactados al concertar la operación de que se trate.-----



Dr. Miguel Ángel Espindola Bustillos

*Notario N.º 120 de la Ciudad de México
y del Patrimonio Inmobiliario Federal*

----- b) Garantizar la percepción de rendimientos o precios por los fondos cuya inversión se les encuerde y -----

----- c) Realizar operaciones en condiciones y términos contrarios a sus políticas internas y a las sanas prácticas financieras -----

----- 6.2 Las instituciones Fiduciarias no podrán celebrar operaciones con valores, títulos de crédito o cualquier otro instrumento financiero, que no cumplan con las especificaciones que se hayan pactado en el contrato de fideicomiso correspondiente -----

----- 6.3 Las instituciones Fiduciarias no podrán llevar a cabo tipos de Fideicomiso que no estén autorizadas a celebrar de conformidad con las leyes y disposiciones que las regula. -----

----- 6.4 En ningún caso las Instituciones Fiduciarias podrán cubrir con cargo al patrimonio fideicomitado el pago de cualquier sanción que les sea impuesta a dichas Instituciones Fiduciarias por alguna autoridad. -----

----- 6.5 En los Fideicomisos de garantía, las Instituciones de Fianzas y las Sofotes no podrán recibir sino bienes o derechos que tengan por objeto garantizar las obligaciones de que se trate -----

----- 6.6 Las instituciones Fiduciarias deberán observar lo dispuesto en los artículos 106 fracción XIX de la Ley de Instituciones de Crédito, 103 fracción IX de la Ley del Mercado de valores, 62 fracción VI de la Ley General de instituciones y Sociedades Mutualistas de Seguros, 60 fracción VI Bis de la Ley Federal de Instituciones de Finanzas y 16 de la Ley Orgánica de la Financiera Rural, según correspondiera a cada institución. -----

----- **VIGÉSIMA SEXTA. DOMICILIOS.** -----

----- 26.1 veintiséis punto uno. Comunicaciones y notificaciones. Toda comunicación que deba hacerse de conformidad con el Fideicomiso se realizará mediante correo electrónico siempre y cuando la recepción se confirme por parte del destinatario por la misma vía. También podrá ser confirmado por certificado o servicio de mensajería ambas con acuse de recibo en los siguientes domicilios: -----

----- Fideicomitente: Agrifibra Sociedad Anónima de Capital Variable -----

----- Domicilio: Calle Pedregal 24-veinticuatro, Piso 3-tres Suite 300-treientos, Colonia Molino de Rey, Código Postal "11040", Alcaldía Miguel Hidalgo, Ciudad de México, México -----

----- Atención ----- Alfredo Jesús Villarreal Galicia -----

----- Teléfono: ----- 51-8362-9659 -----

----- Correo electrónico: ----- alfredo.villarreal@agrofibra.com -----

----- Cop -----

----- Holland & Knight México Sociedad Civil -----

----- Domicilio Avenida Paseo de la Reforma 342-treientos cuarenta y dos, Piso 29-veintinueve, Colonia Juárez, Alcaldía Cuauhtémoc, Código Postal "06600" Ciudad de México, México -----



----- Atención:-----Adrián Gay Lasa
Teléfono: -----' (55) 3602.8000'
Correo electrónico: ----- adrian.gaylasa@nklaw.com
Fiduciario: Banco Actinver, Sociedad Anónima, Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver, División Fiduciaria-----

----- Domicilio: Montes Urales 620-seiscientos veinte, Piso 1-uno, Colonia Lomas de Chapultepec, Código Postal "11000", Ciudad de México, México -----

Atención: ----- División Fiduciaria
Teléfono: '(55) '103 6648', '(55) 5950 4678' para temas legales y '(55) 5950 4692' y '(55)1103 6600' y '(55) 8636 5550' extensión '1479' o '1103' '6600' Extensión '4685' para temas administrativos y operativos -----

----- Correo electrónico: mrangell@actinver.com.mx y karevalo@actinver.com.mx, para temas legales y nbran@actinver.com.mx y jlandero@actinver.com.mx y ngarcia@actinver.com.mx para temas operativos y administrativos, -----

----- Representante Común: CIBanco, Sociedad Anónima, Institución de Banca Múltiple -

----- Domicilio: Cordillera de los Andes 265-doscientos sesenta y cinco, Piso 2-dos, Colonia Lomas de Chapultepec, Código Postal "11000", Ciudad de México, México. -----

----- Atención: Patricia Flores Milchorena, Lilani Zarate Ramirez y/o Alfredo Basurto Dorantes -----

----- Teléfono:----- (55) 5363 3912, (55) 5063 3914 y (55) 5363 3944

----- Correo electrónico: pflores@cibanco.com, lzarate@cibanco.com y abasurto@cibanco.com -----

----- En caso de cambio de domicilio de algunas de las Partes deberán comunicarlo a las demás, con cuando menos 3 (tres) Días de anticipación a la fecha en que dicho cambio ocurra. -----

----- 26.2-veintiséis punto dos Instrucciones al Fiduciario: Por lo que respecta a las instrucciones y comunicaciones de cualquiera de las Partes del Fideicomiso al Fiduciario, se hará lo siguiente -----

----- Las Partes designarán a las personas y listarán sus nombres y firmas usando el modelo de certificación que se adjunta al Fideicomiso como Anexo "H" y que yo el notario agrego en conjunto al apéndice de este instrumento bajo la letra "B" para girar dichas instrucciones al Fiduciario con acuse de recibo via telefax/facsimile, correo electrónico, mensajería o paquetería -----

----- El Fiduciario podrá confirmar dichas instrucciones telefónicamente con la(s) persona(s) autorizada(s) que designe(n) frente al Fiduciario en términos del mencionado Anexo "H", en el entendido que el Fiduciario podrá depender en las confirmaciones telefónicas de cualquier persona que declare razonablemente ser la persona autorizada. Las personas y números de teléfonos para confirmaciones telefónicas podrán ser -----



Dr. Miguel Ángel Espíndola Bustillos

*Notario No. 120 de la Ciudad de México
y del Patrimonio Inmobiliario Federal*

modificadas sólo por escrito debidamente recibido y confirmado por el Fiduciario. Las Partes acuerdan que este procedimiento es comercialmente razonable. -----

----- Asimismo, las Partes convienen que, en la ejecución de transferencias de fondos el Fiduciario y el banco receptor del beneficiario utilizarán los números de cuenta o cualesquier otro número de identificación similar que se le proporcione para identificar: (i) al beneficiario, (ii) al banco receptor o (iii) cualquier banco intermediario. El Fiduciario utilizará los fondos del Fideicomiso para cumplir con cualesquier orden de pago utilizando la información proporcionada, aun cuando esto resulte en un error en el pago, incluyendo una transferencia a una persona distinta al beneficiario, a un banco distinto al banco del beneficiario o a un banco distinto del banco intermediario, que se haya instruido al Fiduciario. -----

----- Independientemente de lo anterior, el Fiduciario, siempre y cuando tenga motivo o sospecha razonable para actuar o no y/o para solicitar confirmación de cualquier transmisión recibida conforme a la presente Cláusula, en el entendido que, el Fiduciario notificará a las Partes, lo más pronto posible, si éste ha decidido diferir el llevar a cabo las instrucciones, hasta que haya recibido confirmación. -----

----- Por lo que respecta a las cartas de instrucción dirigidas al Fiduciario, para que estas puedan ser acatadas deberán incluir, por lo menos, los siguientes requisitos: -----

----- (i) Estar dirigida a Banco Activer, Sociedad Anónima, Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Activer, División Fiduciaria, como Fiduciario del Fideicomiso. -----

----- (ii) Hacer referencia al número de fideicomiso asignado al Fideicomiso 4755 -----

----- (iii) Contener la firma autógrafa de quien o quienes están facultados para instruir en términos del Fideicomiso y que hayan sido debidamente designados y acreditados ante el Fiduciario de conformidad con la presente Cláusula remitiéndole a éste, copia de una identificación oficial vigente con fotografía y firma y debiendo coincidir la firma de dicha identificación con la plasmada en la correspondiente instrucción. Si el Fiduciario ya contare con tal identificación, esta no deberá adjuntarse. -----

----- (iv) La instrucción expresa y clara que se solicita realice el Fiduciario, expresando montos, cantidades o actividades en concreto. -----

----- (v) En el supuesto de que el Fideicomiso no especifique explícitamente un término distinto, las instrucciones deberán ser recibidas por escrito por el Fiduciario por lo menos 2 (dos) Días Hábiles en la que se requiera que el Fiduciario cumpla con las instrucciones correspondientes -----

----- En caso de que las instrucciones no sean firmadas como se menciona en esta Cláusula y/o no se haya podido realizar una llamada de confirmación al respecto, las Partes expresa e irrevocablemente instruyen al Fiduciario a no ejecutar las instrucciones -

----- Cuando el Fiduciario obre en acatamiento de las instrucciones debidamente giradas por quien esté facultado en términos del Fideicomiso y de acuerdo a sus términos, condiciones y fines, su actuar y resultados no le generará responsabilidad alguna y sólo



estará obligado a responder con cargo al Patrimonio del Fideicomiso y hasta donde este alcance.

----- **VIGÉSIMA SÉPTIMA. OBLIGACIONES FISCALES.** -----

----- 27.1-veintisiete punto uno Obligaciones Fiscales. Los impuestos, derechos y demás contribuciones en materia fiscal, presentes o aquellos que se llegasen a determinar como consecuencia de la emisión de nuevas disposiciones legales, que se causen con motivo de la celebración, vigencia y cumplimiento del objeto del Fideicomiso y que pudieran imponer las leyes o autoridades fiscales, deberán estar a cargo de la Parte que conforme a la Legislación Aplicable, genere o cause tales impuestos, derechos y/o contribuciones en materia fiscal mencionadas. Para efectos de lo anterior, el Fiduciario y los Tenedores habrán de atender lo dispuesto por esta Cláusula.

----- 27.2 veintisiete punto dos Régimen Fiscal aplicable en materia de ISR e IVA. Al tratarse de un fideicomiso inmobiliario dedicado a la adquisición y/o construcción de inmuebles que se destinan al arrendamiento y la adquisición del derecho a percibir ingresos provenientes del arrendamiento de dichos bienes, el régimen fiscal que resultara aplicable a este tipo de fideicomisos es el contenido en los artículos 187-ciento ochenta y siete y 188-ciento ochenta y ocho de la LISR en vigor y/o aquellas disposiciones legales que las sustituyan. En virtud de lo anterior, las partes acuerdan observar las siguientes disposiciones:

----- (i) al menos el 70% (setenta por ciento) del Patrimonio del Fideicomiso será invertido, directamente o a través de fideicomisos, en la adquisición o construcción de bienes inmuebles destinados al arrendamiento, en derechos que le permitan percibir ingresos provenientes del arrendamiento de dichos bienes, y el remanente será invertido en Inversiones de Efectivo Permitidas:

----- (ii) los Inmuebles que se construyan o adquieran se destinarán al arrendamiento y no se enajenarán antes de haber transcurrido al menos 4 (cuatro) años contados a partir de la terminación de su construcción o adquisición respectivamente, asimismo el Fideicomiso no podrá enajenar los derechos fideicomitentes-fideicomisarios que adquiera de cualquier fideicomiso antes de haber transcurrido 4 (cuatro) años contados a partir de la fecha de su adquisición. Los bienes inmuebles que se enajenen antes del plazo mencionado en el presente inciso (ii), no tendrán el tratamiento fiscal contenido en el artículo 188-ciento ochenta y ocho de la LISR en vigor.

----- (iii) que el Fiduciario, previa instrucción que reciba en términos del Fideicomiso, emita certificados de participación por los bienes que integren el Patrimonio del Fideicomiso y que dichos certificados se coloquen en el país ante el gran público inversionista.

----- (iv) el Fiduciario, previas instrucciones que reciba al efecto de conformidad con el Fideicomiso, deberá distribuir a los Tenedores cuando menos una vez al año, a más tardar el 15 de marzo, al menos el 95% (noventa y cinco por ciento) del Resultado Fiscal



Dr. Miguel Ángel Espindola Bustillos

*Notario No. 120 de la Ciudad de México
y del Patrimonio Inmobiliario Federal*

del ejercicio fiscal inmediato anterior generado por los bienes integrantes del Patrimonio del Fideicomiso; en el entendido que en caso de que el Resultado Fiscal de un ejercicio fiscal sea mayor a monto distribuido a los Tenedores hasta el 15 de marzo del año inmediato posterior, el Fideuciario, según le sea instruido, deberá pagar el impuesto sobre la renta por la diferencia a una tasa establecida en el artículo 9-nueve de la LISR, por cuenta de y sin identificar a los Tenedores dentro de los 15 (quince) Días siguientes a dicho 15-quince de marzo, conforme a lo establecido en la fracción VIII del artículo 188-ciento ochenta y ocho de la LISR; -----

----- (v) cuando el Fideuciario estipule en los contratos o convenios de arrendamiento que para determinar el monto de las contraprestaciones se incluyan montos variables o referidos a porcentajes, los mismos no podrán exceder del 5% (cinco por ciento) del monto total de los ingresos anuales por concepto de rentas del fideicomiso excepto cuando la contraprestación se determine en función de un porcentaje fijo de las ventas del arrendatario -----

----- (vi) el Fideicomiso se inscriba en el registro de fideicomisos dedicados a la adquisición o construcción de Inmuebles, de conformidad con lo señalado en la fracción VIII del artículo 187-ciento ochenta y siete de la LISR y a Regla 3.21.2.6 de la Resolución Miscelánea fiscal vigente o aquella disposición legal que, en su caso, la sustituya -----

----- (vii) el Fideicomiso deba cumplir con todos los demás requisitos establecidos en los artículos 187-ciento ochenta y siete y 188-ciento ochenta y ocho de la LISR para calificar como una Fibra. De manera particular el Fideuciario deberá cumplir en tiempo y forma con la obligación a que se refiere el artículo 187-ciento ochenta y siete, fracción IX de la LISR. -----

----- (viii) El Fideicomiso deberá proporcionar al Indeval la información a que se refiere la actual Regla '3.21.2.7' de la Resolución Miscelánea Fiscal vigente o aquella disposición legal que en su caso, la sustituya, con los datos que le proporcione el Administrador. -----

----- (ix) los Tenedores de los CBFIs que sean residentes para efectos fiscales en México o residentes en el extranjero con establecimiento permanente en el país acumularán el Resultado Fiscal distribuido por el intermediario financiero correspondiente siempre y cuando estén obligados a efectuar la acumulación de dicho ingreso, y podrán acreditar cualquier impuesto sobre la renta referido sobre dicho resultado contra el impuesto sobre la renta que causen en el ejercicio en que se les distribuya; -----

----- (x) los intermediarios financieros retendrán a los Tenedores de los CBFIs el impuesto sobre la renta derivado de cada Distribución, excepto en el caso de que los Tenedores estén exentos o sean Fondos de Pensiones y jubilaciones extranjeros. -----

----- (xi) el régimen fiscal descrito en el artículo 188-ciento ochenta y ocho de la LISR resulta aplicable al Fideicomiso, toda vez que cumple con los requisitos previstos por el artículo 187-ciento ochenta y siete de la LISR. De esta forma en todo momento el



Fiduciario a través del Administrador, tendrá la obligación de vigilar el cabal cumplimiento por parte del Fideicomiso de los requisitos establecidos en dicho artículo.-----

----- (xii) será responsabilidad del Fiduciario, a través del Administrador determinar el Resultado Fiscal, así como la Utilidad Fiscal o, en su caso, Pérdida Fiscal por CBFIs;-----

----- (xiii) Los Tenedores no podrán considerar como impuesto acreditable el IVA que sea trasladado por el fideicomiso, como impuesto acreditable el IVA acreditado por el Fideicomiso, tampoco podrán considerar como acreditable el IVA transferido al Fideicomiso. Los Tenedores no podrán compensar, acreditar o solicitar la devolución del balance a su favor, generado por las operaciones del Fideicomiso o por los impuestos a los que se refiere el Fideicomiso, de conformidad con el artículo 74-setenta y cuatro del Reglamento de la LIVA. -----

----- (xiv) Los Fideicomitentes y el Fiduciario reconocen que optarán por que el Fideicomiso sea quien dé cumplimiento a las obligaciones que en materia de IVA se generen con motivo de las actividades que se realizarán a través del Fideicomiso. Por ello, el Fideicomitente, el Fiduciario y/o los fideicomisarios, según sea el caso darán cumplimiento a lo dispuesto por el artículo 74-setenta y cuatro del Reglamento de la LIVA.

----- (xv) Para efectos de la LIVA, el Fiduciario deberá expedir por cuenta de los Tenedores los comprobantes respectivos, trasladando en forma expresa y por separado dicho impuesto, por la realización de las actividades por las que deba pagarse el IVA a través del Fideicomiso. De lo anterior, el Fiduciario asumirá responsabilidad solidaria por el impuesto que se deba pagar con motivo de las actividades realizadas a través del Fideicomiso. y-----

----- (xvi) Los Tenedores establecen que, con excepción de lo estipulado en el Fideicomiso; los CBFIs no les otorgan derecho alguno sobre los Activos que forman parte del Patrimonio del Fideicomiso. -----

----- 27.3-veintisiete punto tres. Consideraciones Fiscales Generales. De conformidad con la LISR, los fideicomisos constituidos bajo las leyes de México que califican como Fibra constituyen vehículos transparentes para efectos fiscales. Por tanto las personas que adquieran los CBFIs emitidos por el Fideicomiso deben acumular su parte correspondiente de ingresos gravables obtenidos a través del Fideicomiso. -----

----- En consecuencia, los Tenedores de los CBFIs estarán obligados a pagar ISR sobre las porciones de los ingresos gravables del Fideicomiso pagadas a los mismos como Distribuciones o Distribuciones Totales. Sin embargo, dicha obligación será satisfecha por los intermediarios financieros a través de sus obligaciones de retención de impuestos de conformidad con lo descrito más adelante, por lo que no se tendrán que efectuar pagos de IVA posteriores, el intermediario financiero deberá efectuar la retención de ISR a los residentes en el extranjero, la cual será considerada como pago definitivo, salvo que dichos Tenedores de los CBFIs sean fondos de Pensiones y Jubilaciones -----



Dr. Miguel Ángel Espindola Bustillos

*Notario No. 120 de la Ciudad de México
y del Patrimonio Inmobiliario Federal*

----- No se considerará que los Tenedores residentes en el extranjero tienen un establecimiento permanente (EP) en México por el sólo hecho de tener CBFIs emitidos por el Fideicomiso.-----

----- 27.4-ventisiete punto cuatro Distribución del Resultado Fiscal. El Fiduciario no estará obligado a presentar declaraciones provisionales del ISR. Al final del ejercicio fiscal de que se trate, el Fiduciario estará obligado a distribuir a los Tenedores, en proporción al número de CBFIs pertenecientes a cada uno de ellos, las Distribuciones. De conformidad con la LISR, el Resultado Fiscal anual se calcula sobre la totalidad de ingresos acumulables del año de que se trate menos las deducciones autorizadas por la LISR y pérdidas fiscales acumuladas.-----

----- En el supuesto de que el Fideicomiso obtenga una pérdida fiscal, dicha pérdida únicamente podrá ser disminuida contra las utilidades generados por el Fideicomiso durante los próximos 10 (diez) ejercicios, de conformidad con la fracción I del artículo 188-cento ochenta y ocho y el artículo 9-nueve de la LISR.-----

----- La retención del ISR a los Tenedores por el Resultado Fiscal que se les distribuya en términos del Fideicomiso, se realizará conforme a la ley y disposiciones que resulten aplicables, aplicando la tasa del 30% (treinta por ciento) o la tasa que en el momento de la Distribución sea aplicable en términos de la LISR, sobre el monto distribuido de dicho Resultado Fiscal, excepto cuando los Tenedores de los CBFIs que los reciban estén exentos del pago del ISR por dicho ingreso o sean Fondos de Pensiones y Jubilaciones. En el caso de que los CBFIs sean colocados entre el gran público inversionista, el intermediario financiero que tenga en depósito los CBFIs será quien deberá realizar la retención de impuestos en términos del Fideicomiso y se realizará conforme a la ley y disposiciones que resulten aplicables.-----

----- Para el caso de que las Distribuciones del Resultado Fiscal, se realicen en CBFIs a tenedores sujetos a retención, el fideicomiso entregará al intermediario la parte correspondiente a la retención en efectivo y la diferencia en CBFIs.-----

----- El intermediario financiero de que se trate no estará obligado a efectuar retención alguna por el Resultado Fiscal del ejercicio del Fideicomiso que distribuya a las sociedades de inversión especializadas de fondos para el retiro (SIEFORES), puesto que estas califican como no contribuyentes del ISR de acuerdo con lo establecido por la fracción XXI del artículo 79-setenta y nueve de la LISR. Asimismo tampoco deberá de efectuar retención alguna a los Fondos de Pensiones y Jubilaciones Extranjeras.-----

----- El intermediario financiero de que se trate proporcionará a los Tenedores de los CBFIs a más tardar el 15-quinze de febrero de cada año una constancia en la que señale la información suministrada por la institución para el depósito de valores: el ISR retenido, el nombre, denominación o razón social del tenedor, y la clave en el RFC del tenedor.-----



----- La distribución del Resultado Fiscal del Fideicomiso no se deberá considerar como un pago de dividendos para efectos de ISR sino como una distribución ordinaria del ingreso obtenido por el Fideicomiso, imputable directamente a los Tenedores de CBFIs y por tanto, el impuesto retenido por la Fibra no se considera como una retención sobre dividendos sino como ISR causado respecto a los ingresos ordinarios imputables directamente a los tenedores de CBFIs. -----

----- Los Tenedores de los CBFIs que sean residentes para efectos fiscales en México o residentes en el extranjero con establecimiento permanente en el país acumularán el Resultado Fiscal distribuido por el intermediario financiero correspondiente, según sea el caso, siempre y cuando estén obligados a efectuar la acumulación de dicho ingreso, y podrán acreditar el impuesto sobre la renta retenido sobre dicho resultado sobre el impuesto sobre la renta que causen en el ejercicio en que se les distribuya. -----

----- Las personas físicas residentes en México considerarán que el Resultado Fiscal distribuido corresponde a los ingresos a que se refiere la fracción II del artículo 114-ciento catorce de la LISR. -----

----- Cuando la Fiduciaria entregue a los Tenedores de los CBFIs una cantidad mayor al resultado fiscal, la diferencia se considerará como reembolso de capital y disminuirá el costo comprobado de adquisición de dichos certificados. -----

----- 27.5-veintisiete punto cinco Enajenación de los CBFIs -----

----- Las personas físicas residentes en México y los residentes en el extranjero que no tengan establecimiento permanente en el país que enajenen los CBFIs a través de la Bolsa o de los mercados reconocidos a que se refieren las fracciones I y II del artículo 16-C del Código Fiscal de la Federación, se encontrarán exentas del pago de ISR por la ganancia derivada de dicha enajenación, de acuerdo con lo dispuesto por la fracción X del artículo 188-ciento ochenta y ocho de la LISR. -----

----- La exención antes mencionada no resulta aplicable a personas morales residentes en México, por ello, estas causarán el ISR aplicando la tasa del 30% (treinta por ciento) por la ganancia que generen en la enajenación de los CBFIs, la cual se determinará restando al ingreso que perciban en la enajenación el costo promedio por CBFI de cada uno de los CBFIs que se enajenen. -----

----- El costo promedio de los CBFIs se determinará incluyendo en su cálculo a todos los CBFIs de la misma Fibra que tenga el enajenante a la fecha de la enajenación, aun cuando no enajene a todos ellos. -----

----- El cálculo del costo promedio por CBFI se hará dividiendo el costo comprobado de adquisición de la totalidad de los CBFIs que tenga el enajenante a la fecha de la enajenación, actualizado desde el mes de su adquisición hasta el mes de la enajenación, entre el número total de dichos CBFIs propiedad del enajenante. -----

----- El adquirente de los CBFIs deberá retener al enajenante el 10% (diez por ciento) del ingreso bruto que perciba por ellos, sin deducción alguna, por concepto del impuesto



Dr. Miguel Ángel Espíndola Bustillos

Notario No. 120 de la Ciudad de México

y del Patrimonio Inmobiliario Federal

sobre la renta, salvo que el enajenante sea persona moral residente en México o esté exento del pago del impuesto por los ingresos que reciba provenientes de los bienes, derechos, créditos o valores que integren el patrimonio del fideicomiso emisor de los CBFIs

----- 27 6-veintis e te punto seis. Impuesto al Valor Agregado. De conformidad con la LIVA, las personas físicas o morales que enajenen bienes inmuebles, presten servicios independientes, arrienden activos o importen bienes o servicios a México, están obligadas al pago del IVA a una tasa general del 16% (dieciséis por ciento). El IVA se causa sobre una base de flujo efectivo. Salvo por el arrendamiento de fincas dedicadas o utilizadas sólo a fines agrícolas o ganaderos que de conformidad con la LIVA está exento en términos generales, las demás actividades de arrendamiento de Inmuebles de la Fibra estarán sujetas al IVA. Cuando el Fideicomiso adquiera o desarrolle propiedades, pagará IVA sobre el valor de la propiedad imputable a los costos de construcción, salvo cuando se trate de adquisición de invernaderos hidropónicos a los cuales será aplicable una tasa del 0% (cero por ciento), de conformidad con el artículo 2-A inciso g) de la LIVA. La Fibra tendrá derecho al acreditamiento de dicho IVA.

----- Los Tenedores no podrán considerar como acreditable el IVA acreditado por el Fideicomiso, tampoco podrán considerar como acreditable el IVA transferido al Fideicomiso. No se pagará el IVA por la enajenación de los CBFIs de acuerdo a lo señalado en la fracción VII del artículo 9-nueve de la LIVA.

----- Para efectos de la LIVA, el Fiduciario deberá expedir por cuenta de los Tenedores los comprobantes respectivos, trasladando en forma expresa y por separado dicho impuesto siempre que los Fideicomisarios manifiesten por escrito que ejercen esta opción. El Fiduciario manifieste su voluntad de asumir responsabilidad solidaria por el IVA que se tenga que pagar con motivo de las actividades realizadas a través de la Fibra y se cumplan los demás requisitos establecidos en el artículo 74-setenta y cuatro del Reglamento de la LIVA.

----- 27 7-veintis e te punto siete. Los Tenedores de los CBFIs no se encontrarán sujetos a impuestos sucesorios u otros impuestos similares con respecto a sus CBFIs. En México no existen impuestos del timbre, a la inscripción de emisiones u otros impuestos similares a cargo de los Tenedores en relación con sus CBFIs.

----- 27 8-veintis e te punto ocho. Impuesto sobre Adquisición de Bienes Inmuebles (ISAI) Respecto de Bienes Inmuebles aportados, así como cualesquiera Bienes Inmuebles que sean aportados en un futuro al Patrimonio del Fideicomiso y sobre los cuales los Fideicomitentes Adherentes mantengan el Derecho de Reversión, el Fiduciario, a través del Administrador, se encontrará obligado a determinar el cálculo y entero de dicho impuesto conforme a la Legislación Aplicable, o su equivalente, en las entidades federativas y/o municipios en los que se encuentren ubicados los Bienes Inmuebles que formen parte del Patrimonio del Fideicomiso, conforme a los supuestos y momentos



previstos en la legislación de las entidades federativas y/o municipios de que se trate. En el caso de que el Fiduciario sea requerido formalmente por las autoridades competentes para efectos de realizar cualquier pago relacionado con el impuesto referido, el Fiduciario podrá realizar el pago que se le requiere previa instrucción que reciba del Administrador para su revisión de los recursos que se mantengan en el Patrimonio del Fideicomiso, sin responsabilidad alguna para el Fiduciario. -----

----- 27.9-veintisiete punto nueve. Administrador. Como se ha señalado, las disposiciones fiscales que rigen el Fideicomiso son las establecidas en los artículos 187-ciento ochenta y siete y 188-ciento ochenta y ocho de la LISR en vigor, así como en la Legislación Aplicable de la entidad federativa donde se ubiquen los Bienes Inmuebles. A este respecto, el Administrador deberá auxiliar al Fiduciario del Fideicomiso para dar cabal cumplimiento de las obligaciones descritas en la Cláusula Vigésima Séptima, secciones 27.2 y 27.3 del Fideicomiso. Lo anterior, en el entendido que las obligaciones que en términos de la legislación fiscal aplicable, incluyendo sin limitar los artículos 187-ciento ochenta y siete y 188-ciento ochenta y ocho de la LISR son propias del Fideicomiso, en todo momento se entenderá a cargo de éste y el Administrador únicamente lo apoyará en el cumplimiento de éstas. -----

----- 27.10-veintisiete punto diez. Exclusión de Responsabilidad de Pago por el Fiduciario. El Fiduciario se encontrará exento de la obligación de pagar por cuenta propia el importe de las obligaciones fiscales que graven el Patrimonio del Fideicomiso y sus actividades, por lo que cualquier coste en este sentido será única y exclusivamente con cargo al Patrimonio del Fideicomiso, y hasta por el monto que éste alcance y baste. -----

----- 27.11-veintisiete punto once. Indemnización al Fiduciario. Las Partes de Fideicomiso se obligan a indemnizar y a mantener en paz y a salvo al Fiduciario, de cualquier responsabilidad, impuesto, actualización, recargo o multa que pudiera derivarse del posible incumplimiento de las obligaciones fiscales, en el supuesto que el Patrimonio del Fideicomiso llegase a ser insuficiente y por motivo del cual pudiera derivarse el incumplimiento de las obligaciones fiscales. -----

----- 27.12-veintisiete punto doce. Exclusión de Responsabilidad Fiscal del Representante Común. Las Partes reconocen que el Representante Común no es ni será responsable de ninguna obligación fiscal derivada del Fideicomiso (con excepción de los honorarios correspondientes), ni de la presentación, validación o revisión de cualquier informe, declaración, o documento de naturaleza fiscal. -----

----- **VIGÉSIMA OCTAVA. SUCESORES Y CESIONARIOS.** -----

----- 28.1-veintiocho punto uno. Cesión de Derechos. Ni el Fideicomitente, ni el Fiduciario, ni el Administrador, ni el Representante Común podrán ceder sus derechos y obligaciones derivados del Fideicomiso. -----

----- **VIGÉSIMA NOVENA. RENUNCIA DE DERECHOS** -----



Dr. Miguel Ángel Espindola Bustillos

*Notario No. 120 de la Ciudad de México
y del Patrimonio Inmobiliario Federal*

----- 29 1-veintinueve punto uno Demora o Renuncia del Ejercicio de Derechos. La demora u omisión por las Partes en el ejercicio de los derechos y recursos previstos en el Fideicomiso o en la ley en ningún caso se interpretará como una renuncia a los mismos. Igualmente el ejercicio singular o parcial por las Partes de cualquier derecho o recurso derivado del Fideicomiso no se interpretará como una renuncia al ejercicio simultáneo o futuro de cualquier otro derecho o recurso.-----

----- **TRIGÉSIMA. RELACIÓN LABORAL.** -----

----- 30 1-trenta punto uno. Asuntos Laborales. Banco Actinver Sociedad Anónima, Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver, celebra el presente Contrato única y exclusivamente en su carácter de Fiduciario, considerando que conforme a su objeto social puede prestar servicios fiduciarios; en el entendido que, el cumplimiento con los Fines del Fideicomiso no se contemplan expresamente dentro de su objeto social y no deberá entenderse, ni tiene la intención de: (i) llevar a cabo de forma directa, sino por cuenta del Fideicomiso las actividades contempladas dentro de los Fines del Fideicomiso; (ii) asumir, cumplir o ser responsable de o con las obligaciones de carácter laboral que surjan durante la vigencia del Fideicomiso -----

Por lo anterior de conformidad con el presente Contrato para el cumplimiento de los Fines del Fideicomiso, el Fiduciario acatando las instrucciones que para tales efectos reciba de la Persona facultada para ello, contratará a diversos prestadores de servicios, incluyendo sin limitar al Administrador, y bajo ninguna circunstancia el Fiduciario ni cualquiera de sus representantes, empleados, apoderados y demás personal se considerarán como patrones de o que tienen una relación laboral de cualquier tipo alguna con los empleados, agentes o contratistas del Administrador o de los terceros encargados de llevar a cabo los Fines del Fideicomiso, y en consecuencia, en caso de suscitarse una contingencia laboral y/o fiscal, el Administrador se obliga a mantener en paz y a salvo al Fideicomiso y al Fiduciario, junto con todos sus representantes, delegados fiduciarios, trabajadores, apoderados y demás empleados, de cualquier reclamación laboral, procedimiento (sea o no judicial), juicio, demanda, responsabilidad, pérdida, daño, sanción, acción o resolución que sea o que exista la amenaza de que pueda ser promovida, iniciada, emitida o presentada por cualquier autoridad competente en contra del Fideicomiso o el Fiduciario siendo el Administrador el único responsable de cualquier controversia y/o responsabilidad de carácter laboral, que surja como consecuencia de las actividades que se llevarán a cabo en el Fideicomiso, excepto en los casos en los que exista dolo, mala fe, fraude o negligencia por parte del Fiduciario según sea determinado por un tribunal competente en una sentencia o resolución definitiva e inapelable. Sin perjuicio de lo anterior, en caso que Banco Actinver S.A. Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver, en su carácter de Fiduciario y/o a título personal por su actuación como fiduciario en el presente Contrato, deba responder económicamente por cualquier hecho, acto u omisión en materia laboral y/o fiscal, derivado de la imposición de



multa, recargo, sanción, actualización, pena, resarcimiento o por cualquier otro concepto, el Fideicomitente, el Administrador y los Tenedores por la mera adquisición de los CBFIs autorizan a Banco Actinver, S.A. Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver para utilizar los recursos disponibles en las Cuentas del Fideicomiso y/o cualquier otro activo del Patrimonio del Fideicomiso hasta donde baste y alcance para dar cumplimiento a la multa, recargo, sanción, actualización, pena, resarcimiento o cualquier otra imposición pecuniaria correspondiente, dejándole en paz y salvo de cualquier responsabilidad por lo dispuesto en la presente Cláusula, excepto en los casos en los que exista dolo, mala fe, fraude o negligencia por parte del Fiduciario según sea determinado por un tribunal competente en una sentencia o resolución definitiva e inapelable.-----

----- **TRIGÉSIMA PRIMERA. DISPOSICIONES RELATIVAS A TRANSACCIONES CON CBFIS.**-----

----- 31.1-treinta punto uno. Transmisiones sujetas a autorización del Comité Técnico. Con posterioridad a la primera Emisión, toda transmisión, directa o indirecta, de CBFIs a favor de Persona alguna o conjunto de Personas actuando en forma concertada que llegue a acumular en una o varias transacciones el 10% (diez por ciento) o más del total del número de CBFIs en circulación, estará sujeto a la autorización previa del Comité Técnico y deberá contar con el voto favorable de la mayoría de los Miembros Independientes. Lo anterior, en el entendido que la autorización previa del Comité Técnico solo será requerida cuando la celebración de cualquier contrato, convenio o acto jurídico implique rebasar el límite de tenencia anteriormente establecido.-----

----- Lo señalado en el párrafo anterior, se aplica en forma enunciativa, pero no limitativa a:-----

----- (i) La compra o adquisición por cualquier título o medio de CBFIs emitidos por el Fiduciario conforme al Fideicomiso o que se emitan en el futuro, incluyendo certificados de participación ordinaria (CPOs) o cualquier otro Valor o instrumentos cuyo valor subyacente sea CBFIs emitidos por el Fiduciario conforme al Fideicomiso, o cualesquier otro documento que represente derechos sobre CBFIs.-----

----- (ii) La compra o adquisición de cualquier clase de derechos que correspondan a los Tenedores;-----

----- (iii) Cualquier contrato, convenio o acto jurídico que pretenda limitar o resulte en la transmisión de cualquiera de los derechos y facultades que correspondan a los Tenedores incluyendo instrumentos u operaciones financieras derivadas, así como los actos que impliquen la pérdida o limitación de los derechos de voto otorgados por los CBFIs, salvo aquellos previstos por la Circular Única de Emisoras e incluidos en el Fideicomiso; y-----

----- (iv) Adquisiciones que pretendan realizar uno o más interesados, que actúen de manera concertada cuando se encuentren vinculados entre sí para tomar decisiones como Grupo de Personas o Consorcios.-----



Dr. Miguel Ángel Espindola Bustillos

Notario No. 120 de la Ciudad de México

y del Patrimonio Inmobiliario Federal

----- La autorización del Comité Técnico deberá ser previa y por escrito y se requerirá indistintamente si la adquisición de los CBFIs, Valores y/o derechos relativos a los mismos, se pretende realizar dentro o fuera de bolsa de valores, directa o indirectamente, a través de ofertas públicas o privadas, o mediante cualesquiera otra modalidad o acto jurídico, en una o varias transacciones de cualquier naturaleza jurídica, simultáneas o sucesivas, en México o en el extranjero -----

-- 31.2-treinta y uno punto dos Procedimiento. La solicitud escrita para efectuar la adquisición deberá presentarse por el o los interesados a efecto de ser considerada por el Comité Técnico y deberá entregarse al Administrador con copia al secretario del Comité Técnico y al Fiduciario en el entendido de que su falsedad hará que los solicitantes incurran en las sanciones penales respectivas y sean responsables de los daños y perjuicios que en su caso ocasionen incluyendo el daño moral que causen al Fiduciario, a los Tenedores y al Administrador incluyendo a sus subsidiarias y filiales. Dicha solicitud deberá incluir como mínimo, a manera enunciativa y no limitativa, la siguiente información que se deberá proporcionar bajo protesta de decir verdad: -----

----- (a) El número de CBFIs que se pretenden adquirir y una explicación detallada de la naturaleza jurídica del acto o actos que se pretendan realizar. -----

----- (b) La identidad y nacionalidad del solicitante o solicitantes, revelando si actúan por cuenta propia o ajena, ya sea como mandatarios, accionistas, comisionistas, fiduciarios, fideicomitentes, fideicomisarios, miembros del Comité Técnico o su equivalente "trustees" o agentes de terceros, y si actúan con o sin la representación de terceros en México o en el extranjero: -----

----- (c) La identidad y nacionalidad de los socios, accionistas, mandantes, comitentes, fiduciarios, fideicomitentes, fideicomisarios, miembros de comité técnico o su equivalente, causahabientes y agentes de los solicitantes, en México o en el extranjero: -----

----- (d) La identidad y nacionalidad de quién o quiénes controlan a los solicitantes directa o indirectamente a través de los comisionistas, fiduciarios, fideicomitentes y demás entidades o personas señaladas en los párrafos (b) y (c) anteriores: -----

----- (e) Quiénes de los mencionados anteriormente son entre sí cónyuges o tienen parentesco por consanguinidad o afinidad hasta el cuarto grado: -----

----- (f) Quiénes de todas las personas mencionadas anteriormente son o no, competidores del negocio establecido por el Fideicomiso; y si mantienen o no, alguna relación jurídica económica o de hecho con algún competidor, cliente proveedor, acreedor o Tenedor de por lo menos un 10% (diez por ciento) del número de CBFIs en circulación -----

----- (g) La participación individual que ya mantengan directa o indirectamente los solicitantes y todos los mencionados anteriormente, con respecto a los CBFIs, valores, derechos y mecanismos o acuerdos de asociación de voto a que se refiere la presente Cláusula: -----



----- (h) El origen de los recursos económicos que se pretendan utilizar para pagar la adquisición que se establezca en la solicitud, especificando la identidad, nacionalidad y demás información pertinente de quién o quiénes provean o vayan a proveer dichos recursos; explicando la naturaleza jurídica y condiciones de dicho financiamiento o aportación, incluyendo la descripción de cualquier clase de garantía que en su caso se vaya a otorgar y revelando además, si ésta o estas personas, directa o indirectamente son o no competidores, clientes, proveedores, acreedores o tenedores de por lo menos un 10% (diez por ciento) del número de CBFIs en circulación, -----

----- (i) El propósito de la transacción o transacciones de que se pretenden realizar y quiénes de los solicitantes tienen la intención de adquirir en el futuro, directa o indirectamente, CBFIs y derechos adicionales a los referidos en la solicitud y, en su caso, el porcentaje de tenencia o de voto que se pretenda alcanzar con dichas adquisiciones. Asimismo, se deberá establecer si es su deseo o no adquirir 30% (treinta por ciento) o más de los CBFIs en circulación o, en su caso, el control del Fideicomiso en virtud de mecanismos o acuerdos de voto o por cualquier otro medio y -----

----- (j) En su caso, cualesquier otra información o documentos adicional que se requiera por el Comité Técnico para adoptar su resolución. La información y documentación mencionada en los incisos anteriores, deberá ser proporcionada al Comité Técnico dentro de los 45 (cuarenta y cinco) Días Hábiles siguientes a la presentación de la solicitud. -----

----- 31.3-treinta y uno punto tres Efectos Si se llegaren a realizar compras o adquisiciones de CBFIs, o celebrar convenios de los restringidos en la presente Cláusula, sin observarse el requisito de obtener el acuerdo favorable, previo y por escrito del Comité Técnico y en su caso sin haber dado cumplimiento a las disposiciones antes citadas, los CBFIs, valores y derechos relativos a los mismos materia de dichas compras, adquisiciones o convenios, serán nulos y no otorgarán derecho o facultad alguna para votar en las Asambleas de Tenedores, ni se podrán ejercer cualesquiera otros derechos diferentes a los económicos que correspondan a los CBFIs o derechos relativos a los mismos, 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, no se dará valor alguno a las constancias de depósito de CBFIs que en su caso expida alguna institución de crédito o para el depósito de valores del país, o en su caso las similares del extranjero, para acreditar el derecho de asistencia a una Asamblea de Tenedores a la persona o grupo de personas que hayan infringido lo establecido por esta Cláusula. -----

----- 31.4-treinta y uno punto cuatro Pacto expreso Los Tenedores, así como de los valores, documentos, contratos y convenios a que se refiere la presente Cláusula, por el sólo hecho de serlo, convienen expresamente en cumplir con lo previsto en la misma y con los acuerdos del Comité Técnico que en su caso adopte. Asimismo, autorizan expresamente al Comité Técnico para que lleve a cabo toda clase de investigaciones y



Dr. Miguel Ángel Espindola Bustillos

*Notario No. 120 de la Ciudad de México
y del Patrimonio Inmobiliario Federal*

requerimientos de información para verificar el cumplimiento de la presente Cláusula y, en su caso, el cumplimiento de las disposiciones legales aplicables en ese momento. -----

----- 31.5-treinta y uno punto cinco **Elementos para valoración** El Comité Técnico al hacer la determinación correspondiente en los términos de esta Cláusula, podrá evaluar entre otros aspectos, los siguientes: (i) el beneficio que se esperaría para el desarrollo del negocio implementado por el Fideicomiso; (ii) el posible incremento en el valor del Patrimonio del Fideicomiso o en la inversión de los Tenedores, (iii) la debida protección de los Tenedores, (iv) si el pretendido comprador o adquirente es competidor directo o indirecto en el negocio establecido por el Fideicomiso o si está relacionado con competidores del mismo, (v) que el solicitante hubiera cumplido con los requisitos que se prevén en esta Cláusula para solicitar la autorización por cada 10% (diez por ciento) del número de CBFIs y en su caso, los demás requisitos legales aplicables, (vi) la solvencia moral y económica de los interesados, (vii) el mantener una base adecuada de inversionistas y (viii) los demás requisitos que juzgue adecuados el Comité Técnico incluyendo la posible petición a un tercero de un dictamen sobre la razonabilidad del precio o pretensiones del interesado u otras cuestiones relacionadas.-----

----- 31.6-treinta y uno punto seis. **Término para la resolución.** El Comité Técnico deberá de resolver las solicitudes a que se refiere la presente Cláusula dentro de los 3 (tres) meses a partir de la fecha en que se hubiere presentado la solicitud o solicitudes correspondientes. En cualquier caso, si el Comité Técnico no resuelve la solicitud o solicitudes en el plazo antes señalado, se considerará que el Comité Técnico ha resuelto en forma negativa, es decir, negando la autorización. De igual manera, el Comité Técnico podrá, a su juicio, reservarse la divulgación de dicho evento al público inversionista por ser un asunto estratégico del negocio establecido por el Fideicomiso.-----

----- Para el caso en que el Comité Técnico niegue la autorización solicitada conforme lo establecido en el párrafo anterior, en un plazo no mayor a los 2 (dos) meses siguientes deberá acordar el mecanismo conforme al cual los solicitantes puedan enajenar los CBFIs, incluyendo la adquisición proporcional de los mismos por los demás Tenedores conforme a su tenencia y la readquisición de los mismos por el propio Fiduciario.-----

----- 31.7-treinta y uno punto siete **Figuras jurídicas incluidas.** Para los efectos de la presente Cláusula, la adquisición de los CBFIs o de derechos sobre los CBFIs, así como de los valores, documentos, contratos y convenios a que se refiere esta Cláusula, incluye además de la propiedad y copropiedad de los CBFIs los casos de usufructo, nudo propietario o usufructuario, préstamo, depósito, prenda, posesión, titulación fiduciaria o derechos derivados de fideicomisos o figuras similares bajo la legislación mexicana o legislaciones extranjeras, la facultad de ejercer o estar en posibilidad de determinar el ejercicio de cualquier derecho como Tenedor; la facultad de determinar la enajenación y transmisión en cualquier forma de los CBFIs o de los derechos inherentes a los mismos, o



tener derecho a recibir los beneficios o productos de la enajenación, ventas y usufructo de CBFIs o derechos inherentes a los mismos. -----

----- 31.8-treinta y uno punto ocho. Forma de calcular montos y porcentajes. Para determinar si se alcanzan o exceden los porcentajes y montos a que se refiere esta Cláusula, se agrupan, además de los CBFIs o derechos de que sean propietarios o titulares las personas que pretendan adquirir CBFIs o derechos sobre los mismos, los siguientes CBFIs y derechos: (i) los CBFIs o derechos que se pretendan adquirir; (ii) los CBFIs o derechos de que sea titulares o propietarios personas morales en las que el pretendido adquirente, adquirentes o las personas a que se refiere esta Cláusula, tengan una participación directa o indirecta; o con quienes tengan celebrado un convenio, contrato, acuerdo o arreglo cualquiera, ya sea directa o indirectamente, por virtud de los cuales en cualquier forma puedan influenciar el ejercicio de los derechos o facultades que dichas personas tengan por virtud de su propiedad o titularidad de CBFIs o derechos, incluyendo las hipótesis de 'Influencia Significativa' o 'Podor de Manco' en los términos de los dispuesto por la LMV; (iii) los CBFIs o derechos sobre CBFIs que estén sujetos a fideicomisos o figuras similares en los que participen o sean parte el pretendido adquirente o pretendidos adquirentes, sus parientes hasta el cuarto grado o cualquier persona actuando por cuenta de o en virtud de algún acuerdo, convenio, contrato o arreglo con el pretendido adquirente o los referidos parientes; (iv) los CBFIs o derechos sobre CBFIs que sean propiedad de parientes del pretendido adquirente, hasta el cuarto grado, y (v) los CBFIs y derechos de los cuales sean titulares o propietarios personas físicas por virtud de cualquier acto, convenio o contrato con el pretendido adquirente o con cualquiera de las personas a que se refieren los incisos (ii), (iii) y (iv) anteriores, o en relación a las cuales cualquiera de dichas personas pueda influenciar o determinar el ejercicio de las facultades o derechos que les correspondan a dichos CBFIs o derechos sobre los mismos. -----

----- 31.9-treinta y uno punto nueve. Excepciones. Lo previsto en esta Cláusula no será aplicable a: (i) la transmisión hereditaria de CBFIs, (ii) a las adquisiciones de CBFIs, cuando el comprador o adquirente sea una sociedad de inversión a las que se refiere la Ley de Sistemas de Ahorro para el Retiro, (iii) las operaciones que se realicen por el Fideicomiso de Fundadores o cualesquiera de sus fideicomitentes, y (iv) las adquisiciones de CBFIs que se realicen a través de ofertas públicas y ofertas públicas forzosas de adquisición en términos de la LMV. -----

----- 31.10-treinta y uno punto diez. Adquisición de participaciones relevantes o para obtener el control. Cuando una Persona o Grupo de Personas pretendan adquirir o alcanzar por cualquier medio, directa o indirectamente obtener la titularidad del 30% (treinta por ciento) o más de los CBFIs en circulación, en una o varias operaciones dentro o fuera de bolsa de valores, mediante una o varias operaciones de cualquier naturaleza,



Dr. Miguel Ángel Espíndola Bustillos

*Notario N.º 120 de la Ciudad de México
y del Patrimonio Inmobiliario Federal*

simultáneas o sucesivas, estarán obligadas a realizar la adquisición mediante oferta pública -----

----- La oferta se realizará: -----

----- a) Por el porcentaje de los CBFIs que se pretenda adquirir en relación con el total de los CBFIs en circulación, o por el diez por ciento de los mismos, lo que resulte mayor, siempre que el oferente limite su tenencia final con motivo de la oferta a un porcentaje que no implique obtener el control del Fideicomiso. -----

----- b) Por el cien por ciento de los CBFIs cuando el oferente pretenda obtener el control de la sociedad. -----

----- 31 11-treinta y uno punto once. Derechos de Tenedores. Lo previsto en esta Cláusula de ninguna manera limitará los derechos de los Tenedores que en lo individual o en su conjunto tengan el 10% (diez por ciento) o más del total del número de CBFIs en circulación a que se refiere el Fideicomiso. -----

----- **TRIGÉSIMA SEGUNDA. MODIFICACIONES.** -----

----- 32 1-treinta y dos punto uno. Modificaciones. El Fideicomiso solo podrá modificarse previo acuerdo entre el Fiduciario, el Fideicomitente y el Representante Común, con el consentimiento otorgado por los Tenedores a través de Asamblea Ordinaria de Tenedores autorizado por los porcentajes previstos en la sección 8 5-ocho punto cinco de la Cláusula Octava, salvo que se trate de (i) alguna modificación a las Cláusulas Tercera, Cuarta, Sexta, Novena, Décima, Décima Primera, Décima Cuarta, Décima Quinta, Décima Octava, Vigésima Segunda, Vigésima Tercera, Trigésima Primera, Trigésima Segunda y Trigésima Tercera del Fideicomiso, la cual adicionalmente deberá ser autorizada por la Asamblea Extraordinaria de Tenedores con el voto favorable de Tenedores que representen más de 90% (noventa por ciento) de CBFIs en circulación y (ii) alguna modificación a la Cláusula Quinta del Fideicomiso, en cuyo caso deberá ser autorizada por la Asamblea Extraordinaria de Tenedores con el voto favorable de Tenedores que representen más del 95% (noventa y cinco por ciento) de CBFIs en circulación). -----

----- Cuando se trate de modificaciones necesarias para adecuar el Fideicomiso de conformidad con futuras reformas a la Legislación Aplicable o derivadas de algún requerimiento legal por parte de alguna autoridad gubernamental en el ejercicio legal de sus facultades, en todo caso, deberán ser autorizadas por los porcentajes previstos en la sección 8 5-ocho punto cinco de la Cláusula Octava -----

----- **TRIGÉSIMA TERCERA. OTORGAMIENTO DE PODERES.** -----

----- 33 1-treinta y tres punto uno. Facultades Reservadas. El Fiduciario deberá otorgar previa instrucción que reciba al efecto del Comité Técnico y/o el Administrador, los poderes generales o especiales a las personas físicas o personas morales (en este caso previa designación de las personas físicas a través de las cuales se ejercerá el poder), que sean designadas como apoderados, en el entendido de que bajo ninguna circunstancia podrá delegar u otorgar poderes para: (i) abrir o cancelar cuentas bancarias -----

del Fideicomiso, así como tampoco para suscribir títulos y operaciones de crédito en términos del artículo 9-nueve de la LGTOC, mismos que deberán ser ejercitados en todo momento por el Fiduciario a través de sus delegados fiduciarios; (ii) actos de dominio, mismos que deberán ser en todo momento ejercitados por el Fiduciario a través de sus delegados fiduciarios, y de igual forma, (iii) el Fiduciario no delegará a los apoderados que se le designe la facultad para que éstos a su vez puedan otorgar, ser sustituidos y/o revocar poderes en relación con el Fideicomiso. En el ejercicio de cualquier poder, general o especial que el Fiduciario otorgue única y exclusivamente en su carácter de Fiduciario del Fideicomiso, los apoderados deberán de notificar por escrito al Fiduciario sobre la realización de cualquier acto que pueda comprometer o poner en riesgo el Patrimonio del Fideicomiso -----

----- Los poderes que se otorguen podrán ser generales o especiales en cuanto a sus facultades, pero siempre estarán limitados en cuanto a su objeto para poder ser ejercitados exclusivamente respecto al Patrimonio del Fideicomiso y para el cumplimiento y consecución de los Fines del Fideicomiso. -----

----- En los instrumentos públicos en lo que se otorgue el poder respectivo, así como en aquellos actos jurídicos en los que se ejerza el poder otorgado conforme a los términos de la presente Cláusula, se deberán incluir expresamente, en su caso las siguientes obligaciones para los apoderados -----

----- i que el apoderado comparecerá en todos aquellos actos jurídicos en los que intervenga, exclusivamente en carácter de apoderado del Fideicomiso y que bajo ninguna circunstancia los apoderados podrán considerarse como un delegado fiduciario del Fiduciario. -----

----- ii que el apoderado estará obligado a revisar todos y cada uno de los documentos y trámites que se lleven a cabo en términos del poder que se le otorgue, así como informar trimestralmente por escrito al Fiduciario, sobre los actos celebrados y formalizados, derivados del ejercicio del poder que para dichos efectos se le haya otorgado liberando al Fiduciario de cualquier responsabilidad a causa de que no se haya dado cumplimiento a lo dispuesto en el presente Contrato para la celebración del acto en cuestión. -----

----- 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 ha cumplido las formalidades debidas, quien en cualquier tiempo podrá solicitarlas, teniéndose por cumplida la presente obligación a satisfacción razonable del Fiduciario, en el entendido de que en caso de que el apoderado no lleve a cabo las formalidades correspondientes se libera al Fiduciario de cualquier responsabilidad que por dicha omisión pudiera resultar. -----

----- Los apoderados deberán notificar por escrito al Fiduciario y al Administrador sobre la realización de cualquier acto, reclamación, acción y demanda que pueda comprometer



Dr. Miguel Ángel Espíndola Bustillos

*Notario No. 120 de la Ciudad de México
y del Patrimonio Inmobiliario Federal*

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. ----

----- Se deberá transcribir en cualquier instrumento en el que conste el otorgamiento del poder así como en todos aquellos documentos en los que se ejerzan los poderes correspondientes conforme a lo establecido en la presente Cláusula lo siguiente -----

----- 'El apoderado se obliga a sacar en paz y a salvo al Fiduciario, así como a sus accionistas administradores, directores, funcionarios delegados fiduciarios, representantes empleados y apoderados de toda y cualquier reclamación acción, responsabilidad, daño obligación, demanda denuncia, litigio de cualquier índole, sentencia, transacción requerimiento, gastos y/o costas de cualquier naturaleza, incluyendo los honorarios de abogados originados en las reclamaciones o acciones ejercitadas por terceros, interpuestas en su contra y que se deriven o relacionen con el otorgamiento o ejercicio del presente poder' -----

----- Lo anterior, en el entendido, que la presente 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. -----

----- Se señalará expresamente la limitación de que el apoderado no podrá delegar ni sustituir los poderes y facultades que se le otorguen. -----

----- Se deberá señalar en cualquier instrumento en donde se otorgue o revoque algún poder, la estipulación expresa de que todos los pagos de gastos y honorarios generados por el otorgamiento o revocación del poder respectivo serán con cargo al Patrimonio del Fideicomiso hasta donde este alcance y basta, y en caso de que este resule insuficiente serán cubiertos con el patrimonio del Fideicomitente, sin que ello genere una responsabilidad para el Fiduciario. Derivado de lo anterior, el Fiduciario no está obligado a realizar ninguna erogación con cargo a su patrimonio propio. -----

----- En el caso en que se llegaren a otorgar poderes generales o especiales para pleitos y cobranzas para ser ejercitados frente a autoridades jurisdiccionales se deberá de establecer que para el ejercicio del respectivo poder el apoderado quedará obligado a notificar previamente y por escrito al Fiduciario sobre la realización de cualquier acto reclamación, acción y demanda que pretendan iniciar y/o 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 el apoderado, adicionalmente se obliga a informar mensualmente al Fiduciario el estado del juicio, indicando la autoridad competente ante la cual se está llevando a cabo. De igual forma deberá incluirse de manera expresa que no se confieren en términos del artículo 90 (noventa) de la Ley de Instituciones de Crédito y el artículo 9 (nueve) de la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito por lo que no se comprenderá la facultad para otorgar o suscribir títulos de crédito -----



..... El incumplimiento de cualquiera de las obligaciones imputables a los apoderados, establecidas en la presente Cáusula, podrá dar lugar a que el Fiduciario revoque, sin responsabilidad y sin necesidad de instrucción previa los poderes otorgados.

..... El Fiduciario no será responsable por el desempeño y los actos de los apoderados ni de la negociación de los documentos que los apoderados celebren en el ejercicio de sus poderes, debiendo los apoderados actuar de conformidad con los términos y condiciones del presente Contrato ..

..... **TRIGÉSIMA CUARTA. IDENTIFICACIÓN DE LAS PARTES.**

..... 34.1-treinta y cuatro punto uno. Los Fideicomitentes, el Administrador y el Comité Técnico se obligan a proporcionar al Fiduciario cuando este se lo solicite la información que se les requiera para dar cumplimiento a lo establecido en el artículo 115-ciento quince de la LIC y demás disposiciones aplicables dictadas por la Secretaría de Hacienda y Crédito Público.

..... El Fiduciario podrá abstenerse de dar cumplimiento a las instrucciones que reciba, conforme al Fideicomiso, si no le es proporcionada la información a que se hace referencia en el párrafo anterior.

..... Las Partes del Fideicomiso están en todo momento de acuerdo en que el Fiduciario pueda proporcionar toda la información relacionada con el Fideicomiso (incluso la proporcionada por el Fideicomitente, los Fideicomisarios, la Asamblea de Tenedores y el Comité Técnico, e incluyendo el texto del contrato de Fideicomiso) a aquellas personas con las que deba entrar en relaciones de negocios para efecto de poder cumplir con los fines del referido Fideicomiso, exclusivamente con base en las disposiciones o normas en materia de prevención de lavado de dinero o apoyo a grupos terroristas.

..... **TRIGÉSIMA QUINTA. INSCRIPCIÓN EN EL REGISTRO ÚNICO DE GARANTÍAS MOBILIARIAS Y EN EL REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD.**

..... 35.1-treinta y cinco punto uno. En términos de lo establecido por el artículo 388-trescientos ochenta y ocho de la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito, en su caso y, para efectos de publicidad, el Fideicomiso y/o cualquier convenio modificatorio al mismo deberá ser inscrito por el Fiduciario a través de fedatario público en el Registro Público de la Propiedad del lugar donde se encuentren los Bienes Inmuebles que integren el Patrimonio del Fideicomiso, previa instrucción que reciba al efecto por parte de Fideicomitente. En su caso, esta obligación deberá cumplirse dentro de los 3 (tres) meses siguientes a la fecha en que ocurra el acto jurídico que haga exigible dicha obligación y que en caso de no llevarse a cabo se tendrán las consecuencias jurídicas aplicables conforme la Legislación Aplicable.

..... 35.2-treinta y cinco punto dos. En caso de que el Fideicomiso y/o cualquier convenio modificatorio al mismo sea objeto de inscripción en el Registro Único de Garantías Mobiliarias del Registro Público de Comercio en términos el artículo 389-trescientos ochenta y nueve de la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito y del Reglamento



Dr. Miguel Ángel Espindola Bustillos

*Notario No. 120 de la Ciudad de México
y del Patrimonio Inmobiliario Federal*

del Registro Público de Comercio, deberá, previa instrucción que reciba al efecto por parte del Administrador, ser inscrito por el Fiduciario a través de fedatario público dentro de los 3 (tres) meses siguientes la fecha en que ocurra el acto jurídico que haga exigible dicha obligación ya que en caso de no llevarse a cabo, se tendrán las consecuencias jurídicas aplicables conforme la Legislación Aplicable.

----- **TRIGÉSIMA SEXTA. AVISO DE PRIVACIDAD.** -----

..... 36.1-treinta y seis punto uno El Fiduciario en su carácter de responsable del tratamiento de datos personales y con domicilio señalado en el Fideicomiso, por este conducto da a conocer el Aviso de Privacidad generado por Banco Actinver, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver (el 'Banco'), respecto del tratamiento de Datos Personales en términos de la Ley Federal de Protección a Datos Personales.

..... Las Partes otorgan al Banco, su consentimiento expreso para el tratamiento de datos personales a través de su firma autógrafa en el Fideicomiso, 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 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-c ento quince de la LIC 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 el 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 al 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 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 Días Hábiles siguientes a la fecha en que se comuniqué a 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 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 Ley Federal de Protección a Datos Personales

----- En caso de existir alguna modificación al Aviso de Privacidad el Fiduciario lo comunicará a las Partes mediante notificación en términos de lo previsto al efecto en el Fideicomiso

----- **TRIGÉSIMA SÉPTIMA. INTEGRIDAD Y DIVISIÓN.**

----- 37.1-treinta y siete punto uno. Integridad y División Si cualquier disposición del 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

----- **TRIGÉSIMA OCTAVA. ENCABEZADOS.**

----- 38.1-treinta y ocho punto uno. Encabezados Los encabezados utilizados al principio de cada una de las Cláusulas, las secciones e incisos constituyen solamente la referencia de las mismas y no afectarán su contenido o interpretación. Asimismo, cuando se haga referencia a un Anexo, se tendrá el mismo por reproducido como si a la letra se insertase

----- **TRIGÉSIMA NOVENA. LEY APLICABLE Y JURISDICCIÓN.**

----- 39.1-treinta y nueve punto uno. Ley Aplicable y Jurisdicción. Para todo lo relacionado con la interpretación y cumplimiento del Fideicomiso, las Partes se someten a las leyes federales de México. Las Partes igualmente de manera expresa e irrevocable acuerdan someter cualquier controversia que se derive de interpretación o incumplimiento del Fideicomiso a los tribunales competentes en la Ciudad de México. Las Partes renuncian a cualquier jurisdicción o fuero que les pudiera corresponder por virtud de su lugar de residencia o domicilio presente o futuro.

----- **CUADRAGÉSIMA. ANEXOS.**

----- 40.1-cuarenta punto uno. Anexos Las Partes del Fideicomiso, conviene que los términos de los anexos del Fideicomiso queden redactados conforme se establece en los anexos que se adjuntan al Fideicomiso, mismos que se listan a continuación y se tendrán por reproducidos como si a la letra se insertasen y que yo el notario agrego en conjunto al apéndice de este instrumento bajo la letra "B":

----- Anexo "A" Activos Iniciales.

----- Anexo "B" Contrato de Administración.

----- Anexo "C" Formato de Título.

----- Anexo "D" Comité Técnico Inicial

----- Anexo "E" Aceptación del cargo de miembro del Comité Técnico

----- Anexo "F" Honorarios del Fiduciario

----- Anexo "G" Honorarios de Representante Común

----- Anexo "H" Modelo de Certificación

----- Anexo "I" Programa Libre de Papel.

----- Anexo "J" Procedimiento para la Adquisición de CBFIs en Circulación por el Fideicomiso'



Dr. Miguel Ángel Espíndola Bustillos

*Notario No. 120 de la Ciudad de México
y del Patrimonio Inmobiliario Federal*

----- Anexo "K" ----- Formato "Know Your Customer".

----- **SEGUNDA DEL CONVENIO MODIFICATORIO Y RE-EXPRESIÓN.- ACEPTACIÓN DEL FIDUCIARIO** - El Fiduciario a través de sus delegados fiduciarios, manifiesta en este acto la aceptación de las modificaciones realizadas al Fideicomiso protestando su fiel y leal desempeño y en el entendido de que el Fiduciario no tendrá a su cargo más obligaciones que las expresamente pactadas en el Fideicomiso y en el presente Convenio Modificadorio y Re-expresión -----

----- **TERCERA DEL CONVENIO MODIFICATORIO Y RE-EXPRESIÓN.- ACEPTACIÓN DEL REPRESENTANTE COMÚN.** - El Representante Común, a través de sus apoderados legales, manifiesta en este acto la aceptación de las modificaciones realizadas al Fideicomiso, protestando su fiel y leal desempeño y en el entendido de que el Representante Común no tendrá a su cargo más obligaciones que las expresamente pactadas en el Fideicomiso y en el presente Convenio Modificadorio y Re-expresión -----

----- **CUARTA DEL CONVENIO MODIFICATORIO Y RE-EXPRESIÓN.- NO NOVACIÓN.** - Todos los comparecientes están de acuerdo en que el presente Convenio Modificadorio y Re-expresión no implica novación alguna de las cláusulas, estipulaciones y obligaciones del Fideicomiso que no hubieren sido expresamente modificadas en este Convenio Modificadorio y Re-expresión, por lo que los demás términos, condiciones, honorarios, penas y similares que se contemplen en el contrato original permanecerán en pleno vigor y subsistirán en cada una de sus partes en cuanto no contraríen lo aquí pactado -----

----- **QUINTA DEL CONVENIO MODIFICATORIO Y RE-EXPRESIÓN.- VALIDEZ** - Las Partes están de acuerdo en que en el presente Convenio Modificadorio y Re-expresión no existen vicios de la voluntad que lo invaliden, por lo que desde ahora renuncian a toda acción presente o futura y que, a mayor abundamiento, con su cumplimiento voluntario, reconocen su validez perfecta. -----

----- **SEXTA DEL CONVENIO MODIFICATORIO Y RE-EXPRESIÓN.- GASTOS** - Todos los gastos, honorarios y demás consecuencias y actos complementarios que se deriven o llegaren a derivarse del presente Convenio Modificadorio y Re-expresión, inclusive los de su inscripción en los Registros Públicos que correspondan, hasta los de su cancelación, cuando proceda, serán a cargo del Fideicomitente. -----

----- **SÉPTIMA DEL CONVENIO MODIFICATORIO Y RE-EXPRESIÓN.- DOMICILIOS.** -
----- Fideicomitente: Agriprofin, Sociedad Anónima de Capital Variable. -----
----- Domicilio: Calle Pedregal 24-veinticuatro, Piso 3-tres Suite 300-trescientos, Colonia Molino del Rey Código Postal "11040" Alcaldía Miguel Hidalgo, Ciudad de México, México. -----

Atención: ----- Alfredo Jesús Villarreal Galicia
Teléfono: ----- "81-8362-9659"



Correo electrónico: -----alfredo.villarreal@agrofibra.com

----- Ccp -----

----- Holland & Knight México, Sociedad Civil -----

----- Domicilio Avenida Paseo de la Reforma 342-trescientos cuarenta y dos, Prso 28-ventiocho, Colonia Juárez Alcaldía Cuauhtémoc, Código Postal '06600', Ciudad de México, México. -----

----- Atención ----- Adrián Gay Lasa

Teléfono ----- '(55) 3602 8000'

Correo electrónico: adrian.gayasa@hkllaw.com Fiduciario Banco Actinver, Sociedad Anónima Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver División Fiduciaria-----

----- Domicilio Montes Ura es 620-treientos veinte, Piso 1-uno, Colonia Lomas de Chapultepec, Código Postal '11000', Ciudad de México, México. -----

Atención ----- División Fiduciaria

Teléfono '(55) 1103 6648', '(55) 5950 4678' para temas legales y '(55) 5950 4692' y

'(55)1103 6600' y '(55) 8636 5550 extensión '1479' o '103' 6600 Extensión '4685' para temas administrativos y operativos -----

----- Correo electrónico: mrangell@actinver.com.mx y karevalo@actinver.com.mx, para temas legales y nbran@actinver.com.mx y plandero@actinver.com.mx y ngarcia@actinver.com.mx para temas operativos y administrativos. -----

----- Representante Común CIBanco, Sociedad Anónima, Institución de Banca Múltiple -

----- Domicilio:Cordillera de los Andes 265-doscientos sesenta y cinco, Piso 2-dos Colonia Lomas de Chapultepec, Código Postal '11000', Ciudad de México, México -----

----- Atención:Patricia Flores Milchorena, Liloni Zarate Ramírez y/o Alfredo Basurto Dorantes -----

----- Teléfono:----- (55) 5353 3912, (55) 5063 3914 y (55) 5363 3944

----- Correo electrónico: pflores@cibanco.com, izarate@cibanco.com y abasurto@cibanco.com -----

----- En caso de cambio de domicilio de algunas de las Partes deberán comunicarlo a las demás con cuando menos 3 (tres) Días de anticipación a la fecha en que dicho cambio ocurra. -----

----- **OCTAVA DEL CONVENIO MODIFICATORIO Y RE-EXPRESIÓN. - JURISDICCIÓN**

Y COMPETENCIA. - Para el cumplimiento e interpretación de este Convenio Modificatorio y Re-expresión, las Partes se someten expresamente a las leyes, jurisdicción y competencia de los Tribunales de la Ciudad de México, con renuncia expresa de cualquier otro fuero o legislación que sea aplicable en razón de sus domicilios presentes o futuros. -----

----- **PERSONALIDAD** -----

----- El señor **OMAR ARZATE HERNÁNDEZ**, acredita su personalidad, la legal existencia de **AGRIPROFIN, SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE** con el



Dr. Miguel Ángel Espindola Bustillos
Notario No. 120 de la Ciudad de México
y del Patrimonio Inmobiliario Federal

instrumento número cincuenta y dos mil ochocientos cuarenta y seis, de fecha seis de agosto de dos mil veinte, otorgado ante la fe del suscrito notario, cuyo primer testimonio se encuentra en trámite de inscripción en el Registro Público de Comercio de la Ciudad de México por lo reciente de su otorgamiento, en la que se hizo constar la constitución de **AGRIPROFIN, SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE**, con duración indefinida, domicilio en la Ciudad de México, cláusula de admisión de extranjeros, capital social de cincuenta mil pesos, Moneda Nacional, el objeto que quedó descrito en dicho instrumento y en la que se nombró a **OMAR ARZATE HERNÁNDEZ** como apoderado de la sociedad con las facultades descritas en dicho instrumento, el cual relaciono dentro del documento que yo el notario agrego en el legajo marcado con el número de este instrumento, bajo la letra "C". Declarando el otorgante que su representada tiene capacidad legal y que las facultades con las que comparece se encuentran vigentes en su totalidad, ya que no le han sido revocadas o modificadas en forma alguna y que en el capital social de su representada no participa de forma efectiva la inversión extranjera. -----

----- Los señores **JOSÉ JORGE CARRILLO VILLASANA** y **KARLA VIVIANA ARÉVALO GONZÁLEZ** acreditan su personalidad y la legal existencia de **BANCO ACTINVER, SOCIEDAD ANÓNIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, GRUPO FINANCIERO ACTINVER, DIVISIÓN FIDUCIARIA** actuando única y exclusivamente como fiduciario del contrato de fideicomiso "4755" con los siguientes documentos: -----

----- a).- Con el instrumento número sesenta y nueve mil trescientos setenta y cinco, de fecha quince de noviembre de dos mil seis, otorgada ante el Licenciado Francisco Javier Gutiérrez Silva, titular de la notaría número ciento cuarenta y siete de la Ciudad de México, cuyo primer testimonio quedó inscrito en el Registro Público de Comercio de la Ciudad de México, en el folio mercantil número '357,980', en la que se hizo constar la constitución de Prudential Bank, Sociedad Anónima Institución de Banca Múltiple, Prudential Grupo Financiero (actualmente denominada **BANCO ACTINVER, SOCIEDAD ANÓNIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, GRUPO FINANCIERO ACTINVER**), con domicilio en la Ciudad de México, duración indefinida, cláusula de admisión de extranjeros, capital social mínimo fijo de trescientos dieciséis millones cien mil pesos, moneda nacional, y variable ilimitado, y con el objeto que en dicho instrumento quedó descrito -----

----- b).- Con el instrumento número treinta y cinco mil seiscientos noventa y cuatro, de fecha primero de marzo de dos mil diez, otorgada ante el Licenciado Héctor Manuel Cárdenas Villareal, titular de la notaría número doscientos uno de la Ciudad de México, cuyo primer testimonio quedó inscrito en el Registro Público de Comercio de la Ciudad de México, el quince de abril de dos mil diez, en el folio mercantil número '357,980', en la que se hizo constar la protocolización de una asamblea extraordinaria de accionistas de Prudential Bank, Sociedad Anónima Institución de Banca Múltiple, en la que se resolvió cambiar la denominación a **BANCO ACTINVER, SOCIEDAD ANÓNIMA, INSTITUCIÓN**



DE BANCA MÚLTIPLE, GRUPO FINANCIERO ACTINVER y reformar la totalidad de los estatutos sociales; -----

----- c) - Con el instrumento número ciento un mil trescientos treinta y siete, de fecha veintidós de enero de dos mil veinte, otorgado ante a fe del licenciado Joaquín Talavera Sánchez, titular de la notaría pública número cincuenta de la Ciudad de México, cuyo primer testimonio quedó inscrito en el Registro Público del Comercio de la Ciudad de México, en fecha veintidós de abril de dos mil veinte, bajo el Folio Mercantil Electrónico número "357980-1", donde se hizo constar la Protocolización del Acta de Sesión por el Consejo de Administración de **BANCO ACTINVER, SOCIEDAD ANÓNIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, GRUPO FINANCIERO ACTINVER** en la que se resolvió nombrar a **JOSÉ JORGE CARRILLO VILLASANA** como delegado fiduciario, con las facultades que quedaron descritas en dicho instrumento, y -----

----- d) - Con el instrumento número ciento un mil setecientos cuarenta, de fecha veintitrés de octubre de dos mil veinte, otorgado ante la fe del licenciado Joaquín Talavera Sánchez, titular de la notaría pública número cincuenta de la Ciudad de México, cuyo primer testimonio quedó inscrito en el Registro Público del Comercio, en fecha veinticuatro de abril del año dos mil veintiuno, bajo el Folio Mercantil Electrónico número "357980-1", donde se hizo constar la Protocolización del Acta de Sesión por el Consejo de Administración de **BANCO ACTINVER, SOCIEDAD ANÓNIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, GRUPO FINANCIERO ACTINVER** en la que se resolvió nombrar a **KARLA VIVIANA AREVALO GONZÁLEZ** como delegado fiduciario, con las facultades que quedaron descritas en dicho instrumento -----

----- Instrumentos que ya el notario relaciono en el documento que agrego en el legajo marcado con el número de este instrumento bajo la letra "D". Declarando los comparecientes que su representada tiene capacidad legal y que las facultades con las que comparecen se encuentran vigentes en su totalidad ya que no les han sido revocadas, limitadas o modificadas en forma alguna y que a la fecha de la presente escritura la inversión extranjera no participa en forma efectiva en el capital de su representada. -----

----- Los señores **PATRICIA FLORES MILCHORENA** y **GERARDO IBARROLA SAMANIEGO** acreditan su personalidad y la legal existencia de **CIBANCO, SOCIEDAD ANÓNIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE** con los siguientes documentos: -----

----- a) - Con el instrumento número ciento once mil trescientos treinta y nueve, de fecha veintitrés de abril de dos mil catorce, otorgada ante el licenciado Amando Mastachi Aguayo, titular de la notaría número ciento veintiuno de la Ciudad de México, el cual quedó inscrito en el Registro Público de Comercio de la Ciudad de México, el veintitrés de abril de dos mil catorce, en el folio mercantil número "384235", en la que se hizo constar la protocolización de asambleas extraordinarias de The Bank of New York Mellon, Sociedad Anónima, Institución de Banca Múltiple y CIBANCO, Sociedad Anónima, Institución de



Dr. Miguel Ángel Espindola Bustillos

Notario No. 120 de la Ciudad de México

y del Patrimonio Inmobiliario Federal

Banca Múltiple y el correspondiente Convenio de Fusión, en los que se resolvió, entre otras cosas, fusionar a dicha sociedad subsistiendo The Bank of New York Mellon, Sociedad Anónima Institución de Banca Múltiple como sociedad fusionante, cambiar la denominación social de The Bank of New York Mellon, Sociedad Anónima, Institución de Banca Múltiple por la de **CIBANCO, SOCIEDAD ANÓNIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE** y aumentar su capital social en la parte ordinaria para quedar en la cantidad de \$573.540.963 00-quinientos setentas y tres millones quinientos cuarenta mil novecientos ochenta y tres Pesos, Moneda Nacional, reformando consecuentemente los artículos primero y sexto de los estatutos sociales. -----

----- b).- Con el instrumento número ciento quince mil cuatrocientos setenta y dos, de fecha veintiuno de noviembre de dos mil catorce, otorgada ante el licenciado Amando Mastachi Aguano, titular de la notaría número ciento veintiuno de la Ciudad de México, el cual quedó inscrito en el Registro Público de Comercio de la Ciudad de México en el folio mercantil número "384235" en la que se hizo constar la protocolización de una asamblea extraordinaria de accionistas de **CIBANCO, SOCIEDAD ANÓNIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE**, en la que se resolvió entre otras cosas, la reforma total de los estatutos sociales de la sociedad: y -----

----- c).- Con el instrumento número ciento cuarenta y cuatro mil cuatrocientos sesenta y ocho, de fecha veintinueve de junio de dos mil dieciocho otorgada ante el licenciado Amando Mastachi Aguano, titular de la notaría número ciento veintiuno de la Ciudad de México, el cual quedó inscrito en el Registro Público de Comercio de la Ciudad de México, en el folio mercantil número "384235" el treinta y uno de agosto de dos mil dieciocho en la que se hizo constar la protocolización de una asamblea ordinaria de accionistas de **CIBANCO, SOCIEDAD ANÓNIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE** en la que se resolvió, entre otras cosas el nombramiento de **PATRICIA FLORES MILCHORENA** y **GERARDO IBARROLA SAMANIEGO** como delegados fiduciarios con las facultades que quedaron descritos en dicho instrumento -----

-----instrumentos que relaciono dentro del documento que yo como notario agrego en el legajo marcado con el número de este instrumento, bajo la letra "E". Declarando los otorgantes que su representada tiene capacidad legal y que las facultades con las que comparecen se encuentran vigentes en su totalidad, ya que no les han sido revocadas o modificadas en forma alguna y que en el capital social de su representada no participa de forma efectiva la inversión extranjera. -----

----- G E N E R A L E S -----

----- Respecto de sus generales los otorgantes declaran ser: -----

----- **OMAR ARZATE HERNÁNDEZ**, mexicano por nacimiento, originario de la Ciudad de México, lugar donde nació el día doce de marzo de mil novecientos ochenta y cinco, soltero, empresario, con domicilio en Calle del Sol número veintitrés, colonia San Bartolo Ameyalco, Alcaldía Álvaro Obregón, código postal "01800", Ciudad de México quien se

N



identifica con credencial para votar expedida a su favor por el Instituto Federal Electoral con número identificador '3583098029673'.-----

----- Agregando que su Clave Única de Registro de Población es 'AAHC850312HDFRRM00'.-----

----- **JOSE JORGE CARRILLO VILLASANA**, mexicano por nacimiento, originario de la Ciudad de México, lugar donde nació el día diecinueve de diciembre de mil novecientos sesenta y seis, casado, funcionario bancario, con domicilio en Circuito Pintores noventa y siete, colonia Ciudad Satélite, código postal cincuenta y tres mil cien Naucalpan Estado de México, quien se identifica con credencial para votar con número identificador "2737006535213", expedida a su favor por el Instituto Federal Electoral.-----

----- Agregando que su clave única de registro de población es "CAVJ661219HDFRLR05"-----

----- **KARLA VIVIANA AREVALO GONZALEZ**, mexicana por nacimiento, originaria de la Ciudad de México, lugar donde nació el día veintidós de marzo de mil novecientos ochenta y tres, soltera, profesionista con domicilio en la calle Río Tiber número ochenta y cuatro, interior trescientos cuatro, colonia Cuauhtémoc, código postal cero seis mil quinientos, Alcaldía Cuauhtémoc Ciudad de México, quien se identifica con credencial para votar con fotografía con identificador de datos número '4876090153987', expedida a su favor por el Instituto Nacional Electoral.-----

----- Agregando que su Clave Única de Registro de Población es "AEGK830322MDFRNR01".-----

----- **PATRICIA FLORES MILCHORENA**, mexicana por nacimiento, originaria de la Ciudad de México, lugar donde nació el día dieciséis de noviembre de mil novecientos cincuenta y cinco, soltera, funcionaria bancaria, con domicilio en Cordillera de los Andes doscientos sesenta y cinco, Piso dos, Colonia Lomas de Chapultepec, Código Postal '11000' Ciudad de México, quien se identifica con credencial para votar con fotografía con folio número '0000011934529' expedido a su favor por Instituto Federal Electoral.-----

----- Agregando que su Clave Única en el Registro Nacional de Población es 'FOMP551116MDFLLT05'.-----

----- **GERARDO IBARROLA SAMANIEGO**, mexicano por nacimiento, originario de la Ciudad de México, lugar donde nació el día veintisiete de enero de mil novecientos setenta y cuatro, casado, funcionario bancario con domicilio en Cordillera de los Andes doscientos sesenta y cinco, Piso dos, Colonia Lomas de Chapultepec, Código Postal '11000', Ciudad de México, quien se identifica con pasaporte número 'G335216164' expedido a su favor por la Secretaría de Relaciones Exteriores.-----

----- Agregando que su Clave Única en el Registro Nacional de Población es 'IASG740127HDFBMR04'.-----

----- Que en términos del artículo decimo cuarto transitorio del 'Decreto por el que se declaran reformas y derogadas diversas disposiciones de la Constitución Política de los



Dr. Miguel Ángel Espíndola Bustillos

*Notario No. 120 de la Ciudad de México
y del Patrimonio Inmobiliario Federal*

Estados Unidos Mexicanos, en materia de la Reforma Política de la Ciudad de México, todas las referencias que en la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos y demás ordenamientos jurídicos se hagan al Distrito Federal, deberán entenderse hechas a la Ciudad de México -----

-----Que tuve a la vista los documentos relacionados habiendo cumplido con lo dispuesto por la fracción tercera del artículo ciento tres de la Ley del Notariado para la Ciudad de México e identifiqué a los comparecientes con los documentos relacionados en sus generales que agrego al apéndice, en el legajo marcado con el número de esta escritura, bajo la letra "F" identificándome ante ellos, quienes a mi juicio tienen capacidad legal pues no observo en ellos manifestaciones de incapacidad natural y no tengo noticias de que estén sujetos a incapacidad civil; que hice del conocimiento de los comparecientes que para efectos del artículo ocho y nueve de la Ley Federal de Protección de Datos Personales en Posesión de los Particulares y demás disposiciones aplicables sus datos personales han sido proporcionados al suscrito Notario para dar cumplimiento a las disposiciones legales vigentes, manifestando su entera conformidad en el uso de los mismos para los trámites y avisos necesarios que en este instrumento se consignan les fue leída a su solicitud esta escritura, una vez que se les hizo saber el derecho que tienen de hacerlo por sí mismos, manifestaron su comprensión plena, una vez que se le explicaron las consecuencias y alcances legales de la misma, por lo que de conformidad la firman el día cinco de noviembre del año dos mil veintiuno por lo que lo autorizo definitivamente.- Doy fe -----

---- FIRMAS: OMAR ARZATE HERNANDEZ.- JOSE JORGE CARRILLO VILLASANA -
KARLA VIVIANA AREVALO GONZALEZ- PATRICIA FLORES MILCHORENA -
GERARDO IBARROLA SAMANIEGO - FIRMA - MIGUEL ÁNGEL ESPÍNDOLA
BUSTILLOS.- EL SELLO DE AUTORIZAR -----



Ciudad de México, México, a 5 de noviembre de 2021



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 NÚMERO 4755

Montes Urales 620 - 1er piso, Col. Lomas de Chapultepec
15.ª Sección, Alcaldía Miguel Hidalgo, Ciudad de México,
C.P. 06700 México

Atención: División Fiduciaria

Ref: Fid 4755 / Convenio Modificatorio y Reexpresión

Hago referencia a (i) el Contrato de Fideicomiso Irrevocable identificado con el número 4755, de fecha 12 de octubre de 2020, modificado y re-expresado con fecha 11 de octubre de 2021 y según el mismo, sea modificado de tiempo en tiempo (el "Fideicomiso"), celebrado entre Agriprosa, S.A. de C.V., como fideicomitente, Banco Actinver, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver, División Fiduciaria, como fiduciario, con la comparecencia de CIBanco, S.A., Institución de Banca Múltiple como Representante Común, para los fines ahí señalados; y (ii) a las resoluciones adoptadas por el Comité Técnico Inicial que constan en el acta de la sesión de fecha 5 de noviembre de 2021 (el "Comité Técnico Inicial") el cual se adjunta a la presente en copia como Anexo "A".

A menos que aquí se definan de otra forma, los términos que se utilizan en este documento tendrán el mismo significado que se les atribuye en el acta de sesión del Comité Técnico Inicial antes referida o en el Fideicomiso.

Por medio de la presente, en mi carácter de delegado especial de la sesión del Comité Técnico Inicial y de conformidad con la cláusula Vigésima Sexta del Fideicomiso y con fundamento en la cláusula Quinta, sección 5.1, inciso i, y cláusula Novena, sección 9.1.4 numeral i, del Fideicomiso, así como en las resoluciones Primera y Segunda del Comité Técnico Inicial, le instruyo para que, a través de sus delegados fiduciarios:

- (i) comparezca y celebre, ante el fedatario público que se señala más adelante, el segundo convenio modificatorio y re-expresión del Fideicomiso en los términos sustancialmente iguales del documento que se adjunta a la presente instrucción como Anexo "B".

El segundo convenio modificatorio y re-expresión del Fideicomiso, deberá suscribirse ante el Dr. Miguel Ángel Espindola Bastillos titular de la notaría pública número 120 de la Ciudad de México, para lo cual se proporcionan los siguientes datos de contacto:

Contacto	Lic. Erick Benjamín Cervantes
Domicilio	Riohamba No. 605, Colonia Lindavista, Gustavo A. Madero, C.P. 7300, Ciudad de México, México



Teléfono: (55) 55862040
 Correo: e.cervantes@notaria120df.com.mx

Derivado de lo anterior, se instruye también a que el Fiduciario gire las correspondientes instrucciones a la notaría pública antes mencionada para el otorgamiento de la escritura en la que se haga constar el segundo convenio modificatorio y re-expresión del Fideicomiso, así mismo, se instruya a la notaría la expedición de 1 (un) testimonio y 5 (cinco) copias certificadas de la escritura con anexos

Que derivado de las instrucciones contenidas en la presente, el Fiduciario comparezca en su caso ante fedatario público, así como que firme y proporcione cualesquiera documentos o instrumentos y/o realice todos los trámites, gestiones o actos que resulten necesarios o convenientes a fin de llevar a cabo la formalización de lo anterior, en el entendido de que los gastos y costos que se generen con motivo de los actos instruidos mediante la presente, serán cubiertos con cargo al Patrimonio del Fideicomiso y hasta donde éste hasta y alcance, mediante transferencia electrónica de fondos a las cuentas que en su momento les indique el fedatario público, en el entendido de que en caso de que los recursos del Patrimonio del Fideicomiso resultaren insuficientes, el pago lo realizará directamente el Fideicomitente

El Comité Técnico, a través del Delegado Especial, libera al Fiduciario, sus delegados fiduciarios, funcionarios y empleados, de toda responsabilidad derivada de la celebración de los actos indicados y del acatamiento de la presente instrucción, por lo cual nos comprometemos a sacarlo en paz y a salvo de cualquier controversia que pudiera surgir inclusive derivada de la presente instrucción, así como frente a terceros.

Sin más por el momento, quedo a sus órdenes.

(EL RESTO DE LA HOJA SE HA DEJADO EN BLANCO INTENCIONALMENTE SIGUE HOJA DE FIRMA)

ATENTAMENTE



Juan Carlos Martínez Flores

Delegado Especial de la sesión del Comité Técnico Inicial
de fecha 5 de noviembre de 2021



La presente línea de firma forma parte integrante de la instrucción girada al Excmo. por Delegado Especial de la sesión del Comité Técnico Inicial de Jalisco, Jalisco de fecha el 5 de noviembre de 2021.



Anexo "A"

Copia del acta de sesión del Comité Técnico Inicial
de fecha 5 de noviembre de 2021

d



Anexo "B"

Proyecto de Convenio Modificatorio y Re-Exposición del Fideicomiso



Anexo "A"

Activos Iniciales

#	Inmueble	Tipo	Ubicación
1.	Agroparque Yecapixtla I	Agrícola	"El potrero de los novillos", Camino del Pollo km 2, Rancho Los Novillos, Yecapixtla, Morelos
2.	Agroparque Yecapixtla II	Agrícola	"El potrero de los novillos", Camino del Pollo km 2, Rancho Los Novillos, Yecapixtla, Morelos
3.	Agropecuarios Tom I	Agrícola	"Rancho San José", Villa Arista, San Luis Potosí
4.	Agropecuarios Tom II	Agrícola	"Rancho San José", Villa Arista, San Luis Potosí
5.	Argaman	Agrícola	Poncitlán, Jalisco
6.	BeFrost	Agrícola	Ex Hacienda Gogorrón, Municipio de Villa Reyes, San Luis Potosí
7.	Grupo Ganfer I	Agrícola	Imuris, Sonora
8.	Grupo Ganfer II	Agrícola	Ejido Alcaraces, municipio de Cuauhtémoc, Colima
9.	Productora Agropecuaria Payes I	Agrícola	"El Perdón", San Felipe, Guanajuato
10.	Productora Agropecuaria Payes II	Agrícola	"El Perdón", San Felipe, Guanajuato
11.	Citrofrut I	Agrícola	Carretera Maria de la Torre, municipio Papantla de Olearte, Veracruz
12.	Citrofrut II	Agrícola	San Rafael, Veracruz


13.	Bonanza	Agrícola	Autlán, Jalisco
14.	La Bonita	Agrícola	Carretera estatal 100, Colón, Querétaro
15.	Organic Produce	Agrícola	Cieneguillas de González, municipio de Temascaltepec, Estado de México



Anexo "B"

Formato de Contrato de Administración

(EL PRESENTE ANEXO SERÁ INCLUIDO UNA VEZ QUE EL CONTRATO SEA ELEVADO A ESCRITURA PÚBLICA)



CONTRATO DE PRESTACIÓN DE SERVICIOS DE ADMINISTRACIÓN, ASESORÍA Y MANTENIMIENTO (EL "CONTRATO") QUE CELEBRAN, POR UNA PARTE, ADMINISTRADORA AGROFIBRA, S.C. (EL "ADMINISTRADOR"), REPRESENTADO EN ESTE ACTO POR SU REPRESENTANTE LEGAL DAVID RICARDO SUÁREZ CORTAZAR Y EDUARDO SAUL ACOSTA TREJO, Y POR LA OTRA PARTE, BANCO ACTINVER, S.A., INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, GRUPO FINANCIERO ACTINVER, DIVISIÓN FIDUCIARIA, ACTUANDO ÚNICA Y EXCLUSIVAMENTE COMO FIDUCIARIO EN EL FIDEICOMISO IRREVOCABLE IDENTIFICADO CON EL NUMERO 4755, REPRESENTADO EN ESTE ACTO POR SUS DELEGADOS FIDUCIARIOS MAURICIO RANGEL LAISEQUILLA Y OSCAR MEJÍA REYES (EL "FIDUCIARIO"), Y CONJUNTAMENTE CON EL ADMINISTRADOR, LAS "PARTES"), DE CONFORMIDAD CON LOS SIGUIENTES ANTECEDENTES, DECLARACIONES Y CLÁUSULAS:

ANTECEDENTE

Primero. Con fecha 12 de octubre de 2020, el Fiduciario y Agriprofin, S.A. de C.V., con la comparecencia de CIBanco, S.A., Institución de Banca Múltiple, como representante común de los tenedores de los CBFIs (el "Representante Común"), celebraron el contrato de fideicomiso irrevocable número 4755, cuyo fin primordial consiste en la adquisición y/o construcción de inmuebles que se destinen al arrendamiento o a la adquisición del derecho a percibir ingresos provenientes del arrendamiento de dichos inmuebles, así como a otorgar financiamientos con garantía hipotecaria de los bienes inmuebles arrendados para los fines antes mencionados, conforme el mismo sea modificado de tiempo en tiempo (el "Fideicomiso").

Segundo. Mediante resoluciones unánimes de fecha [*] de [*] de 2021, adoptadas por la totalidad de los miembros del Comité Técnico Inicial, se acordó, entre otros, la celebración, términos y condiciones del presente Contrato, de la cual se adjunta copia simple al presente contrato como Anexo "A".

DECLARACIONES

I. Declara el Administrador, a través de su representante legal, que:

- (a) Es una sociedad civil debidamente constituida y válidamente existente conforme a las leyes de México, según consta en la escritura pública número 53,951 de fecha 21 de abril de 2021, otorgada ante la fe del licenciado Miguel Ángel Espindola Bustillos, titular de la notaría pública No. 120 de la Ciudad de México, cuyo primer testimonio está pendiente de inscripción en el Registro Público de la Propiedad de la Ciudad de México por lo reciente de su otorgamiento.
- (b) Su representante legal cuenta con las facultades suficientes y necesarias para celebrar el presente Contrato en su nombre y representación, y para obligarlo en los términos del mismo, facultades que no le han sido revocadas, modificadas o limitadas en forma alguna a la fecha del presente Contrato, según consta en la escritura pública número 53,951 de fecha 21 de abril de 2021, otorgada ante la fe del licenciado Miguel Ángel Espindola Bustillos, titular de la notaría pública No. 120 de la Ciudad de México, cuyo primer



testimonio está pendiente de inscripción en el Registro Público de la Propiedad de la Ciudad de México por lo reciente de su otorgamiento.

- (c) Conoce el Fideicomiso, los Activos Iniciales que forman y formarán parte del Patrimonio del Fideicomiso y que es voluntad de su representada celebrar el presente Contrato, para prestar los Servicios, conforme a los términos y condiciones previstos en este Contrato.
- (d) La celebración y cumplimiento del presente Contrato: (i) no viola ninguna disposición de sus estatutos sociales o cualquier otro documento societario del Administrador; (ii) no viola ninguna ley, reglamento, decreto, sentencia, acuerdo u otra disposición gubernamental o judicial de ninguna clase; y (iii) no constituye ni constituirá, ni ocasiona ni ocasionará, una violación o incumplimiento de ninguna obligación contractual o unilateral del Administrador.
- (e) Se encuentra en cumplimiento de todas las obligaciones a su cargo cuyo incumplimiento pudiera afectar sustancialmente su situación financiera para cumplir con sus obligaciones de conformidad con el presente Contrato.
- (f) Cuenta con los elementos técnicos y personal suficientes para cumplir con sus obligaciones derivadas del presente Contrato.
- (g) No se encuentra en estado de insolvencia o liquidación y no ha iniciado ni tiene conocimiento de que se haya iniciado procedimiento alguno ni tendiente a declararlo en concurso mercantil o en estado de insolvencia o liquidación.
- (h) No tiene conocimiento de que exista acción, demanda o procedimiento en su contra, por o ante alguna autoridad o tribunal: (i) que pueda afectar en forma adversa su situación financiera o la manera en que lleva a cabo sus operaciones, (ii) impugnar la validez o anular el presente Contrato y/o (iii) que pueda traer como consecuencia un efecto adverso en su capacidad de cumplir con sus obligaciones conforme al presente Contrato.
- (i) Cuenta con todas las autorizaciones, administrativas, corporativas y de cualquier otra naturaleza para la debida celebración y cumplimiento del presente Contrato.
- (j) Es su voluntad celebrar el presente Contrato y obligarse en los términos y condiciones del mismo.

II. Declara el Fiduciario, por conducto de sus delegados fiduciarios, que:

- (a) Que es una sociedad anónima debidamente constituida y válidamente existente bajo las leyes de México y se encuentra autorizada por la Secretaría de Hacienda y Crédito Público para actuar como institución de banca múltiple conforme al artículo 46, fracción XV de la Ley de Instituciones de Crédito, según lo acredita con (i) el instrumento por medio del cual se constituyó bajo la denominación "Prudential Bank, Sociedad Anónima, Institución de Banca Múltiple, Prudential Grupo Financiero", que es la escritura pública número sesenta y nueve mil trescientos setenta y cinco, de fecha quince de noviembre de dos mil

seis, ante el Licenciado Francisco Javier Gutierrez Silva, titular de la notaría número 147 de la Ciudad de México, cuyo primer testimonio quedó inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio de dicha entidad, bajo el folio mercantil electrónico número 357980; y (ii) la escritura pública 35,694 de fecha 1 de marzo de 2010, pasada ante la fe del Licenciado Héctor Manuel Cárdenas Villareal, Notario Público número 201 de la Ciudad de México, inscrita en el Registro Público de Comercio del Distrito Federal, con fecha 15 de abril del 2010 en el folio mercantil número 357980, por la cual se protocolizó el acta de la asamblea general anual ordinaria y extraordinaria de accionistas celebrada el 24 de febrero de 2010, en la que se acordó, entre otros aspectos, el cambio de denominación social a "Banco Actinver, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver" y la reforma total de los estatutos sociales

- (b) Que sus delegados fiduciarios cuentan con las facultades suficientes y necesarias para la celebración de este Contrato en nombre y representación del Fiduciario y tienen suficientes poderes y facultades para obligar a su representada en los términos del mismo, las cuales no les han sido revocadas, modificadas ni limitadas en forma alguna, según consta: (i) en el instrumento número 39,122, de fecha 7 de junio de 2013, ante el licenciado José Luis Villavicencio Castañeda, titular de la notaría número doscientos dieciocho del Distrito Federal, cuyo primer testimonio fue inscrito en el Registro Público de la Propiedad y de la Ciudad de México, bajo el folio mercantil número 357980, el 18 de junio de 2013, y (ii) en el instrumento número 100,0016, de fecha 09 de agosto de 2018, ante el licenciado Joaquín Talavera Sánchez, titular de la notaría número cincuenta de la Ciudad de México, cuyo primer testimonio fue inscrito en el Registro Público de la Propiedad y de Comercio de la Ciudad de México, bajo el folio mercantil número 357980, el 6 de septiembre de 2018
- (c) La celebración del presente Contrato y el cumplimiento de las obligaciones a su cargo contenidas en el mismo están expresamente previstas en el Fideicomiso, y no contrata ni tiene la legislación que le es aplicable o contrato o compromiso alguno del que sea parte
- (d) No se encuentra en estado de insolvencia o liquidación y no ha iniciado ni tiene conocimiento de que se haya iniciado procedimiento alguno ni tendiente a declarar un concurso mercantil o en estado de insolvencia o liquidación.
- (e) No tiene conocimiento de que exista acción, demanda o procedimiento en su contra, por o ante alguna autoridad o tribunal: (i) que pueda afectar en forma adversa su situación financiera o la manera en que lleva a cabo sus operaciones, (ii) impugnar la validez o anular el presente Contrato y/o (iii) que pueda traer como consecuencia un efecto adverso en su capacidad de cumplir con sus obligaciones conforme al presente Contrato;
- (f) Comparece a la celebración del presente Contrato en cumplimiento a la carta instrucción del Comité Técnico Inicial de fecha [*] de [*] de 2021. Copia de dicha carta instrucción que se agrega como Anexo "B" del presente Contrato; y
- (g) En ejecución de los fines del Fideicomiso celebra este Contrato a efecto de encomendar al Administrador, los Servicios.



- (h) Todas las declaraciones, compromisos y convenios del presente instrumento realizados por el Fiduciario no tienen la intención de ser declaraciones, compromisos y convenios a título personal de Banco Actinver, Sociedad Anónima, Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver, ni tendrán el propósito o la intención de obligarlo en lo personal, sino que se realizan en su carácter de fiduciario y tienen la intención de obligar únicamente con relación al patrimonio del Fideicomiso 4755 y hasta donde este baste y alcance.

Expuesto lo anterior, las Partes convienen en obligarse conforme a las siguientes

CLÁUSULAS

Primera. Definiciones. Los términos con mayúscula inicial utilizados en el presente Contrato y que no se encuentren definidos de otra manera en el mismo, tendrán el significado que se les atribuye en el Fideicomiso, y serán utilizados en forma singular o plural según sea aplicable.

Las Partes del presente Contrato reconocen que los términos definidos que a su vez queden incluidos dentro de otro u otros, deberán entenderse conforme a lo establecido a esta Cláusula

"**Activos**" tiene el significado que se le atribuye a dicho término en el Fideicomiso.

"**Activos Iniciales**" tiene el significado que se le atribuye a dicho término en el Fideicomiso.

"**Administrador**" significa Administradora Agrufibra, S.C., o la sociedad que la sustituya de tiempo en tiempo y cuyo objeto social sea la prestación exclusiva al Fideicomiso de los Servicios.

"**Cartera**" significa la totalidad de los Activos que integran, de tiempo en tiempo, el Patrimonio del Fideicomiso, respecto de los cuales el Administrador prestará los Servicios. En el entendido que, a la fecha de celebración del presente Contrato, la Cartera se integra por los Activos que se enlistan en el Anexo "C" del presente Contrato.

"**Cláusula**" significa una cláusula del presente Contrato.

"**Comercialización**" tiene el significado que se atribuye a dicho término en el inciso (a), numeral 3, de la Cláusula Tercera del presente Contrato.

"**Comité de Estrategia y Proyectos**" tiene el significado que se le atribuye en la Cláusula Novena del presente Contrato.

"**Conducta de Destitución**" significa, respecto de cualquier Ejecutivo, la ocurrencia de alguno o algunos de los siguientes eventos por dicho Ejecutivo:

- I. Un incumplimiento significativo a los términos y condiciones contenidos en el Fideicomiso o en el presente Contrato, por parte del Ejecutivo;
- II. la existencia de fraude respecto de los actos del Ejecutivo;

- III. la existencia de dolo o mala fe respecto de los actos del Ejecutivo, que sean relevantes o que causen una pérdida material al Patrimonio del Fideicomiso;
- IV. la existencia de negligencia inexcusable respecto de los actos del Ejecutivo, con relación al Fideicomiso o al presente Contrato, que sean relevantes o que causen una pérdida material al Patrimonio del Fideicomiso;
- V. la condena por un delito grave del fuero federal o local (sancionado con pena de prisión de más de 6 (seis) meses) en contra del Ejecutivo;
- VI. la violación por parte del Ejecutivo respectivo, a los deberes de lealtad o diligencia a que se refieren los Apartados A y B de la Sección I del Capítulo II de la Ley del Mercado de Valores, mismos que por virtud del presente Contrato y del Fideicomiso se encuentra obligado a cumplir; o
- VII. una violación grave o reiterada de las leyes aplicables del mercado de valores, por parte del Ejecutivo respectivo.

"Ejecutivos" significa las personas físicas empleados que ocupen los primeros dos niveles jerárquicos en la estructura corporativa del Administrador (vicepresidentes y directores) y, en su caso, el Presidente Ejecutivo; en el entendido que todos ellos serán designados por el Comité Técnico en términos del Fideicomiso.

"Fecha de Sustitución" significa la fecha en que el Administrador deberá dejar su cargo a favor de un administrador sustituto.

"Persona" significa, según el contexto lo requiera, una persona física o moral, un fideicomiso, una asociación (incluyendo asociación en participación) u otra entidad legal.

"Presidente Ejecutivo" significa el presidente ejecutivo del Administrador.

"Programa de Mantenimiento" significa todos los estudios, planos, planes, proyectos, licencias, autorizaciones, concesiones, permisos, presupuestos y calendarios de obra o mantenimiento preparados u ordenados por el Administrador y aprobados por el Comité Técnico (mediante la aprobación del presupuesto anual que el Administrador elabore cada año) para renovar y mantener los Activos en buen estado de operación y funcionamiento.

"Proyectos" significan conjuntamente los Activos, los proyectos inmobiliarios a ser adquiridos o, en su caso, desarrollados por el Fiduciario conforme a los fines del Fideicomiso.

"Servicios" significa todos los servicios que el Administrador proporcionará al Fideicomiso conforme a este Contrato, dentro de los que se incluyen servicios de administración, contabilidad y cumplimiento de obligaciones fiscales, asesoría, representación, planeación, mantenimiento, Comercialización, supervisión y coordinación del Patrimonio del Fideicomiso, incluyendo sin limitar, la administración y, en su caso, mantenimiento de los Activos, los Contratos de Arrendamiento, la facturación y gestión de cobranza de las Rentas, en su caso, la facturación y gestión de cobranza de las cuotas de mantenimiento, la negociación y firma de los Contratos de Arrendamiento y sus renovaciones y/o prorrogas, utilización de recursos a través de un presupuesto anual para el adecuado mantenimiento de los Activos, incluyendo mantener vigentes todas las licencias, concesiones y permisos aplicables y necesarios para la debida operación de los



Activos por parte de los arrendatarios, de conformidad con las políticas, términos y condiciones que para tal efecto autorice el Comité Técnico del Fideicomiso, así como aquellas actividades que se describen en el Anexo "D" del presente Contrato.

Cuando el contexto así lo requiera, cualquier pronombre incluya la forma masculina, femenina o neutral correspondiente. Salvo que el contexto requiera lo contrario, todas las referencias a cláusulas, párrafos, incisos o numerales se entenderán como referencias a las cláusulas, párrafos, incisos o numerales de este Contrato. Se entenderá que las palabras: (i) "en el presente", "del presente", "conforme al presente" "más adelante en el presente" y palabras de significado similar, hacen referencia a este Contrato en su conjunto y no a alguna cláusula, sección, párrafo, inciso o numeral en particular del Contrato; y (ii) "incluyen", "incluye" e "incluyendo" van seguidas de la frase "sin limitación alguna", salvo que se establezca expresamente lo contrario.

Cuando se haga referencia a días, a menos de que se indique que se trata de Días Hábiles, se entenderá que se trata de días naturales. Asimismo, cuando se haga referencia a periodos mensuales o se usen las expresiones "mensual", "cada mes" u otras similares, se entenderán periodos de 30 (treinta) días naturales a menos que se indique algo diferente de manera expresa.

Asimismo, referencias a: (i) cualquier contrato, convenio, documento o instrumento incluye la referencia a dicho contrato, convenio, documento o instrumento, según el mismo sea modificado, ya sea total o parcialmente, adicionado o de cualquier otra forma reformado en cualquier momento, y (ii) cualquier ley, norma o reglamento incluye las reformas a los mismos en cualquier momento o a cualquier ley, norma o reglamento que los sustituya.

Los términos con mayúscula inicial que no estén expresamente definidos en este Contrato, tendrán el significado que se les atribuye a los mismos en el Fideicomiso.

En caso de que exista cualquier contradicción entre las disposiciones del presente Contrato y el Fideicomiso prevalecerá lo dispuesto por éste último.

Segunda. Designación del Administrador

El Fiduciario en este acto nombra al Administrador, y el Administrador en este acto acepta el nombramiento hecho por el Fiduciario, para llevar a cabo y cumplir con todas las obligaciones a cargo del Administrador establecidas en el Fideicomiso, así como las obligaciones y prestación de los Servicios de conformidad con los términos y condiciones que se estipulan en el presente Contrato, sujetándose estrictamente a las instrucciones, políticas y procedimientos que de tiempo en tiempo le indique por escrito el Comité Técnico

El Administrador deberá en todo momento cumplir con los deberes de lealtad y diligencia contenidos en los artículos 30 al 37 de la Ley del Mercado de Valores en lo que resulte aplicable al Fideicomiso y a las Inversiones en Activos que realice el Fiduciario.

Los directivos del Administrador (incluyendo, sin limitar, a los Ejecutivos), deberán dedicar todo el tiempo suficiente y necesario a los asuntos del Fideicomiso para cumplir con sus obligaciones y deberes como directivos y Ejecutivos del Administrador.

Para los efectos anteriores, el Fiduciario, en términos de lo dispuesto en la cláusula trigésimo tercera del Fideicomiso y una vez que cuenta con las instrucciones necesarias en términos del Fideicomiso, otorgará al Administrador dentro de los siguientes 30 (treinta) Días Hábiles posteriores a la celebración del presente Contrato, un poder ante notario público, para ser ejercido a través de las personas físicas que éste le designa, para actuar como representante legal del Fiduciario con las facultades que a continuación se indican:

Poder General, para pleitos y cobranzas y actos de administración para que en nombre del Fideicomiso lo ejerza en su carácter de Administrador, en los términos del primer, segundo y cuarto párrafos del artículo dos mil quinientos cincuenta y cuatro del Código Civil Federal en vigor y sus artículos correlativos en los Códigos Civiles de las entidades federativas de los Estados Unidos Mexicanos y de la Ciudad de México, limitado en cuanto a su objeto, pero tan amplio como sea necesario, para ser ejercido en cualquier jurisdicción y a efecto de que el Administrador lleve a cabo la prestación de los Servicios derivados del presente Contrato, con las siguientes facultades:

- a. Poder general para pleitos y cobranzas, de conformidad con el artículo 2554 del Código Civil para la Ciudad de México y los artículos correlativos del Código Civil Federal y de los códigos civiles de los demás estados de la República Mexicana, con todas las facultades generales y las especiales que requieran cláusula especial conforme a la ley, pero sin que se comprenda la facultad de hacer cesión de bienes.

Por lo que respecta al ejercicio del poder para pleitos y cobranzas, el Administrador en este acto se obliga a notificar previamente por medio de sus representantes legales al Fiduciario sobre cualquier acción legal a iniciar ante cualquier autoridad jurisdiccional en contra de cualquier tercero, a efectos de que tanto el Administrador como el Fiduciario se encuentren coordinados con la defensa de éste último o del Patrimonio del Fideicomiso.

- b. Poder general para actos de administración, de conformidad con el párrafo segundo del artículo 2554 del Código Civil para la Ciudad de México y los artículos correlativos del Código Civil Federal y de los códigos civiles de los demás estados de la República Mexicana, para que el apoderado tenga toda clase de facultades administrativas, pero sin que se comprenda la facultad de hacer cesión de bienes.
- c. Poder general para actos de administración, de conformidad con el párrafo segundo del artículo 2,554 del Código Civil de la Ciudad de México y los artículos correlativos del Código Civil Federal y de los códigos civiles de los demás Estados de la República Mexicana, para comparecer ante la Secretaría de Hacienda y Crédito Público, así como ante el Servicio de Administración Tributaria, sus entidades y cualquier autoridad federal, local, municipal, administrativa o jurisdiccional relacionada en materia fiscal y administrativa; incluyendo aquellas relacionadas con el Registro Federal de



Contribuyentes, informes, reportes, avisos, documentos, cuestionarios, visitas domiciliarias, pago de impuestos y solicitudes de reembolso, así como responder peticiones e impugnaciones legales ante dichas autoridades.

Los poderes generales antes mencionados se otorgarán de conformidad con las políticas institucionales del fiduciario y estarán limitados en cuanto a su objeto, para efectos de que el Administrador, en dicho carácter ejerza sus facultades y cumpla con las obligaciones que le derivan del presente Contrato y del Fideicomiso, en el entendido que (i) representará al Fiduciario única y exclusivamente en relación con el Patrimonio del Fideicomiso conforme a los términos establecidos en el propio Fideicomiso y (ii) en ningún caso las personas físicas a través de las cuales el Administrador ejercerá los poderes antes referidos, deberán ser considerados como un delegado fiduciario, un empleado o funcionario del Fiduciario, por lo que no podrán ejercer las facultades que han sido reservadas a estos.

Los poderes que le sean otorgados al Administrador en términos de la presente Cláusula deberán mantenerse vigentes hasta lo que ocurra primero, entre: (i) la terminación de la vigencia del Fideicomiso y la consiguiente liquidación del Patrimonio del Fideicomiso, (ii) la fecha efectiva de la destitución del Administrador en términos de este Contrato y del Fideicomiso, y (iii) la revocación de dicho poder por parte del Fiduciario por incumplimiento a las obligaciones a cargo de los apoderados de conformidad con la cláusula trigésima tercera del Fideicomiso.

Cada uno de los acuerdos y documentos celebrados por los apoderados a que se refiere esta Cláusula para el ejercicio de sus facultades, en su carácter de Administrador, conforme al presente Contrato y al Fideicomiso, deberán establecer de manera clara que el Fiduciario no será responsable de los actos que realicen los apoderados, ni de la supervisión de su actuación, y que no estará obligado a responder con sus propios activos como Banco Actinver, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver del cumplimiento de dichas obligaciones, sino exclusivamente con cargo al Patrimonio del Fideicomiso y hasta donde este baste y alcance. Los Fideicomitentes, el Administrador y los apoderados deberán sacar en paz y a salvo al Fiduciario, sus delegados fiduciarios, apoderados, sus funcionarios, representantes o empleados de cualquier responsabilidad, daño, reclamación o requerimiento en su contra, con relación a, o como consecuencia de actos llevados a cabo, en términos de la cláusula trigésima tercera del Fideicomiso por los apoderados designados, en ejecución o cumplimiento con sus facultades, en su carácter de Administrador, conforme al presente Contrato y al Fideicomiso, salvo que dichos actos sean consecuencia de dolo, mala fe, o negligencia por parte del Fiduciario, sus funcionarios, representantes o empleados cuando así lo determine en sentencia firme la autoridad judicial competente que no admita recurso alguno.

En el ejercicio de cualquier poder, general o especial que el Fiduciario otorgue única y exclusivamente en su carácter de Fiduciario, los apoderados deberán de notificar por escrito al Fiduciario sobre la realización de cualquier acto que pueda comprometer o poner en riesgo el Patrimonio del Fideicomiso.

Tercera. Servicios.

1.- Servicios de Administración. El Administrador prestará al Fideicomiso los servicios de administración que sean necesarios y convenientes para realizar la más eficiente administración y mantenimiento de los Activos que formen parte del Patrimonio del Fideicomiso, de conformidad con lo establecido en el presente Contrato y el Fideicomiso, cuyo contenido y obligaciones a cargo del mismo reconoce y acepta de manera expresa, incluyendo sin limitar los siguientes:

- (a) La dirección, planeación y ejecución de todas las actividades relacionadas con la administración financiera del Fideicomiso, incluyendo sin limitar: (i) elaborar los programas de trabajo y presupuestos de ingresos y egresos del Fideicomiso para la aprobación del Comité Técnico; (ii) revisar la correcta aplicación de los ingresos y egresos del Fideicomiso, reportando al Comité Técnico las causas de las principales desviaciones presupuestales; (iii) ejecutar las funciones de caja y tesorería respecto de la Cuenta de Operación del Fideicomiso; (iv) elaborar y mantener actualizada la contabilidad del Fideicomiso; y (v) preparar los estados financieros del Fideicomiso para la aprobación del Comité Técnico.
- (b) Supervisar el cumplimiento total y oportuno de las obligaciones fiscales derivadas del Fideicomiso y de los Activos, incluyendo: (i) el pago de los impuestos, retenciones de impuestos y derechos que correspondan, (ii) la presentación de avisos y declaraciones fiscales, y (iii) prestar los servicios correspondientes a dicho cargo bajo el Fideicomiso y/o contratar un tercero que preste estos servicios.
- (c) Supervisar el cumplimiento oportuno de todas las obligaciones a cargo del Fideicomiso.
- (d) Coordinar y supervisar las actividades de los auditores internos y externos del Fideicomiso, así como de los asesores legales, financieros, estructuradores, inmobiliarios, técnicos y demás prestadores de servicios del Fideicomiso.
- (e) Coordinar y supervisar las actividades relacionadas con los recursos humanos que, en su caso, requiera el Fideicomiso para su operación, verificando que los responsables de las relaciones laborales paguen puntual y totalmente los salarios, prestaciones de seguridad social, honorarios y demás compensaciones que correspondan a dicho personal, a efecto de evitar contingencias a cargo del Patrimonio del Fideicomiso.
- (f) Desarrollar campañas de relaciones públicas en beneficio del Fideicomiso.
- (g) En su caso, llevar a cabo, negociar, coordinar y supervisar todas las actividades necesarias para adquirir, financiar, refinanciar, desarrollar, remodelar y construir todo tipo de Activos, incluyendo la tramitación y obtención ante las autoridades competentes de cualesquiera licencias, permisos, concesiones y autorizaciones que se requieran así como la celebración de todo tipo de contratos, convenios, acuerdos y documentos relacionados con cualquier actividad relacionada con el sector inmobiliario y conservación y/o remodelación de inmuebles.



- (h) Llevar a cabo la gestión de los Activos que integran la Cartera. El Administrador procurará emplear un contrato de arrendamiento estándar, no obstante lo anterior, podrá incluir las modificaciones que para cada caso en particular juzgue más convenientes. Adicionalmente, el Administrador será depositario de todos y cada uno de los contratos de arrendamiento que se mantengan o lleguen a celebrarse respecto de los Activos, en el entendido de que, en ejercicio de sus facultades de Administrador, será responsable de validar y verificar: (i) que cada uno de dichos contratos de arrendamiento haya sido celebrado o sea celebrado conforme a la ley aplicable; y (ii) que respecto de cada Activo que se aporte al Patrimonio del Fideicomiso se le hayan entregado todos y cada uno de los contratos de arrendamiento que sobre dichos Activos se tengan celebrados (en su caso), sin responsabilidad alguna para el Fiduciario.
- (i) Hacer cumplir que todos los prestadores de servicios contratados cuenten con todas y cada una de las obligaciones establecidas en las leyes y reglamentos aplicables en materia laboral, de seguridad social y de carácter económico, por lo que el Administrador solicitará que todos los prestadores de servicios cubran el pago y asuman la responsabilidad de cualquier obligación laboral y de pago de IMSS, INFONAVIT, SAR, AFORES, cuotas sindicales, en su caso de los desarrollos que lleve a cabo el Fideicomiso, impuestos, primas vacacionales, aguinaldos, indemnizaciones, y cualesquiera otra cuota, pago, o erogación derivada de la Ley Federal del Trabajo, de la Ley del Seguro Social y de la Ley del Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores y de cualesquiera otra legislación laboral, fiscal o de seguridad social vigente y aplicable y demás obligaciones laborales con el personal que comente para la ejecución de los Servicios objeto de este Contrato, así como de su personal administrativo. Para efectos de claridad, las partes reconocen que el Fideicomiso no cuenta con empleados.
- (j) Contratar, coordinar y supervisar los servicios legales para obtener el cobro judicial de los adeudos de las Rentas en favor del Fideicomiso y la desocupación de los Activos de los inquilinos morosos.
- (k) Supervisar y ejecutar las acciones que resulten necesarias a fin de que se dé el cumplimiento oportuno de las obligaciones derivadas de la Legislación Aplicable en materia ambiental respecto de los Activos.
- (l) En su caso, realizar todas las actividades para mantener los Activos asegurados contra todo riesgo estándar para el sector en el que se ubique el Activo; incluyendo sin limitar: (i) negociar las primas de seguro; (ii) contratar con la o las empresas aseguradoras correspondientes a través de agentes de seguros autorizados; y (iii) en su caso, tramitar y causar que el Fiduciario obtenga el pago de las cantidades aseguradas.
- Llevar a cabo las actividades de mercadería necesarias para promover los Activos y al Fideicomiso, incluyendo sin limitar: (i) efectuar las campañas de publicidad de los Activos y del Fideicomiso; y (ii) negociar, contratar y supervisar las actividades de los agentes independientes que promuevan el arrendamiento de los Activos.

(m) Celebrar con terceros los contratos de prestación de servicios para subcontratar los Servicios que considere necesarios. Lo anterior, en el entendido que dichos contratos podrán ser terminados sin responsabilidad por el Administrador previa aprobación y acuerdo del Comité Técnico del Fideicomiso.

En caso de que algún contrato celebrado por el Administrador con terceros sea terminado conforme al párrafo anterior deberá, en su caso, celebrar con la persona y conforme a los términos y condiciones que determine el Comité Técnico del Fideicomiso un nuevo contrato de prestación de servicios.

(n) En general, realizar, coordinar y supervisar todas las actividades necesarias para la más eficiente administración y supervisión de los Activos que integran el Patrimonio del Fideicomiso y de los Contratos de Arrendamiento.

2.- Servicios de Representación. El Administrador prestará al Fiduciario los servicios de representación (mismos que se comprenden dentro de los Servicios y en el entendido de que dicha representación se llevará a cabo de conformidad con lo establecido en la Cláusula Segunda del presente Contrato) que sean necesarios y convenientes para representarlo frente a los arrendatarios y usuarios de los Activos, de conformidad con lo establecido en el presente Contrato y el Fideicomiso, cuyo contenido y obligaciones a cargo del mismo reconoce y acepta de manera expresa, incluyendo sin limitar los siguientes:

(a) La dirección, planeación y ejecución de todas las actividades relacionadas con la cobranza y facturación de las Rentas, en apoyo y representación del Fiduciario, y la cobranza y, en su caso, la facturación de las cuotas de mantenimiento bajo los Contratos de Arrendamiento directamente; incluyendo sin limitar: (i) la gestión, coordinación, control y supervisión de todas las actividades de cobranza respecto de cada uno de los Contratos de Arrendamiento; (ii) la gestión y coordinación de cobranza, judicial o extrajudicial, con cada uno de los Arrendatarios de los Activos; (iii) el registro, control y reportes de cartera vencida, respecto de las Rentas, cuotas de mantenimiento y cualquier otra contraprestación a cargo de los Arrendatarios bajo los Contratos de Arrendamiento; (iv) el depósito en la Cuenta Receptora de toda la cobranza que realice conforme a los Contratos de Arrendamiento de todos los Activos que conformen el Patrimonio del Fideicomiso; (v) informar al Comité Técnico del Fideicomiso los resultados de cobranza de las Rentas y demás obligaciones de pago contenidas en los Contratos de Arrendamiento, así como la cartera vencida existente a la fecha de presentación del informe correspondiente; (vi) informar al Comité Técnico las desviaciones a los presupuestos de ingresos aprobados por el Comité Técnico que identifique, la obtención, expedición, modificación y cancelación de las facturas que amparen el pago de las Rentas, cuotas de mantenimiento y cualquier otra contraprestación a cargo de los arrendatarios bajo los Contratos de Arrendamiento; (vii) recomendar al Fiduciario los sistemas, métodos y procedimientos que optimicen los registros de las actividades a su cargo; y (viii) cumplir y hacer cumplir las disposiciones administrativas, fiscales y demás aplicables en el desarrollo de sus actividades de representación, cobranza y facturación.

(b) La negociación, celebración y prórroga de los Contratos de Arrendamiento conforme a las políticas, términos, plazos y condiciones autorizados por el Comité Técnico.



(c) En su caso, realizar los pagos que sean necesarios y convenientes para el mejor funcionamiento del Fideicomiso y los Activos, incluyendo sin limitar, los pagos relacionados con el impuesto predial y derechos por servicios de agua y luz de los Activos cuando en términos del Contrato de Arrendamiento respectivo dichos conceptos deban ser pagados por el arrendador y no el arrendatario.

(d) En general, realizar, coordinar y supervisar todas las actividades necesarias para la más eficiente administración y mantenimiento de los Activos y de los Contratos de Arrendamiento respecto de la cobranza, facturación, celebración y prórroga de estos últimos.

3.- Servicios de Asesoría y Planeación. El Administrador prestará al Fideicomiso los servicios de asesoría, planeación y coordinación de inversiones y Proyectos (mismos que se comprenden dentro de los Servicios) de conformidad con lo establecido en el presente Contrato, incluyendo sin limitar, los siguientes.

(a) La asesoría y recomendación para la definición y, en su caso, modificación, de la planeación estratégica de cada uno de los Activos, así como respecto de los proyectos inmobiliarios o Activos a ser adquiridos o, en su caso, desarrollados por el Fiduciario conforme a los fines del Fideicomiso y en particular, la elaboración, para aprobación del Comité Técnico y/o de la Asamblea de Tenedores, según corresponda en términos de lo dispuesto en el Fideicomiso, de los planes, proyectos, presupuestos, calendarios, políticas y métodos bajo los cuales se adquirirán, desarrollarán, construirán, promoverán, comercializarán, arrendarán y operarán los Proyectos o Activos identificados como de "oportunidad"; asimismo llevará a cabo las gestiones y actividades necesarias a fin de que el Fiduciario, a través de sus delegados fiduciarios, lleve a cabo la adquisición/aportación de inmuebles al Patrimonio del Fideicomiso de conformidad con lo establecido en el Fideicomiso y conforme a la aprobación del Comité Técnico o la Asamblea de Tenedores, según corresponda, gestiones y actividades que incluirán, sin limitar: (i) la identificación de activos, negociación, auditorías, examinación, estudio, análisis, documentación y cierre; (ii) la definición de los Proyectos, incluyendo su ubicación, proyecto arquitectónico, plan maestro de desarrollo, características, especificaciones y tipo de producto inmobiliario que se adquirirá o construirá, sera o este siendo desarrollado, (iii) la planeación financiera de los Proyectos y Activos, incluyendo la asesoría sobre la elaboración de estados financieros pro-forma, presupuestos de flujo de la inversión y la determinación del monto de los créditos y financiamientos (de deuda y capital) que se requieran o sean convenientes y recomendar las bases en que deban ser contratados; (iv) la planeación comercial de los Proyectos, incluyendo todas las actividades relacionadas con la venta (en el entendido de que la transmisión de los Activos o Proyectos es una facultad reservada de manera exclusiva al Fiduciario para que este la ejerza únicamente a través de sus delegados fiduciarios), renta, publicidad, mercadotecnia y cualquier otra relacionada a transmittir la propiedad o el uso del o los Proyectos o Activos (la "Comercialización"), así como la recomendación y asesoría en la definición de políticas de precios, descuentos, plazos y condiciones de venta, renta y financiamiento de los Proyectos y Activos a los clientes, para ser aprobados por el Comité Técnico; y la asesoría y recomendación sobre la contratación de comisionistas, brokers inmobiliarios o mediadores que realicen la Comercialización; (v) la planeación de la estructura legal y fiscal de los Proyectos, incluyendo la recomendación y asesoría en la definición de políticas de contratación con clientes y proveedores; y (vi) la recomendación y asesoría sobre la creación y nombramiento de comités de apoyo que a

su juicio sean necesarios o convenientes para una mejor administración, supervisión y rentabilidad de los Proyectos.

(b) Recomendar y asesorar en la definición, o solicitar la modificación, de planes, proyectos, presupuestos, calendarios, políticas y métodos que a su juicio sean necesarios o convenientes para una mejor administración, supervisión y rentabilidad de los Proyectos.

(c) Recomendar y asesorar al Comité Técnico respecto de las Personas que deban cumplir las funciones de supervisión y control de los actos del Fiduciario, prestadores de servicios, asesores legales y demás entidades relacionadas con el Fideicomiso.

(d) Recomendar y asesorar al Comité Técnico respecto de la forma en que se presentarán los informes y reportes de actividades de control y supervisión a fin de que cumplan con los requisitos necesarios para su comprensión y entendimiento.

(e) Recomendar y asesorar al Comité Técnico en el desarrollo de sus actividades y cumplimiento de las obligaciones asumidas con el Fiduciario.

(f) Recomendar, asesorar y presentar los planes necesarios para que se implementen actos de: (i) control y supervisión de las obligaciones fiscales derivadas del Fideicomiso; y (ii) cumplimiento oportuno de todas las obligaciones a cargo del Fideicomiso.

(g) Asesorar en las actividades de supervisión de los auditores internos y externos del Fideicomiso, así como de los asesores legales, financieros, estructuradores, inmobiliarios, técnicos y demás prestadores de servicios del Fiduciario.

(h) Recomendar todas las actividades tendientes a detectar oportunidades de negocio y nuevas inversiones del Fideicomiso, incluyendo la asesoría y planeación de: (i) estudios de factibilidad; (ii) auditorías; (iii) estudios de mercado; (iv) avalúos; y (v) análisis financieros, a efecto de que el Comité Técnico pueda, en su caso, decidir al respecto.

(i) Recomendar y establecer las bases, políticas y lineamientos para la realización de todos los trámites para la obtención de licencias, permisos, concesiones y autorizaciones de las autoridades gubernamentales correspondientes que resulten necesarios para el desarrollo y adecuada operación (por parte de los inquilinos) de los Proyectos.

(j) Asesorar, negociar, coordinar y supervisar todas las actividades necesarias para proponer y recomendar al Comité Técnico la enajenación de los Activos que convenga a los fines del Fideicomiso, con el fin de que, en su caso, se realice su enajenación conforme a las instrucciones del Comité Técnico o de la Asamblea de Tenedores, según corresponda y conforme a lo establecido en el Fideicomiso.

(k) Llevar a cabo todas las medidas que a su juicio sean necesarias para mantener los Activos en buen estado de operación y funcionamiento.



(l) Realizar todos los estudios y programas de investigación que a su juicio sean necesarios y convenientes para la más eficiente administración, así como prestar asesoramiento industrial, comercial o sobre construcción al Comité Técnico.

(m) Informar al Comité Técnico el resultado de sus actividades, indicando el avance de los trabajos encomendados, en su caso, las desviaciones existentes contra los presupuestos aprobados, las causas de desviación y las recomendaciones para corregir dichas desviaciones.

(n) En su caso, prestar los servicios de asesoría (i) en administración, promoción, organización, planeación, dirección, supervisión, comisión, concesión, intermediación, representación, consignación, control, comercialización, importación, exportación y explotación comercial; y (ii) jurídica, contable, fiscal, administrativa, mercadeo, financiera, económica, técnica, de arquitectura, de ingeniería y construcción, respecto de los Proyectos y el Fideicomiso.

(o) En general, prestar todas las actividades de asesoría, planeación y control de los Proyectos y Activos, que conlleven a lograr la más eficiente administración, comercialización, y supervisión de los mismos y de los Contratos de Arrendamiento, bajo los términos de este Contrato y de conformidad con lo establecido en el Fideicomiso.

El Administrador podrá celebrar con terceros los contratos de prestación de servicios para subcontratar los Servicios que considere necesarios. Lo anterior en el entendido que dichos contratos podrán ser terminados sin responsabilidad por el Administrador previo acuerdo del Comité Técnico del Fideicomiso. Lo anterior, en el entendido que, el responsable final frente al Fideicomiso por la prestación de los Servicios será en todo momento el Administrador. Esta estipulación deberá establecerse en los contratos respectivos.

Cuarta. Prestación de los Servicios.

El Administrador se obliga a prestar los Servicios conforme a lo siguiente:


(a) Deberá cumplir con las obligaciones establecidas en el presente Contrato de conformidad con lo previsto en el Fideicomiso, cuyo contenido y obligaciones a cargo del mismo reconoce y acepta de manera expresa, acatando las políticas establecidas por el Comité Técnico;

(b) Deberá proporcionar los Servicios en beneficio exclusivo del Patrimonio del Fideicomiso, libre de conflictos de interés y con la finalidad de maximizar los rendimientos del mismo;

(c) Deberá consultar con el Comité Técnico, todos aquellos asuntos respecto de los cuales considere necesario o conveniente obtener una opinión para la mejor prestación de los Servicios; y

(d) Deberá llevar a cabo las actividades necesarias y/o convenientes para prestar los Servicios previstos en el presente Contrato.

Quinta. Fondo de Gastos y Pagos Generales.



El Administrador no cobrará contraprestación alguna por sus servicios, sin embargo, el Fiduciario, hasta donde alcance el Patrimonio del Fideicomiso, y de conformidad con lo dispuesto en el Fideicomiso y hasta por el monto del presupuesto autorizado anualmente por el Comité Técnico, pondrá a disposición del Administrador, la cantidad mensual que sea suficiente para mantener cada mes, como fondo de gastos y pagos, el equivalente a 3 (tres) meses del gasto con base en el presupuesto aprobado por el Comité Técnico (el "Fondo de Gastos") que servirá para que el Administrador pueda efectuar los pagos de gastos bajo el presente Contrato. Lo anterior, en el entendido que, los rendimientos generados cada mes por la inversión de estos recursos, deberán destinarse para restablecer el Fondo de Gastos. El monto del Fondo de Gastos deberá ser revisado y, en su caso, ajustado por el Comité Técnico como parte del presupuesto del Administrador que autorice anualmente en términos del Fideicomiso.

El Fondo de Gastos a que hace referencia el párrafo anterior, será puesto a disposición del Administrador, sujeto a la condición suspensiva consistente en que ocurra la oferta pública inicial y colocación de los CBFIs a ser emitidos por el Fiduciario del Fideicomiso, a través de la Bolsa Institucional de Valores, Sociedad Anónima de Capital Variable, o en la Bolsa Mexicana de Valores, Sociedad Anónima Bursátil de Capital Variable, y que se lleve a cabo el cruce y liquidación de dichos CBFIs (la "Condición Suspensiva").

El cumplimiento de la Condición Suspensiva indicada en el párrafo anterior se hará constar mediante un acta de cumplimiento de Condición Suspensiva (el "Acta de Cumplimiento de Condición Suspensiva") que otorgue el Fiduciario al Administrador en cualquier fecha posterior en que se lleve a cabo el cruce y liquidación de dichos CBFIs. Asimismo, en el caso de no cumplirse la Condición Suspensiva a más tardar el 31 de diciembre de 2021, el Fiduciario no estará obligado a poner a disposición del Administrador el Fondo de Gastos en términos de la presente Clausula.

Todos los gastos incurridos por el Administrador incluyendo, de manera enunciativa, gastos operativos, gastos generales, los impuestos que deriven de sus ingresos y aquellos gastos necesarios para efectos de cumplir, en su caso, con el estudio de precios de transferencia, serán pagaderos con los recursos disponibles en el Fondo de Gastos y facturados por el Administrador al Fideicomiso para ser pagados por el Fiduciario al Administrador más el impuesto al valor agregado que les corresponda, previa presentación de las facturas correspondientes. En caso de que los recursos disponibles en el Fondo de Gastos no sean suficientes para llevar a cabo cierto gasto, el Administrador podrá instruir al Fiduciario efectúe dicho gasto directamente de manera excepcional con cargo a la Cuenta de Operación, previa presentación de las facturas correspondientes.

Anualmente el Administrador deberá presentar al Comité Técnico del Fideicomiso un presupuesto de operación del Administrador, el cual servirá de referencia para la ejecución del plan de negocios del Fideicomiso y los gastos en que deba incurrir el administrador por cuenta propia y por cuenta del Fideicomiso.

Adicionalmente los gastos en que incurra el Administrador por cuenta del Fideicomiso deberán ser reembolsados al Administrador, previa presentación de las facturas correspondientes.



Sexta. Reportes del Administrador.

El Administrador preparará un reporte mensual que enviará al Comité Técnico dentro de los 5 (cinco) Días Hábiles siguientes a la conclusión de cada mes calendario. Asimismo, el Administrador preparará y enviará al Comité Técnico aquella información razonable que el Fiduciario o el Comité Técnico o el Representante Común, según corresponda, le solicite previamente por escrito con cuando menos 10 (diez) Días Hábiles de anticipación.

El Administrador deberá entregar toda aquella información y documentación que razonablemente le solicite el Fiduciario y el Comité Técnico para ser incluida en la información financiera del Fideicomiso y, en su caso, ser entregada al Auditor Externo.

Asimismo, el Administrador deberá entregar al Comité Técnico, al Fiduciario, al Representante Común y a los Tenedores que lo soliciten, un informe trimestral del desempeño de sus funciones, así como la información y documentación que se le solicite en el cumplimiento de sus funciones.

Séptima. Obligaciones del Administrador.

Para el cumplimiento de las obligaciones del Administrador conforme al presente Contrato:

- (a) Deberá evitar que cualquier conflicto laboral con el personal a su cargo, limite el cumplimiento de sus obligaciones conforme al presente Contrato, o afecte la funcionalidad, intereses, áreas comunes, servicios y áreas rentadas de los Activos.
- (b) El Administrador no será responsable por cualquier error de juicio de buena fe a menos que tales errores constituyan un incumplimiento de sus obligaciones en virtud del presente Contrato, o sean realizados por falta de diligencia, con dolo o mala fe.
- (c) Deberá contar en todo momento con el personal adecuado, suficiente y capacitado para prestar los Servicios.
- (d) El Administrador podrá apoyarse en las opiniones, asesorías o informaciones que reciba de sus asesores administrativos y legales o de sus funcionarios y Ejecutivos, así como del Comité de Estrategia y Proyectos, en el entendido de que dichas opiniones, asesorías o informaciones no limitará ni afectará la responsabilidad del Administrador conforme al presente Contrato.
- (e) El Administrador deberá auditar, por auditor independiente, sus estados financieros de manera anual, este auditor deberá ser aprobado por el comité de auditoría del Fideicomiso.
- (f) El Administrador tendrá la obligación de desempeñar sus funciones de forma diligente, actuando de buena fe y en el mejor interés del Fideicomiso y de los Tenedores.

El Administrador no será responsable de cualquier error de criterio cometido de buena fe, salvo que sus errores constituyan una omisión en el cumplimiento de sus obligaciones en una forma que no sea diligente, honesta y de buena fe de conformidad con la legislación aplicable.

Cualquier esquema de compensación, comisiones e incentivos deberá estar establecido de forma tal que cuide en todo momento los intereses de los Tenedores.

Octava. Destitución del Administrador y Ejecutivos.

El Administrador únicamente podrá ser destituido por acuerdo de la Asamblea de Tenedores con el voto favorable de los Tenedores que representen el 66% (sesenta y seis por ciento) de los CBFIs en circulación.

Los Ejecutivos serán nombrados por el Comité Técnico previa opinión del Comité de Nominaciones y Compensaciones y podrán ser destituidos previo acuerdo del Comité Técnico, inclusive cuando cualquiera de ellos incurra en una Conducta de Destitución previo acuerdo del Comité Técnico.

Lo anterior, en el entendido que no se considerará una Conducta de Destitución si cualquiera de los eventos mencionados en los incisos (I), (II), (IV) y (V) de la definición de "Conducta de Destitución", son subsanados dentro de los 90 (noventa) días siguientes a que el Administrador tuvo conocimiento de dicha sentencia y, que cualquiera de las conductas de destitución realizadas por un Ejecutivo, sean subsanadas por el Administrador a juicio del Comité Técnico: (i) a través de la terminación del contrato laboral correspondiente con el Ejecutivo, (ii) reparando los daños causados al Fideicomiso por virtud de dicha conducta, y (iii) realizando sus mejores esfuerzos para mitigar cualquier daño a la reputación del Fideicomiso, en cada caso, dentro de los 90 (noventa) días siguientes a que el Administrador tuvo conocimiento de dicha determinación.

El Administrador deberá informar al Fiduciario y al Representante Común en caso que exista una Conducta de Destitución dentro de los 5 (cinco) Días Hábiles siguientes a que tenga conocimiento de dicho hecho.

En caso que ocurra una Conducta de Destitución, el Fiduciario y/o el Representante Común, a partir de que cualquiera de ellos tome conocimiento de cierta Conducta de Destitución deberá inmediatamente solicitar al secretario del Comité Técnico convoke a una sesión de dicho comité, a la cual el Administrador podrá asistir con voz, pero sin derecho a voto.

En el evento de que la Asamblea de Tenedores autorice la destitución del Administrador en términos de la presente cláusula, el Fiduciario mediante un aviso de destitución dado al Administrador por escrito, podrá iniciar el procedimiento de sustitución del Administrador bajo el presente contrato señalando en dicho aviso la Fecha de Sustitución a favor de un administrador sustituto.

Al llegar la Fecha de Sustitución y únicamente después de que el administrador sustituto designado haya aceptado su designación, todos los derechos y obligaciones del Administrador



bajo el presente Contrato y el Fideicomiso serán transferidos y asumidos por el administrador sustituto; en el entendido, sin embargo, que el Administrador continuara desempeñando sus funciones hasta la Fecha de Sustitución. A partir de la Fecha de Sustitución el Administrador dejará de tener derechos y obligaciones bajo el presente Contrato y el Fideicomiso, salvo por las obligaciones pendientes de cumplir o que correspondan a cualquier fecha anterior a que surta efectos su sustitución y las obligaciones descritas en la presente Cláusula.

L. Administrador cooperará con el Fiduciario y con el administrador sustituto en relación con la terminación de todos sus derechos y obligaciones bajo el presente Contrato y el Fideicomiso, a efecto de dar cumplimiento a todos los actos y gestiones que requieran conforme a la Legislación Aplicable en la transmisión al administrador sustituto de todas las facultades del Administrador y, en su caso, de los bienes y patrimonio del Fideicomiso que en ese momento mantenga en su posesión.

El Administrador, en la Fecha de Sustitución (a) entregará física y jurídicamente al administrador sustituto toda la información, documentos, programas, reportes, bases de datos, expedientes relativos al Patrimonio del Fideicomiso y, en su caso, los proyectos actualizados a la Fecha de Sustitución, que contengan todos los datos que el administrador sustituto, el Administrador o el Comité Técnico solicite de manera razonable para efecto de prestar los Servicios en términos del presente Contrato y del Fideicomiso; (b) depositará cualquier cantidad en efectivo que haya recibido en gestiones de cobro en la Cuentas del Fideicomiso; (c) entregará al administrador sustituto cualesquier cantidades que conserve como parte del presupuesto autorizado por el Comité Técnico que le hayan sido entregadas y que no hayan sido dispuestas, sin ninguna responsabilidad para el Fiduciario respecto de la entrega de dichas cantidades; (d) entregará al Representante Común, al Comité Técnico y al Fiduciario una relación de los gastos realizados a la fecha de Sustitución, en relación con el presupuesto autorizado por el Comité Técnico y (e) realizará todos aquellos actos que sean necesarios a fin de lograr una transición efectiva.

El Administrador y el Fiduciario, junto con el administrador sustituto, suscribirán en la Fecha de Sustitución un acta de entrega, declarando el administrador sustituto haber recibido la documentación e información que le sea entregada conforme a los párrafos anteriores; el Fiduciario o, en su defecto, el administrador sustituto, deberá entregar una copia de la misma al Comité Técnico. El administrador sustituto asumirá el depósito, en su caso, de los expedientes relativos a la información que le sea entregada.

A partir de la Fecha de Sustitución, todas las referencias hechas en este Contrato, el Fideicomiso y cualesquier otros documentos relacionados al Administrador, se entenderán hechas a la entidad que actúe como administrador sustituto y ésta adquirirá todos los derechos y estará sujeta a todas las obligaciones, responsabilidades y deberes del Administrador de conformidad con los términos y condiciones del presente Contrato y el Fideicomiso, en el entendido que el administrador sustituto no será responsable de los actos u omisiones del administrador al que sustituya.

Sin perjuicio de lo señalado en los párrafos anteriores, el Fiduciario está autorizado y facultado, ante la falta de cooperación del Administrador, para actuar en sustitución del

Administrador y firmar todos los documentos y realizar todos los actos que sean necesarios para realizar la sustitución, sin que sea responsable de la falta de entrega de información, documentación o de cualquier otro bien o derecho por parte del administrador que se sustituya.

Novena. Comité de Estrategia y Proyectos

En la prestación de los Servicios, el Administrador deberá contar con un comité interno para el asesoramiento del Presidente Ejecutivo e integrado en todo momento por: (i) el Presidente Ejecutivo, (ii) el Ejecutivo que desempeñe el cargo de vicepresidente de desarrollo, (iii) el Ejecutivo que desempeñe el cargo de vicepresidente de administración y finanzas y (iv) 4 (cuatro) miembros designados por el Fideicomiso de Fundadores, y (b) los miembros integrantes de este comité no serán remunerados por su participación en el mismo.

Dicho comité auxiliará al Presidente Ejecutivo en las siguientes áreas:

- (i) Información, apoyo y asesoramiento, en aquellos asuntos que tengan carácter estratégico o sean determinantes para la definición de la estrategia general del Fideicomiso, de acuerdo con los lineamientos y pautas establecidas por el Comité Técnico del Fideicomiso.
- (ii) Elaboración de informes, recomendaciones y propuestas para la toma de decisiones de carácter estratégico, así como dar seguimiento de la ejecución de las acciones acordadas por el Comité Técnico al respecto;
- (iii) Realización del análisis y evaluación de alternativas estratégicas para el crecimiento del Fideicomiso;
- (iv) Supervisión de la oportuna ejecución de las propuestas de inversión o desinversión en Activos dentro de los parámetros y criterios aprobados por el Comité Técnico, así como de los acuerdos asociativos, operaciones societarias, desarrollo de líneas de negocio nuevas o existentes y operaciones financieras que puedan afectar a la estrategia del Fideicomiso;
- (v) Evaluación de las políticas de inversión y financiamiento del Fideicomiso, los factores de riesgo y sus políticas administrativas.
- (vi) Recomendación sobre las Distribuciones que se sometan a la aprobación del Comité Técnico;
- (vii) Recomendación de las acciones necesarias para el cumplimiento de los planes anuales de operación, la creación de nuevas unidades de negocio, los cambios en la estructura operacional, así como las políticas de selección de personal y el desarrollo del capital humano del Administrador;
- (viii) Apoyo sobre cualquiera otra materia que le sea encomendada, siempre y cuando no sea de competencia de los demás comités de apoyo al Comité Técnico;
- (ix) Apoyo en el desarrollo del plan estratégico del Fideicomiso, dar seguimiento a su ejecución y proponer acciones de mejora, en su caso;
- (x) Seguimiento en la implementación de acciones preventivas y correctivas para mitigar o eliminar los factores de riesgo internos y/o externos relacionados con la administración, operación, control interno, contabilidad y auditoría interna del Emisor.
- (xi) Supervisión del correcto desempeño del Fideicomiso en materia de: sostenibilidad, factores medioambientales, sociales y de gobernanza (ASG); y



- (xi) Recomendar acerca de las medidas necesarias para el desarrollo constante y la mejora del desempeño de los Ejecutivos.

El Comité de Estrategia y Proyectos, designará para cada sesión un secretario que podrá o no ser miembro de dicho comité.

Asimismo, este comité sesionará cuantas veces sea convocado por su presidente, cuando así lo decidan la mayoría de sus miembros y, en todo caso, al menos cuatro veces al año. De cada sesión del Comité de Estrategia y Proyectos se levantará un acta por parte del secretario de la sesión de que se trate.

El Administrador tendrá la obligación de informar periódicamente al Comité Técnico del Fideicomiso respecto de las sesiones del Comité de Estrategia y Proyectos y pondrá a su disposición las actas levantadas con motivo de las sesiones de dicho comité.

Para el ejercicio del encargo de este comité, el Administrador, con cargo al presupuesto autorizado por el Comité Técnico del Fideicomiso, podrá facilitar al Comité de Estrategia y Proyectos: (i) con el asesoramiento interno y/o externo que dicho comité considere oportuno y (ii) con la información y documentación necesaria al efecto.

Cualquier empleado del Administrador deberá, cuando así se le requiera, colaborar con el Comité de Estrategia y Proyectos, facilitar al mismo la información que disponga y/o asistir, con voz, pero sin voto, a las reuniones de este comité.

Décima. No existencia de relación laboral

Queda expresamente convenido que bajo ningún supuesto el Fiduciario, ni sus directores, delegados fiduciarios, empleados, agentes y representantes, tendrán responsabilidad laboral alguna con motivo del presente Contrato, siendo dicha responsabilidad para todos los efectos legales conducentes, exclusiva del Administrador.

En virtud de lo anterior, el Administrador responderá de todas las reclamaciones laborales, fiscales y de cualquier naturaleza que sus trabajadores, o bien las autoridades u organismos descentralizados del sector público, presenten en su contra, obligándose a sacar en paz y a salvo al fiduciario y a sus delegados fiduciarios de cualquier reclamación legal o de hecho relacionada con estos conceptos sin costo alguno.

Décima Primera. Modificaciones.

El presente Contrato contiene todos los acuerdos de las Partes respecto del objeto del mismo, y no podrá cambiarse o modificarse sino mediante acuerdo por escrito firmado por las Partes, previa aprobación de la Asamblea de Tenedores.

Décima Segunda. Cesión.

Las Partes del presente Contrato no podrán ceder sus derechos y obligaciones derivados de este Contrato, sin el previo consentimiento por escrito de la otra Parte.

Décima Tercera. Notificaciones.

Toda comunicación que deba hacerse, de conformidad con el presente contrato, se realizará mediante electrónico, siempre y cuando la recepción se confirme por parte del destinatario por la misma vía. También podrá ser confirmado por certificado o servicio de mensajería, ambas con acuse de recibo en los siguientes domicilios:

Administrador: Administradora Agrofibra, S.C.

Domicilio: Pedregal 24, Piso 3, Lomas - Virreyes, Molino del Rey, Miguel Hidalgo, C.P. 11040, Ciudad de México, México.
Atención: Dirección General
Teléfono: (55) 8647 0477
Correo electrónico: david.suarez@agrofibra.com; claudio.garciasalgo@agrofibra.com; manuel.romero@agrofibra.com; y saul.acosta@agrofibra.com

Fiduciario: Banco Actinver, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver, División Fiduciaria.

Domicilio: Montes Urales 620, Piso 1, Colonia Lomas de Chapultepec IV Sección, C.P. 11000, Ciudad de México, México.
Atención: División Fiduciaria
Teléfono: (55) 1103 6648, (55) 5950 4678 para temas legales y (55) 5950 4647 y (55) 1103 6600 y (55) 8636 5550 ext. 1479 o 1103 6600 Ext. 4685 para temas administrativos y operativos
Correo electrónico: mrangel@actinver.com.mx y karevalo@actinver.com.mx, para temas legales y nbran@actinver.com.mx y jlandero@actinver.com.mx y ngarcia@actinver.com.mx para temas operativos y administrativos.

Cualquier notificación u otras comunicaciones permitidas o requeridas conforme a los términos del presente Contrato, deberán hacerse por escrito y serán eficaces al Día Hábil inmediato siguiente a la fecha en la que haya sido recibida por la parte correspondiente

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.

Décima Cuarta. Vigencia.

El presente Contrato tendrá una vigencia de 20 (veinte) años forzosa para ambas Partes a partir de la fecha en que se cumpla la condición suspensiva consistente en que ocurra el listado de certificados bursátiles fiduciarios inmobiliarios a ser emitidos por el Fiduciario del Fideicomiso, a través de la Bolsa Institucional de Valores, y en tanto no exista un acuerdo de destitución del Administrador por parte de la Asamblea de Tenedores, en términos de lo



dispuesto en la cláusula Octava de este Contrato, no se podrá terminar anticipadamente. El presente Contrato se renovará automáticamente por periodos de 10 (diez) años. Lo anterior, en el entendido que el presente Contrato podrá ser terminado por el Fiduciario, sin responsabilidad alguna, si se cuenta con el referido acuerdo de destitución del Administrador por parte de la Asamblea de Tenedores, de conformidad con los términos y condiciones establecidos en el Fideicomiso.

Décima Quinta. Ley Aplicable y Jurisdicción.

Para todo lo relacionado con la interpretación y cumplimiento del presente Contrato, las Partes se someten a las leyes federales de México. Las Partes igualmente de manera expresa e irrevocable, acuerdan someter cualquier controversia que se derive de interpretación o incumplimiento del presente Contrato a los tribunales competentes en la Ciudad de México. Las Partes renuncian a cualquier jurisdicción o fuero que les pudiera corresponder por virtud de su lugar de residencia o domicilio, presente o futuro.

Décima Sexta. Integridad y División.

Si cualquier estipulación del presente Contrato es declarada nula o inválida por un árbitro o tribunal de jurisdicción competente, las demás estipulaciones permanecerán válidas y exigibles, tal y como si la estipulación declarada nula o inválida no hubiese sido incluida.

Décima Séptima. Ejemplares.

El presente Contrato será firmado en 2 (dos) ejemplares, cada uno de los cuales será considerado como un original y todos conjuntamente serán considerados como un solo documento.

Décima Octava. Único Acuerdo.

Las Partes convienen que este Contrato constituye el único acuerdo entre las mismas, en relación con su objeto, por consiguiente, cualquier otro acuerdo, negociación, obligación o comunicación anterior entre las Partes, ya sea verbal o escrita que se haya elaborado o que tácitamente pudiera indicarse, queda sin efecto legal alguno a partir de la fecha del presente Contrato.

Décima Novena. Impuestos.

Cada una de las Partes del presente Contrato será responsable del pago de todos y cada uno de los impuestos que sean pagaderos por los mismos de conformidad con la legislación aplicable en materia fiscal.

Vigésima. Límite de Responsabilidad.

Las Partes reconocen que el Fiduciario celebra el presente Contrato únicamente como fiduciario del Fideicomiso y que, como tal, el Fiduciario no será responsable de cumplir sus

obligaciones conforme al presente Contrato con sus propios activos o recursos sino únicamente con el Patrimonio del Fideicomiso, hasta donde éste baste y alcance.

Excepto que expresamente se estipule lo contrario en el presente Contrato o en el Fideicomiso, la responsabilidad del Administrador frente al Fiduciario se limitará a la indemnización por los daños y perjuicios que se deriven por la falsedad de las declaraciones del Administrador o por no cumplir con sus obligaciones conforme a este Contrato y el Fideicomiso siempre y cuando así lo determine de manera inapelable una autoridad judicial competente, incluyendo el reembolso de pérdidas y gastos. El Administrador no tendrá ninguna otra responsabilidad respecto de la prestación de los Servicios conforme al presente Contrato.

Vigésima Primera. Anexos.

Los siguientes anexos forman parte integrante del mismo y contienen los derechos y obligaciones que las Partes han acordado.

- Anexo "A" Copia simple del acta de sesión del Comité Técnico Inicial.
- Anexo "B" Carta instrucción del Comité Técnico Inicial del Fideicomiso
- Anexo "C" Activos que integran la Cartera.
- Anexo "D" Alcuide de los Servicios de Administración de la Cartera.

Todos los anexos se encuentran firmados por los representantes de ambas Partes, y éstos sólo pueden ser modificados por acuerdo expreso de las mismas.

{EL RESTO DE LA HOJA SE HA DEJADO EN BLANCO INTENCIONALMENTE. SIGUE HOJA DE FIRMAS}



En testimonio de lo cual, las Partes celebran el presente Contrato en duplicado (2) ejemplares originales en la Ciudad de México, el día [*] de [*] de 2021.

ADMINISTRADOR

Administradora Agrofibra, S.C.

Por: David Ricardo Suárez Certazar
Representante Legal

Por: Eduardo Saúl Acosta Trejo
Representante Legal

FIDUCIARIO

Banco Actinver, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver,
División Fiduciaria, actuando única y exclusivamente en su carácter
de fiduciario del fideicomiso 4755

Mauricio Rangel Laisequilla
Delegado Fiduciario

Oscar Mejía Reyes
Delegado Fiduciario

ANEXO "A"

Copia simple del acta de sesión del Comité Técnico Inicial



ANEXO "B"

Copia simple de la carta instrucción del Comité Técnico Inicial del Fideicomiso