

**[411000-AR-NBIS3] Datos generales - Reporte Anual**

<b>Reporte Anual:</b>	Anexo N Bis 3
<b>Oferta pública restringida:</b>	No
<b>Tipo de instrumento:</b>	Fideicomisos
<b>Emisora extranjera:</b>	No
<b>Mencionar si cuenta o no con aval u otra garantía, especificar la Razón o Denominación Social:</b>	Contrato de Fideicomiso Irrevocable Número 4755
<b>En su caso, detallar la dependencia parcial o total:</b>	No
<b>Sociedad constituida con el fin de que el fideicomiso cumpla con su objeto y cuyas acciones o partes sociales sean propiedad en más de un 50% de dicho fideicomiso:</b>	No



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

Banco Actinver, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver  
Montes Urales 540, Piso 1  
Col. Lomas de Chapultepec, Alcaldía Miguel Hidalgo,  
Ciudad de México, México, 11000

Agriprofin S.A. de C.V.



Agriprofin S.A. de C.V.  
Montes Urales 620, Piso 1  
Col. Lomas de Chapultepec IV Sección, Alcaldía Miguel Hidalgo  
Ciudad de México, 11000



**Clave de cotización:**

AGRO

**Nombre de las bolsas donde están registrados:**

Bolsa Institucional de Valores (BIVA)

Concepto	Periodo Actual 2023-12-31
Certificados bursátiles fiduciarios inmobiliarios en circulación	0
Certificados bursátiles fiduciarios en tesorería	0

**Número de fideicomiso:**

F4755

**Datos relativos al contrato de fideicomiso:**

Contrato de Fideicomiso Irrevocable identificado con el número 4755, de fecha 12 de octubre de 2020 según el mismo fue modificado y reexpresado con fecha 11 de octubre de 2021, 5 de noviembre de 2021, 23 de febrero de 2022, y 01 de diciembre de 2022, y sea modificado de tiempo en tiempo (el "Fideicomiso"), celebrado entre Agriprofin, S.A. de C.V., como fideicomitente, Banco Actinver, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver, División Fiduciaria, como fiduciario (el "Fiduciario"), con la comparecencia de CIBanco, S.A., Institución de Banca Múltiple como Representante Común.

**Fideicomisarios en primer lugar:**

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.

**Fideicomisarios en segundo lugar:**

N/A

**Fideicomisarios en tercer lugar:**

---

N/A

---

**Otros Fideicomisarios:**

---

N/A

---

**Administrador del patrimonio del fideicomiso:**

---

Administradora Agrofibra, S.C.

---

**Asesor del fideicomiso:**

---

N/A

---

**Indicación de cualquier otro(s) tercero(s) relevantes que reciba(n) pago por parte del fideicomiso:**

---

N/A

---

**Resumen de las características más relevantes del portafolio inmobiliario que conforman el patrimonio del fideicomiso:**

---

El portafolio actual está compuesto de 1 (una) propiedad de invernaderos de hidroponía dedicados a la producción y comercialización de tomate grape para exportación, ubicada en el estado de Colima, México.

**Distribuciones, periodicidad y procedimiento de cálculo:**

---

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, el Fideicomiso se verá obligada a distribuir a los Tenedores de CBFIs al menos el 95% (noventa y cinco por ciento) del resultado fiscal. No obstante, lo anterior, el resultado fiscal, puede ser diferente del efectivo disponible para la distribución y no garantiza ningún pago de Distribuciones Totales.

---

**Fuente de las 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.

---

<b>Nivel de endeudamiento:</b>	0
--------------------------------	---

---

<b>Índice de cobertura de servicio de la deuda:</b>	0
---	---

---

**Indicación de que no existe obligación de pago de principal ni de intereses:**

---

Al 31 de diciembre de 2023, Agrofibra mantuvo un nivel de endeudamiento de 0

---

**Indicación de que los certificados bursátiles fiduciarios inmobiliarios no son amortizables:**

---

Los CBFIs no serán amortizables

---

**Lugar y forma de pago de las distribuciones:**

---

Todas las distribuciones de efectivo a los Tenedores se llevarán a cabo por medio de transferencia electrónica a través de Indeval, ubicado en Paseo de la Reforma No. 255, Piso 3, Col. Cuauhtémoc, 06500, Ciudad de México, contra la entrega del Título, o contra las constancias o certificaciones que para tales efectos expida el Indeval.

---

**Denominación del representante común de los tenedores de los títulos:**

---

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

---

**Depositario:**

---

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

---

**Régimen fiscal:**

---

Régimen General de Ley Personas Morales, 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

---

**En su caso, dictamen valuatorio:**

---

Los CBFIs, por su naturaleza y con base a la Legislación Aplicable, no cuentan con un dictamen sobre su calidad crediticia expedido por una institución calificadora de valores.

Los valores de la emisora se encuentran inscritos en la Sección de Valores del Registro Nacional de Valores

La Inscripción de los valores en el Registro Nacional de Valores no implica certificación sobre la bondad de los valores, solvencia de la emisora o sobre la exactitud o veracidad de la información contenida en el presente reporte anual, ni convalida los actos que, en su caso, hubieren sido realizados en contravención de las leyes.

El presente Reporte Anual se presenta de acuerdo con las Disposiciones de Carácter General Aplicables a las Emisoras de Valores y a Otros Participantes del Mercado por el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2023

---

**La mención de que los valores se encuentran inscritos en el registro:**

Los títulos se encuentran inscritos en el Registro Nacional de Valores

---

### **Leyenda artículo 86 de la LMV:**

---

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

---

### **Leyenda Reporte Anual CUE:**

---

Reporte anual que se presenta de acuerdo con las disposiciones de carácter general aplicables a las emisoras de valores y a otros participantes del mercado

---

### **Periodo que se presenta:**

---

REPORTE ANUAL EJERCICIO 2023

---

## Índice

[411000-AR-NBIS3] Datos generales - Reporte Anual .....	1
[412000-NBIS3] Portada reporte anual .....	2
[413000-NBIS3] Información general.....	12
Glosario de términos y definiciones:.....	12
Resumen ejecutivo:.....	20
Factores de riesgo:.....	21
Otros valores emitidos por el fideicomiso: .....	51
Cambios significativos a los derechos de valores inscritos en el registro: .....	51
Destino de los fondos, en su caso: .....	51
Documentos de carácter público:.....	52
[421000-NBIS3] El fideicomiso .....	54
Historia y desarrollo del fideicomiso: .....	54
Descripción del negocio: .....	54
Sectores inmobiliarios en los que el fideicomiso estará enfocado a invertir: .....	55
Patentes, licencias, marcas y otros contratos:.....	56
Principales clientes:.....	56
Legislación aplicable y régimen fiscal: .....	57
Recursos humanos: .....	64
Desempeño ambiental:.....	65
Información de mercado:.....	65
Estructura de administración: .....	69
Procesos judiciales, administrativos o arbitrales: .....	69
Derechos que confieren los certificados bursátiles fiduciarios inmobiliarios: .....	70
Distribuciones:.....	71
Evolución de los activos del fideicomiso: .....	73
Desempeño de los activos del fideicomiso:.....	73

Plan de negocios, análisis y calendario de inversiones y, en su caso, desinversiones: .....	73
Contratos y acuerdos relevantes: .....	74
Comisiones, costos y gastos del administrador, asesor o de cualquier otro(s) tercero(s) que reciba(n) pago por parte del fideicomiso: .....	154
Operaciones con personas relacionadas y conflictos de interés: .....	154
Audidores externos del fideicomiso: .....	155
Otros terceros obligados con el fideicomiso o los tenedores:.....	156
Estructura del fideicomiso y principales tenedores: .....	156
[422000-NBIS3] Administrador del patrimonio del fideicomiso .....	162
Historia y desarrollo del administrador del patrimonio del fideicomiso o a quien se le encomienden dichas funciones: .....	162
Actividad Principal: .....	162
Recursos Humanos del administrador del patrimonio: .....	163
Estructura corporativa:.....	164
Procesos Judiciales, administrativos o arbitrales del administrador del patrimonio:.....	168
Administradores y tenedores de los certificados: .....	168
[425000-NBIS3] Información financiera del fideicomiso .....	176
Información financiera seleccionada del fideicomiso:.....	176
Informe de créditos relevantes del fideicomiso:.....	176
Comentarios y análisis de la administración sobre los resultados de operación (fideicomiso): .....	176
Resultados de la operación del fideicomiso: .....	176
Situación financiera, liquidez y recursos de capital del fideicomiso:.....	177
Control Interno del fideicomiso:.....	179
Estimaciones, provisiones o reservas contables críticas del fideicomiso: .....	179
[428000-NBIS3] Información financiera de la administración interna .....	180
Información financiera seleccionada de la administración interna:.....	180
Comentarios y análisis de la administración sobre los resultados de operación de la Administración Interna: .....	182

Resultados de la operación de la administración interna: .....	182
Situación financiera, liquidez y recursos de capital de la administración interna: .....	182
[432000-NBIS3] Anexos .....	185

## [413000-NBIS3] Información general

### Glosario de términos y definiciones:

---

Términos	Definiciones
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, mismos que se describen en el presente Informe.
Administrador	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.
Arrendatario	Significa cualquier Persona que con tal carácter sea parte de un Contrato de Arrendamiento.
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) ("Deloitte"), u otro auditor externo contratado en términos del Fideicomiso; en el entendido que dicho auditor deberá ser un despacho de contadores públicos de reconocido prestigio internacional e independiente del Administrador, del Fideicomitente 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.
<i>Cap Rate</i>	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.
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.
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 y Prácticas	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 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 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.
Comité Técnico	Tiene el significado que se le atribuye a dicho término en la Cláusula Novena, sección 9.1 del Fideicomiso.
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.
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.
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

	<p>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.</p>
Distribución Total	<p>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.</p>
Dólares	<p>Significa la moneda de curso legal de los Estados Unidos.</p>
Ejecutivos Clave	<p>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).</p>
Emisión	<p>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.</p>
Estados Financieros Auditados	<p>Estados financieros por el año terminado el 31 de diciembre de 2023 e informe del Auditor Independiente.</p>
Estados Financieros de la Emisora	<p>Significa, conjuntamente, los Estados Financieros Auditados, los Estados Financieros con Revisión Limitada, los Estados Financieros Proforma y los Estados Financieros Internos.</p>
Estados Financieros con Revisión Limitada	<p>Estados financieros intermedios condensados.</p>
Estados Financieros Internos	<p>Significa los estados financieros internos al 31 de diciembre de 2022 al 31 de diciembre 2023.</p>
Estados Financieros Proforma	<p>Significan los estados financieros proforma condensados no auditados.</p>
Eventos Relevantes	<p>Tiene el significado atribuido a eventos relevantes en el artículo segundo y</p>

	demás aplicables de la LMV.
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 llevó a cabo la Emisión, es decir el 9 de diciembre de 2022.
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	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.
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 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.

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.
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.
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.
Ley de Valores	Significa la Ley de Valores de 1933 de los Estados Unidos ( <i>U.S. Securities Act of 1933, as amended</i> ).
LGTOC	Significa la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito.

LIC	Significa la Ley de Instituciones de Crédito.
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.
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> . Cálculo utilizado para analizar la rentabilidad de las inversiones inmobiliarias generadoras de ingresos. NOI equivale a todos los ingresos de la propiedad, menos todos los gastos operativos razonablemente necesarios. Ingreso operativo neto (NOI) =RR-OE En donde: RR=ingreso por arrendamiento y OE= gastos operativos
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.
Patrimonio del Fideicomiso	Tiene el significado que se le atribuye a dicho término en la Cláusula Cuarta del Fideicomiso.
Persona	Significa, según el contexto lo requiera, una persona física o moral, un fideicomiso, una asociación (incluyendo asociación en participación) u otra entidad legal.
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.

Precio de Colocación	Significa Ps. \$40.00 (cuarenta Pesos 00/100 M.N.) por cada CBFi.
Presidente Ejecutivo	Significa el presidente ejecutivo del Administrador.
Prospecto	Significa el documento de prospecto de colocación, conjuntamente con todos sus anexos ubicado en <a href="http://www.agrofibra.com">www.agrofibra.com</a>
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.
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.

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.
Total de CBFIs Ofertados	Significa la totalidad de los CBFIs ofertados y colocados en la Fecha de Emisión.
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.

---

## Resumen ejecutivo:

---

### Constitución

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 2023. 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.

#### Oferta Pública

La Oferta Pública Inicial se llevó a cabo el 9 de diciembre de 2022 en la Bolsa Institucional de Valores (BIVA) por un monto total de Ps. \$976,818,520.00 (novecientos setenta y seis millones ochocientos dieciocho mil quinientos veinte pesos 00/100 M.N.)

#### Inversiones

Agrofibra llevó a cabo la adquisición de la primera propiedad el 22 de diciembre de 2022, consistente en invernaderos de hidroponía dedicados a la producción y comercialización de tomate grape para exportación, ubicada en el estado de Colima, México. El área bruta rentable (ABR) de esta propiedad es de 459,835 metros cuadrados.

---

## Factores de riesgo:

---

### *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 como si se hubiera negociado en términos de mercado con terceros no relacionados.**

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

Miembros del equipo directivo del 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 las Transacciones de Formación de Agrofibra. 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 del Administrador de dedicar tiempo y atención a los negocios y asuntos y, como resultado de lo anterior, el negocio podría verse perjudicado.

**Miembros del Comité de Inversiones y Riesgos podrían tener negocios relacionados con Agrofibra.**

Agrofibra no puede asegurar que los miembros del Comité de Inversiones y Riesgos no tengan intereses y negocios semejantes o vinculados, asimismo podrían ser empleados o administradores o estar estrechamente relacionados con empresas cuyo negocio se desarrolla en el mismo sector en el cual el 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 los negocios de Agrofibra.

**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.**

El Fideicomiso 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 se tuvieran que pagar contraprestaciones al nuevo administrador. Tampoco se puede garantizar que Agrofibra podrá encontrar un administrador sustituto con capacidades similares o mejores que el Administrador.

**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 se tiene 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 los CBFIs.**

Dependiendo de las condiciones existentes en su momento, previo acuerdo del Comité Técnico, se utilizarán los CBFIs de Tesorería 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 los 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 de, 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 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 del negocio.

***Factores de Riesgo relacionados con los Activos y Operaciones.*****Imposibilidad o retrasos en la adquisición de los Activos integrantes de la Cartera Inicial.**

En virtud de que a la fecha de celebración de la Oferta Pública no se adquirieron los Activos que integran la Cartera Inicial ni la Cartera Inicial Subsecuente, es posible enfrentar problemas en cuanto a la ejecución de las Transacciones de Formación o para lograr acuerdos vinculantes, según corresponda. Ello puede implicar retrasos en el tiempo inicialmente considerado para la adquisición de los Activos Iniciales e inclusive es posible no adquirir alguno o todos los Activos que forman parte de la Cartera Inicial o Cartera Inicial Subsecuente. Asimismo, es posible no contar con los recursos suficientes para adquirir la totalidad de la Cartera Inicial o Cartera Inicial. Ante ello, es posible elegir adquirir Activos diferentes a los anteriormente mencionados, lo cual podría impactar de manera directa los ingresos y el desempeño del negocio y en consecuencia las Distribuciones. Adicionalmente, no es posible garantizar que los acuerdos vinculantes de algunos de los Activos que conforman la 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, se depende de los Arrendatarios para la obtención de sustancialmente todos los 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 el 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, se generarán sustancialmente todos los ingresos de Contratos de Arrendamiento. Consecuentemente, el desempeño depende de los desempeños de dichos Arrendatarios y de la capacidad de Agrofibra de cobrar la Renta. No es posible asegurar que los Arrendatarios tendrán suficientes ingresos, bienes y liquidez para satisfacer sus obligaciones de pago a favor de Agrofibra, de conformidad con los Contratos de Arrendamiento. Si los Arrendatarios no pudieran cumplir con sus obligaciones de pago a favor

de Agrofibra bajo uno o más de los Contratos de Arrendamiento, es posible experimentar retrasos para ejercer los derechos como arrendador y se podría incurrir en costos sustanciales, incluyendo litigios y gastos relacionados, en proteger la inversión y re-arrendar las propiedades en su caso, y no es posible asegurar que se pueda 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 el negocio, condición financiera y resultado de operaciones, incluyendo la capacidad de hacer Distribuciones Totales a los Tenedores y, en ciertas circunstancias, la capacidad de hacer las Distribuciones Totales suficientes para mantener la 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, el 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 integrarse 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 los 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 del mercado de valores para concretar una adquisición, o si se obtiene, el financiamiento pudiese 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 puede 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, de 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*".

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.

**Es posible que se sea incapaz de adquirir los Inmuebles de la Cartera Adicional Adquirible o podría existir una demora en su adquisición.**

El éxito futuro de Agrofibra depende de la capacidad que se tenga 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 la Cartera. La ejecución exitosa de la 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, la capacidad para ejecutar la estrategia de inversión en nuevos mercados y condiciones favorables en el mercado financiero y macroeconómico de México y el extranjero. No podemos garantizar que se sea capaz de identificar Activos que cumplan con los objetivos de inversión o que se sea capaz de concretar todas las oportunidades de inversión que se identifiquen o sean presentadas en el futuro, o que una o más de las inversiones que se hagan generarán el ingreso o flujo de efectivo esperado. Aun si se logra lo anterior, no es posible garantizar que se tendrá éxito en administrar adecuadamente las nuevas actividades de operación o satisfacer el incremento en la demanda de los Inmuebles. Los ingresos obtenidos de las inversiones podrían ser menores a los esperados o resultar en pérdidas que pudieran afectar adversamente el negocio, condición financiera y resultados de operación.

Se tiene 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 se puede garantizar que el uso de dichos recursos tendrá como resultado beneficios para Agrofibra. 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 se reciban 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 control de Agrofibra. Adicionalmente, las adquisiciones de los activos serán negociadas caso por caso al tratarse de vendedores distintos en su mayoría y las mismas podrían variar en cada caso... No existen derechos del tanto, opciones o exclusivas celebradas a esta fecha y únicamente se cuenta 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 la 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 los Tenedores.

**En el curso normal del negocio, es posible ser sujetos de litigios de tiempo en tiempo.**

En el curso normal del negocio, es posible que Agrofibra sea sujeto de litigios. También es posible que se esté expuesto a litigios resultantes de las actividades llevadas a cabo en los Activos por los Arrendatarios o sus clientes. El resultado de dichos procesos podría afectar materialmente y podría seguir inconcluso durante largos períodos de tiempo. Algún proceso litigioso podría consumir tiempo significativo de los 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 se adquiera el Activo correspondiente. El inicio de dicho litigio o un resultado adverso en cualquier litigio pendiente, podría tener un efecto material adverso en el 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 los cuales podrían 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 Arrendadores podrían 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 se adquieran 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 la condición financiera de Agrofibra.**

En relación con los Activos Iniciales y los Activos que se adquieran en el futuro, estos podrían estar sujetos a pasivos desconocidos o contingentes para los cuales no sea posible tener ningún recurso o sólo un recurso limitado contra los vendedores. Como resultado, no hay garantía de que se recuperará 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 se puedan incurrir en relación con los pasivos asociados con los inmuebles adquiridos puede superar las expectativas. También es posible experimentar otros efectos adversos imprevistos, todos los cuales pueden afectar adversamente el 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 el negocio, condición financiera, resultados de operación y flujo de efectivo, el precio de los CBFIs y la capacidad de efectuar Distribuciones Totales a los Tenedores.

**Las inversiones conjuntas con terceros que se pudieran realizar podrían resultar afectadas adversamente por la falta de autoridad para tomar decisiones independientes, por la confianza en la situación financiera de los socios y por disputas entre Agrofibra y sus socios.**

Es posible 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 es posible 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 los 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 los intereses o metas de negocios de Agrofibra, y podrían estar en condiciones de tomar acciones en contra de los 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 Agrofibra ni sus socios tendrían el control total sobre la asociación, co-inversión o copropiedad. Las disputas entre Agrofibra y sus socios podrían dar lugar a un arbitraje o litigio que aumentaría los gastos e impediría que los Ejecutivos concentraran su esfuerzo y tiempo en los negocios. En consecuencia, los actos de o las disputas con los socios en la co-inversión podrían causar que las propiedades de la co-inversión estuviesen sujetas a un riesgo adicional. Además, en determinadas circunstancias, es posible ser responsables de los actos de los socios en co-inversiones o copropiedades.

**Podrían existir incumplimientos no previsible por parte de los Fideicomitentes Adherentes que afecten adversamente el 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 se sea afectado 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 al negocio, sin embargo, consideramos que los procedimientos aludidos (al ser de carácter meramente personal tanto de los Ejecutivos como de los miembros de los comités), se considera no generarían una responsabilidad directa al Fideicomiso o al Administrador. En su caso, de creerlo necesario, se

someterá, en tiempo y forma, a las instancias de gobierno corporativo la toma de decisiones necesarias a efectos de evitar una afectación en el curso normal de los negocios que pudiera en el futuro afectar a su vez el desempeño y por ende la entrega de Distribuciones a los 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 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.**

Los Inmuebles que componen la Cartera no han sido arrendados previo a la adquisición.

Por lo anterior, no podemos tener estimaciones basadas en datos históricos (tales como ingresos, gastos, cuotas, otros costos, NOI, incumplimiento, entre otros) acerca del desempeño futuro de nuestros Activos en la modalidad de negocio que implementaremos.

***Factores de riesgo relacionados con los CBFIs.***

**Se cuenta con Activos limitados y no es posible asegurar que se tendrá la capacidad de efectuar Distribuciones Totales.**

Los Activos estarán limitados a aquellos que se describen en el presente Informe 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 se tiene ni es posible asegurar que en el futuro se tendrá 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 los ingresos, los cuales están sujetos a riesgos e incertidumbres fuera del control de Agrofibra tales como condiciones financieras macroeconómicas que afecten la condición financiera de los Arrendatarios, el exceso de oferta de Activos similares a los adquiridos, los ciclos y riesgos específicos del sector agroalimentario, entre otros. Como resultado, es posible que se sea incapaces de efectuar Distribuciones Totales en el futuro.

**No es posible garantizar la capacidad para efectuar Distribuciones en el futuro. Es posible que se vea la necesidad de utilizar créditos o fondos provenientes de otras fuentes para hacer Distribuciones, lo que puede tener un impacto adverso en las 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 determinó la política de distribución para la entrega de las Distribuciones Totales, cumpliendo siempre con los requisitos establecidos en el artículo 187 de la LISR.

Es posible que se vea la obligación de financiar las Distribuciones con capital de trabajo, el producto neto de la 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 las operaciones. Finalmente, vender activos puede ver en la obligación de deshacerse de activos en un momento o de una manera que no se ajuste a la estrategia de disposición. Si se obtienen créditos para financiar las Distribuciones, los índices de apalancamiento y costos de intereses a futuro aumentarían, lo cual reduciría los ingresos y el efectivo disponible para distribución que de otra manera hubieran existido. Existe la posibilidad de ser incapaces de hacer Distribuciones en el futuro y no es posible asegurar que la 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 Informe. 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 de 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 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 de 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.

**Los CBFIs de Agrofibra 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 calificadoradora de valores, por lo que los inversionistas deberán efectuar un análisis particular de la información. 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) CBFIs de Tesorería los cuales deberán ser utilizados conforme se establece en el Fideicomiso en el futuro.. 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 los 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 los 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.**

Los 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 los 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 los Arrendatarios deben contar 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 y otro tipo de desastres naturales. Este tipo de desastres naturales podrían impedir la realización de las operaciones de los Arrendatarios, dañar sus instalaciones y producción y afectar en forma adversa los niveles de demanda por parte de sus 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 los 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 los Inmuebles deben contar 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.

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

Se estima que la mayoría de los 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 los 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**

La disponibilidad de agua es un factor determinante para la producción de los 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 el proceso de inversión se verifica que las concesiones y los reservorios de agua cuenten con suficiencia para mantener la continuidad del negocio de los 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 la Cartera están concentrados en el sector agroalimentario de México y el negocio podría verse afectado adversamente como consecuencia de un deterioro económico en dicho sector.**

La Cartera comprende Activos que estarán arrendados a empresas del sector agroalimentario. Esta situación podría exponer a Agrofibra 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 los Activos, incluyendo permisos, licencias, zonificación y requisitos ambientales, podría resultar en la clausura de algún Inmueble de la Cartera por parte de las autoridades gubernamentales.**

Las operaciones que los Arrendatarios llevan a cabo en los 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 los Activos o resultar en la clausura de alguna de éstas y podrían exigir a los 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 los Activos, inclusive antes de adquirir una propiedad o cuando se llevan a cabo

renovaciones o mejoras en cualquiera de los Activos. La estrategia de crecimiento podría verse afectada materialmente y de forma adversa la incapacidad de los 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 el negocio, condición financiera y resultados de operación.

**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 se incurriese en pérdidas no aseguradas o no asegurables, o en pérdidas por encima de la cobertura actual, el negocio, condición financiera, resultados de operaciones, flujo de caja y nuestra habilidad para efectuar Distribuciones Totales, así como el precio de los 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 los 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 los 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.

**Existe la posibilidad de no poder arrendar los 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 Agrofibra 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 los Contratos de Arrendamiento es terminado por estas o por otras razones, el perder al Arrendatario o a cualquier futuro arrendador de los Bienes Inmuebles, puede requerir que se incurra 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 se experimente una pérdida de ingresos durante el periodo de tiempo previo al que se re-arriende la propiedad o se complete su remodelación, y no es posible asegurar que se pueda 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.

**Los ingresos por Rentas pueden verse afectados por disminuciones en los ingresos de los 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 el desempeño de Agrofibra. 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 los ingresos por dichas Rentas disminuirán. Esta disminución podría tener un efecto material adverso en los negocios, resultado de operaciones, condición financiera, las Distribuciones Totales a los Tenedores o afectar adversamente el precio de mercado de los CBFIs.

**Es posible incurrir en pérdidas debido a los Contratos de Arrendamiento denominados en Dólares.**

Si bien un porcentaje considerable de los Contratos de Arrendamiento se encuentran denominados en Dólares, no se cuenta con 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, es posible que se llegue a estar obligados a aceptar pagos por obligaciones denominadas en Dólares, en Pesos.

**La concentración geográfica de las propiedades podría dejar a Agrofibra vulnerable 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 los ingresos o de otra manera afectar 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, el negocio, condición financiera, resultados de operación y flujo de efectivo, el precio de los CBFIs y la 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 del control de Agrofibra. Si los Activos no generan suficientes ingresos para cubrir los gastos operativos, incluyendo deudas, los reembolsos a la Administración y gastos de capital, entonces el 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;
- 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. reducción significativa en la demanda por productos agroalimentarios que pudieran afectar el 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 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 se opera, 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 al patrimonio.

Además, los periodos de desaceleración económica, recesión o crisis, 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 se es incapaz de renovar los Contratos de Arrendamiento o arrendar espacios disponibles, o si se es incapaz de arrendar las propiedades cobrando las mismas Rentas o superiores, el ingreso por Renta se verá afectado adversamente.**

No es posible asegurar que los Contratos de Arrendamiento serán renovados, que las 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 se pueda arrendar espacios desocupados en diferentes etapas de desarrollo en términos favorables, o en absoluto. Además, es posible adquirir propiedades en desarrollo, y adquirir terrenos no desarrollados en el futuro como parte de la estrategia de crecimiento. En la medida en que las propiedades, o parte de las propiedades, permanezcan vacantes por períodos prolongados, es posible que se reciban ingresos reducidos o no se reciban 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 la Cartera son de largo plazo y prevén renovaciones adicionales, Agrofibra o un Arrendatario podrían rescindir uno o más de los 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 los 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 la capacidad de cumplir con las expectativas financieras, el negocio, condición financiera, resultados de operaciones, flujo de efectivo, el precio de mercado de los CBFIs y la capacidad de realizar Distribuciones Totales a los Tenedores de los CBFIs.

**Las acciones de los competidores de Agrofibra pudieran 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 pudieran tener Inmuebles con características similares y en el mismo mercado en el que se encuentran los de Agrofibra. Se considera 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 los potenciales competidores directos pueden contar con mayores recursos financieros y ser capaces o estar dispuestos a aceptar mayores riesgos que Agrofibra. 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 los 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, se considera que con frecuencia son menos competitivas respecto a 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 pudiera 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.

**Agrofibra estará sujeta 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 la capacidad para obtener financiamientos.**

Agrofibra estará sujeta 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 se excede el límite máximo de apalancamiento, no será posible asumir pasivos adicionales con cargo al Patrimonio del Fideicomiso hasta en tanto se ajuste al límite 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.

Si se excede el índice de cobertura de servicio de la deuda autorizado por la Asamblea de Tenedores no será posible asumir pasivos adicionales con cargo al Patrimonio del Fideicomiso hasta en tanto se ajuste al límite 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 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 se exceda 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 el desarrollo y crecimiento por falta de recursos, lo que podría afectar negativamente el desempeño y la entrega de Distribuciones a los 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 los Activos periódicamente, (iii) asociado con que los 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 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 los Activos podrían sufrir deterioros, los cuales tendrían un efecto adverso en los resultados de operación.**

Los Inmuebles relacionados con los 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 los

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.

**Los Inmuebles relacionados con los 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 los Activos podrá requerir que Agrofibra aplique un 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 Secretaria 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.

Se procurará 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 los 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 el 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 los 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 se mantiene 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, es posible ser requeridos a mantener cierta información relacionada con las actividades de arrendamiento que se lleven 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 se fuera incapaces de cumplir con estos requerimientos, se podría estar sujetos a penalizaciones que podrían afectar el flujo de efectivo y operaciones.

**Las 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 los 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 los 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 los 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 los 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 los 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 los 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 se adquieran en 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 e, Inmuebles que se adquieran 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 se adquieran 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 la 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.

**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 los 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 los 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 los 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 los 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 los 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 los 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.

**Las adquisiciones podrían estar sujetas a leyes en materia de concentración bajo la Ley Federal de Competencia Económica.**

Si bien se considera 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 podrían estar ubicadas en los supuestos que marca dicha ley por lo que se tendría que cumplir con la normativa aplicable. En caso de que estén 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.

**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.

**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, se registrarían 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.

**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 CBFIs. 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.**

El Precio de Colocación en la Oferta Pública inicial fue 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 los 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 al negocio y el precio de intercambio de los 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 al negocio, el negocio de los Arrendatarios, las 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 Agrofibra. Las condiciones económicas presentes y futuras, incluyendo incertidumbre en los mercados financieros y crediticios, puede afectar adversamente al negocio y el precio de negociación de los 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 informe 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.

**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 los 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 el flujo de efectivo, resultados de operación y la capacidad para efectuar Distribuciones Totales.**

Agrofibra tiene 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 Hábiles siguientes a que dicha devolución sea requerida formalmente a dichas autoridades. En tanto existan demoras en la recepción de las devoluciones mencionadas, el flujo de efectivo, resultados de operación y la 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.

### ***Factores de riesgo relacionados con México***

#### **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 los 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 los 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 los ingresos y los resultados de operación. El principal riesgo de mercado al que se considera poder 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 del control de Agrofibra 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 el 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 es posible asegurar que estos eventos, sobre los cuales Agrofibra no tiene control, no tendrán un efecto adverso sobre el negocio, condición financiera y resultados de operación.

**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 el negocio y resultados de operación, así como en el precio de mercado de los 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 los 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. El Fideicomiso y CBFIs disponen que cualquier acción legal relacionada con la ejecución, interpretación o desempeño del Fideicomiso estarán regidos por la legislación mexicana y sólo serán competentes, los tribunales mexicanos. Como resultado, no es posible para los Tenedores extranjeros de los CBFIs hacer cumplir sus derechos como Tenedores bajo el Fideicomiso ante tribunales distintos de los tribunales mexicanos.

#### **Agrofibra está sujeta 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. Agrofibra está sujeta a obligaciones relacionadas con entrega de reportes respecto a los CBFIs 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 Agrofibra ejecutar demandas en México y hacer cumplir los derechos bajo ciertas decisiones y/o laudos arbitrales.**

Puede ser difícil ejecutar sentencias en México. Además, en el grado en el que se obtenga una sentencia, pero se requiera ejercer su cumplimiento en los tribunales, no será posible asegurar que dichos tribunales harán valer tal decisión ya que no depende de Agrofibra. Hay numerosos y detallados requisitos para hacer cumplir en México sentencias definitivas contra entidades mexicanas o extranjeras o contra individuos obtenidas por Agrofibra 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.

#### ***Factores de riesgo relacionados con la Promoción Internacional de los CBFIs.***

#### **Los CBFIs no serán objeto de una oferta registrada al amparo de la Ley de Valores, y el rol de los Asesores Internacionales está limitado en cuanto a su alcance.**

Los Asesores Internacionales no están proveyendo información, asesoría (incluyendo, sin limitar, legal, de negocios, contable, de inversión o fiscal) o recomendaciones con respecto a la inversión en CBFIs al amparo de la Promoción Internacional. No han hecho ni harán declaraciones sobre la calidad crediticia o de inversión de los CBFIs o del Fideicomiso (incluyendo, en relación con la legalidad o validez de una inversión de CBFIs, de conformidad con las regulaciones y leyes aplicables). Por lo tanto, los inversionistas (incluyendo los Inversionistas Internacionales), al momento de llevar a cabo su decisión de inversión, no deberán basarse en la revisión realizada por dichas personas. Los potenciales inversionistas deberán consultar a sus abogados, asesores de inversiones y de negocios, así como a sus asesores fiscales, previo a realizar cualquier inversión en CBFIs. El presente Prospecto y la información contenida en él es responsabilidad del Emisor. Los Asesores Internacionales no han verificado y no son responsables por el contenido del presente Prospecto y no ofrecen ninguna declaración o garantía, expresa o implícita, en cuanto a la exactitud o integridad de la información contenida en el presente Prospecto, y nada de lo contenido en el mismo es o será considerado como una promesa o declaración por parte de los Asesores Internacionales, ya sea en el pasado, en el presente o en el futuro. Los servicios, actividades y responsabilidades de los Asesores Internacionales derivados y/o relacionados con la Promoción Internacional se encuentran limitados a los términos y condiciones previstos en el Contrato de Promoción Internacional.

La colocación y venta de los CBFIs no ha sido, ni será registrada al amparo de la Ley de Valores o al amparo de cualquier ley de valores estatal de los Estados Unidos y no serán registrados en ninguna jurisdicción distinta a México. Consecuentemente, los CBFIs no podrán ofrecerse, transferirse o venderse en los Estados Unidos a personas que no sea personas de los Estados Unidos (*Non-U.S. Persons*), salvo a inversionistas en los Estados Unidos considerados "inversionistas calificados institucionales" (*qualified institutional buyers*), según dicho término se define en la Regla 144A (*Rule 144A*) de la Ley de Valores, al amparo de las exenciones u operaciones no sujetas a inscripción de conformidad con la Ley de Valores y de requisitos de inscripción de valores de los Estados Unidos, y a ciertas personas que no sean personas de los Estados Unidos (*Non-U.S. Persons*) fuera de los Estados Unidos, al amparo de la Regulación S (*Regulation S*) bajo la Ley de Valores.

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.

## 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.

---

## Cambios significativos a los derechos de valores inscritos en el registro:

---

A la fecha del presente Informe no existen cambios significativos

---

## Destino de los fondos, en su caso:

---

El 9 de diciembre de 2022, Agrofibra realizó la primera colocación de CBFIs. El fideicomiso colocó un total de 24,420,463 CBFIs considerando los CBFIs materia del ejercicio total de la Opción de Sobreasignación a un precio de \$40.00 por CBFIs equivalente a \$976,818,520 pesos.

(Pesos)	Oferta	%	Oferta con Opción de Sobreasignación	%
<b>Descripción / Fuente</b>				
Monto de la Oferta	Ps. \$849,407,440	100.0%	Ps. \$976,818,520	100.0%
Total	Ps. \$849,407,440	100.0%	Ps. \$976,818,520	100.0%

Usos:				
Efectivo en caja para la adquisición de la Cartera Inicial, los Activos de la Cartera Adicional Adquirible, incluyendo el IVA	Ps. \$710,891,631	83.7%	Ps. \$838,302,711	85.8%
Gastos relacionados con la Oferta	Ps. \$123,974,062	14.6%	Ps. \$123,974,062	12.7%
Capital de Trabajo (IVA por recuperar)	Ps. \$14,541,747	1.7%	Ps. \$14,541,747	1.5%
<b>Usos Totales</b>	<b>Ps. \$849,407,440</b>	<b>100.0%</b>	<b>Ps. \$976,818,520</b>	<b>100.0%</b>

---

## 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 y Jorge Luis Muro Sosa y Maria Elena Martinez Camarillo podrán ser localizadas en los correos [jmuro@actinver.com.mx](mailto:jmuro@actinver.com.mx) o [fiduciarioADM@actinver.com.mx](mailto:fiduciarioADM@actinver.com.mx) o en los teléfonos (55) 1103 6600 ext 6675 o 1482

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](mailto:pflores@cibanco.com) y/o [abasurto@cibanco.com](mailto:abasurto@cibanco.com) o en el teléfono Tel. (55) 5063 3900.

Sebastian Hanhausen Vignon es la persona encargada de relación con inversionistas y podrá ser localizada en las oficinas ubicadas en Pedregal 24-Piso 3, Lomas - Virreyes, Miguel Hidalgo, CDMX C.P 11040, con número de teléfono +52 (55) 8647 0306 o al correo electrónico [sebastian.hanhausen@agrofibra.com](mailto:sebastian.hanhausen@agrofibra.com).

---



## [421000-NBIS3] El fideicomiso

### Historia y desarrollo del fideicomiso:

---

#### Denominación Social y nombre comercial de la empresa

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 (“AgroFibra”)

#### Fecha, lugar y duración de la emisora

Agrofibra se constituyó el 12 de octubre de 2020 en la Ciudad de México. El contrato de fideicomiso permanecerá vigente hasta que se hayan cumplido completamente los objetivos del fideicomiso. Además, se establece que el contrato del fideicomiso finalizará una vez que se hayan desinvertido completamente todas las inversiones del patrimonio del fideicomiso y se hayan distribuido todas las cantidades depositadas en las cuentas del fideicomiso a los tenedores, según lo dispuesto en el contrato del fideicomiso. Cabe destacar que, según el Artículo 394 de la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito, el plazo del contrato del fideicomiso no puede superar los 50 años.

#### Descripción de la evolución del fideicomiso

Agrofibra, el Primer Fideicomiso de Inversión en Bienes Raíces del sector agroalimentario en México realiza la Oferta Pública Inicial el 9 de diciembre de 2022 en la Bolsa Institucional de Valores (BIVA). El fideicomiso colocó un total de 24,420,463 CBFIs considerando los CBFIs materia del ejercicio total de la Opción de Sobreasignación a un precio de \$40.00 por CBFIs equivalente a \$976,818,520 pesos.

Agrofibra llevó a cabo la adquisición de la primera propiedad el 22 de diciembre de 2022, consistente en invernaderos de hidroponía dedicados a la producción y comercialización de tomate grape para exportación, ubicada en el estado de Colima, México, correspondiente al Activo Inicial descrito en el prospecto. El área bruta rentable (ABR) de esta propiedad es de 459,835 metros cuadrados

---

### Descripción del negocio:

---

Agrofibra se enfoca 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 compraventa con brokers o retailers en el mercado destino.

---

## **Sectores inmobiliarios en los que el fideicomiso estará enfocado a invertir:**

---

El sector inmobiliario en el que el Fideicomiso está 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 comerciales, industriales y de oficinas.

### **Categorías de los Activos en el Fideicomiso**

Agrofibra se enfoca 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 compraventa con brokers o retailers en el mercado destino.

### **Comportamiento cíclico o estacional**

La actividad agroalimentaria en la que se enfocan los 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 los Arrendatarios en rendimientos de campo.

Desde la perspectiva de la demanda, las instalaciones de los Arrendatarios sobre los 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 y sistemas de inyección de CO<sub>2</sub>, como una forma de controlar las emisiones de CO<sub>2</sub> 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 la intención exigir a los Arrendatarios que cumplan con lo anterior.

---

## **Patentes, licencias, marcas y otros contratos:**

---

Esta sección no es aplicable ya que el Fideicomiso no cuenta con ninguna patente, licencia o marca u otro contrato relevante.

---

## **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.

---

## Legislación aplicable y régimen fiscal:

---

Agrofibra está 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 Ineval 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 los 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) del Resultado Fiscal neto (i.e.) para fines del ISR por dicho año. De conformidad con la LISR, el Resultado Fiscal anual se calcula como el 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 los 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 los 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 los 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 los ingresos y así las Operaciones.

Para la factibilidad de las Operaciones que se llevan a cabo en los 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 basa 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 se tiene 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 los 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.

## Recursos humanos:

### Equipo directivo

Los directores ejecutivos del negocio, que incluyen al Director General y/o Presidente Ejecutivo, Dirección de Administración y Operaciones, y Vicepresidencia de Desarrollo, tienen la responsabilidad de establecer los objetivos estratégicos y presentarlos al Comité Técnico para su aprobación. Además, estos directores son responsables de mantener las relaciones con los inversionistas y garantizar que cumplimos con las obligaciones. Vale destacar que estos directores son empleados de tiempo completo y reciben una compensación del Administrador.

La siguiente tabla muestra los nombres y posiciones dentro del equipo directivo del Administrador a la fecha:

Nombre	Posición
Manuel Alejandro Yohel Romero Socarrás	Presidente Ejecutivo
Eduardo Saúl Acosta Trejo	Director Jurídico
Pablo Federico Bustamante González	Administración y Operaciones
Sebastian Jorge Hanhausen Vignon	Gerente de Desarrollo

### Manuel Alejandro Yohel Romero Socarrás, Presidente Ejecutivo

+40 años de experiencia en el sector financiero.

Fue CFO de Televisa Interactive Media y Blim, auditor en PwC, consultor en Deloitte y director ejecutivo de administración de operaciones y recursos corporativos en Operadora de Bolsa, administrando más de 1,200 activos inmobiliarios.

Consejero en múltiples empresas como INDEVAL, el Servicio Panamericano de Protección, Grupo Alarmas, entre otras.

### Eduardo Saúl Acosta Trejo, Director Jurídico

+15 años asesorando a diversas empresas del sector inmobiliario, tanto públicas como privadas.

### Pablo Federico Bustamante González, Administración y Operaciones

+26 años de experiencia en el sector financiero.

Con puestos directivos en Finanzas en compañías de Citigroup, Scotiabank y Principal Financial Group.

Cuenta con un MBA en empresas financieras en la Universidad de Quebec en Montreal

### Sebastian Jorge Hanhausen Vignon, Gerente de Desarrollo

+10 años de experiencia en el sector financiero, inmobiliario y bursátil.

Trabajó anteriormente en BIVA, Caret Capital y Banobras.

Cuenta con un MBA y un Master en Desarrollo de Bienes Raíces ambos por el IE Business School de Madrid.

El administrador proporciona los servicios necesarios para administrar y mantener eficientemente los activos del patrimonio del fideicomiso. Estos servicios incluyen la planificación y ejecución de actividades financieras, supervisión del cumplimiento de obligaciones fiscales y contables, coordinación de auditores y asesores, gestión de recursos humanos, campañas de relaciones públicas, adquisición y financiación de activos inmobiliarios, y gestión de activos de la cartera, entre otros. Además, el administrador es responsable de validar y verificar los contratos de arrendamiento, asegurándose de que se celebren conforme a la ley aplicable y que se entreguen todos los contratos de arrendamiento correspondientes a cada activo aportado al patrimonio del fideicomiso. También se asegura de que todos los proveedores de servicios cumplan con las obligaciones laborales, de seguridad social y económicas establecidas en las leyes y reglamentos aplicables.

---

## Desempeño ambiental:

---

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.

---

## Información de mercado:

---

México se está recobrando de una pandemia que ha tenido un profundo impacto económico y social. Los trabajadores informales, las mujeres y los jóvenes se han visto especialmente afectados, lo que ha agravado retos sociales preexistentes. El sólido marco de política macroeconómica de México ha salvaguardado la estabilidad macroeconómica. Sin embargo, las perspectivas de crecimiento a medio plazo se han debilitado y el ritmo de crecimiento en las dos últimas décadas ha sido bajo. La pobreza y la desigualdad entre regiones todavía son elevadas. Factores como la informalidad, la exclusión financiera o la corrupción han obstaculizado el crecimiento de la productividad. Las bajas tasas de participación femenina y una inversión débil desde 2015 también han afectado a las perspectivas de crecimiento a medio plazo.<sup>1</sup>

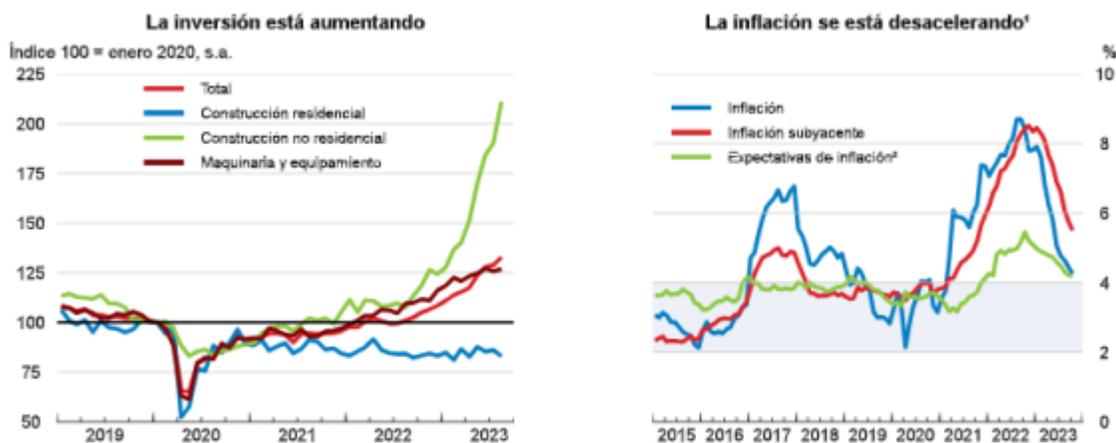
<sup>1</sup> Perspectivas económicas de la OCDE © OCDE 2023

Se prevé que la economía crezca un 2,5% en 2024 y un 2% en 2025, tras el 3,4% registrado en 2023. La solidez del mercado laboral reforzará el consumo. La inversión se verá respaldada por proyectos de infraestructuras públicas cuya finalización está prevista en 2024 y por la deslocalización de actividades manufactureras hacia México. El dinamismo de las exportaciones se verá atenuado por el crecimiento más moderado en la economía en Estados Unidos. La inflación descenderá al 3,9% en 2024 y al 3,2% en 2025.<sup>2</sup>

<sup>2</sup> Expectativas de inflación del sector privado para los próximos 12 meses. Fuente: INEGI; y Banco de México.

Los indicadores a corto plazo muestran la resiliencia del consumo y la tendencia al alza de la inversión, en particular en la construcción no residencial —apoyada por los proyectos de infraestructuras públicas en el sur del país— y la inversión en maquinaria y equipos —en relación con los procesos de deslocalización hacia México—. Los parques industriales mexicanos ubicados a lo largo de la frontera con Estados Unidos operan a plena capacidad. El crecimiento de las exportaciones y la producción manufacturera se han mantenido sólidos, sobre todo en el sector del automóvil. La inflación medida por el IPC ha seguido disminuyendo, situándose en el 4,3% (interanual) en octubre, mientras que la inflación subyacente se mantiene más firme, en el 5,5%. Las presiones inflacionistas siguen siendo especialmente elevadas en el sector servicios.

## México



1. La zona sombreada representa la banda objetivo de inflación del banco central.

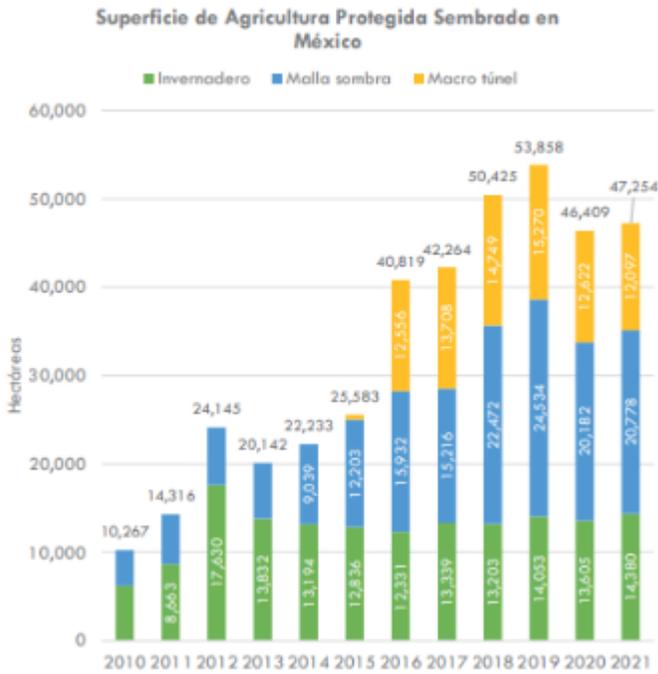
2. Expectativas de inflación del sector privado para los próximos 12 meses.

Fuente: INEGI; y Banco de México.

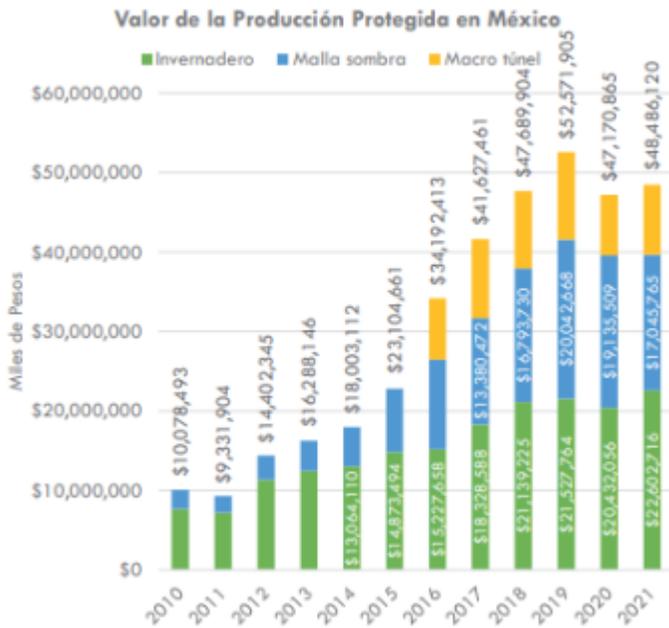
## Agricultura Protegida en México

De acuerdo con la información publicada en el Sistema de Información Agroalimentaria de Consulta (SIACON) del Servicio de Información Agroalimentaria y Pesquera (SIAP) de la Secretaría de Agricultura y Desarrollo Rural (SADER).

En México en el 2021, se sembraron 47 mil hectáreas (ha), 845 ha más que en el año anterior, una ligera recuperación del máximo histórico de 53 mil ha sembradas en el 2019. Comparado con el 2020, en el 2021 reportó crecimiento en la superficie de malla sombras e invernaderos, mientras que los macro túneles reportan menos superficie por segundo año consecutivo.



Fuente: AHMPAC con datos de SIACON, SIAP, SADER, 2022



Fuente: AHMPAC con datos de SIACON, SIAP, SADER, 2022

Aunque la producción cosechada se redujo, el valor de la producción protegida se incrementó más de mil millones de pesos.

**Mercados Objetivo**

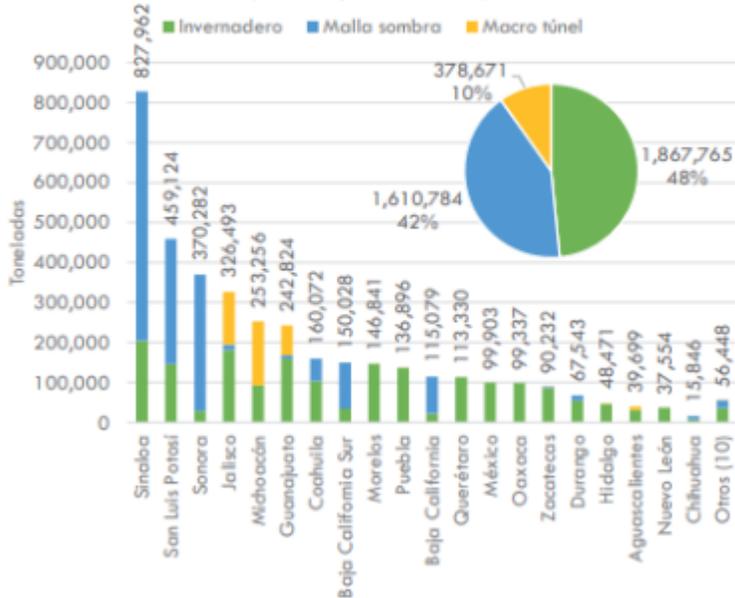
El 60% de la superficie protegida se concentra en 20 municipios de 10 Estados, el 40% restante se distribuye en otros 701 municipios a lo largo de la República Mexicana.

### Superficie Protegida por Municipio | Top 20

Municipio	Estado	Invernadero	Malla sombra	Macro túnel	Total (ha)	%
Arteaga	Coahuila	20	4,457		4,477	9%
Culliacán	Sinaloa	1,048	2,130		3,178	7%
Zapotlán el Grande	Jalisco	138		2,891	3,029	6%
Navolato	Sinaloa	540	1,944		2,484	5%
Elota	Sinaloa		2,126		2,126	4%
Jocotepec	Jalisco	11		1,990	2,001	4%
Zamora	Michoacán			1,582	1,582	3%
Ensenada	Baja California	174	1,153		1,327	3%
Guaymas	Sonora		1,100		1,100	2%
Mulegé	Baja California Sur		1,060		1,060	2%
Hermosillo	Sonora		921		921	2%
La Paz	Baja California Sur	500	396		896	2%
Villa Guerrero	México	720			720	2%
Guasave	Sinaloa		671		671	1%
Irapuato	Guanajuato	9		555	564	1%
Tanhuato	Michoacán	415		88	503	1%
Catorce	San Luis Potosí	334	168		501	1%
Tanganciaro	Michoacán			476	476	1%
Empalme	Sonora		475		475	1%
Villa de Guadalupe	San Luis Potosí	25	444		469	1%
Otros (701)	Otros	10,446	3,732	4,515	18,693	40%
<b>Total general</b>		<b>14,378</b>	<b>20,778</b>	<b>12,097</b>	<b>47,253</b>	<b>100%</b>

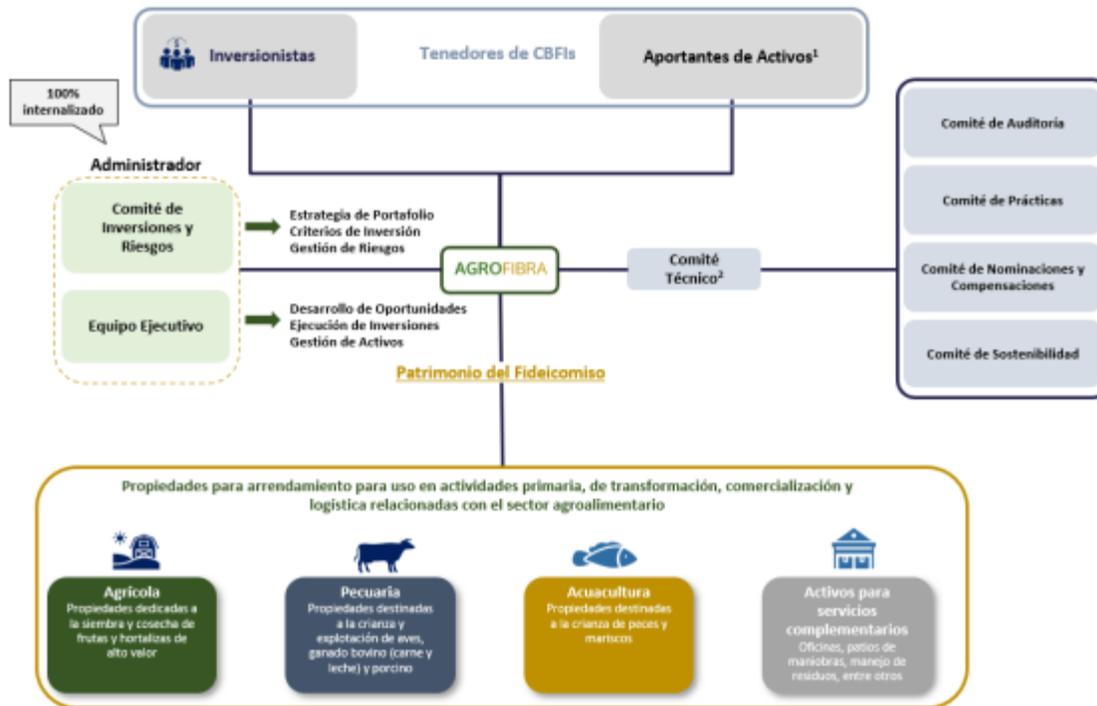
Fuente: AHMPAC con datos de SIACON, SIAP, SADER, 2022

### Producción Hortofrutícola Protegida en México 2021 Por Estado y tipo de Tecnología (No incluye Floricultura)



Fuente: AHMPAC con datos de SIACON, SIAP, SADER, 2022

## Estructura de administración:



- <sup>1</sup> Personas que vendan o aporten Activos a cambio de Certificados Bursátiles Fiduciarios Inmobiliarios ("CBFIs").  
<sup>2</sup> Integrado por hasta 21 miembros, con prácticas de Gobierno Corporativo alineadas a los mejores estándares del mercado. Inicialmente 77.8% de miembros independientes.

## Procesos judiciales, administrativos o arbitrales:

A la fecha, se han iniciado acciones legales derivadas de los acuerdos de la Asamblea de Tenedores de fecha 10 de octubre de 2023.

Asimismo, Banco Actinver, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver, División Fiduciaria, ha recibido cierta notificación de medidas cautelares decretadas por el Juzgado Cuarto Civil de la Ciudad de México (la "Notificación de Medidas Cautelares").

En relación con la Notificación de Medidas Cautelares, a la fecha se no se encuentran surtiendo efectos, , ello en virtud de que: (i) el Fiduciario ha interpuesto diversos recursos judiciales en contra de las medidas objeto de la Notificación de Medidas Cautelares por lo que las mismas no se encuentran firmes en esta fecha, es decir, se encuentran sujetas a revisión tanto por la propia autoridad que las dictó, como por un Tribunal de Alzada, (ii) a esta fecha, el Fiduciario no ha sido notificado acerca de la demanda ni del escrito mediante el cual se solicitaron las referidas medidas cautelares, y (iii) como parte de los referidos recursos judiciales interpuestos por el Fiduciario, el Juzgado que realizó la Notificación de Medidas Cautelares acordó admitir el recurso de apelación interpuesto por el Fiduciario con efectos suspensivos de conformidad con lo dispuesto por el Código de Comercio, para lo cual señaló un monto de garantía para que ello surtiera efectos. Dicha garantía ya fue exhibida por el Fiduciario ante el mismo Juzgado que dictó las medidas.

A la fecha y hasta donde razonablemente se tiene conocimiento, no hay casos legales o judiciales relevantes que puedan afectar negativamente los resultados financieros.

También es importante mencionar que el Fideicomitente no cumple con los requisitos para ser declarado en concurso mercantil según los artículos 9 y 10 de la Ley correspondiente, y hasta la fecha no hay ninguna indicación de que esto pueda o haya sucedido.

---

## **Derechos que confieren los certificados bursátiles fiduciarios inmobiliarios:**

---

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.

---

## 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 los CBFIs al menos el 95% (noventa y cinco por ciento) del resultado fiscal. No obstante lo anterior, el resultado fiscal, puede ser diferente del 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.

Durante el ejercicio 2023 no se realizaron Distribuciones a los Tenedores.

## Inmuebles propiedad del fideicomiso

### GEAR.

Al cierre del 31 de diciembre de 2023 el activo denominado GEAR es la única propiedad o desarrollo en el portafolio de Agrofibra.

### Perfil del Arrendatario

Información general	Descripción
Compañía	GEAR Alimentos, S.A. de C.V.
Años de experiencia	14 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.

### Descripción

El Inmueble, 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 m<sup>2</sup> de invernaderos en hidroponía, naves y áreas administrativas; todo esto, en un terreno de 459,835 m<sup>2</sup>.

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 <sup>2</sup>
ABR	459,835 m <sup>2</sup>
Ocupación	100%
Información financiera y operativa	Descripción
Valor de adquisición	Ps \$ 366,193,773 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

## Adquisiciones inmobiliarias o desarrollos inmobiliarios

La propiedad denominada GEAR Alimentos es la única propiedad dentro del portafolio de Agrofibra al cierre del 31 de diciembre de 2023.

---

## **Evolución de los activos del fideicomiso:**

---

Al cierre del 31 de diciembre de 2023 el único activo del fideicomiso es la propiedad denominada GEAR Alimentos ubicada en el estado de Colima, misma que representa el total de los ingresos de arrendamiento del periodo 2023. El contrato celebrado tiene una duración de 15 años. Para más información consultar la sección de Información Financiera.

---

---

## **Desempeño de los activos del fideicomiso:**

---

Esta información se presenta y analiza en la sección "Información Financiera" del presente Reporte Anual.

---

---

## **Plan de negocios, análisis 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 el Prospecto. Se tiene 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.

---

## Informe de deudores relevantes

---

A la fecha de este Reporte Anual y al 31 de diciembre de 2023 no se cuenta con deudores relevantes

---

## Contratos y acuerdos relevantes:

---

### Términos y Condiciones relevantes del contrato de fideicomiso respecto a contratos y acuerdos.

#### 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.

Para efectos de determinar el valor del Patrimonio del Fideicomiso se deberán considerar las obligaciones a cargo del Administrador, de cualquier especie, según sea el caso. Las Partes acuerdan que en ninguna circunstancia se recibirán aportaciones de depósitos en efectivo en las cuentas que se abran a nombre del Fideicomiso, para los efectos legales a que haya lugar. El Fiduciario se reserva el derecho de rechazar tales aportaciones.

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.

Para los efectos relativos a los reportes que el Fiduciario debe dar a las autoridades bancarias y regulatorias, las partes expresamente reconocen que el Administrador tendrá la obligación de entregar al Fiduciario, cuando éste último se lo solicite, dentro de los primeros 5 (cinco) Días Hábiles siguientes a la fecha de la solicitud, la información respectiva del valor de los derechos, bienes, y demás valores que integran el Patrimonio del Fideicomiso, en el entendido que, si por el incumplimiento a esta obligación el Fiduciario resultare multado, sancionado o impuesto de cualquier pena económica, el Fideicomitente quedará obligado a indemnizarle y/o reembolsarle las cantidades que hubiere erogado y a resarcirle de cualesquier daños y perjuicios que le hubieren ocasionado.

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 Inicial 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 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 con 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;

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-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, 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-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 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 de 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-treinta y cinco punto dos 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-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 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-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. 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 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-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 Cuauhtémoc, "06500", Ciudad de México, México.

g. Los CBFIs se regirán 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 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-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.

#### 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 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 Hábles 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 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 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 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 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-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 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-sesenta 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-doscientos noventa de la LMV, a fin de que Indeval le proporcione las constancias correspondientes.

Adicionalmente, en caso de 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.

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 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-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 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-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 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 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 -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 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 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) 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 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 de 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-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.

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-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).

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 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-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 (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-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. 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 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 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 "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, 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 "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 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-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 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-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 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) 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-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) 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-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 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-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. 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 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.

xx

ix. 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-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-quinque 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.

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 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-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) 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.

#### 9.5-nueve punto cinco. COMITÉ DE SOSTENIBILIDAD.

9.5.1-nueve punto cinco punto uno. Comité de Sostenibilidad. El Comité de Sostenibilidad del Fideicomiso, el cual tendrá las atribuciones que se establecen en esta Cláusula, 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. 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-nueve punto cinco punto dos. 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-diez punto uno. Designación del Administrador. El Administrador Interno es Administradora 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-diez punto dos. 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-diez punto tres. 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-siete, fracción VII, inciso a), numeral 9-nueve de la Circular Única de Emisoras, el Contrato de Administración deberá prever, en todo momento, 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 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-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 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 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-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 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-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.

10.12-diez punto doce. 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 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.

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.

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 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 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-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 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 que, para tales efectos, el Comité Técnico o el Administrador, según corresponda deberán 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.. 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 registrarán 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-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, en el ámbito de sus facultades y a su leal saber y entender, 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, por lo que las Partes firman el Anexo "I" referente al "Programa Libre de Papel" en el cual otorga su consentimiento para no recibir su estado de cuenta impreso. 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 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 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-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;

(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-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-diecisiete 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-diecisiete 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.

(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-diecisiete 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.

#### 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 inexcusable, culpa, dolo o mala fe, cuando así lo determine en sentencia firme e inapelable 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 Inicial 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 Inicial, 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-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 Inicial 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.

20.13-veinte punto trece. Indemnización al Fiduciario. Las Partes en este acto convienen que el Patrimonio del Fideicomiso (y únicamente en la medida en que estos sean insuficientes, con el patrimonio del Fideicomitente) servirá para indemnizar y sacar en paz y a salvo al Fiduciario, sus delegados fiduciarios, directores, empleados, asesores y apoderados, de y en contra de cualquiera y todas las reclamaciones, demandas, responsabilidades, costos, gastos, daños, perjuicios, pérdidas, juicios, procedimientos o actos, ya sean judiciales, administrativos, laborales, ambientales, fiscales, de investigación o de cualquier otra naturaleza, conocidos o desconocidos, determinados o por determinarse, que existan, puedan existir o que puedan ser incurridos por cualquiera de las Personas mencionadas anteriormente derivadas de, o en relación con, las actividades que realicen conforme a los términos del Fideicomiso, excepto en los casos en los que exista dolo, mala fe, o Negligencia por parte del Fiduciario o de las demás Personas mencionadas, según sea determinada mediante sentencia firme e inapelable emitida por tribunal competente.

El Fideicomitente y los Tenedores (por la adquisición de los CBFIs) en este acto liberan al Fiduciario de cualquier responsabilidad en la que pudiese incurrir en la realización de actos jurídicos y/o materiales llevados a cabo en ejecución de las instrucciones que reciba en términos del Fideicomiso o en cumplimiento de los fines del mismo, excepto en los casos en los que exista dolo, fraude, mala fe o negligencia por parte del Fiduciario, según sea determinado por un tribunal competente mediante sentencia firme e inapelable; en consecuencia, el Fideicomitente y los Tenedores (por la adquisición de los CBFIs) se obligan a sacar en paz y a salvo al Fiduciario, a las empresas subsidiarias o afiliadas del Fiduciario y Grupo Financiero Actinver, a sus empleados, funcionarios, directivos y delegados fiduciarios de toda reclamación, litigio, daño o responsabilidad, contractual o extracontractual, que sea exigida por cualquier tercero derivado de las actividades realizadas por instrucciones que reciba de conformidad con lo establecido en el Fideicomiso, así como a reembolsar al Fiduciario respecto de los costos o gastos, razonables y debidamente documentados, de cualquier naturaleza en los que el Fiduciario pudiera incurrir, incluyendo, gastos y honorarios de asesores legales en los términos establecidos en el Fideicomiso.

#### 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 Inicial.

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 "B", que se tiene aquí por reproducido como si a la letra se insertara.

#### 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 85% (ochenta y cinco por ciento) de los CBFIs en circulación. No obstante lo anterior, el Fideicomiso no podrá extinguirse cuando existan obligaciones pendientes de cumplimiento con cargo al Patrimonio del Fideicomiso.

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

23.2-veintitrés punto dos. Irrevocabilidad del Fideicomiso. El Fideicomitente Inicial 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.

(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 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; 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 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-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 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.

(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 "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 Inicial, 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 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. En el entendido que, cualesquier obligaciones de carácter fiscal a cargo del Fiduciario se cumplirán a través del Administrador (con apoyo de un asesor especialista o prestador de servicios que según estime necesario).

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-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 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. 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 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-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 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 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 Inicial, 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 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; 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. 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 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, 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 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.

27.12-veintisiete punto trece. FATCA, CRS y otras obligaciones. (a) Obligaciones relacionadas con FATCA y CRS. En caso de que con motivo de la celebración del Fideicomiso las obligaciones relacionadas con FATCA y CRS sean aplicables, el cumplimiento de éstas será responsabilidad del Fideicomiso, para lo cual el Fiduciario deberá contratar, previa instrucción por escrito del Administrador, a un asesor externo para que éste le preste servicios de asesoría, con cargo al Patrimonio del Fideicomiso, en relación con el cumplimiento de dichas obligaciones. El Fiduciario, con la previa instrucción del Administrador, deberá otorgar un poder especial a la persona que él mismo designe (y de conformidad con las políticas del Fiduciario) y con las facultades necesarias para llevar a cabo cualesquier actos necesarios para el cumplimiento de dichas obligaciones, en el entendido, que el Fiduciario no será responsable de los actos que sean llevados a cabo por dicho apoderado.

(b) Entrega de Información. El Fiduciario, el Fideicomitente y los fideicomisarios estarán obligados a proporcionar al Administrador y a la persona que éste designe toda la documentación y/o información que razonablemente solicite el Administrador respecto de la identidad (incluyendo nombre, fecha y lugar de nacimiento), nacionalidad, ciudadanía, residencia (incluyendo residencia fiscal), porcentaje de participación, situación fiscal, clave en el RFC (o número de identificación fiscal), beneficiarios efectivos (o personas controladoras), naturaleza de los ingresos obtenidos o cualquier otra información relacionada con el Fiduciario, el Fideicomitente, los fideicomisarios y/o sus beneficiarios efectivos (o personas controladoras), de modo que el Administrador y sus asesores puedan evaluar y cumplir con cualquier obligación presente o futura relacionada con FATCA y CRS derivado de las actividades realizadas a través del Fideicomiso (incluyendo cualquier información y/o documentación relacionada con las leyes para la prevención e identificación de operaciones con recursos de procedencia ilícita) y las inversiones del Fideicomiso (la "Información Fiscal"). En adición, el Fiduciario, el Fideicomitente y cada fideicomisario deberá actualizar o reemplazar su Información Fiscal en la medida de que se presente cualquier cambio material (incluyendo cambios en las circunstancias) respecto de la Información Fiscal que hubiesen proporcionado anteriormente.

(c) Otras Obligaciones. En el caso de que el Administrador no cumpla con las obligaciones previstas en esta Cláusula, incluyendo sin limitar en el caso de que el Fiduciario fuera notificado por cualquier autoridad competente en materia fiscal acerca de cualquier requerimiento o resolución en el sentido de que las actividades materia del Fideicomiso fueran consideradas gravadas y, consecuentemente, el Fiduciario tuviera que retener y pagar cualesquiera impuestos conforme al presente Fideicomiso y/o el Fiduciario sea requerido formalmente por cualquier autoridad competente en materia fiscal a realizar cualesquier pagos, el Fiduciario informará por escrito, dentro de los 2 (dos) Días Hábilés siguientes a la fecha que tenga conocimiento del requerimiento o resolución de la autoridad competente en materia fiscal, al Administrador sobre dicho requerimiento o resolución para que éste a su sola discreción lleve a cabo los trámites y pagos necesarios o, en su caso, interponga los medios de defensa establecidos en la Legislación Aplicable, ya sea local o federal, incluyendo el juicio constitucional de amparo. En caso de que dicho Administrador no le instruya sobre cómo actuar o le notifique que interpondrá directamente los medios de defensa, dentro de los 5 (cinco) Días Hábilés siguientes a la fecha de la notificación, el Fiduciario podrá realizar el pago que se le requiera con aquellos recursos en efectivo que se mantengan en el Patrimonio del Fideicomiso, sin responsabilidad para éste.

El Fiduciario tendrá en todo momento el derecho de hacerse representar por sus propios asesores y consejeros con relación a cualesquiera obligaciones fiscales que resultaren a su cargo; lo anterior, salvo que el Fideicomitente designe asesores y/o consultores aceptables para el Fiduciario, dentro de los 5 (cinco) Días Hábilés siguientes a que el Fiduciario notifique al Fideicomitente de cualquier obligación fiscal que resultare a su cargo, notificación que deberá tener lugar dentro de las 24 (veinticuatro) horas siguientes a que el Fiduciario tenga conocimiento de dicha obligación fiscal. En cualquier caso los gastos y costos de asesoría y consultoría se absorberán con cargo al Patrimonio del Fideicomiso. De acuerdo con lo anterior, el Fideicomitente y el Administrador se obligan a defender y sacar en paz y a salvo al Fiduciario de cualesquiera responsabilidades y daños relacionados con el pago de impuestos (incluyendo honorarios y gastos de asesores fiscales y de abogados) que deriven de la celebración o cumplimiento del Fideicomiso.

#### 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 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 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 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-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 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-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; 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-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 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 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 con el voto favorable de Tenedores que representen más del 85% (ochenta y cinco 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 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.

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 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 Inicial, 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 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.

**Términos y condiciones relevantes del contrato de Administración respecto a contratos y acuerdos.****“CONTRATO DE ADMINISTRACIÓN”**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:

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.

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.

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.

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.

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.

Desarrollar campañas de relaciones públicas en beneficio del Fideicomiso.

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.

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.

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 de este Contrato, 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.

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.

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.

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.

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.

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 y con las limitaciones que se establezcan en los instrumentos en que consten los poderes otorgados por el Fiduciario al Administrador 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 éstos 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:

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.

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.

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.

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.

Recomendar y asesorar al Comité Técnico en el desarrollo de sus actividades y cumplimiento de las obligaciones asumidas con el Fiduciario.

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.

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.

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.

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.

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.

Llevar a cabo todas las medidas que a su juicio sean necesarias para mantener los Activos en buen estado de operación y funcionamiento.

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.

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.

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.

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:

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;

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;

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

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 anual de operación del Administrador autorizado conforme al Fideicomiso, 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 autorizado conforme al Fideicomiso (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 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 Cláusula.

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:

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, accesos, áreas comunes, servicios y áreas rentadas de los Activos.

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.

Deberá contar en todo momento con el personal adecuado, suficiente y capacitado para prestar los Servicios.

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 presente Contrato.

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.

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.

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 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), (III), (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 convoque 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 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 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.

El 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 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 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.

#### Décima Cuarta. Vigencia.

El presente Contrato tendrá una vigencia de 20 (veinte) años forzosos 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 en cualquier momento, 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.

---

## Administrador

---

Administradora Agrofibra, S.C., es una sociedad civil de reciente creación cuyo fin es prestar de manera exclusiva los Servicios de Administración a Agrofibra.

En la sección "Contratos y acuerdos relevantes" se detallan las obligaciones y responsabilidades del Administrador, los informes que debe presentar, los términos y condiciones de compensación, las causas de remoción y otros aspectos importantes que se aplican al Administrador en su rol de administrador del Fideicomiso y de los Activos Inmobiliarios.

### Comité Técnico

#### **YVONNE OCHOA ROSELLINI | PRESIDENTA INDEPENDIENTE**

+15 años de experiencia en dirección estratégica y financiera (más de 50 proyectos de institucionalización de empresas)

+10 años en el sector financiero (Abaco, BBV Probursa, BBVA Bancomer)

Se ha desempeñado como CFO de Grupo Coppel, CFO de Finanzia/BBVA Bancomer, IRO de BBVA Bancomer, CEO Keat.

+12 años como Consejero Profesional Independiente en empresas públicas y privadas en México y EUA (Viva Aerobus, Grupo Proeza, Grupo Pochteca, entre otras)

#### **LEOPOLDO BURILLO EGUALIS | MIEMBRO INDEPENDIENTE**

+ 27 años de experiencia en banca de inversión, financiamiento estructurado y corporativo, reestructuras y colocaciones.

Socio Fundador y DG de Fimecap, Consejero Independiente en Fibra E CFE y miembro designado de la Association of International Corporate Advisors (AICA). También fungió como consejero independiente en Afore XXI, Car Mart, Alta Growth Capital y en la International Network of M&A Partners.

#### **BRAM GOVAERTS | MIEMBRO INDEPENDIENTE**

+ 17 años de experiencia en el sector agroalimentario

Es CEO, Director Global de Desarrollo Estratégico, y Representante Regional para las Américas, del Centro Internacional de Mejoramiento de Maíz y Trigo (CIMMYT).

**GUADALUPE LATAPI GARCÍA | MIEMBRO INDEPENDIENTE**

+ 19 años de experiencia en el sector agroalimentario.

Emprendedora mexicana creadora de la red de productores orgánicos mexicanos Aires de Campo, empresa que fundó en 2001 y que ha establecido un canal de distribución directo entre las granjas de los productores, y los consumidores.

**EUGENIO LÓPEZ GARZA | MIEMBRO INDEPENDIENTE**

+ 30 años de experiencia en el sector financiero.

Desde 1992 desempeñó cargos directivos en Fitch Ratings México, empresa que dirigió desde 2008 hasta 2017. Actualmente, participa como miembro independiente de diferentes Consejos de Administración y preside Comités de Auditoría, Riesgos y Ética en diversas instituciones, además de prestar sus servicios como Chief Risk Officer en MexCap Partners.

**XAVIER DE URIARTE BERRÓN | MIEMBRO INDEPENDIENTE**

+ 27 años de experiencia en el sector financiero.

Durante el periodo agosto 2008 – noviembre 2011 fue CEO de ING Afore. En diciembre de 2011, participó en la venta de la Afore a Grupo Sura. Se desempeñó como Director General de Sura México hasta noviembre 2013.

**GERARDO CIUK DIAZ | MIEMBRO PROPIETARIO**

Desde 1988 ha desempeñado cargos directivos en empresas como Mexicana de Autobuses, SA de CV (MASA), de Grupo Mexicano en apoyo a la Economía Familiar, CR FACT SA PI de CV. De 2010 a la fecha funge como presidente del Consejo de Administración de GEAR Alimentos, SA de CV

Es Licenciado en Administración de Empresas de la Universidad Anáhuac.

**MANUEL ALBERTO VICTORIA GONZALEZ | MIEMBRO PROPIETARIO****JUAN ENRIQUE TRUEBA CALLEJA | MIEMBRO PROPIETARIO**

Dentro de las funciones y facultades del Comité Técnico incluyen la aprobación de operaciones y políticas con respecto a la gestión del patrimonio del fideicomiso, la contratación de seguros y la aprobación de los estados financieros. El Comité también tiene la responsabilidad de establecer políticas para la inversión y desinversión de los activos del fideicomiso, y de calificar la independencia de los expertos independientes contratados por el fideicomiso. Las decisiones del Comité deben basarse en las políticas internas e institucionales aplicables del Fiduciario y en la legislación aplicable.

**Asamblea de tenedores**

Al cierre del 31 de diciembre de 2023, se llevaron a cabo las siguientes Asambleas de Tenedores; 29 de mayo de 2023, Asamblea Ordinaria; 10 de octubre de 2023, Asamblea Ordinaria y Asamblea Extraordinaria.

*Asamblea Ordinaria Anual de fecha 29 de mayo de 2023*

PORCENTAJE DE ASISTENCIA: 98.86 % (noventa y ocho punto ochenta y seis por ciento)

ORDEN DEL DÍA

I. Lectura y, en su caso, aprobación del orden del día.

- II. Propuesta, discusión y, en su caso, autorización para que el representante común y/ o el fiduciario contrate, con cargo al patrimonio del fideicomiso, a un tercero especializado para que lleve a cabo una evaluación del ejercicio del Administrador y del Fideicomitente Inicial de la emisión, de conformidad con los alcances que resuelva la Asamblea de Tenedores.
- III. Presentación de los Informes correspondientes del Comité Técnico respecto de su ejercicio, así como los referidos al artículo 28, fracción IV de la Ley del Mercado de Valores y de los comités de apoyo conforme al artículo 43 de dicha ley.
- IV. Propuesta, discusión y, en su caso, aprobación del Informe Anual 2022 y EEFF dictaminados correspondientes al ejercicio 2022.
- V. Propuesta, discusión y, en su caso, aprobación del plan de adquisiciones. Resoluciones al respecto.
- VI. Nombramiento de Delegados Especiales para que formalicen y den cumplimiento a los acuerdos. Resoluciones al respecto.

#### ACUERDOS

- I. Lectura y, en su caso, aprobación del orden del día.

En relación a. este punto de la orden del día, la Presidenta, dió lectura a la orden del día, para aprobación de los Tenedores presentes.

Habiendo expuesto lo anterior, el Secretario sometió el asunto a la consideración de los Tenedores, quienes adoptaron por unanimidad de votos, la siguiente resolución:

PRIMERA: Por unanimidad de los Tenedores Presentes, se autoriza la orden del día.

- II. Propuesta, discusión y, en su caso, autorización para que el representante común y/ o el fiduciario contrate, con cargo al patrimonio del fideicomiso, a un tercero especializado para que lleve a cabo una evaluación del ejercicio del Administrador y del Fideicomitente Inicial de la emisión, de conformidad con los alcances que resuelva la Asamblea de Tenedores.

En relación a este punto de la orden del día, la Presidenta sometió a consideración de los Tenedores presentes, el punto anterior, presentando las propuestas que le fueron compartidas por Afore XXI Banorte, Sociedad Anónima de Capital Variable, para la contratación por parte del Representante Común y/ o el Fiduciario con cargo al patrimonio del Fideicomiso a (i) FTI Consulting México, Sociedad de Responsabilidad Limitada de Capital Variable, y a (ii) Atlas Value Management, Sociedad Limitada, como el tercero especialista para realizar la evaluación del ejercicio del Administrador y del Fideicomitente Inicial de la Primera Emisión, acordando que los alcances que ejecutará el tercero especialista consistirán en que lleve a cabo una evaluación de: (i) del ejercicio del Administrador y del Fideicomitente Inicial de la emisión, con especial énfasis en el uso de los recursos aportados por los Tenedores, así como la correcta revelación de potenciales conflictos de interés en la adquisición de los Activos Iniciales y (ii) en caso de existir, de actuaciones que formalmente corresponderían al Comité Técnico.

Habiendo expuesto lo anterior, el Secretario sometió el asunto a la consideración de los Tenedores presentes, quienes adoptaron por unanimidad de votos, la siguiente resolución:

SEGUNDA: Se aprueba por unanimidad instruir al Representante Común para que a su vez instruya al Fiduciario, la contratación de Atlas Value Management S.L con cargo al patrimonio del fideicomiso, a efecto de que lleve a cabo una evaluación: (i) del ejercicio del Administrador y del Fideicomitente Inicial de la emisión, con especial énfasis en el uso de los recursos aportados por los Tenedores, así como la correcta revelación de potenciales conflictos de interés en la

adquisición de los Activos Iniciales y (ii) en caso de existir, de actuaciones que formalmente corresponderían al Comité Técnico.

La contraprestación autorizada es de \$310,000 (trescientos diez mil pesos 00/100 Moneda Nacional) más el impuesto al valor agregado, estando autorizado el Representante Común para incrementar dicho presupuesto de hasta un 30%.

Se delega la facultad, al Representante Común el acordar los términos y condiciones de la Contratación de Atlas Value Management S.L.

- III. Presentación de los Informes correspondientes del Comité Técnico respecto de su ejercicio, así como los referidos al artículo 28, fracción IV de la Ley del Mercado de Valores y de los comités de apoyo conforme al artículo 43 de dicha ley.

En relación a este punto de la orden del día, la Presidenta cedió la palabra a María Teresa Yvonne Ochoa Rosellini, quien presentó a los Tenedores Presentes, los Informes correspondientes del Comité Técnico respecto de su ejercicio, así como los referidos al artículo 28, fracción IV de la Ley del Mercado de Valores y de los comités de apoyo conforme al artículo 43 de dicha ley.

Habiendo expuesto lo anterior, el Secretario sometió el asunto a la consideración de los Tenedores Presentes, quienes adoptaron por unanimidad de votos, la siguiente resolución:

TERCERA: Se reciben los informes respectivos, sin pronunciarse sobre su contenido y reservándose en todo momento su derecho para formular observaciones a los mismos, una vez que el Tercero Especialista lleve a cabo las revisiones que estimen convenientes y/ o necesarias en relación con dichos informes, en el entendido de que, en caso de detectar irregularidades o inconsistencias, se harán del conocimiento del público inversionista mediante la publicación de un Evento Relevante.

- IV. Propuesta, discusión y, en su caso, aprobación del Informe Anual 2022 y EEFF dictaminados correspondientes al ejercicio 2022.

En relación a este punto de la orden del día, la Presidenta cedió la palabra a Manuel Alejandro Yohel Romero Socarrás, quien presentó ,a los Tenedores Presentes, el Informe Anual 2022 y los Estados Financieros Dictaminados por el Auditor Externo del Fideicomiso correspondientes al ejercicio 2022, los cuales, se adjuntan a la presente como "Anexo5".

En uso de la voz dos de los tenedores manifestaron que no aprueban el Reporte Anual y los Estados Financieros del Fideicomiso, en virtud de que se encuentra pendiente la revisión del reporte del Tercero Especialista, aprobado en el segundo punto de la orden del día de la presente Asamblea. Asimismo, 2 de los tenedores mayoritarios, manifestaron estar de acuerdo en aprobar el Reporte Anual y los Estados Financieros del Fideicomiso, sin que dicha aprobación, se entienda como una renuncia alguna respecto de cualquier acción y/ o derecho que les pudiera corresponder, en caso de que existan discrepancias materiales respecto del Reporte Anual y los Estados Financieros del Fideicomiso y el reporte del Tercero Especialista.

Habiendo expuesto lo anterior, el Secretario sometió el asunto a la consideración de los Tenedores Presentes, quienes adoptaron por mayoría de votos, la siguiente resolución:

CUARTA: Por mayoría de los CBFIs representados en la Asamblea aprueban el Informe y los Estados Financieros Auditados del Fideicomiso correspondientes al ejercicio 2022, en términos de las disposiciones legales aplicables y para su efecto de la difusión al público inversionista. Por lo que, mediante la presente, se le instruye al Fiduciario su publicación.

- V. Propuesta, discusión y, en su caso, aprobación del plan de adquisiciones. Resoluciones al respecto.

En relación a este punto de la orden del día, la Presidenta cedió el uso de la palabra a Jorge Guajardo Hesles, Presidente Ejecutivo, del Administrador, quien presentó a los Tenedores Presentes el plan de adquisiciones del Fideicomiso.

Habiendo expuesto lo anterior, la Presidenta sometió el asunto a la consideración de los Tenedores presentes, quienes adoptaron por unanimidad de votos, la siguiente resolución:

QUINTA: Los Tenedores por unanimidad no aprueban el plan de adquisiciones e instruyen al Administrador y al Fiduciario para que se abstengan de adquirir cualquier activo y/ o disponer de CBFIs en Tesorería, hasta en tanto concluya la evaluación del Administrador en los términos del punto II de la orden del día, y se apruebe un nuevo plan de adquisiciones por parte de la Asamblea de Tenedores.

En virtud de lo anterior, liberan de responsabilidad al Fiduciario, respecto de, en su caso, potenciales responsabilidades que pudieran derivar del presente acuerdo, en ejecución del mismo, a partir de la fecha de la presente.

VI. Nombramiento de Delegados Especiales para que formalicen y den cumplimiento a los acuerdos. Resoluciones al respecto.

SEXTA: Por unanimidad de los Tenedores presentes, se resuelve redactar el presente acta, y nombrar como delegados especiales de esta Asamblea a los señores, Eduardo Saúl Acosta Trejo y Manuel Alejandro Yohel Romero Socarrás, y a cualquier representante legal del Representante Común (los "Delegados Especiales"), para que, en su caso, comparezcan conjunta o separadamente ante el Notario Público de su elección con el fin de protocolizar todo o parte del presente documento, así como para que, en su caso y de conformidad con lo establecido en la presente acta, instruyan al Fiduciario y/ o al Representante. Común a celebrar todos los actos y gestiones necesarios para cumplimentar lo aprobado por esta Asamblea de Tenedores, incluyendo la publicación del resumen de acuerdos de la presente Asamblea.

*Asamblea Ordinaria Anual de fecha 10 de octubre de 2023*

PORCENTAJE DE ASISTENCIA: 99.64 % (noventa y nueve punto sesenta y cuatro por ciento)

ORDEN DEL DÍA

- I. Propuesta, discusión y, en su caso, aprobación del Orden del Día de la Asamblea. Acciones y resoluciones al respecto.
- II. Presentación del informe de tercero especializado respecto de la evaluación del ejercicio del Administrador y del Fideicomitente Inicial de la emisión. Acciones y resoluciones al respecto.
- III. Propuesta, discusión y, en su caso, autorización para que el Representante Común instruya al Fiduciario para que contrate con cargo al patrimonio de AgroFibra a terceros especializados que proporcionen asesoría y/o representación legal en beneficio de AgroFibra, el Representante Común y de los Tenedores. Acciones y resoluciones al respecto.
- IV. Propuesta, discusión y, en su caso, autorización para que se dé inicio a cualesquier acciones legales judiciales y/o extrajudiciales necesarias o convenientes en defensa de AgroFibra y/o los Tenedores y sus respectivos derechos, fines, intereses y prerrogativas bajo el Contrato de Fideicomiso y el título que ampara los CBFIs. Acciones y resoluciones al respecto.
- V. Propuesta, discusión y, en su caso, aprobación de (a) la calidad de independencia de miembros del Comité Técnico, (b) ratificación, destitución y/o nombramiento de miembros del Comité Técnico, y/o (c) toma de nota de la renuncia de miembros del Comité Técnico. Acciones y resoluciones al respecto.
- VI. Propuesta, discusión y, en su caso, aprobación de las remuneraciones de los miembros independientes del Comité Técnico de Agro Fibra como compensación por el desempeño de su encargo. Acciones y resoluciones al respecto.

- VII. Propuesta, discusión y, en su caso, aprobación del inicio de actos preparatorios en relación con potenciales inversiones de AgroFibra. Acciones y resoluciones al respecto.
- VIII. Designación de delegados especiales para que, en su caso, formalicen y den cumplimiento a los acuerdos adoptados por la Asamblea de Tenedores. Acciones y resoluciones al respecto.

#### RESOLUCIONES

I.I. Se aprueba el Orden del Día de la Asamblea, mismo que fue debidamente incluido en la convocatoria publicada el 29 de septiembre de 2023 en el periódico "El Economista" y en el sistema electrónico de envío de información de la Bolsa Institucional de Valores S.A. de C.V., de conformidad con los artículos 68 de la Ley del Mercado de Valores y 218 de la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito y de conformidad con la Sección 8.3 del Contrato de Fideicomiso.

II. Presentación del informe de tercero especializado respecto de la evaluación del ejercicio del Administrador y del Fideicomitente Inicial de la emisión. Acciones y resoluciones al respecto.

En relación con el segundo punto del Orden del Día, el Presidente hizo referencia al informe preparado por Atlas Value Management, S.L. ("Atlas"), como tercero especializado, en relación con la evaluación del ejercicio del Administrador y del Fideicomitente Inicial, mismo que estuvo a disposición de los Tenedores en las oficinas de Representante Común desde la fecha de publicación de la convocatoria a esta Asamblea.

Acto seguido, el Presidente de la Asamblea preguntó a los representantes de los Tenedores si existía alguna pregunta o comentario en relación con el informe de Atlas.

Una vez que los Tenedores realizaron las manifestaciones que consideraron necesarias, los Tenedores adoptaron la siguiente resolución con el voto favorable del 99.99955% de los Certificados presentes y el voto en contra del 0.00045% de los Certificados presentes.

II.1. Se tiene por presentado el informe preparado por Atlas en relación con la evaluación del ejercicio del Administrador y del Fideicomitente Inicial y toman nota del contenido del mismo.

III. Propuesta, discusión y, en su caso, autorización para que el Representante Común instruya al Fiduciario para que contrate con cargo al patrimonio de AgroFibra a terceros especializados que proporcionen asesoría y/o representación legal en beneficio de AgroFibra, el Representante Común y de los Tenedores. Acciones y resoluciones al respecto.

En desahogo del tercer punto del Orden del Día, el Presidente sometió a consideración de los Tenedores la conveniencia de que el Representante Común instruya al Fiduciario para que, con cargo al patrimonio del Fideicomiso, contrate a terceros especializados para que proporcionen asesoría y/o representación legal en beneficio del Fideicomiso, el Representante Común y de los Tenedores.

Para tales efectos, el Presidente se refirió a la propuesta de servicios presentada por White & Case, S.C. ("W&C"), como tercero especialista, para que mediante sus socios, abogados y el personal legal que corresponda (D realice el análisis de ciertas actividades u operaciones realizadas por Ejecutivos de AgroFibra en potencial contravención de las disposiciones establecidas en el Contrato de Fideicomiso, el contrato de administración celebrado entre el Fiduciario y el Administrador el 5 de octubre de 2021 (según el mismo ha sido modificado y/o re-expresado, el "Contrato de Administración" y conjuntamente con el Contrato de Fideicomiso y el Título, los "Documentos de la Emisión) y/o el Título; y (fil en su caso, inicie, promueva, tramite y dé

seguimiento a las acciones legales judiciales y/o extrajudiciales necesarias o convenientes ante las autoridades competentes en defensa de AgroFibra y/o los Tenedores y sus respectivos derechos, fines, intereses y prerrogativas y, en su caso, en defensa del Fiduciario como titular del Fideicomiso, bajo los Documentos de la Emisión.

Posteriormente, el Presidente procedió a discutir con los Tenedores la propuesta de servicios de BSN Bufete Sánchez Navarro, S.C. ("BSN" y conjuntamente con W&C, los "Terceros Especialistas"), como tercero especialista, para analizar implicaciones legales en materia laboral que, en su caso, puedan derivarse de la destitución de Ejecutivos y/o Ejecutivos Clave.

Acto seguido, el Presidente de la Asamblea preguntó a los representantes de los Tenedores si existía alguna pregunta o comentario en relación con el presente punto del Orden del Día.

Una vez que los Tenedores realizaron las manifestaciones que consideraron necesarias, los Tenedores adoptaron las siguientes resoluciones con el voto favorable del 99.99910% de los Certificados presentes y el voto en contra del 0.00090% de los Certificados presentes.

III.1. Se aprueba instruir al Representante Común para que, a su vez, dicho Representante Común instruya al Fiduciario, la contratación con cargo al patrimonio del Fideicomiso, de los Terceros Especialistas, a fin de que presten mediante los socios y personal que corresponda los servicios descritos en las propuestas de servicios que al efecto fueron presentadas y se realicen los pagos de los honorarios correspondientes.

III.2. Se aprueba delegar, en favor del Representante Común, la facultad para acordar los términos y condiciones de la contratación de los Terceros Especialistas.

IV. Propuesta, discusión y, en su caso, autorización para que se dé inicio a cualesquier acciones legales judiciales y/o extrajudiciales necesarias o convenientes en defensa de AgroFibra y/o los Tenedores y sus respectivos derechos, fines, intereses y prerrogativas bajo el Contrato de Fideicomiso y el título que ampara los CBFis. Acciones y resoluciones al respecto.

En desahogo del cuarto punto del Orden del Día, el Presidente abordó los hallazgos y conclusiones tanto del informe preparado por Atlas como aquel preparado por el despacho Holland & Knight México, S.C. ("H&K") en relación con el desempeño del señor Jorge Guajardo Hesles como Ejecutivo Clave del Fideicomiso y como miembro del consejo directivo del Administrador.

Acto seguido, el Presidente sometió a consideración de los Tenedores, en relación con los hallazgos y las conclusiones de los informes preparados por Atlas y por H&K (los "Informes"), la conveniencia de instruir al Representante Común, al Comité Técnico, al Fiduciario y/o al Administrador para que, de conformidad con las atribuciones y facultades que a cada uno corresponden en términos de los Documentos de la Emisión y conforme a la legislación que resulte aplicable, conjunta o separadamente lleven a cabo cualesquier acciones y celebren cualesquier documentos, instrucciones o poderes que sean necesarias o convenientes a efecto de iniciar, promover, tramitar y dar seguimiento a las acciones legales judiciales y/o extrajudiciales necesarias o convenientes en defensa del patrimonio de AgroFibra, de sus derechos e intereses, así como de los intereses y derechos de sus inversionistas, a efecto de que, en su caso, se demanden del señor Jorge Guajardo Hesles en lo personal, como Ejecutivo Clave del Fideicomiso y/o como director general del Administrador, las prestaciones e indemnizaciones que procedan, así como llevar a cabo las medidas que resulten necesarias para detener y/o impedir que se continúen presentando aquellas actos y omisiones, entre otros, en los que según los Informes, ha incurrido dicha persona, en probable detrimento, menoscabo, y afectación del Fideicomiso, los Tenedores, el Fiduciario y/o el Administrador, y se obtengan cualesquier reparaciones o indemnizaciones a las que se tenga derecho conforme a la ley aplicable.

Una vez que los Tenedores realizaron las manifestaciones que consideraron necesarias, los Tenedores adoptaron las siguientes resoluciones con el voto favorable del 99.99955% de los Certificados presentes y el voto en contra del 0.00045% de los Certificados presentes. Asimismo, se hace constar que Tenedores que representan 0.00045% de los Certificados optaron por abstenerse de votar en este punto del Orden del Día, por lo que de conformidad con el último párrafo de la Cláusula 8.8 del Contrato de Fideicomiso y en términos de lo establecido en el Título, los Certificados cuyos Tenedores han decidido abstenerse han sido considerados para efectos del quórum de asistencia, pero no para efectos del quórum de votación, por lo que no se considerará que los mismos han emitido su voto de manera afirmativa o negativa.

IV.1. Se aprueba instruir al Representante Común, al Comité Técnico, al Fiduciario y/o al Administrador para que, de conformidad con las atribuciones y facultades que a cada uno corresponden en términos de los Documentos de la Emisión y conforme a la legislación que resulte aplicable, lleven a cabo cualesquier acciones y celebren cualesquier documentos, instrucciones o poderes que sean necesarias o convenientes a efecto de iniciar y dar seguimiento a las acciones legales judiciales y/o extrajudiciales necesarias o convenientes en defensa del patrimonio de AgroFibra y de los intereses y derechos de sus inversionistas a efecto de impedir que se continúen presentando las presuntas irregularidades en las que, presuntamente, ha incurrido el señor Jorge Guajardo Hesles como Ejecutivo Clave del Fideicomiso y como director general del Administrador, y se obtengan cualesquier reparaciones o indemnizaciones a las que se tenga derecho conforme a la ley aplicable en beneficio del patrimonio del Fideicomiso (las "Acciones Legales").

IV.2. Se aprueba que, con cargo al patrimonio del Fideicomiso, se paguen los costos y gastos relacionados con las Acciones Legales, para lo cual se aprueba instruir al Fiduciario que constituya un fondo de reserva por un monto de EU\$ \$271,000.00 (doscientos setenta y un mil dólares de los Estados Unidos de América) más \$632,000.00 (seiscientos treinta y dos mil pesos, Moneda Nacional) cuyos recursos provengan de la cuenta de colocación del Fideicomiso y que serán depositados en una cuenta sin costo aperturada en Banco Actinver, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver, en el entendido que los recursos únicamente podrán ser utilizados para los fines mencionados así como para la ejecución de los acuerdos adoptados mediante la presente Asamblea (el "Fondo de Reserva").

IV.3. Derivado de la resolución inmediata anterior, se aprueba delegar al Comité Técnico la facultad para determinar la disposición y uso de los recursos que integran el Fondo de Reserva, en el entendido que el Fiduciario únicamente podrá emplear dichos recursos previa instrucción por escrito que reciba por parte del Comité Técnico, la cual deberá de ser firmada por cualesquiera dos miembros independientes de dicho Comité Técnico, y deberá ir acompañada de la factura de los servicios que se pretendan liquidar, así como los datos de la cuenta bancaria receptora de la correspondiente transferencia electrónica de fondos.

IV.4. Se aprueba solicitar al Comité Técnico de AgroFibra para que, conforme a lo establecido en la Cláusula 33.1 del Contrato de Fideicomiso, dicho Comité Técnico instruya al Fiduciario el otorgamiento de los poderes generales o especiales que resulten necesarios o convenientes para el inicio y seguimiento de las Acciones Legales de conformidad con los términos y condiciones que determine el Comité Técnico.

V. Propuesta, discusión y, en su caso, aprobación de (a) la calidad de independencia de miembros del Comité Técnico, (b) ratificación, destitución y/o nombramiento de miembros del Comité Técnico, y/o (c) toma de nota de la renuncia de miembros del Comité Técnico. Acciones y resoluciones al respecto.

En relación con el quinto punto del Orden del Día, el Presidente puso a disposición de los Tenedores copia de las manifestaciones suscritas por cada uno de los miembros independientes del Comité Técnico de AgroFibra mediante las cuales, conforme a lo dispuesto por el inciso xi de la Cláusula 9.1.2 del Contrato de Fideicomiso, dichos miembros independientes del Comité Técnico manifestaron que no se encuentran en ninguno de los supuestos establecidos en los artículos 24 y 26 de la Ley del Mercado de Valores.

Posteriormente, el Presidente sometió a consideración de los Tenedores la conveniencia de destituir al señor Alfredo Jesús Villareal Galicia como miembro propietario del Comité Técnico del Fideicomiso, considerando la previa opinión

favorable que el Comité de Auditoría y Prácticas emitió en este sentido, y de conformidad con la propuesta recibida por el Comité de Nominaciones y Compensaciones.

Adicionalmente, el Presidente de la Asamblea informó a los Tenedores que, en términos de lo establecido por el inciso (d) de la Cláusula 8.10 y el inciso iii de la Cláusula 9.1.2 del Contrato de Fideicomiso, en ejercicio del derecho que corresponde a los Tenedores para designar a un

miembro del Comité Técnico por cada 10% de los CBFIs en circulación que mantengan de forma individual o en su conjunto, (D Gear Alimentos, S.A. de C.V. ha determinado designar al señor Gerardo Ciuk Díaz como miembro propietario del Comité Técnico; y (ii) El Fondo de Apoyo a las Necesidades de Vivienda de los Trabajadores, constituido por medio del Fideicomiso No. 80715 ha determinado designar al señor Manuel Alberto Victoria González como miembro propietario del Comité Técnico, así como a Teo Palafox Morales y María Fernanda Godínez Noguera como miembros suplentes del Comité Técnico, cualquiera de los cuales podrá sustituir indistintamente al señor Manuel Alberto Victoria González en su ausencia.

De igual forma, el Presidente informó a los Tenedores que los señores Federico Bernaldo de Quirós González Pacheco y Edward Andrés Esteve Creixell presentaron su renuncia al cargo de miembros del Comité Técnico el 26 de mayo y el 19 de septiembre de 2023, respectivamente, según consta en las cartas de renuncia presentadas al Fiduciario por dichas personas.

El Presidente de la Asamblea preguntó a los representantes de los Tenedores si existía alguna pregunta o comentario en relación con el punto del Orden del Día, por lo que los Tenedores realizaron las preguntas y comentarios que consideraron pertinentes.

Una vez que los Tenedores realizaron las manifestaciones que consideraron necesarias, los Tenedores adoptaron las siguientes resoluciones con el voto favorable del 99.99955% de los Certificados presentes y el voto en contra del 0.00045% de los Certificados presentes. Asimismo, se hace constar que Tenedores que representan 0.00045% de los Certificados optaron por abstenerse de votar en este punto del Orden del Día, por lo que de conformidad con el último párrafo de la Cláusula 8.8 del Contrato de Fideicomiso y en términos de lo establecido en el Título, los Certificados cuyos Tenedores han decidido abstenerse han sido considerados para efectos del quórum de asistencia, pero no para efectos del quórum de votación, por lo que no se considerará que los mismos han emitido su voto de manera afirmativa o negativa.

V.1. Se aprueba, de conformidad con lo establecido en el inciso v de la Cláusula 9.1.2 del Contrato de Fideicomiso, la calidad de independencia de María Teresa Yvonne Ochoa Rosellini, Leopoldo Eduardo Burillo Eguialis, Bram Govaerts, Guadalupe Latapí García, Eugenio López Garza y Xavier María de Uriarte Berrón como miembros del Comité Técnico de AgroFibra, considerando las manifestaciones suscritas por cada uno de dichos miembros mediante los cuales informan que no se encuentran en ninguno de los supuestos establecidos en los artículos 24 y 26 de la Ley del Mercado de Valores.

V.2. Se aprueba la destitución del señor Alfredo Jesús Villareal Galicia como miembro propietario del Comité Técnico del Fideicomiso, de conformidad con la opinión favorable emitida por el Comité de Auditoría y Prácticas, y en términos de la propuesta del Comité de Nominaciones y Compensaciones.

V.3. Se toma nota de la designación del señor Gerardo Ciuk Díaz como miembro propietario del Comité Técnico de AgroFibra, en ejercicio del derecho que le corresponde a Gear Alimentos, S.A. de C.V. como Tenedor que representa a esta fecha 10% o más de los CBFIs en circulación, de conformidad con el inciso (d) de la Cláusula 8.10 y el inciso iii de la Cláusula 9.1.2 del Contrato de Fideicomiso.

V.4. Se toma nota de la designación del señor Manuel Alberto Victoria González como miembro propietario del Comité Técnico de AgroFibra, y de Teo Palafox Morales y María Fernanda Godínez Noguera como miembros suplentes

del Comité Técnico para que cualquiera de ellos indistintamente pueda suplir en sus ausencias al señor Manuel Alberto Victoria González, en ejercicio del derecho que le corresponde a El Fondo de Apoyo a las Necesidades de Vivienda de los Trabajadores, constituido por medio del Fideicomiso No. 80715 como Tenedor que representa a esta fecha más del 10% de los CBFIs en circulación, de conformidad con el inciso (d) de la Cláusula 8.10 y el inciso iii de la Cláusula 9.1.2 del Contrato de Fideicomiso.

V.5. Se toma nota de la renuncia de los señores Federico Bernaldo de Quirós González Pacheco y Edward Andrés Esteve Creixell como miembros del Comité Técnico del Fideicomiso, agradeciendo sus contribuciones a AgroFibra y liberándolos de cualquier responsabilidad por el desempeño de sus funciones como miembros del Comité Técnico salvo aquella que se pudiere derivar, en su caso, de actos dolosos, fraudulentos o cometidos con negligencia grave.

V.6. Derivado de las resoluciones anteriores, se aprueba que el Comité Técnico a la fecha de la presente Asamblea quede integrado de la siguiente manera:

Miembro
María Teresa Yvonne Ochoa Rosellini
Leopoldo Eduardo Buzillo Egualis
Bram Govaerts
Guadalupe Latapi Garcia
Eugenio López Garza
Xavier María de Uriarte Berrón

(ii) Miembros Propietarios

Miembro Propietario	Miembro Suplente
Gerardo Ciuk Diaz	N/A
Manuel Alberto Victoria González	Teo Palafox Morales María Fernanda Godinez Noguera

(iii) Secretario no Miembro

Secretario no Miembro
Eduardo Saúl Acosta Trejo

V.7. Se aprueba instruir al Fiduciario para que realice las publicaciones necesarias a través del sistema electrónico de envío de información de la Bolsa Institucional de Valores S.A. de C.V. y de la Comisión Nacional Bancaria y de Valores, a fin de informar al público inversionista la modificación en la integración del Comité Técnico del Fideicomiso, en cumplimiento de la Ley del Mercado de Valores, de las Disposiciones de carácter general aplicables a las emisoras de valores y a otros participantes del mercado de valores, y demás regulación que resulte aplicable.

VI. Propuesta, discusión y, en su caso, aprobación de las remuneraciones de los miembros independientes del Comité Técnico de AgroFibra como compensación por el desempeño de su encargo. Acciones y resoluciones al respecto.

En deshago del sexto punto del Orden del Día, el Presidente sometió a consideración de los Tenedores la conveniencia de aprobar las remuneraciones de los miembros independientes del Comité Técnico del Fideicomiso como compensación del desempeño de su encargo conforme a lo descrito en el documento adjunto a la presente acta como Anexo "C", en el

entendido que los demás miembros del Comité Técnico no recibirán compensación alguna por tratarse de un cargo honorario, de conformidad con lo establecido por el inciso xv de la Cláusula 9.1.2 del Contrato de Fideicomiso.

Una vez que los Tenedores realizaron las manifestaciones que consideraron necesarias, los Tenedores adoptaron las siguientes resoluciones con el voto favorable del 99.99955% de los Certificados presentes y el voto en contra del 0.00045% de los Certificados presentes.

VI.1. Se aprueban las remuneraciones brutas de los miembros independientes del Comité Técnico del Fideicomiso por el desempeño de su encargo conforme a los términos establecidos en el documento, así como instruir al Fiduciario que realice con cargo al patrimonio del Fideicomiso el pago de las remuneraciones correspondientes a los miembros independientes del Comité Técnico que aún se encuentren en funciones a esta fecha, respecto de las sesiones de Comité Técnico en las que hayan participado con anterioridad.

VI.2. Se aprueba que los miembros propietarios del Comité Técnico de AgroFibra no reciban remuneración alguna por el desempeño de su encargo, tratándose de un cargo honorario conforme a lo establecido en el inciso xv de la Cláusula 9.1.2 del Contrato de Fideicomiso.

VII. Propuesta, discusión y, en su caso, aprobación del inicio de actos preparatorios en relación con potenciales inversiones de AgroFibra. Acciones y resoluciones al respecto.

En relación con el séptimo punto del Orden del Día, el Presidente sometió a consideración de los Tenedores la conveniencia de aprobar el inicio de los actos, actividades u operaciones preparatorias que sean necesarios o convenientes en relación con la realización de potenciales inversiones de AgroFibra, para lo cual, es necesario aprobar los costos y gastos necesarios para la evaluación de dichas inversiones, incluyendo sin limitación, aquellos relacionados con avalúas, análisis de impactos ambientales y auditorías legales y/o financieras necesarias.

Una vez que los Tenedores realizaron las manifestaciones que consideraron necesarias, los Tenedores adoptaron las siguientes resoluciones con el voto favorable del 100% de los Certificados presentes. Asimismo, se hace constar que Tenedores que representan 0.00090% de los Certificados optaron por abstenerse de votar en este punto del Orden del Día, por lo que de conformidad con el último párrafo de la Cláusula 8.8 del Contrato de Fideicomiso y en términos de lo establecido en el Título, los Certificados cuyos Tenedores han decidido abstenerse han sido considerados para efectos del quórum de asistencia, pero no para efectos del quórum de votación, por lo que no se considerará que los mismos han emitido su voto de manera afirmativa o negativa.

VII.1. Se aprueba dar inicio a los actos, actividades u operaciones preparatorias en relación con la realización de la potencial inversión, así como los costos y gastos relacionados descritos en el documento correspondientes al proyecto identificado como "Bonanza", mismos que serán cubiertos con cargo al patrimonio del Fideicomiso, de conformidad con las instrucciones por escrito que reciba del Administrador.

VII.2. No se aprueba por el momento dar inicio a los actos, actividades u operaciones preparatorias en relación con la realización de la potencial inversión, ni incurrir en los costos y gastos relacionados descritos en el documento correspondientes al proyecto identificado como "Cimarrón I".

VII.3. No se aprueba por el momento dar inicio a los actos, actividades u operaciones preparatorias en relación con la realización de la potencial inversión, ni incurrir en los costos y gastos relacionados descritos en el documento correspondientes al proyecto identificado como "Cimarrón II".

VIII. Designación de delegados especiales para que, en su caso, formalicen y den cumplimiento a los acuerdos adoptados por la Asamblea de Tenedores. Acciones y resoluciones al respecto.

En desahogo del octavo punto del Orden del Día, el Presidente sometió a consideración de los Tenedores la conveniencia de la designación de delegados especiales para que formalicen y den cumplimiento a los acuerdos adoptados por la Asamblea de Tenedores.

Una vez que los Tenedores realizaron las manifestaciones que consideraron necesarias, los Tenedores adoptaron la siguiente resolución con el voto favorable del 99.99955% de los Certificados presentes y el voto en contra del 0.00045% de los Certificados presentes. Asimismo, se hace constar que Tenedores que representan 0.00045% de los Certificados optaron por abstenerse de votar en este punto del Orden del Día, por lo que de conformidad con el último párrafo de la Cláusula 8.8 del Contrato de Fideicomiso y en términos de lo establecido en el Título, los Certificados cuyos Tenedores han decidido abstenerse han sido considerados para efectos del quórum de asistencia, pero no para efectos del quórum de votación, por lo que no se considerará que los mismos han emitido su voto de manera afirmativa o negativa.

VIII.1. Se acuerda designar a Patricia Flores Milchorena, Alfredo Basurto Dorantes, Lileni Zárate Ramírez, Eduardo Saúl Acosta Trejo, Manuel Alejandro Yohel Romero Socarrás, Andrés Mosqueira Pérez, Carlos Alonso Arellano Luna y Shaanty Emmanuel Rubio González como delegados especiales para que, conjunta o separadamente, formalicen y den cumplimiento a las resoluciones adoptadas por la presente Asamblea, incluyendo, sin limitar, para que acudan ante el fedatario de su elección a fin de protocolizar la presente acta de asamblea y soliciten los testimonios que consideren necesarios, así como para presentar las instrucciones que resulten necesarias, a efectos de dar cumplimiento a los acuerdos de la presente Asamblea, al Fiduciario, Representante Común, Administrador y cualesquier otras personas y autoridades que sean necesarias, estando facultados para determinar los términos y condiciones en tanto que no se contravenga el sentido de los acuerdos de la Asamblea.

*Asamblea Extraordinaria de fecha 10 de octubre de 2023*

PORCENTAJE DE ASISTENCIA: 98.86 % (noventa y ocho punto ochenta y seis por ciento)

ORDEN DEL DÍA

- I. Propuesta, discusión y, en su caso, aprobación del Orden del Día de la Asamblea. Acciones y resoluciones al respecto.
- II. Propuesta, discusión y, en su caso, aprobación de la destitución, renuncia o no ratificación de Ejecutivos Clave de AgroFibra en términos de lo dispuesto por el Contrato de Fideicomiso. Acciones y resoluciones al respecto.
- III. Propuesta, discusión y, en su caso, aprobación de la revocación de ciertos poderes previamente otorgados por el Fiduciario en relación con el Contrato de Fideicomiso. Acciones y resoluciones al respecto.
- IV. Propuesta, discusión y, en su caso, aprobación de la designación de Ejecutivos Clave de AgroFibra en términos del Contrato de Fideicomiso. Acciones y resoluciones al respecto.
- V. Propuesta, discusión y, en su caso, aprobación del otorgamiento de poderes por el Fiduciario en favor de ciertos Ejecutivos y/o Ejecutivos Clave. Acciones y resoluciones al respecto.
- VI. Propuesta, discusión y, en su caso, aprobación de la ratificación, destitución y/o nombramiento de miembros del Comité de Inversiones y Riesgos. Acciones y resoluciones al respecto.

VII. En caso de que los puntos II a VI del Orden del Día sean resueltos de forma favorable, propuesta, discusión y, en su caso, aprobación para que el Fiduciario, el Representante Común y/o el Comité Técnico, según corresponda, efectúen los actos, realicen las notificaciones y presenten las instrucciones que consideren necesarias y/o convenientes para instrumentar los acuerdos adoptados en la Asamblea incluyendo el inicio de cualesquier acciones judiciales y/o extrajudiciales necesarias o convenientes. Acciones y resoluciones al respecto.

VIII. Designación de delegados especiales para que, en su caso, formalicen y den cumplimiento a los acuerdos adoptados por la Asamblea de Tenedores. Acciones y resoluciones al respecto.

## RESOLUCIONES

I. Propuesta, discusión y, en su caso, aprobación del Orden del Día de la Asamblea. Acciones y resoluciones al respecto.

En desahogo del primer punto del Orden del Día, el Presidente dio lectura al Orden del Día. A continuación, el Presidente de la Asamblea sometió a la consideración de los Tenedores la aprobación del Orden del Día.

Una vez desahogado el punto, los Tenedores adoptaron la siguiente resolución con el voto favorable del 99.99955% de los Certificados y el voto en contra del .00045% de los Certificados presentes.

I.1. Se aprueba el Orden del Día de la Asamblea, mismo que fue debidamente incluido en la convocatoria publicada el 29 de septiembre de 2023 en el periódico "El Economista" y en el sistema electrónico de envío de información de la Bolsa Institucional de Valores S.A. de C.V., de conformidad con los artículos 68 de la Ley del Mercado de Valores y 218 de la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito, y de conformidad con la Sección 8.3 del Contrato de Fideicomiso.

II. Propuesta, discusión y, en su caso, aprobación de la destitución, renuncia o no ratificación de Ejecutivos Clave de AgroFibra en términos de lo dispuesto por el Contrato de Fideicomiso. Acciones y resoluciones al respecto.

En relación con el segundo punto del Orden del Día, el Presidente hizo referencia a los informes preparados por Atlas Value Management, S.L. ("Atlas"), como tercero especializado, en relación con la evaluación del ejercicio del Administrador y del Fideicomitente Inicial, y por Holland & Knight México, S.C. ("H&K") en relación con el desempeño del cargo de ciertos Ejecutivos y/o Ejecutivos Clave del Fideicomiso (conjuntamente, los "Informes").

El Presidente continuó aclarando a los Tenedores que no obstante que en términos del Contrato de Fideicomiso no es necesario que se configuren o actualicen incumplimientos específicos de parte de los Ejecutivos Clave a fin de que la Asamblea Extraordinaria de Tenedores pueda aprobar su destitución siempre que la misma sea aprobada por Tenedores que representen más del 85% (ochenta y cinco por ciento) de los Certificados, es pertinente que los Tenedores tomen en consideración los hallazgos y las conclusiones de los Informes en relación con las presuntas irregularidades encontradas durante la gestión de Jorge Guajardo Hesles como Presidente Ejecutivo y como Ejecutivo Clave del Fideicomiso.

Acto seguido, el Presidente hizo referencia a la propuesta recibida del Comité de Nominaciones y Compensaciones de AgroFibra, en cumplimiento de lo establecido por el inciso (p) de la Cláusula 8.11 y del inciso (k) de la Cláusula 9.4.2 del Contrato de Fideicomiso, misma que recomienda la destitución del señor Jorge Guajardo Hesles de su cargo como Presidente Ejecutivo y Ejecutivo Clave del Fideicomiso.

Por otra parte, el Presidente sometió a consideración de los Tenedores aprobar la no ratificación de los señores Claudio Enrique García Salgó y David Ricardo Suárez Cortázar como Ejecutivos Clave de AgroFibra, toda vez que dichos señores no se encuentran desarrollando las funciones de Vicepresidente de Desarrollo y Vicepresidente de Administración y

Finanzas, respectivamente, a la fecha de la presente Asamblea, siendo necesario reflejar dicha circunstancia en la conformación del equipo de directivos que administran las operaciones del Fideicomiso.

Adicionalmente, el Presidente de la Asamblea hizo notar a los presentes que, en términos de la Cláusula 8.6 del Contrato de Fideicomiso, a efecto de que la Asamblea Extraordinaria de Tenedores pueda aprobar la destitución de Ejecutivos Clave, es necesario el voto favorable de Tenedores que representen más del 85% (ochenta y cinco por ciento) del número total de CBFis en circulación a esta fecha.

El Presidente de la Asamblea preguntó a los representantes de los Tenedores si existía alguna pregunta o comentario en relación con este punto del Orden del Día.

Una vez desahogado el punto, los Tenedores adoptaron las siguientes resoluciones con el voto favorable del 99.99955% de los Certificados y el voto en contra del .00045% de los Certificados presentes.

II.1. Se aprueba la destitución del señor Jorge Guajardo Hesles como Presidente Ejecutivo y, por lo tanto, como Ejecutivo Clave del Fideicomiso, en términos de la propuesta del Comité de Nominaciones y Compensaciones, y conforme al acuerdo de la mayoría calificada de más de 85% de los Certificados requerida por el Contrato de Fideicomiso, reservándose los Tenedores todos los derechos y acciones legales a que hubiere lugar en relación con la destitución.

II.2. Se aprueba la no ratificación de los señores Claudio Enrique García Salgó y David Ricardo Suárez Cortázar como Vicepresidente de Desarrollo y Vicepresidente de Administración y Finanzas, respectivamente, y, por lo tanto, como Ejecutivos Clave del Fideicomiso, toda vez que no se encuentran actualmente desempeñando esas funciones, agradeciendo sus contribuciones a AgroFibra.

II.3. Se aprueba instruir al Fiduciario para que realice las publicaciones necesarias a través del sistema electrónico de envío de información de la Bolsa Institucional de Valores S.A. de

C.V. y de la Comisión Nacional Bancaria y de Valores, según le sea instruido por el Administrador o el Comité Técnico del Fideicomiso, a fin de informar al público inversionista la modificación en la integración de la estructura de administración del Fideicomiso, en cumplimiento de la Ley del Mercado de Valores, de las Disposiciones de carácter general aplicables a las emisoras de valores y a otros participantes del mercado de valores, y demás regulación que resulte aplicable.

III. Propuesta, discusión y, en su caso, aprobación de la revocación de ciertos poderes previamente otorgados por el Fiduciario en relación con el Contrato de Fideicomiso. Acciones y resoluciones al respecto.

En desahogo del tercer punto del Orden del Día, el Presidente sometió a consideración de los Tenedores, en relación con las resoluciones del punto del Orden del Día inmediato anterior, la conveniencia de aprobar la revocación de la totalidad de los poderes que, en su caso, el Fiduciario haya otorgado, en relación con el Fideicomiso, en favor de los señores Jorge Guajardo Hesles, Claudio Enrique García Salgó y David Ricardo Suárez Cortázar para representar al Fideicomiso derivado de los cargos para los que fueron designados como Ejecutivos Clave de AgroFibra.

Una vez desahogado el punto, los Tenedores adoptaron las siguientes resoluciones con el voto favorable del 99.99955% de los Certificados y el voto en contra del .00045% de los Certificados presentes.

III.1. Se aprueba instruir al Comité Técnico para que, éste a su vez instruya al Fiduciario la revocación de la totalidad de los poderes que dicho Fiduciario haya otorgado, en su caso, en favor de los señores Jorge Guajardo Hesles, Claudio Enrique García Salgó y David Ricardo Suárez Cortázar en relación con el Fideicomiso.

III.2. Se aprueba instruir al Fiduciario para que se abstenga de dar cumplimiento a cualquier instrucción enviada al Fiduciario en relación con el Fideicomiso por cualquiera de los señores Jorge Guajardo Hesles, Claudio Enrique García Salgó y David Ricardo Suárez Cortázar a partir de fecha de la celebración de la presente Asamblea.

III.3. Se aprueba instruir al Fiduciario para que, éste a su vez suscriba las notificaciones a los señores Jorge Guajardo Hesles, Claudio Enrique García Salgó y David Ricardo Suárez Cortázar, en los términos solicitados por el Administrador o los delegados de la presente Asamblea, a fin de informarles que los poderes que previamente les habían sido otorgados por el Fiduciario en relación con el Fideicomiso fueron revocados, por lo que a partir de la fecha de la presente Asamblea no podrán ostentarse como Ejecutivos Clave o funcionarios o representantes del Fideicomiso y se tendrán que abstener de representar al Fideicomiso en sus operaciones.

III.4. Se aprueba instruir al Fiduciario para que, éste a su vez suscriba las notificaciones necesarias a los arrendatarios de los Activos de AgroFibra, a cualquier otro deudor, acreedor y/o proveedor del Fideicomiso, y demás personas con las que AgroFibra realice sus operaciones, según le sea instruido por el Administrador o los delegados de la presente Asamblea, informando que los señores Jorge Guajardo Hesles, Claudio Enrique García Salgó y David Ricardo Suárez Cortázar ya no son Ejecutivos Clave del Fideicomiso a partir de la fecha de la presente Asamblea y que, en consecuencia, cualesquier poderes que, en su caso, hubieren sido previamente otorgados a los señores Jorge Guajardo Hesles, Claudio Enrique García Salgó y David Ricardo Suárez Cortázar fueron debidamente revocados, por lo que no cuentan con la capacidad suficiente para representar al Fideicomiso en acto alguno.

IV.Propuesta, discusión y, en su caso, aprobación de la designación de Ejecutivos Clave de AgroFibra en términos del Contrato de Fideicomiso. Acciones y resoluciones al respecto.

En relación con el cuarto punto del Orden del Día, el Presidente sometió a consideración de los Tenedores, en relación con las resoluciones del segundo punto del Orden del Día y previa opinión favorable del Comité de Nominaciones y Compensaciones en términos del inciso (p) de la Cláusula 8.11 y del inciso (h) de la Cláusula 9.4.2 del Contrato de Fideicomiso, la conveniencia de aprobar la designación del señor Manuel Alejandro Yohel Romero Socarrás como Presidente Ejecutivo y, por lo tanto, Ejecutivo Clave del Fideicomiso.

En este sentido, el Presidente informó a los Tenedores que, de conformidad con el inciso (p) de la Cláusula 8.11 del Contrato de Fideicomiso, la condición para que el Fideicomitente Inicial pueda ejercer el derecho para proponer para ratificación de la Asamblea de Tenedores a Ejecutivos Clave, consistente en que dicho Fideicomitente Inicial, directamente o mediante sus subsidiarias o personas relacionadas, sean titulares de al menos el equivalente al 2% (dos por ciento) de los CBFis en circulación, no se ha cumplido a la fecha de la presente Asamblea, por lo que el Fideicomitente Inicial no se encuentra habilitado para proponer a la Asamblea de Tenedores candidatos para ocupar cargos de Ejecutivos Clave, lo cual ha quedado evidenciado con la entrega de las constancias de depósito expedidas por el S.D. Ineval Institución para el Depósito de Valores, S.A. de C.V., y la lista de Tenedores que al efecto emitieron los custodios de cada uno de los Tenedores presentes en la Asamblea, comprobando que a la fecha de la presente Asamblea el Fideicomitente Inicial únicamente mantiene el 0.00045% (cero punto cero cero cero cuatro cinco por ciento) de los CBFis en circulación.

Una vez desahogado el punto, los Tenedores adoptaron la siguiente resolución con el voto favorable del 99.99955% de los Certificados y el voto en contra del .00045% de los Certificados presentes.

IV.I. Se aprueba designar, en sustitución del señor Jorge Guajardo Hesles, al señor Manuel Alejandro Yohel Romero Socarrás como Presidente Ejecutivo y, por lo tanto, como Ejecutivo Clave del Fideicomiso, en el entendido que la remuneración por el desempeño de dicho cargo será propuesta por el Comité de Nominaciones y Compensaciones después de realizar un análisis del mercado, y posteriormente sometida al Comité Técnico del Fideicomiso para aprobación.

V. Propuesta, discusión y, en su caso, aprobación del otorgamiento de poderes por el Fiduciario en favor de ciertos Ejecutivos y/o Ejecutivos Clave. Acciones y resoluciones al respecto.

En desahogo del quinto punto del Orden del Día, el Presidente sometió a consideración de los Tenedores, en relación con la resolución del punto del Orden del Día inmediato anterior, la conveniencia de aprobar que el Fiduciario otorgue los poderes generales y especiales que sean necesarios para que el señor Manuel Alejandro Yohel Romero Socarrás pueda desempeñar debidamente el cargo como Presidente Ejecutivo del Fideicomiso, en la medida que el Comité Técnico determine que ello sea necesario o conveniente.

Una vez desahogado el punto, los Tenedores adoptaron la siguiente resolución con el voto favorable del 99.99955% de los Certificados y el voto en contra del .00045% de los Certificados presentes.

V.1. Se aprueba solicitar al Comité Técnico que dicho órgano analice y determine si es necesario o conveniente otorgar poderes generales y/o especiales en favor del señor Manuel Alejandro Yohel Romero Socarrás a fin de que dicha persona pueda desempeñar debidamente el cargo como Presidente Ejecutivo del Fideicomiso y, en tal caso, que emita las instrucciones correspondientes al Fiduciario de conformidad con la Cláusula 33.1 del Contrato de Fideicomiso.

VI. Propuesta, discusión y, en su caso, aprobación de la ratificación, destitución y/o nombramiento de miembros del Comité de Inversiones y Riesgos. Acciones y resoluciones al respecto.

En desahogo del sexto punto del Orden del Día, considerando las resoluciones adoptadas en el tercer punto del Orden del Día de esta Asamblea, así como el hecho de que la Asamblea Ordinaria de Tenedores del Fideicomiso celebrada en esta misma fecha ha tomado nota de la renuncia del señor Edward Andres Esteve Creixell a su cargo como integrante del Comité Técnico del Fideicomiso, el Presidente sometió a consideración de los Tenedores la conveniencia de aprobar la destitución de los señores Jorge Guajardo Hesles, Claudio Enrique García Salgó, David Ricardo Suárez Cortázar y Edward Andrés Esteve Creixell como miembros del Comité de Inversiones y Riesgos.

De igual forma, el Presidente sometió a consideración de los Tenedores el nombramiento del señor Manuel Alejandro Yohel Romero Socarrás como miembro del referido Comité de Inversiones y Riesgos derivado del cargo que ostenta como Presidente Ejecutivo y, por lo tanto, Ejecutivo Clave de AgroFibra, lo anterior en sustitución del señor Jorge Guajardo Hesles, así como a Xavier María de Uriarte Berrón como nuevo presidente del Comité de Inversiones y Riesgos en sustitución del señor Edward Andrés Esteve Creixell, lo anterior en consideración que de conformidad con el numeral 6 de la Cláusula 10.3 del Contrato de Fideicomiso, la condición para que el Fideicomitente Inicial pueda ejercer el derecho para nombrar 3 miembros del Comité de Inversiones y Riesgos, consistente en que dicho Fideicomitente Inicial, directamente o mediante sus subsidiarias o personas relacionadas, sean titulares de al menos el equivalente al 2% (dos por ciento) de los CBFis en circulación, no se ha cumplido a la fecha de la presente Asamblea, por lo que la referida facultada corresponde a la Asamblea de Tenedores, lo cual ha quedado evidenciado con la entrega de las constancias de depósito expedidas por el S.D. Ineval Institución para el Depósito de Valores, S.A. de C.V., y la lista de Tenedores que al efecto emitieron los custodios de cada uno de los Tenedores presentes en la Asamblea, comprobando que a la fecha de la presente Asamblea el Fideicomitente Inicial únicamente mantiene, directa o indirectamente, el 0.00045% (cero punto cero cero cero cuatro cinco por ciento) de los CBFis en circulación.

Una vez desahogado el punto, los Tenedores adoptaron las siguientes resoluciones con el voto favorable del 99.99955% de los Certificados y el voto en contra del .00045% de los Certificados presentes.

VI.I. Se aprueba la destitución del señor Jorge Guajardo Hesles como miembro del Comité de Inversiones y Riesgos, con motivo de su destitución como Presidente Ejecutivo de AgroFibra.

VI.2. Se aprueba que los señores Edward Andrés Esteve Creixell, Claudio Enrique García Salgó y David Ricardo Suárez Cortázar no continúen en sus cargos de miembros del Comité de Inversiones y Riesgos, agradeciéndoles por sus contribuciones a AgroFibra.

VI.3. Se aprueba que, en sustitución del señor Jorge Guajardo Hesles, se designe al señor Manuel Alejandro Yohel Romero Socarrás como miembro del Comité de Inversiones y Riesgos derivado de su designación como Presidente Ejecutivo y, por lo tanto, como Ejecutivo Clave de AgroFibra.

VI.4. Se aprueba que, en sustitución del señor Edward Andrés Esteve Creixell, se designe a Xaviet María de Uriarte Berrón como presidente del Comité de Inversiones y Riesgos.

VII. En caso de que los puntos II a VI del Orden del Día sean resueltos de forma favorable, propuesta, discusión y, en su caso, aprobación para que el Fiduciario, el Representante Común y/o el Comité Técnico, según corresponda, efectúen los actos, realicen las notificaciones y presenten las instrucciones que consideren necesarias y/o convenientes para instrumentar los acuerdos adoptados en la Asamblea incluyendo el inicio de cualesquier acciones judiciales y/o extrajudiciales necesarias o convenientes. Acciones y resoluciones al respecto.

En relación con el séptimo punto del Orden del Día, el Presidente sometió a consideración de los Tenedores la conveniencia de aprobar que el Fiduciario, el Representante Común, el Administrador y/o el Comité Técnico, de conformidad con las atribuciones que a cada uno corresponden, efectúen los actos, realicen las notificaciones y presenten las instrucciones que consideren necesarias y/o convenientes para instrumentar los acuerdos adoptados por la presente Asamblea conforme los puntos II a VI del Orden del Día.

Una vez desahogado el punto, los Tenedores adoptaron la siguiente resolución con el voto favorable del 99.99955% de los Certificados y el voto en contra del .00045% de los Certificados presentes.

VII.1. Se aprueba instruir al Fiduciario, Representante Común, al Administrador y/o al Comité Técnico, de conformidad con las atribuciones que a cada uno corresponden, o a las personas designadas por los mismos para realizar, perfeccionar, celebrar y formalizar cualquier acto o documento que sea necesario, y a llevar a cabo cualesquier trámites, gestiones y actividades ante las autoridades competentes y ante terceros para el cumplimiento y perfeccionamiento de las resoluciones tomadas en la presente Asamblea. En consecuencia, se libera al Fiduciario, al Representante Común y al Comité Técnico de cualesquiera responsabilidades derivadas del cumplimiento de las actividades que se le han encomendado, siempre que éstas sean realizadas con debida diligencia siguiendo las obligaciones que le impone la ley, el Contrato de Fideicomiso y sin incurrir en actos dolosos o de mala fe.

VIII. Designación de delegados especiales para que, en su caso, formalicen y den cumplimiento a los acuerdos adoptados por la Asamblea de Tenedores. Acciones y resoluciones al respecto.

En desahogo del octavo punto del Orden del Día, el Presidente sometió a consideración de los Tenedores la conveniencia de la designación de delegados especiales para que formalicen y den cumplimiento a los acuerdos adoptados por la Asamblea de Tenedores.

Una vez desahogado el punto, los Tenedores adoptaron la siguiente resolución con el voto favorable del 99.99955% de los Certificados y el voto en contra del .00045% de los Certificados presentes.

VIII.1. Se acuerda designar a Patricia Flores Milchorena, Alfredo Basurto Dorantes, Lileni Zárate Ramírez, Eduardo Saúl Acosta Trejo, Manuel Alejandro Yohel Romero Socarrás, Andrés Mosqueira Pérez, Carlos Alonso Arellano Luna y Shaanty Emmanuel Rubio González como delegados especiales para que, conjunta o separadamente, formalicen y den

cumplimiento a las resoluciones adoptadas por la presente Asamblea, incluyendo, sin limitar, para que acudan ante el fedatario de su elección a fin de protocolizar la presente acta de asamblea y soliciten los testimonios que consideren necesarios, así como para presentar las instrucciones que resulten necesarias, a efectos de dar cumplimiento a los acuerdos de la presente Asamblea, al Fiduciario, Representante Común, Administrador y cualesquier otras personas y autoridades que sean necesarias, estando facultados para determinar los términos y condiciones en tanto que no se contravenga el sentido de los acuerdos de la Asamblea.

---

### **Comisiones, costos y gastos del administrador, asesor o de cualquier otro(s) tercero(s) que reciba(n) pago por parte del fideicomiso:**

---

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. En términos del Contrato de Administración se cuenta con 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 de 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.

---

### **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.

No existen transacciones que en términos de las NIIFs sean consideradas como operaciones con Personas Relacionadas.

---

## **Audidores externos del fideicomiso:**

---

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.

---

**Otros terceros obligados con el fideicomiso o los tenedores:**

---

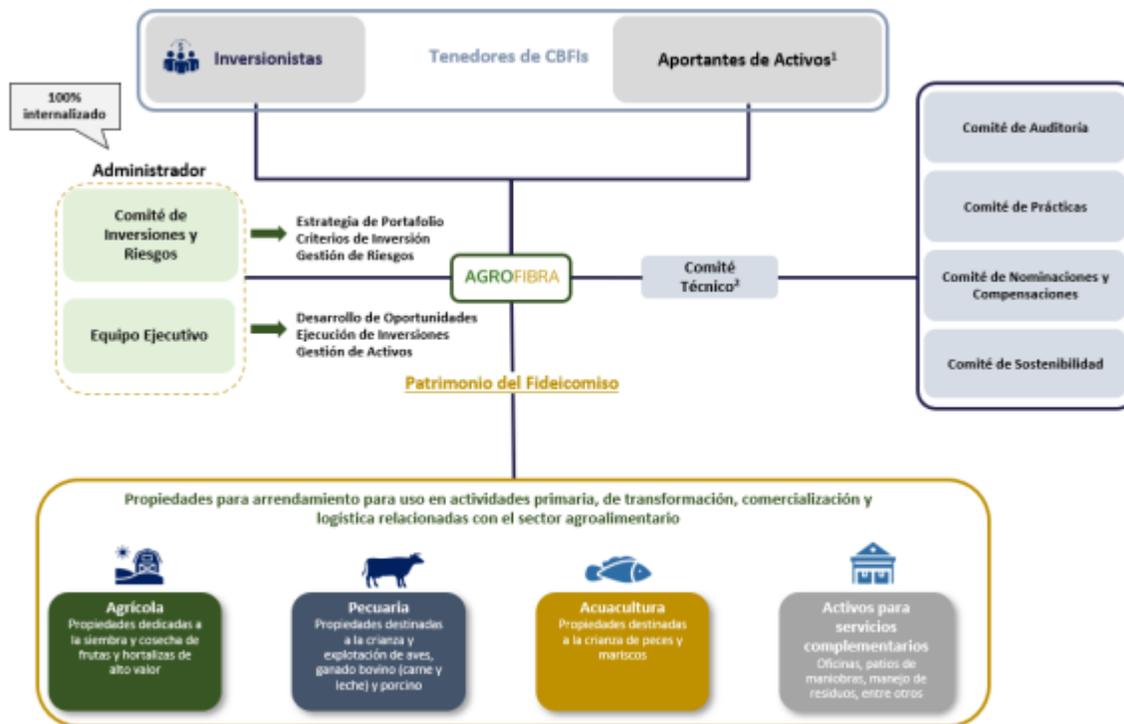
No existen terceros obligados con el Fideicomiso o con los CBFIs, tales como avalistas, garantes, contrapartes en operaciones financieras derivadas o de cobertura o apoyos crediticios.

---

---

**Estructura del fideicomiso y principales tenedores:**

---



- 1 Personas que vendan o aporten Activos a cambio de Certificados Bursátiles Fiduciarios Inmobiliarios ("CBFIs").  
 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 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 y 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 Auditoría y Prácticas de entre los Miembros Independientes que integren dicho comité. Asimismo, el Comité Técnico designará al secretario del Comité de Auditoría y 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.

	Nombre <sup>(2)</sup>	Miembro Independiente	Puesto	Género <sup>(1)</sup>	Empresas donde colaboran como ejecutivos relevantes o miembros del consejo de administración.
1.	Yvonne Ochoa Rosellini	Si	Presidente	Femenino	Convixión, S.C. <sup>(3)</sup> , Grupo Viva Aerobus, Grupo Proeza, Grupo Pochteca, Liventia, Uniken, IASE, Keat. <sup>(3)</sup>
2.	Leopoldo Burillo Eguialis	Si	Vocal	Masculino	FIMECAP, S.A. de C.V. <sup>(4)</sup> , Alliance of International Corporate Advisors, AICA <sup>(3)</sup>
3.	Bram Govaerts	Si	Vocal	Masculino	Centro Internacional de Mejoramiento de Maíz y Trigo, Int <sup>(3)</sup> , Grupo Ceres, S.A. de C.V. <sup>(3)</sup> , Cornell University <sup>(3)</sup>
4.	Guadalupe Latapí García	Si	Vocal	Femenino	Aires de Campo, S.A. de C.V. <sup>(3)</sup> , Ecobutik, S.A. de C.V. <sup>(3)</sup> , Nuestro Huerto, S.A. de C.V. <sup>(3)</sup>
5.	Eugenio López Garza	Si	Vocal	Masculino	MexCap Partners, S.C. <sup>(3)</sup> , Grupo Gayosso, S.A. de C.V. <sup>(3)</sup> , Finstrategy MX, S.A.P.I. de C.V. <sup>(3)</sup> , Dimex Capital, S.A. de C.V. <sup>(3)</sup> , Afirme Financial Group <sup>(3)</sup> , Corporación Financiera de Occidente, S.A. de C.V. <sup>(3)</sup> , Arabela, S.A. de C.V. <sup>(3)</sup> , Grupo

					Dinercap, S.A.P.I. de C.V. <sup>(3)</sup> , TERTIUS, S.A.P.I. de C.V. <sup>(3)</sup> , Latidos de Vida, A.B.P. <sup>(3)</sup>
6.	Xavier de Uriarte Berrón	Si	Vocal	Masculino	MUFG Bank México, S.A. <sup>(3)</sup> , Afore Citibank Banamex <sup>(3)</sup> , ADN Capital Mezzanine I, S.A.P.I. de C.V. <sup>(3)</sup>
7.	Gerardo Ciuk Díaz	No	Vocal	Masculino	Mexicana de Autobuses, SA de CV (MASA), Grupo Mexicano en apoyo a la Economía Familiar, CR FACT SA PI de CV., GEAR Alimentos SA de CV
8.	Manuel Alberto Victoria González	No	Vocal	Masculino	
9.	Juan Enrique Trueba Calleja	No	Vocal	Masculino	

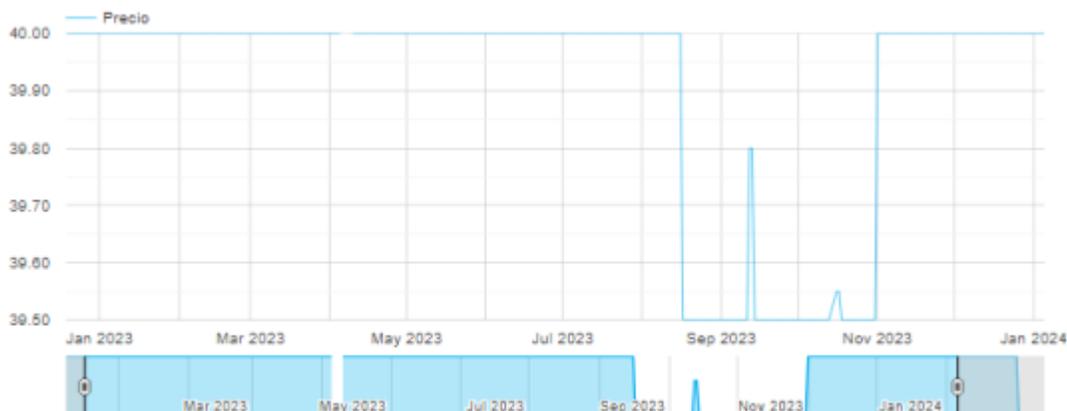
<sup>(1)</sup> El 22% de los miembros integrantes del Comité Técnico son mujeres y 78% son hombres. Agrofibra no cuenta a esta fecha con políticas o programas que impulsen la inclusión laboral sin distinción de género en la composición de sus órganos de gobierno, sin embargo, pretende implementar una política con posterioridad a la presente Oferta Pública inicial.

<sup>(2)</sup> 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.

<sup>(3)</sup> No tiene relación de índole alguna con el Emisor o el Administrador.

<sup>(4)</sup> Asesor Financiero del Emisor respecto del Fideicomiso y la Emisión Inicial.

## Comportamiento de los certificados bursátiles fiduciarios inmobiliarios en el mercado de valores



---

## **Denominación del formador de mercado**

---

Al cierre del presente reporte no se han solicitado los servicios de un Formador de mercado.

---

---

## **Duración del contrato con el formador de mercado**

---

Al cierre del presente reporte no se han solicitado los servicios de un Formador de mercado.

---

---

## **Descripción de los servicios que prestará el formador de mercado, así como los términos y condiciones generales de contratación**

---

Al cierre del presente reporte no se han solicitado los servicios de un Formador de mercado.

---

**Descripción general del impacto de la actuación del formador de mercado en los niveles de operación y en los precios de los certificados bursátiles fiduciarios inmobiliarios con los que opere dicho intermediario**

---

Al cierre del presente reporte no se han solicitado los servicios de un Formador de mercado.

---

## [422000-NBIS3] Administrador del patrimonio del fideicomiso

### Historia y desarrollo del administrador del patrimonio del fideicomiso o a quien se le encomienden dichas funciones:

---

#### Denominación Social y nombre comercial de la empresa

Administradora Agrofibra S.C.

#### Fecha, lugar y duración de la emisora

Administradora Agrofibra S.C. Es una sociedad civil debidamente constituida y válidamente existente de conformidad con las leyes mexicanas según consta en la escritura pública número 53,951-cincuenta y tres mil novecientos cincuenta y uno, de fecha 21-veintiuno de abril de 2021-dos mil veintiuno, otorgada ante la fe del Licenciado Miguel Angel Espíndola Bustillos, titular de la notaría pública número 120-ciento veinte de la Ciudad de México, inscrita en el Registro Público de la Propiedad de la Ciudad de México bajo el folio de personas morales "140256". La duración del Administrador conforme a sus estatutos sociales es por tiempo indeterminado.

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.

Así mismo, la Asamblea de Tenedores podrá acordar la destitución de Ejecutivos Clave.

#### Dirección y teléfono de sus principales oficinas

Pedregal 24-Piso 3Col. Molino del Rey, Alcaldía Miguel Hidalgo  
Ciudad de México, 11040

---

### Actividad Principal:

---

Agrofibra realiza 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 sector inmobiliario en el que el Fideicomiso está 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 comerciales, industrial y de oficinas.

### *Categorías de los Activos en el Fideicomiso*

Agrofibra se enfoca 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.

---

## Recursos Humanos del administrador del patrimonio:

---

### Equipo directivo

Los directores ejecutivos del negocio, que incluyen al Director General y/o Presidente Ejecutivo, Dirección de Administración y Operaciones, y Vicepresidencia de Administración y Finanzas y Vicepresidencia de Desarrollo, tienen la responsabilidad de establecer los objetivos estratégicos y presentarlos al Comité Técnico para su aprobación. Además, estos directores son responsables de mantener las relaciones con los inversionistas y garantizar el cumplimiento con las obligaciones. Vale destacar que estos directores son empleados de tiempo completo y reciben una compensación del Administrador.

La siguiente tabla muestra los nombres y posiciones dentro del equipo directivo del Administrador a la fecha:

Nombre	Posición
Manuel Alejandro Yohel Romero Socarrás	Presidente Ejecutivo
Eduardo Saúl Acosta Trejo	Director Jurídico
Pablo Federico Bustamante González	Administración y Operaciones
Sebastian Jorge Hanhausen Vignon	Gerente de Desarrollo

### **Manuel Alejandro Yohel Romero Socarrás, Presidente Ejecutivo**

+40 años de experiencia en el sector financiero.

Fue CFO de Televisa Interactive Media y Blim, auditor en PwC, consultor en Deloitte y director ejecutivo de administración de operaciones y recursos corporativos en Operadora de Bolsa, administrando más de 1,200 activos inmobiliarios. Consejero en múltiples empresas como INDEVAL, el Servicio Panamericano de Protección, Grupo Alarmas, entre otras.

**Eduardo Saúl Acosta Trejo, Director Jurídico**

+15 años asesorando a diversas empresas del sector inmobiliario, tanto públicas como privadas.

**Pablo Federico Bustamante González, Administración y Operaciones**

+26 años de experiencia en el sector financiero.

Con puestos directivos en Finanzas en compañías de Citigroup, Scotiabank y Principal Financial Group.

Cuenta con un MBA en empresas financieras en la Universidad de Quebec en Montreal

**Sebastian Jorge Hanhausen Vignon, Gerente de Desarrollo**

+10 años de experiencia en el sector financiero, inmobiliario y bursátil.

Trabajó anteriormente en BIVA, Caret Capital y Banobras.

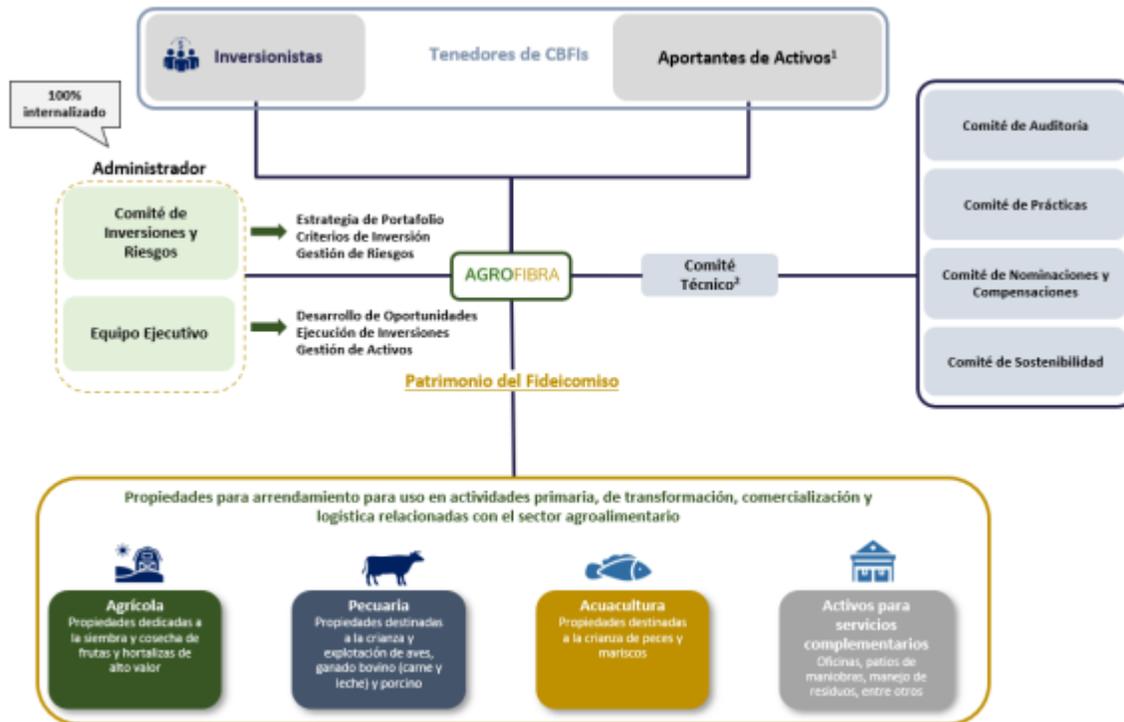
Cuenta con un MBA y un Master en Desarrollo de Bienes Raíces ambos por el IE Business School de Madrid.

El administrador proporciona los servicios necesarios para administrar y mantener eficientemente los activos del patrimonio del fideicomiso. Estos servicios incluyen la planificación y ejecución de actividades financieras, supervisión del cumplimiento de obligaciones fiscales y contables, coordinación de auditores y asesores, gestión de recursos humanos, campañas de relaciones públicas, adquisición y financiación de activos inmobiliarios, y gestión de activos de la cartera, entre otros. Además, el administrador es responsable de validar y verificar los contratos de arrendamiento, asegurándose de que se celebren conforme a la ley aplicable y que se entreguen todos los contratos de arrendamiento correspondientes a cada activo aportado al patrimonio del fideicomiso. También se asegura de que todos los proveedores de servicios cumplan con las obligaciones laborales, de seguridad social y económicas establecidas en las leyes y reglamentos aplicables.

---

**Estructura corporativa:**

---



1 Personas que vendan o aporten Activos a cambio de Certificados Bursátiles Fiduciarios Inmobiliarios ("CBFIs").  
 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 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 es 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 y 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 Auditoría y Prácticas de entre los Miembros Independientes que integren dicho comité. Asimismo, el Comité Técnico designará al secretario del Comité de Auditoría y 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.

	Nombre <sup>(2)</sup>	Miembro Independiente	Puesto	Género <sup>(4)</sup>	Empresas donde colaboran como ejecutivos relevantes o miembros del consejo de administración.
1.	Yvonne Ochoa Rosellini	Si	Presidente	Femenino	Convixión, S.C. <sup>(3)</sup> , Grupo Viva Aerobus, Grupo Proeza, Grupo Pochteca, Liventia, Uniken, IASE, Keat. <sup>(3)</sup>
2.	Leopoldo Burillo Eguialis	Si	Vocal	Masculino	FIMECAP, S.A. de C.V. <sup>(4)</sup> , Alliance of International Corporate Advisors, AICA <sup>(3)</sup>
3.	Bram Govaerts	Si	Vocal	Masculino	Centro Internacional de Mejoramiento de Maíz y Trigo, Int <sup>(3)</sup> , Grupo Ceres, S.A. de C.V. <sup>(3)</sup> , Cornell University <sup>(3)</sup>
4.	Guadalupe Latapí García	Si	Vocal	Femenino	Aires de Campo, S.A. de C.V. <sup>(3)</sup> , Ecobutik, S.A. de C.V. <sup>(3)</sup> , Nuestro Huerto, S.A. de C.V. <sup>(3)</sup>
5.	Eugenio López Garza	Si	Vocal	Masculino	MexCap Partners, S.C. <sup>(3)</sup> , Grupo Gayosso, S.A. de C.V. <sup>(3)</sup> , Finstrategy MX, S.A.P.I. de C.V. <sup>(3)</sup> , Dimex Capital, S.A. de C.V. <sup>(3)</sup> , Afirme Financial Group <sup>(3)</sup> , Corporación Financiera de Occidente, S.A. de C.V. <sup>(3)</sup> , Arabela, S.A. de C.V. <sup>(3)</sup> , Grupo Dinercap, S.A.P.I. de C.V. <sup>(3)</sup> , TERTIUS, S.A.P.I. de C.V. <sup>(3)</sup> , Latidos de Vida, A.B.P. <sup>(3)</sup>
6.	Xavier de Uriarte Berrón	Si	Vocal	Masculino	MUFG Bank México, S.A. <sup>(3)</sup> , Afore Citibank Banamex <sup>(3)</sup> , ADN Capital Mezzanine I, S.A.P.I. de C.V. <sup>(3)</sup>

7.	Gerardo Ciuk Díaz	No	Vocal	Masculino	Mexicana de Autobuses, SA de CV (MASA), Grupo Mexicano en apoyo a la Economía Familiar, CR FACT SA PI de CV., GEAR Alimentos SA de CV
8.	Manuel Alberto Victoria González	No	Vocal	Masculino	
9.	Juan Enrique Trueba Calleja	No	Vocal	Masculino	

<sup>(1)</sup> El 22% de los miembros integrantes del 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.

<sup>(2)</sup> 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.

<sup>(3)</sup> No tiene relación de índole alguna con el Emisor o el Administrador.

<sup>(4)</sup> Asesor Financiero del Emisor respecto del Fideicomiso y la presente Emisión.

Miembro	Cargo
<b>Comité De Auditoría Y Prácticas</b>	
Leopoldo Burillo Egualis	Miembro Independiente Presidente
Eduardo Saúl Acosta Trejo	Secretario
Yvonne Ochoa Rosellini	Miembro Independiente
Eugenio López Garza	Miembro Independiente
Xavier De Uriarte Berrón	Miembro Independiente
<b>Comité De Nominaciones Y Compensaciones</b>	
Eugenio López Garza	Miembro Independiente Presidente
Eduardo Saúl Acosta Trejo	Secretario
Leopoldo Burillo Egualis	Miembro Independiente
Yvonne Ochoa Rosellini	Miembro Independiente
<b>Comité De Sostenibilidad</b>	
Javier Eduardo Bernal Stopen	Miembro Independiente Presidente
Eduardo Saúl Acosta Trejo	Secretario
Bram Govaerts	Miembro Independiente

## Procesos Judiciales, administrativos o arbitrales del administrador del patrimonio:

---

A la fecha, se han iniciado acciones legales derivadas de los acuerdos de la Asamblea de Tenedores de fecha 10 de octubre de 2023.

Asimismo, Banco Actinver, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver, División Fiduciaria, ha recibido cierta notificación de medidas cautelares decretadas por el Juzgado Cuarto Civil de la Ciudad de México (la "Notificación de Medidas Cautelares").

En relación con la Notificación de Medidas Cautelares, a la fecha se no se encuentran surtiendo efectos, , ello en virtud de que: (i) el Fiduciario ha interpuesto diversos recursos judiciales en contra de las medidas objeto de la Notificación de Medidas Cautelares por lo que las mismas no se encuentran firmes en esta fecha, es decir, se encuentran sujetas a revisión tanto por la propia autoridad que las dictó, como por un Tribunal de Alzada, (ii) a esta fecha, el Fiduciario no ha sido notificado acerca de la demanda ni del escrito mediante el cual se solicitaron las referidas medidas cautelares, y (iii) como parte de los referidos recursos judiciales interpuestos por el Fiduciario, el Juzgado que realizó la Notificación de Medidas Cautelares acordó admitir el recurso de apelación interpuesto por el Fiduciario con efectos suspensivos de conformidad con lo dispuesto por el Código de Comercio, para lo cual señaló un monto de garantía para que ello surtiera efectos. Dicha garantía ya fue exhibida por el Fiduciario ante el mismo Juzgado que dictó las medidas.

A la fecha y hasta donde razonablemente se tiene conocimiento, no hay casos legales o judiciales relevantes que puedan afectar negativamente los resultados financieros.

También es importante mencionar que el Fideicomitente no cumple con los requisitos para ser declarado en concurso mercantil según los artículos 9 y 10 de la Ley correspondiente, y hasta la fecha no hay ninguna indicación de que esto pueda o haya sucedido.

---

## Administradores y tenedores de los certificados:

---

Equipo directivo

Los directores ejecutivos del negocio, que incluyen al Director General y/o Presidente Ejecutivo, Dirección de Administración y Operaciones, y Vicepresidencia de Desarrollo, tienen la responsabilidad de establecer los objetivos estratégicos y presentarlos al Comité Técnico para su aprobación. Además, estos directores son responsables de mantener las relaciones con los inversionistas y garantizar que cumplimos con las obligaciones. Vale destacar que estos directores son empleados de tiempo completo y reciben una compensación del Administrador.

La siguiente tabla muestra los nombres y posiciones dentro del equipo directivo del Administrador a la fecha:

Nombre	Posición
Manuel Alejandro Yohel Romero Socarrás	Presidente Ejecutivo
Eduardo Saúl Acosta Trejo	Director Jurídico
Pablo Federico Bustamante González	Administración y Operaciones
Sebastian Jorge Hanhausen Vignon	Gerente de Desarrollo

#### **Manuel Alejandro Yohel Romero Socarrás, Presidente Ejecutivo**

+40 años de experiencia en el sector financiero.

Fue CFO de Televisa Interactive Media y Blim, auditor en PwC, consultor en Deloitte y director ejecutivo de administración de operaciones y recursos corporativos en Operadora de Bolsa, administrando más de 1,200 activos inmobiliarios.

Consejero en múltiples empresas como INDEVAL, el Servicio Panamericano de Protección, Grupo Alarmas, entre otras.

#### **Eduardo Saúl Acosta Trejo, Director Jurídico**

+15 años asesorando a diversas empresas del sector inmobiliario, tanto públicas como privadas.

#### **Pablo Federico Bustamante González, Administración y Operaciones**

+26 años de experiencia en el sector financiero.

Con puestos directivos en Finanzas en compañías de Citigroup, Scotiabank y Principal Financial Group.

Cuenta con un MBA en empresas financieras en la Universidad de Quebec en Montreal

#### **Sebastian Jorge Hanhausen Vignon, Gerente de Desarrollo**

+10 años de experiencia en el sector financiero, inmobiliario y bursátil.

Trabajó anteriormente en BIVA, Caret Capital y Banobras.

Cuenta con un MBA y un Master en Desarrollo de Bienes Raíces ambos por el IE Business School de Madrid.

El administrador proporciona los servicios necesarios para administrar y mantener eficientemente los activos del patrimonio del fideicomiso. Estos servicios incluyen la planificación y ejecución de actividades financieras, supervisión del cumplimiento de obligaciones fiscales y contables, coordinación de auditores y asesores, gestión de recursos humanos, campañas de relaciones públicas, adquisición y financiación de activos inmobiliarios, y gestión de activos de la cartera, entre otros. Además, el administrador es responsable de validar y verificar los contratos de arrendamiento, asegurándose de que se celebren conforme a la ley aplicable y que se entreguen todos los contratos de arrendamiento correspondientes a cada activo aportado al patrimonio del fideicomiso. También se asegura de que todos los proveedores de servicios cumplan con las obligaciones laborales, de seguridad social y económicas establecidas en las leyes y reglamentos aplicables.

#### **YVONNE OCHOA ROSELLINI | PRESIDENTA INDEPENDIENTE**

+15 años de experiencia en dirección estratégica y financiera (más de 50 proyectos de institucionalización de empresas)

+10 años en el sector financiero (Abaco, BBV Probusa, BBVA Bancomer)

Se ha desempeñado como CFO de Grupo Coppel, CFO de Finanzia/BBVA Bancomer, IRO de BBVA Bancomer, CEO Keat.

+12 años como Consejero Profesional Independiente en empresas públicas y privadas en México y EUA (Viva Aerobus, Grupo Proeza, Grupo Pochteca, entre otras)

#### **LEOPOLDO BURILLO EGUALIS | MIEMBRO INDEPENDIENTE**

+ 27 años de experiencia en banca de inversión, financiamiento estructurado y corporativo, reestructuras y colocaciones.

Socio Fundador y DG de Fimecap, Consejero Independiente en Fibra E CFE y miembro designado de la Association of International Corporate Advisors (AICA). También fungió como consejero independiente en Afore XXI, Car Mart, Alta Growth Capital y en la International Network of M&A Partners.

#### **BRAM GOVAERTS | MIEMBRO INDEPENDIENTE**

+ 17 años de experiencia en el sector agroalimentario

Es CEO, Director Global de Desarrollo Estratégico, y Representante Regional para las Américas, del Centro Internacional de Mejoramiento de Maíz y Trigo (CIMMYT).

#### **GUADALUPE LATAPI GARCÍA | MIEMBRO INDEPENDIENTE**

+ 19 años de experiencia en el sector agroalimentario.

Emprendedora mexicana creadora de la red de productores orgánicos mexicanos Aires de Campo, empresa que fundó en 2001 y que ha establecido un canal de distribución directo entre las granjas de los productores, y los consumidores.

#### **EUGENIO LÓPEZ GARZA | MIEMBRO INDEPENDIENTE**

+ 30 años de experiencia en el sector financiero.

Desde 1992 desempeñó cargos directivos en Fitch Ratings México, empresa que dirigió desde 2008 hasta 2017. Actualmente, participa como miembro independiente de diferentes Consejos de Administración y preside Comités de Auditoría, Riesgos y Ética en diversas instituciones, además de prestar sus servicios como Chief Risk Officer en MexCap Partners.

#### **XAVIER DE URIARTE BERRÓN | MIEMBRO INDEPENDIENTE**

+ 27 años de experiencia en el sector financiero.

Durante el periodo agosto 2008 – noviembre 2011 fue CEO de ING Afore. En diciembre de 2011, participó en la venta de la Afore a Grupo Sura. Se desempeñó como Director General de Sura México hasta noviembre 2013.

#### **GERARDO CIUK DIAZ | MIEMBRO PROPIETARIO**

Desde 1988 ha desempeñado cargos directivos en empresas como Mexicana de Autobuses, SA de CV (MASA), de Grupo Mexicano en apoyo a la Economía Familiar, CR FACT SA PI de CV. De 2010 a la fecha funge como presidente del Consejo de Administración de GEAR Alimentos, SA de CV

Es Licenciado en Administración de Empresas de la Universidad Anáhuac.

#### **MANUEL ALBERTO VICTORIA GONZALEZ | MIEMBRO PROPIETARIO**

#### **JUAN ENRIQUE TRUEBA CALLEJA | MIEMBRO PROPIETARIO**

#### **Comités Auxiliares**

<b>Miembro</b>	<b>Cargo</b>
<b>Comité De Auditoría Y Prácticas</b>	
Leopoldo Burillo Eguialis	Miembro Independiente Presidente
Eduardo Saúl Acosta Trejo	Secretario
Yvonne Ochoa Rosellini	Miembro Independiente

Eugenio López Garza	Miembro Independiente
Xavier De Uriarte Berrón	Miembro Independiente
<b>Comité De Nominaciones Y Compensaciones</b>	
Eugenio López Garza	Miembro Independiente Presidente
Eduardo Saúl Acosta Trejo	Secretario
Leopoldo Burillo Eguialis	Miembro Independiente
Yvonne Ochoa Rosellini	Miembro Independiente
<b>Comité De Sostenibilidad</b>	
Javier Eduardo Bernal Stoopan	Miembro Independiente Presidente
Eduardo Saúl Acosta Trejo	Secretario
Bram Govaerts	Miembro Independiente

A la fecha del presente reporte, los miembros del Comité Técnico y los ejecutivos del Administrador no han recibido prestaciones de cualquier naturaleza por parte de la emisora.

#### Tenedores de los certificados con más del 10% de los CBFIs en circulación

Afore XXI Banorte S.A. de C.V., Inbursa S.A. de C.V. Grupo Financiero Inbursa, Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores, y Gear Alimentos S.A. de C.V.

## Consejeros de la empresa [Sinopsis]

### No Independientes [Miembro]

Ciuk Díaz Gerardo		
Sexo	Tipo de Consejero (Propietario/Suplente)	
	Propietario	
Designación [Sinopsis]		
Fecha de designación		
2023-10-10		
Periodo por el cual fueron electos	Cargo	Tiempo ocupando el cargo (años)
2023-2024	Vocal	1
Información adicional		

Victoria González Manuel Alberto		
Sexo	Tipo de Consejero (Propietario/Suplente)	
	Propietario	
Designación [Sinopsis]		
Fecha de designación		
2023-10-10		
Periodo por el cual fueron electos	Cargo	Tiempo ocupando el cargo (años)

2023-2024	Vocal	1
Información adicional		

Trueba Calleja Juan Enrique			
Sexo		Tipo de Consejero (Propietario/Suplente)	
		Propietario	
Designación [Sinopsis]			
Fecha de designación			
2023-10-10			
Periodo por el cual fueron electos		Cargo	Tiempo ocupando el cargo (años)
2023-2024	Vocal		1
Información adicional			

## Independientes [Miembro]

Ochoa Rosellini Yvonne				
Sexo		Tipo de Consejero (Propietario/Suplente)		
No Aplica		Propietario		
Designación [Sinopsis]				
Fecha de designación				
2023-01-26				
Periodo por el cual fueron electos		Cargo	Tiempo ocupando el cargo (años)	Tenencia de CBFIs > 1% y < 10%
2023-2024	Presidente		1	0
Información adicional				

Burillo Egualis Leopoldo				
Sexo		Tipo de Consejero (Propietario/Suplente)		
No Aplica		Propietario		
Designación [Sinopsis]				
Fecha de designación				
2023-01-26				
Periodo por el cual fueron electos		Cargo	Tiempo ocupando el cargo (años)	Tenencia de CBFIs > 1% y < 10%
2023-2024	Vocal		1	0
Información adicional				

Govaerts Bram				
Sexo		Tipo de Consejero (Propietario/Suplente)		
No Aplica		Propietario		
Designación [Sinopsis]				
Fecha de designación				
2023-01-26				
Periodo por el cual fueron electos		Cargo	Tiempo ocupando el cargo (años)	Tenencia de CBFIs > 1% y < 10%
2023-2024	Vocal		1	0
Información adicional				

Latapí García Guadalupe				
Sexo		Tipo de Consejero (Propietario/Suplente)		
No Aplica		Propietario		
Designación [Sinopsis]				
Fecha de designación				
2023-01-26				
Periodo por el cual fueron electos		Cargo	Tiempo ocupando el cargo (años)	Tenencia de CBFIs > 1% y < 10%
2023-2024	Vocal		1	0
Información adicional				

López Garza Eugenio			
Sexo		Tipo de Consejero (Propietario/Suplente)	
No Aplica		Propietario	
Designación [Sinopsis]			
Fecha de designación			
2023-01-26			
Periodo por el cual fueron electos	Cargo	Tiempo ocupando el cargo (años)	Tenencia de CBFIs > 1% y < 10%
2023-2024	Vocal	1	0
Información adicional			

de Uriarte Berrón Xavier			
Sexo		Tipo de Consejero (Propietario/Suplente)	
No Aplica		Propietario	
Designación [Sinopsis]			
Fecha de designación			
2023-01-26			
Periodo por el cual fueron electos	Cargo	Tiempo ocupando el cargo (años)	Tenencia de CBFIs > 1% y < 10%
2023-2024	Vocal	1	0
Información adicional			

**Porcentaje total de hombres como directivos relevantes:** 0

**Porcentaje total de mujeres como directivos relevantes:** 0

**Porcentaje total de hombres miembros de Comité Técnico:** 0

**Porcentaje total de mujeres miembros de Comité Técnico:** 0

**Cuenta con programa o política de inclusión laboral:** No

## Descripción de la política o programa de inclusión laboral

### Código de conducta

Agrofibra cuenta con un código de ética que es aplicable a los miembros de su Comité Técnico, así como al Administrador y sus colaboradores, incluyendo los directivos relevantes. Para consulta favor de referirse a [www.agrofibra.com](http://www.agrofibra.com)

## Tenedores [Sinopsis]

### Tenedores beneficiarios de más del 10% de los CBFIs [Miembro]

Inbursa S.A. de C.V. Grupo Financiero Inbursa	
Tenencia (en %)	0.45
Información adicional	

Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores	
Tenencia (en %)	0.24
Información adicional	

Afore XXI Banorte S.A. de C.V.	
Tenencia (en %)	0.17
Información adicional	

Gear Alimentos S.A. de C.V.	
Tenencia (en %)	0.13
Información adicional	

## Subcomités [Sinopsis]

### Independientes [Miembro]

Leopoldo Burillo Eguialis	
Tipo de Subcomité al que pertenece	Comité De Auditoría Y Prácticas
Designación [Sinopsis]	
Fecha de designación	Tipo de Asamblea (En su caso)
2023-01-26	Ordinaria
Periodo por el cual fueron electos	Sexo (Hombre /Mujer)
2023-2024	Hombre
Información adicional	

Yvonne Ochoa Rosellini	
Tipo de Subcomité al que pertenece	Comité De Auditoría Y Prácticas
Designación [Sinopsis]	
Fecha de designación	Tipo de Asamblea (En su caso)
2023-01-26	Ordinaria
Periodo por el cual fueron electos	Sexo (Hombre /Mujer)
2023-2024	Mujer
Información adicional	

Eugenio López Garza	
Tipo de Subcomité al que pertenece	Comité De Auditoría Y Prácticas
Designación [Sinopsis]	
Fecha de designación	Tipo de Asamblea (En su caso)
2023-01-26	Ordinaria
Periodo por el cual fueron electos	Sexo (Hombre /Mujer)
2023-2024	Hombre

Información adicional

Xavier de Uriarte Berrón	
Tipo de Subcomité al que pertenece	Comité De Auditoría Y Prácticas
Designación [Sinopsis]	
Fecha de designación	Tipo de Asamblea (En su caso)
2023-01-26	Ordinaria
Periodo por el cual fueron electos	Sexo (Hombre /Mujer)
2023-2024	Hombre
Información adicional	

Eugenio López Garza	
Tipo de Subcomité al que pertenece	Comité De Nominaciones Y Compensaciones
Designación [Sinopsis]	
Fecha de designación	Tipo de Asamblea (En su caso)
2023-01-26	Ordinaria
Periodo por el cual fueron electos	Sexo (Hombre /Mujer)
2023-2024	Hombre
Información adicional	

Leopoldo Burillo Egualis	
Tipo de Subcomité al que pertenece	Comité De Nominaciones Y Compensaciones
Designación [Sinopsis]	
Fecha de designación	Tipo de Asamblea (En su caso)
2023-01-26	Ordinaria
Periodo por el cual fueron electos	Sexo (Hombre /Mujer)
2023-2024	Hombre
Información adicional	

Yvonne Ochoa Rosellini	
Tipo de Subcomité al que pertenece	Comité De Nominaciones Y Compensaciones
Designación [Sinopsis]	
Fecha de designación	Tipo de Asamblea (En su caso)
2023-01-26	Ordinaria
Periodo por el cual fueron electos	Sexo (Hombre /Mujer)
2023-2024	Mujer
Información adicional	

Javier Eduardo Bernal Stoopen	
Tipo de Subcomité al que pertenece	Comité De Sostenibilidad
Designación [Sinopsis]	
Fecha de designación	Tipo de Asamblea (En su caso)
2023-01-26	Ordinaria
Periodo por el cual fueron electos	Sexo (Hombre /Mujer)
2023-2024	Hombre
Información adicional	

Bram Govaerts	
Tipo de Subcomité al que pertenece	Comité De Sostenibilidad
Designación [Sinopsis]	
Fecha de designación	Tipo de Asamblea (En su caso)
2023-01-26	Ordinaria
Periodo por el cual fueron electos	Sexo (Hombre /Mujer)
2023-2024	Hombre
Información adicional	

## [425000-NBIS3] Información financiera del fideicomiso

### Información financiera seleccionada del fideicomiso:

---

Para consulta favor de referirse al Anexo "Estados Financieros (Dictaminados)"

---

### Informe de créditos relevantes del fideicomiso:

---

Al 31 de diciembre de 2023, Agrofibra no cuenta con ningún crédito.

---

### Comentarios y análisis de la administración sobre los resultados de operación (fideicomiso):

---

N/A

---

### Resultados de la operación del fideicomiso:

---

El presente Informe Anual incluye los estados financieros anuales consolidados del Fideicomiso Irrevocable No. 4755 Agrofibra al 31 de diciembre de 2023. La información relativa a finanzas incluida en este informe anual ha sido creada siguiendo las normas internacionales de información financiera (NIIF). En el año, el Fideicomiso ha aplicado enmiendas a las IFRS emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Información Financiera (IASB por sus siglas en inglés) que son obligatorias para períodos contables que comiencen en o después del 1 de enero de 2022. A menos que se especifique lo contrario, los montos de la información financiera están presentados en miles de pesos.

En cuanto a los ingresos por arrendamiento, al cierre del 31 de diciembre de 2023, la empresa obtuvo ingresos exclusivamente del cobro de renta por la fracción de mes correspondiente bajo el contrato de arrendamiento de la propiedad "Gear Alimentos", la cual es la única propiedad en el portafolio de la empresa en la actualidad.

En cuanto a los gastos de administración, al cierre del 31 de diciembre de 2023, estos ascendieron a \$51,433 pesos, provenientes principalmente del pago de servicios administrativos y de operación, así como de cuotas legales, emolumentos a miembros de los comités e impuestos.

En cuanto a los ingresos por intereses, durante el periodo se generaron \$ 16,309 pesos en intereses a favor de la empresa, provenientes del resultado de los productos financieros.

Es importante mencionar que, en cumplimiento de los requisitos del régimen fiscal de Fibra, en términos de lo previsto en oficio SAT, conforme a los artículos 187 y 188 de la LISR, el Fideicomiso debe distribuir anualmente por lo menos el 95% del Resultado Fiscal a los tenedores de los CBFIs del Fideicomiso.

Finalmente, Agrofibra cerró el año con una utilidad neta consolidada de \$ 460 pesos y una pérdida integral por CBFi básica y diluida de \$3.9921

## Situación financiera, liquidez y recursos de capital del fideicomiso:

Agrofibra cuenta con alta liquidez al mostrar \$549,437 pesos al cierre del 2023, no teniendo pasivos financieros, estos recursos se componen

	2023	2022	2021
Efectivo en bancos	\$ 443,371	\$ 435,108	\$ -
Inversiones <sup>(i)</sup>	<u>106,066</u>	<u>190,348</u>	<u>-</u>
	<u>\$ 549,437</u>	<u>\$ 625,456</u>	<u>\$ -</u>

- (i) Al 31 de diciembre de 2023 y 2022 las inversiones bancarias a corto plazo consisten en depósitos diarios en moneda nacional y moneda extranjera denominados en dólares estadounidenses ("USD").

Las propiedades de inversión ascienden a \$324,612, las cuales se presentan a valor razonable y fueron financiadas por los recursos obtenidos de la emisión inicial.

	2023	2022	2021
Valor razonable de las propiedades de	<u>\$ 324,612</u>	<u>\$ 374,350</u>	<u>\$ -</u>

inversión

<b>Saldo al 1 de enero de 2023</b>	\$	374,350
Ganancia (pérdida) por revaluación		210
Efecto por conversión		<u>(49,948)</u>
<b>Saldo al 31 de diciembre de 2023</b>	\$	<u>324,612</u>

El valor razonable de las propiedades de inversión del Fideicomiso al 31 de diciembre de 2023 fue determinado a través de una valuación realizada en las fechas respectivas por CBRE Valuation & Advisory Services, valuadores independientes del Fideicomiso. CBRE Valuation & Advisory Services son miembros del Appraisal Institute del Canadá, y cuentan con las competencias apropiadas y experiencias reciente en la valuación de propiedades en las ubicaciones relevantes. El valor razonable se determinó con base en el enfoque de mercado comparado, que refleja los precios de transacciones recientes para propiedades similares de conformidad con los requerimientos del “Global Edition of the RICS Valuation-Professional Standards 2020 (Red Book)”.

Respecto al Patrimonio a continuación, se describen las principales características de las cuentas que integran el patrimonio:

- El Fideicomiso se constituyó con un aporte inicial de los fideicomitentes de un peso por un monto de 21,235,186 CBFIs que corresponde a \$849,407. A la fecha de la Oferta Pública Inicial, el patrimonio fue aumentado con los recursos obtenidos de la emisión de CBFIs con una sobre asignación de oferta pública por un total de 3,185,277 CBFIs, que corresponde a \$127,411.
- El 22 de diciembre de 2022, el Fideicomiso emitió 3,661,937 CBFIS que corresponden a \$146,477 a Rube Alimentos, S. A. de C. V. y Gear Alimentos, S. A. de C. V. por la compra del invernadero ubicado en Colima.
- Del total de CBFIs, se tienen otorgados en depósito en garantía por parte de GEAR Alimentos S.A de C.V. 1,830,969 CBFIs
- Al 31 de diciembre del 2023 y 2022 se encuentran en circulación los siguientes CBFIS

<b>Contribuciones</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
CBFIS en Circulación	\$ <u>28,082,400</u>	\$ <u>28,082,400</u>	\$ <u>-</u>

La pérdida neta por CBFi básica se calcula dividiendo la pérdida neta del periodo atribuible a la participación controladora entre el número promedio ponderado de CBFIs con derechos económicos en circulación. Al 31 de diciembre del 2023 y 2022 el número de CBFi en circulación asciende a 28,082,400 y 25,082,400, respectivamente. La pérdida neta diluida por CBFi no contiene instrumentos dilutivos, y los CBFIs totales emitidos por 219,099,279 CBFIs se consideraron como si hubieran estado en circulación a la fecha de su emisión.

---

## **Control Interno del fideicomiso:**

---

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.

Los responsables de la administración 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 y estados financieros.

---

## **Estimaciones, provisiones o reservas contables críticas del fideicomiso:**

---

A la fecha no hay Estimaciones, provisiones o reservas contables críticas del Fideicomiso

---

**[428000-NBIS3] Información financiera de la administración interna****Información financiera seleccionada de la administración interna:****Administrador Agrofibra, S.C.****Estado de posición financiera individual****Al 31 de diciembre del 2023 y 2022****(En Miles de pesos)**

<b>Activos</b>	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Activo circulante		
Efectivo y equivalentes de efectivo	2,719	2,142
Otras cuentas por cobrar e impuestos por recuperar	171	190
Cuenta por cobrar con Agrofibra	0	1,342
Total Activo Circulante	2,890	3,674
Depósitos en garantía	53	
Impuestos diferidos	1,401	
<b>Total Activo</b>	<b><u>\$4,343</u></b>	<b><u>\$3,674</u></b>
<b>Pasivo y capital contable</b>		
Cuenta por pagar con Agrofibra	1,612	3,445
Otras cuentas por pagar	4,814	
Impuestos por pagar	<u>1,059</u>	<u>191</u>
Total Pasivo	7,485	3,636
Capital		
Capital No Suscrito	10	10
Resultado del ejercicio	<u>(3,152)</u>	<u>28</u>
Total capital	(3,142)	38
<b>Total pasivo y capital</b>	<b><u>\$4,343</u></b>	<b><u>\$3,674</u></b>

**Estado de resultados****Por el año que terminó el 31 de diciembre de 2023 y 2022****(En Miles de pesos)**2023                      2022

Ingresos	\$24,338	\$1,157
Gastos de administración	<u>28,819</u>	<u>1,123</u>
Utilidad antes de impuestos	(4,481)	34
Impuesto a cargo	<u>(1,302)</u>	<u>6</u>
<b>Utilidad neta</b>	<b><u>\$(3,178)</u></b>	<b><u>\$28</u></b>

**Estado de cambios en el capital contable****Por el año que terminó el 31 de diciembre de 2023 y 2022****(En Miles de pesos)**

	Capital Contable no suscrito	Resultados acumulados	Total de capital Contable
Saldos 01 de enero de 2022	-	-	-
Aumento de capital no suscrito	10	-	10
Resultado del ejercicio	-	28	28
<b>Saldos al 31 de diciembre de 2022</b>	<b><u>\$10</u></b>	<b><u>\$28</u></b>	<b><u>\$38</u></b>
Resultado del ejercicio	0	(3,178)	(3,178)
<b>Saldos al 31 de diciembre de 2022</b>	<b><u>\$10</u></b>	<b><u>\$(3,150)</u></b>	<b><u>\$(3,140)</u></b>

**Estados consolidados de flujos de efectivo****Por el año que terminó el 31 de diciembre de 2023 y 2022****(En Miles de pesos)**

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Flujos de efectivo de actividades de operación:		
Utilidad neta del año	\$(3,178)	\$ 28
Capital suscrito no pagado	0	10
Impuesto a la utilidad	<u>(1,401)</u>	<u>6</u>
Cambios en el capital de trabajo:	(4,579)	44
(Aumento) disminución en:		
Impuestos por recuperar y otras cuentas por cobrar	(34)	(190)
Aumento (disminución) en:		
Partes relacionadas Agrofibra, neto	(491)	2,103
Aumento en otras cuentas por pagar e impuestos por pagar	<u>5,682</u>	<u>185</u>

<b>Flujo neto de efectivo generado en actividades de operación</b>	<b>577</b>	<b>2,142</b>
<b>Aumento neto de efectivo y equivalentes de efectivo</b>	<b>577</b>	<b>2,142</b>
Efectivo, y equivalentes de efectivo al principio del año	2,142	0
<b>Efectivo, y equivalentes de efectivo al final del año</b>	<b><u>\$2,719</u></b>	<b><u>\$2,142</u></b>

---

## **Comentarios y análisis de la administración sobre los resultados de operación de la Administración Interna:**

---

Al cierre del 31 de diciembre de 2023 los ingresos de la Administradora fueron de \$24,338 pesos y los gastos de administración ascendieron a \$28,819 pesos, provenientes principalmente del pago de servicios administrativos y de operación, así como de cuotas y suscripciones de la administradora y reservas. La empresa se enfocó en optimizar estos gastos y mejorar su eficiencia operativa. Finalmente, la administradora cerró el año con una pérdida de (\$3,178) pesos

---

## **Resultados de la operación de la administración interna:**

---

Administradora Agrofibra S.C.

Al cierre del 31 de diciembre de 2023 los ingresos de la Administradora fueron de \$24,338 pesos y los gastos de administración ascendieron a \$28,819 pesos, provenientes principalmente del pago de servicios administrativos y de operación, así como de cuotas y suscripciones de la administradora y reservas. La empresa se enfocó en optimizar estos gastos y mejorar su eficiencia operativa. Finalmente, la administradora cerró el año con una pérdida de (\$3,178) pesos

---

## **Situación financiera, liquidez y recursos de capital de la administración interna:**

---

La empresa cuenta con la liquidez necesaria para afrontar sus obligaciones dado que está respaldada por los recursos con los que su tenedora (Fideicomiso 4755 Agrofibra) cuenta dado que todo gasto de Administradora Agrofibra se cobrará en el momento en que se realice con el margen requerido de acuerdo al estudio de precios de transferencia

---



## [432000-NBIS3] Anexos

Estados Financieros (Dictaminados):



---

Información adicional:





---

Nombre y cargo de personas responsables (PDF)

---

Los suscritos manifiestan bajo protesta de decir verdad, que su representada en su carácter de fiduciario, preparó la información financiera relativa al patrimonio del fideicomiso, así como la información relacionada con los valores emitidos y los contratos aplicables, contenida en el presente reporte anual, la cual, a su leal saber y entender, refleja razonablemente su situación y que se cercioró de que en el periodo reportado no existieran diferencias relevantes entre los ingresos del fideicomiso atribuibles a los bienes, derechos o valores fideicomitados y la información que recibió del administrador u operador relativa a los ingresos, rendimientos o cualesquiera otras cantidades provenientes de dichos bienes, derechos o valores. Asimismo, manifiesta que no tiene conocimiento de información relevante que haya sido omitida o falseada en este reporte anual o que el mismo contenga información que pudiera inducir a error a los inversionistas

Atentamente

BANCO ACTINVER, S.A. INSTITUCION DE BANCA MULTIPLE, GRUPO FINANCIERO ACTINVER,  
actuando exclusivamente como Fiduciario del fideicomiso 4755 (AGRO 22).



---

Jorge Luis Muro Sosa  
Delegado Fiduciario



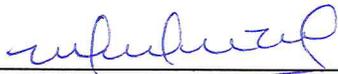
---

Maria Elena Martínez Camarillo  
Delegado Fiduciario

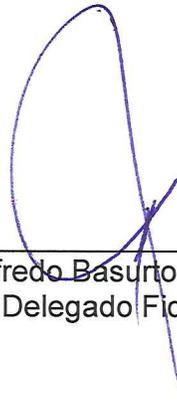
La presente hoja de firmas forma parte integral del reporte anual del ejercicio 2023 correspondiente al Fideicomiso identificado con el número 4755 mediante el cual se realizó la emisión de certificados bursátiles fiduciarios identificados con clave de pizarra AGRO 22.

**CIBanco, S.A., Institución de Banca Múltiple  
Representante Común de los Tenedores de los Certificados Bursátiles  
Fiduciarios Inmobiliarios AGRO 22**

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 los ingresos, rendimientos o cualesquiera otras cantidades provenientes de los bienes, derechos o valores fideicomitados, contenida en el presente reporte anual, la cual, a su leal saber y entender, refleja razonablemente su situación



\_\_\_\_\_  
Mónica Jiménez Labora Sarabia  
Delegada Fiduciaria



\_\_\_\_\_  
Alfredo Basurto Dorantes  
Delegado Fiduciario

Hoja de firma que pertenece al Reporte Anual que se presente de acuerdo con las disposiciones de carácter general aplicable a las emisiones de valores y otros participantes del mercado del Fideicomiso F/4755 del periodo correspondiente al año terminado al 31 de diciembre de 2023.

**Fideicomiso Irrevocable No. F/4755  
(Banco Actinver, S. A., Institución  
de Banca Múltiple, Grupo Financiero  
Actinver)**

Manifestación del auditor externo  
independiente conforme al  
Artículo 33 del 31 de diciembre de  
2023



17 de abril de 2024

**Al Consejo de Administración de  
Fideicomiso Irrevocable No. F/4755  
(Banco Actinver, S. A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver)**

Montes Urales 620, Piso 1, Lomas de Chapultepec, IV Sección, Miguel Hidalgo,  
Ciudad de México, México.

Estimados Señores:

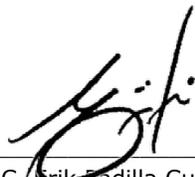
El suscrito manifiesta bajo protesta de decir verdad, que los estados financieros consolidados que contiene el presente reporte anual por los ejercicios 2023, 2022 y 2021 fueron dictaminados con fecha 15 de marzo de 2024, de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría.

Asimismo, manifiesta que ha leído el presente reporte anual y, basado en su lectura y dentro del alcance del trabajo de auditoría realizado, no tiene conocimiento de errores relevantes o inconsistentes en la información que se incluye y cuya fuente provenga de los estados financieros dictaminados señalados en el párrafo anterior, ni de información que haya sido omitida o falseada en este reporte anual, o por el mismo contenga información que pudiera inducir a error a los inversionistas.

No obstante, el suscrito no fue contratado, y no realizo procedimientos adicionales con el objeto de expresar su opinión respecto de la otra información contenida en el reporte anual que no provenga de los estados financieros dictaminados.

Atentamente,

Galaz, Yamazaki, Ruiz Urquiza, S.C.  
Afiliada a una Firma Miembro de Deloitte Touche Tohmatsu Limited



C.P.C. Erik Padilla Curiel  
Representante Legal  
17 de abril de 2024



C. P. C. Jessica Nadxieli Solís Torres  
Auditor Externo  
17 de abril de 2024

\* \* \* \* \*



Ciudad de México, a 29 de abril de 2024

**Comisión Nacional Bancaria y de Valores**

Insurgentes Sur 1971 Torre Sur Piso 7  
Col. Guadalupe Inn  
Ciudad de México, México, 01020

**Bolsa Institucional de Valores, S.A. de C.V.**

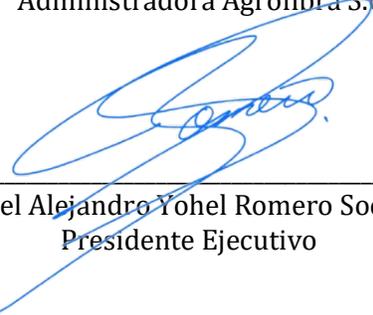
Blvd. Manuel Ávila Camacho 36 Int 2201  
Col. Lomas de Chapultepec  
Ciudad de México, México, 11000

**Ref.** FID 4755, AGRO 22, Reporte Anual 2023

Los suscritos manifestamos bajo protesta de decir verdad que, en el ámbito de nuestras respectivas funciones, preparamos la información relativa a los ingresos, rendimientos o cualesquiera otras cantidades provenientes de los bienes, derechos o valores fideicomitidos contenida en el presente reporte trimestral, 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 reporte anual o que el mismo contenga información que pudiera inducir a error a los inversionistas.

**Atentamente**

Administradora Agrofibra S.C.



Manuel Alejandro Yohel Romero Socarrás  
Presidente Ejecutivo



Pablo Federico Bustamante González  
Administración y Operaciones



Eduardo Saúl Acosta Trejo  
Director Jurídico

---

Estados Financieros (Dictaminados)

---

**Fideicomiso Irrevocable  
Número 4755  
(Banco Actinver, S. A., Institución  
de Banca Múltiple) y Subsidiaria**

Estados financieros consolidados  
por los años que terminaron el 31  
de diciembre de 2023, 2022 y  
2021, e Informe de los auditores  
independientes del 15 de marzo  
de 2024



**Contrato de Fideicomiso Irrevocable Número 4755  
(Banco Actinver, S. A., Institución de Banca Múltiple) y Subsidiaria**

**Informe de los auditores independientes y  
estados financieros consolidados 2023, 2022  
y 2021**

<b>Contenido</b>	<b>Página</b>
Informe de los auditores independientes	1
Estados consolidados de posición financiera	5
Estados consolidados de resultados y otros resultados integrales	6
Estados consolidados de cambios en el patrimonio de los fideicomitentes	7
Estados consolidados de flujos de efectivo	8
Notas a los estados financieros consolidados	9



## **Informe de los auditores independientes al Comité Técnico del Contrato de Fideicomiso Irrevocable Número 4755 (Banco Actinver, S. A., Institución de Banca Múltiple) y Subsidiaria**

### **Opinión**

Hemos auditado los estados financieros consolidados adjuntos del Fideicomiso Irrevocable No. 4755 (Banco Actinver, S.A., Institución de Banca Múltiple) y Subsidiaria ("el Fideicomiso" o "Agrofibra"), los cuales comprenden los estados consolidados de posición financiera al 31 de diciembre de 2023, 2022 y 2021, y los estados consolidados de resultados y otros resultados integrales, los estados consolidados de cambios en el patrimonio de los fideicomitentes y los estados consolidados de flujos de efectivo, correspondientes a los años que terminaron el 31 de diciembre de 2023, 2022 y 2021, así como las notas explicativas a los estados financieros consolidados, que incluyen un resumen de las principales políticas contables significativas.

En nuestra opinión, los estados financieros consolidados adjuntos presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes, la posición financiera consolidada del Fideicomiso Irrevocable No. 4755 (Banco Actinver, S.A., Institución de Banca Múltiple) y Subsidiaria al 31 de diciembre de 2023, 2022 y 2021, así como su desempeño financiero consolidado y sus flujos de efectivo consolidados por los años que terminaron el 31 de diciembre de 2023, 2022 y 2021, de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (IFRS - International Financial Reporting Standards, por sus siglas en inglés), emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad ("IASB").

### **Fundamento de la opinión**

Hemos llevado 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 Independiente en relación con la auditoría de los estados financieros consolidados 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.

### **Cuestiones clave de la Auditoría**

Las cuestiones clave de auditoría son aquellas cuestiones que, a nuestro juicio profesional, han sido de la mayor importancia en nuestra auditoría de los estados financieros consolidados del periodo actual. Estas cuestiones han sido tratadas en el contexto de nuestra auditoría de los estados financieros consolidados en su conjunto y en la formación de nuestra opinión sobre estos, y no expresamos una opinión por separado sobre esas cuestiones clave de la auditoría. Hemos determinado que las cuestiones que se describen a continuación son las cuestiones clave de la auditoría que se deben comunicar en nuestro informe.



## ***Valuación de las propiedades de inversión***

Como se explica en la Nota 7 de los estados financieros consolidados adjuntos, para estimar el valor razonable de las propiedades de inversión, con el apoyo de un perito independiente, se selecciona la técnica de valuación que considera más apropiada dadas las circunstancias particulares de cada propiedad de inversión. Los supuestos relativos a las estimaciones de los valores razonables de las propiedades de inversión incluyen entre otros, la obtención de las rentas contractuales, 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.

De una muestra de propiedades seleccionada probamos la información contenida en la valuación de la propiedad de inversión, incluyendo la revisión de los ingresos por arrendamiento y los gastos de dichas propiedades, comparándolo contra lo registrado por el Fideicomiso. A su vez, dicha información fue probada y corroborada contra el contrato de arrendamiento que estos estuvieran debidamente firmado y aprobado y revisando la documentación soporte según corresponda.

Nos reunimos con los valuadores independientes y observamos dichos reportes y confirmamos que el método de valuación de la propiedad se realizó de conformidad con la Norma Internacional de Información Financiera 13 "Medición del Valor Razonable" y que el uso en la determinación del valor en libros fue el adecuado para efecto de los estados financieros consolidados. Adicionalmente, involucramos a nuestros especialistas internos de valuación para comparar la valuación de cada propiedad contra nuestra expectativa de valor de mercado, además de revisar y retar la metodología y los supuestos de valuación considerados por el valuador independiente, para esto utilizamos evidencia de operaciones de mercado comparables.

Cuestionamos la metodología y el razonamiento de la administración del Fideicomiso para la valuación de la propiedad de inversión considerando los supuestos anteriores y concluimos que el valor de la propiedad es razonable.

## ***Otra información distinta de los estados financieros consolidados y del informe de los auditores independientes***

La Administración del Fideicomiso es responsable por la otra información. La otra información comprenderá la información que será incorporada en el Reporte Anual que el Fideicomiso está obligada a preparar conforme al Artículo 33 Fracción I, inciso b) del Título Cuarto, Capítulo Primero de las Disposiciones de Carácter General Aplicables a las Emisoras y a otros Participantes del Mercado de Valores en México y al Instructivo que acompaña esas disposiciones ("las Disposiciones"). El Reporte Anual se espera que esté disponible para nuestra lectura después de la fecha de este informe de auditoría.

Nuestra opinión de los estados financieros consolidados no cubrirá la otra información y nosotros no expresaremos ningún nivel de aseguramiento sobre ella.

En relación con nuestra auditoría de los estados financieros consolidados, nuestra responsabilidad será leer el Reporte Anual, cuando esté disponible, y cuando lo hagamos, considerar si la otra información ahí contenida es inconsistente en forma material con los estados financieros consolidados o nuestro conocimiento obtenido durante la auditoría, o que parezca contener un error material. Cuando leamos el Reporte Anual emitiremos la leyenda sobre la lectura del informe anual, requerida en el Artículo 33 Fracción I, inciso b) numeral 1.2 de las Disposiciones. Si basado en el trabajo que hemos realizado, concluimos que hay error material en la otra información, tendríamos que reportar ese hecho. Cuando leamos el Reporte Anual emitiremos la leyenda sobre su lectura, requerida en el Artículo 33 Fracción I, inciso b) numeral 1.2. de las Disposiciones. No tenemos nada que reportar en este sentido.



## ***Responsabilidades de la Administración y de los responsables del gobierno del Fideicomiso en relación con los estados financieros consolidados***

La Administración del Fideicomiso es responsable de la preparación y presentación razonable de estos estados financieros consolidados adjuntos de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera, emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad y del control interno que la Administración considere necesario para permitir la preparación de estados financieros consolidados libres de errores importantes debido a fraude o error.

En la preparación de los estados financieros consolidados, 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 este concepto y utilizando el principio contable de empresa en funcionamiento, excepto si la Administración tiene intención de liquidar el Fideicomiso o suspender sus operaciones, o bien no exista otra alternativa realista.

Los encargados del gobierno del Fideicomiso son responsables de supervisar el proceso de información financiera consolidada del Fideicomiso.

## ***Responsabilidades de los auditores independientes en relación con la auditoría de los estados financieros consolidados***

Nuestros objetivos son obtener una seguridad razonable de que los estados financieros consolidados 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 exista. 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 de los estados financieros consolidados.

Como parte de una auditoría ejecutada de conformidad con las NIA, ejercemos el juicio profesional y mantenemos el escepticismo profesional a lo largo de la planeación y realización de la auditoría. Nosotros también:

- Identificamos y evaluamos los riesgos de incorrección material de los estados financieros consolidados, debido a fraude o error, diseñamos y aplicamos procedimientos de auditoría para responder a dichos riesgos, y obtenemos 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, basándonos 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 consolidados 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 en su conjunto, la estructura y el contenido de los estados financieros consolidados, incluida la información revelada, y si los estados financieros consolidados representan las transacciones y eventos relevantes de un modo que logran la presentación razonable.
- Obtuvimos evidencia suficiente y adecuada en relación con la información financiera de las entidades o actividades empresariales dentro del Fideicomiso para expresar una opinión sobre los estados financieros consolidados. Somos responsables de la dirección, supervisión y realización de la auditoría del Fideicomiso. Somos los únicos responsables de nuestra opinión de auditoría

Comunicamos a la Administración y a los responsables del gobierno del Fideicomiso en relación con, entre otras cuestiones, el alcance y el momento de la realización de la auditoría y los hallazgos significativos de la auditoría, así como cualquier deficiencia significativa en el control interno que identificamos en el transcurso de la auditoría.

También proporcionamos a la Administración y a los responsables del gobierno corporativo del Fideicomiso una declaración de que hemos cumplido con los requerimientos de ética aplicables en relación con la independencia y comunicarles acerca de todas las relaciones y otros asuntos que puedan, de manera razonable, pensarse que puedan afectar nuestra independencia, y en su caso, las correspondientes salvaguardas.

Entre las cuestiones que han sido objeto de comunicaciones con los responsables del gobierno del Fideicomiso, determinamos que han sido de la mayor significatividad en la auditoría de los estados financieros consolidados del período actual y que son en consecuencia, las cuestiones clave de auditoría. Describimos esas cuestiones en este informe de auditoría, salvo que las disposiciones legales o reglamentarias prohíban revelar públicamente la cuestión o, en circunstancias extremadamente poco frecuentes determinemos que una cuestión no se debería comunicar en nuestro informe porque cabe razonablemente esperar que las consecuencias adversas de hacerlo superarían los beneficios de interés público de la misma.

Galaz, Yamazaki, Ruiz Urquiza, S. C.  
Afiliada a una firma Miembro de Deloitte Touche Tohmatsu Limited



C. P. C. Jessica Nadxieli Solis Torres  
Ciudad de México, México  
15 de marzo de 2024



**Contrato de Fideicomiso Irrevocable Número 4755**  
**(Banco Actinver, S. A., Institución de Banca Múltiple) y Subsidiaria**

**Estados consolidados de posición financiera**

Al 31 de diciembre de 2023, 2022 y 2021

(En miles de pesos)

<b>Activos</b>	<b>Notas</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Activo circulante:				
Efectivo y equivalentes de efectivo	5	\$ 549,437	\$ 625,456	\$ -
Impuestos por recuperar y otras cuentas por cobrar	6	<u>21,356</u>	<u>15,655</u>	<u>-</u>
Total activo circulante		570,793	641,111	-
Activo a largo plazo:				
Propiedades de inversión	7	324,612	374,350	-
Activo por impuesto diferido		<u>1,401</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
Total activo a largo plazo		<u>326,013</u>	<u>374,350</u>	<u>-</u>
Total activo		<u>\$ 896,806</u>	<u>\$ 1,015,461</u>	<u>\$ -</u>
<b>Pasivo y patrimonio de los fideicomitentes</b>				
Pasivo circulante:				
Cuentas por pagar		\$ 6,972	\$ 810	\$ -
Gastos acumulados e impuestos por pagar	8	<u>6,340</u>	<u>19,040</u>	<u>-</u>
Total pasivo circulante		13,312	19,850	-
Total pasivo		13,312	19,850	-
Patrimonio de los fideicomitentes	9			
Aportación de los fideicomitentes		999,785	999,785	-
Resultados acumulados		(3,714)	(4,174)	-
Resultados integrales acumulados		<u>(112,577)</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
Total de patrimonio		<u>883,494</u>	<u>995,611</u>	<u>-</u>
Total pasivo y patrimonio de los fideicomitentes		<u>\$ 896,806</u>	<u>\$ 1,015,461</u>	<u>\$ -</u>

Las notas adjuntas son parte de los estados financieros consolidados.



**Contrato de Fideicomiso Irrevocable Número 4755**  
**(Banco Actinver, S. A., Institución de Banca Múltiple) y Subsidiaria**

## **Estados consolidados de resultados y otros resultados integrales**

Por los años que terminaron el 31 de diciembre de 2023, 2022 y 2021  
 (En miles de pesos)

		2023	2022	2021
Ingresos:				
Arrendamientos	12	\$ 32,217	\$ 881	\$ -
Ganancia realizada por ajuste a valor razonable de las propiedades de inversión		<u>210</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
		32,423	881	-
Gastos:				
Gastos de administración		<u>51,433</u>	<u>1,693</u>	<u>-</u>
Pérdida de operación		(19,006)	(812)	-
Ingresos por interés		16,309	1,095	-
Otros ingresos (gastos), neto		<u>1,855</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
		18,164	(3,356)	-
Pérdida antes de impuestos a la utilidad		(842)	(4,168)	-
Beneficio (impuestos) a la utilidad		<u>1,302</u>	<u>(6)</u>	<u>-</u>
Utilidad (pérdida) consolidada neta del año		<u>\$ 460</u>	<u>\$ (4,174)</u>	<u>\$ -</u>
Otros Resultados Integrales (Efecto por conversión de moneda funcional a moneda de reporte)		<u>(112,577)</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
Resultado integral del año total		<u>\$ (112,117)</u>	<u>\$ (4,174)</u>	<u>\$ -</u>
Pérdida integral neta por CBFÍ básica y diluida (pesos) Nota 8		<u>\$ (3,9921)</u>	<u>\$ (0,1610)</u>	<u>\$ -</u>

Las notas adjuntas son parte de los estados financieros consolidados.



**Contrato de Fideicomiso Irrevocable Número 4755**  
**(Banco Actinver, S. A., Institución de Banca Múltiple) y Subsidiaria**

**Estados consolidados de cambios en el patrimonio de los fideicomitentes**

Por los años que terminaron el 31 de diciembre de 2023, 2022 y 2021

(En miles de pesos)

	Número de CBFIs	Aportaciones de los fideicomitentes	Resultados acumulados	Otros resultados integrales	Total patrimonio
Saldos al 31 de diciembre de 2021	-	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -
Oferta pública inicial	21,235,186	849,407	-	-	849,407
Sobre asignación oferta publica	3,185,277	127,411	-	-	127,411
Entrega de CBFIs por adquisición de propiedades de inversión	3,661,937	146,477	-	-	146,477
Gastos de emisión	-	(123,510)	-	-	(123,510)
Pérdida neta consolidada del año	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>(4,174)</u>	<u>-</u>	<u>(4,174)</u>
Saldos al 31 de diciembre de 2022	28,082,400	999,785	(4,174)	-	995,611
Pérdida neta consolidada del año	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>460</u>	<u>(112,577)</u>	<u>(112,117)</u>
Saldos al 31 de diciembre de 2023	<u>28,082,400</u>	<u>\$ 999,785</u>	<u>\$ (3,714)</u>	<u>\$ (112,577)</u>	<u>\$ 883,494</u>

Las notas adjuntas son parte de los estados financieros consolidados.



**Contrato de Fideicomiso Irrevocable Número 4755**  
**(Banco Actinver, S. A., Institución de Banca Múltiple) y Subsidiaria**

**Estados consolidados de flujos de efectivo**

Por los años que terminaron el 31 de diciembre de 2023, 2022 y 2021

(En miles de pesos)

	2023	2022	2021
Flujos de efectivo de actividades de operación:			
Utilidad (pérdida) neta consolidada del año	\$ 460	\$ (4,174)	\$ -
Ingreso por intereses	(16,309)	(1,095)	-
Ganancia derivada por cambios en el valor razonable de propiedades de inversión	(210)	-	-
	<u>(16,059)</u>	<u>(5,269)</u>	<u>-</u>
Cambios en el capital de trabajo:			
(Aumento) disminución en:			
Impuestos por recuperar y otras cuentas por cobrar	(7,102)	(15,649)	-
Aumento (disminución) en:			
Cuentas por pagar	6,162	810	-
Gastos acumulados e impuestos por pagar	(12,700)	12,582	-
Flujo neto de efectivo utilizado en actividades de operación	(29,699)	(7,526)	-
Flujos de efectivo en actividades de inversión:			
Adquisición en propiedades de inversión	-	(221,421)	-
Intereses bancarios cobrados	16,309	1,095	-
Flujo neto de efectivo utilizado en actividades de inversión	16,309	(220,326)	-
Flujos de efectivo por actividades de financiamiento:			
Recursos de oferta pública inicial	-	849,407	-
Sobre asignación oferta pública	-	127,411	-
Gastos de emisión	-	(123,510)	-
Flujos netos de efectivo generados por actividades de financiamiento	-	853,308	-
(Disminución) Aumento neto de efectivo y equivalentes de efectivo	(13,390)	625,456	-
Efectos por cambios en el valor del efectivo	(62,629)		
Efectivo, y equivalentes de efectivo al principio del año	<u>625,456</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
Efectivo, y equivalentes de efectivo al final del año	<u>\$ 549,437</u>	<u>\$ 625,456</u>	<u>\$ -</u>

Las notas adjuntas son parte de los estados financieros consolidados.



**Contrato de Fideicomiso Irrevocable Número 4755  
(Banco Actinver, S. A., Institución de Banca Múltiple) y Subsidiaria**

## **Notas a los estados financieros consolidados**

Por los años que terminaron el 31 de diciembre de 2023, 2022 y 2021

(En miles de pesos)

### **1. Información general y eventos relevantes**

#### **a) Información general y actividades**

Con fecha 12 de octubre de 2020, se celebró el contrato de Fideicomiso Irrevocable No. 4755 (Banco Actinver, S. A., Institución de Banca Múltiple) (el “Fideicomiso”) y tiene como objetivo principal 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.

El Fideicomiso, como un Fideicomiso de inversiones en bienes raíces (“FIBRA”), califica para ser tratada como una entidad de traspaso en México con fines de la Ley del Impuesto Sobre la Renta. Por lo tanto, todos los ingresos de la conducción de las operaciones del Fideicomiso se atribuyen a los titulares de sus CBFIs y el Fideicomiso no está sujeto a Impuesto Sobre la Renta en México. Para mantener el estado de FIBRA, el Servicio de Administración Tributaria Mexicano (“SAT”) ha establecido, en los artículos 187 y 188 de la Ley del Impuesto Sobre la Renta, que el Fideicomiso debe distribuir anualmente al menos el 95% de su resultado fiscal neto a los titulares de sus CBFIs.

Para el desarrollo de su operación el Fideicomiso ha celebrado los siguientes contratos:

- i. Un contrato de administración de las propiedades con Administradora Agrofibra, S.C. (entidad subsidiaria) 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, así como la de administrar al personal 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 del negocio, que el Administrador proporcionará al Fiduciario en los términos y condiciones del propio Contrato de Administración

El domicilio social del Fideicomiso se encuentra en Montes Urales 620, Piso 1, Lomas de Chapultepec, IV Sección, Miguel Hidalgo, CDMX

#### **b) Eventos significativos**

##### **i. Oferta Pública de CBFIs**

El Fideicomiso cerró su Oferta Pública Inicial de CBFIs en México el 09 de diciembre de 2022 (la “Oferta Pública Inicial”). Al cierre de la Oferta Pública Inicial, el Fideicomiso completó una serie de transacciones, referidas en lo sucesivo como las “Operaciones de Formación”.



Como parte de las operaciones de formación, el Fideicomiso recibió propiedades de inversión que fueron aportadas al capital de los Fideicomitentes / beneficiarios por los Fideicomitentes Adherentes Iniciales a cambio de CBFIs. El Fideicomiso suscribió Acuerdos de Aportación y Adhesión estableciendo que una vez cumplidas ciertas condiciones específicas, adquiriría los activos que ahora forman parte de su cartera aportadas la cual es el activo inmobiliario que se encuentra en estado de Colima.

ii. ***Adquisición de propiedad de inversión***

El 22 de diciembre del 2022 el Fideicomiso realizó la compra del invernadero del “Ejido Alcaraces” ubicado en la población de Alcaraces, municipio de Cuauhtémoc, Colima. La contraprestación pagada a Rube Alimentos, S. A. de C. V. y Gear Alimentos, S. A. de C. V. por un importe por \$134,717 y \$85,000 y la cantidad de 2,194,593 y 1,467,344, respectivamente, de Certificados Bursátiles Fiduciarios Inmobiliarios (CBFIs) emitidos por el Fideicomiso Agrofibra con un valor por CBFI de \$40.00 por cada uno de ellos. El registro se realizó a costo.

**2. Adopción de las Normas Internacionales de Información Financiera nuevas y modificadas**

a) ***Normas Internacionales de Información Financiera nuevas y modificadas ("IFRS" o "IAS") que son obligatorias para el año en curso***

En el año, el Fideicomiso ha aplicado enmiendas a las IFRS emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Información Financiera (IASB por sus siglas en inglés) que son obligatorias para períodos contables que comiencen en o después del 1 de enero de 2023. Su adopción no ha tenido un impacto material en las revelaciones o en los montos reportados en estos estados financieros consolidados.

Enmiendas a la IAS 1

*Presentación de los estados financieros* y Documento de Práctica 2 Realizando juicios sobre materialidad – Revelaciones de políticas contables

El Fideicomiso ha adoptado las enmiendas de la IAS 1 por primera vez en este año. La enmienda cambia los requerimientos en IAS 1 con respecto a las revelaciones de políticas contables. La enmienda reemplaza todas las menciones del término “políticas contables significativas” con “información de políticas contables materiales”.

La información sobre políticas contables es material si, cuando se considera en conjunto con otra información incluida en los estados financieros, puede razonablemente esperarse que sea de influencia en las decisiones que los usuarios principales de los estados financieros de propósito general hacen, basados en dichos estados financieros.

Los párrafos de soporte en IAS 1 también se enmiendan para aclarar que la información relacionada con políticas contables de transacciones, otros eventos o condiciones inmateriales, no necesita ser revelada.

La información de políticas contables puede ser material por la naturaleza de las transacciones relacionadas, otros eventos o condiciones, aún si el monto de los mismos es inmaterial. Sin embargo, no toda la información relacionada con políticas contables de transacciones materiales otros eventos o condiciones es por si misma material.

El IASB ha desarrollado guías y ejemplos para explicar y demostrar la aplicación del proceso de cuatro pasos descrito en la Documento de Práctica 2.



Enmiendas a la IAS 12  
Impuestos a la utilidad -  
Impuestos diferidos a activos y  
pasivos que surgen de una sola  
transacción.

El Fideicomiso ha adoptado las enmiendas a la IAS 12 por primera vez en este año. Las enmiendas introducen una excepción adicional a la excepción de reconocimiento inicial. De acuerdo con las enmiendas, una entidad no aplica la exención de reconocimiento inicial para transacciones que dan lugar a diferencias temporales acumulables y deducibles iguales, para efectos fiscales. Dependiendo de la ley fiscal aplicable, las diferencias temporales acumulables y deducibles pueden surgir en el reconocimiento inicial de activos y pasivos en una transacción que no es una combinación de negocios y no afecta el resultado contable o fiscal.

Las enmiendas a la IAS 12 establecen que se requiere que una entidad reconozca los impuestos diferidos activos y pasivos relativos, considerando que el reconocimiento de cualquier impuesto diferido activo está sujeto a los criterios de recuperabilidad de IAS 12.

Enmiendas a IAS 8 Cambios en  
políticas contables, estimados y  
errores – Definición de  
estimación contable.

El Fideicomiso ha adoptado las enmiendas a la IAS 8 por primera vez en este año. Las enmiendas reemplazan la definición de un “cambio en estimación contable” con la definición de “estimación contable”. Bajo la nueva definición, las estimaciones contables son montos monetarios en los estados financieros que no están sujetos a una certeza en su medición. La definición de un cambio en estimación contable fue eliminada.

b) ***Normas IFRS emitidas que aún no son efectivas***

En la fecha de autorización de estos estados financieros consolidados, la Entidad no ha aplicado las siguientes Normas IFRS nuevas y modificadas que se han emitido pero que aún no están vigentes:

Enmiendas a IFRS 10 e IAS 28 (enmiendas)	Venta o contribución de activos entre un inversionista y su asociada o negocio conjunto
Enmiendas a IAS 1	Clasificación de los pasivos como corrientes o no corrientes.
Enmiendas a IFRS 16	Pasivos por arrendamiento en una transacción de venta y arrendamiento en vía de regreso.

La administración no espera que la adopción de los estándares antes mencionados tenga un impacto importante en los estados financieros consolidados de la Entidad en períodos futuros, excepto como se indica a continuación:

***Enmiendas a IFRS 10 e IAS 28 Venta o contribución de activos entre un inversionista y su asociada o negocio conjunto***

Las enmiendas a la IFRS 10 y la IAS 28 tratan situaciones donde hay una venta o contribución de activos entre un inversionista y su asociada o negocio conjunto. Específicamente, las enmiendas establecen que las ganancias o pérdidas resultantes de la pérdida de control de una subsidiaria que no contiene un negocio en una transacción con una asociada o un negocio conjunto que es contabilizada utilizando el método de participación, se reconocen en los resultados de la controladora sólo en la medida de la participación de los inversionistas no relacionados en esa asociada o empresa conjunta. Del mismo modo, las ganancias y pérdidas resultantes de la remediación de las inversiones retenidas en cualquier antigua subsidiaria (que se ha convertido en una asociada o un negocio conjunto que se contabiliza utilizando el método de participación) al valor razonable, se reconocen en los resultados de la controladora anterior, sólo en la medida de la participación de los inversionistas no relacionados en la nueva asociada o negocio conjunto.



La fecha de entrada en vigor de las enmiendas aún no ha sido fijada por el IASB; sin embargo, se permite la aplicación anticipada. La administración de la Entidad prevé que la aplicación de estas enmiendas puede tener un impacto en los estados financieros consolidados de la Entidad en períodos futuros en caso de que tales transacciones surjan.

#### ***Enmiendas a IAS 1 Presentación de estados financieros - Clasificación de Pasivos como Circulantes y No-circulantes***

Las enmiendas a IAS 1 publicadas en enero de 2020, afectan solo a la presentación de los pasivos como circulantes y no circulantes en el estado de posición financiera y no el monto o momento en el cual se reconoce cualquier activo, pasivo, ingreso o gasto, o la información revelada acerca de esas partidas.

Las enmiendas aclaran que la clasificación de los pasivos como circulantes y no circulantes se basa en si los derechos en existencia al final del periodo de reporte, especifican que la clasificación no se ve afectada por las expectativas acerca de si la entidad ejercerá su derecho de aplazar la liquidación de un pasivo, explica que los derechos existen si las obligaciones contractuales (covenants) se cumplen al final del periodo de reporte e introduce la definición de 'liquidación' para dejar claro que la liquidación se refiere a la transferencia a la contraparte de efectivo, instrumentos de capital, otros activos u otros servicios.

Las enmiendas son aplicadas retrospectivamente para periodos anuales que inician en o después del 1 de enero de 2024, con la aplicación anticipada permitida. El IASB ha alineado la fecha efectiva con las enmiendas de 2022 a la IAS 1. Si una entidad aplica las enmiendas de 2020 en forma anticipada, se requiere también que aplique las enmiendas de 2022 en forma anticipada.

La Administración de la Entidad anticipa que la aplicación de estas enmiendas puede tener un impacto en los estados financieros del Fideicomiso en períodos futuros.

#### ***Enmiendas a IFRS 16 Arrendamientos – Pasivo por arrendamiento en una venta y arrendamiento en vía de regreso.***

Las enmiendas a IFRS 16 adicionan requerimientos subsecuentes de medición para transacciones de venta y arrendamiento en vía de regreso que satisfacen los requerimientos de la IFRS 15 para que sean registrados como una venta. Las enmiendas requieren que el vendedor-arrendatario determine pagos de arrendamiento o pagos de arrendamiento revisados tales que el vendedor-arrendatario no reconozca una ganancia o pérdida que se relacione con el derecho de uso retenido por el vendedor-arrendatario después de la fecha de comienzo del arrendamiento.

Las enmiendas no afectan la ganancia o pérdida reconocida por el vendedor-arrendatario relativos a la terminación parcial o total de un arrendamiento. Sin estos nuevos requerimientos, un vendedor - arrendatario podría haber reconocido una ganancia en el derecho de uso que retiene, solamente por la remediación del pasivo por arrendamiento (por ejemplo, después de una modificación a un arrendamiento o cambio en el término de un arrendamiento) aplicando los requerimientos generales en IFRS 16. Esto podría haber ocurrido particularmente en el caso de arrendamientos en vía de regreso que incluyan pagos de arrendamiento que no dependan de un índice o tasa.

Como parte de las enmiendas, el IASB modificó un ejemplo ilustrativo en IFRS 16 y adicionó un nuevo ejemplo para ilustrar la medición subsecuente de un activo por derecho de uso y pasivo por arrendamiento en una transacción de venta y arrendamiento en vía de regreso con pagos variables que no dependen de un índice o tasa. Los ejemplos ilustrativos también aclaran que el pasivo que surge de una transacción de venta y arrendamiento en vía de regreso que califica como una venta conforme a IFRS 15, es un pasivo por arrendamiento.

La aplicación anticipada es permitida. Si un vendedor-arrendatario aplica las enmiendas en forma anticipada se debe revelar este hecho.



Un vendedor-arrendatario aplica las enmiendas retrospectivamente de acuerdo con la IAS 8 para transacciones de venta y arrendamiento en vía de regreso en las que entre después de la fecha inicial de aplicación, que es definida como el comienzo del período de reporte anual en el que la entidad aplicó inicialmente la IFRS 16.

La administración de la Entidad anticipa que la aplicación de estas enmiendas puede tener un impacto en los estados financieros consolidados del Fideicomiso en períodos futuros si dichas transacciones surgen.

### 3. Principales políticas contables

#### a. *Declaración de cumplimiento*

Los estados financieros consolidados han sido preparados de conformidad con las IFRS en vigor emitidas por el IASB.

#### b. *Bases de preparación*

Los estados financieros consolidados del Fideicomiso han sido preparados sobre la base del costo histórico, excepto por las propiedades de inversión que se registran a sus valores razonables como se explica en las políticas contables incluidas más adelante

##### i. *Costo histórico*

El costo histórico generalmente se basa en el valor razonable de la contraprestación entregada a cambio de bienes y servicios.

##### ii. *Valor razonable*

El valor razonable es el precio que se recibiría por vender un activo o el precio que se pagaría para transferir un pasivo en una transacción ordenada entre participantes del mercado en la fecha de valuación, independientemente de si ese precio es observable o estimado utilizando otra técnica de valuación directa. Al estimar el valor razonable de un activo o un pasivo, el Fideicomiso tiene en cuenta las características de los activos o pasivos, si los participantes del mercado consideran esas características al momento de fijar el precio del activo o pasivo a la fecha de valuación. El valor razonable para efectos de valuación y/o revelación en los estados financieros consolidados se determina conforme a dichas bases, con excepción de las valuaciones que tiene algunas similitudes con el valor de mercado, pero no son valor razonable, tales como el valor de uso de la IAS 36, *Deterioro del Valor de los Activos* (“IAS 36”).

Además, con fines de información financiera, las valuaciones a valor razonable se clasifican en el Nivel 1, 2 o 3 en función de los datos de entrada de las técnicas de valuación que se utilizan en la determinación del valor razonable, que se describen de la siguiente manera:

- Entradas de Nivel 1: precios de cotización (no ajustados) en mercados activos para idénticos activos o pasivos a los que el Fideicomiso pueda acceder a la fecha de valuación;
- Entradas de Nivel 2: datos distintos al precio de cotización incluidos dentro del Nivel 1, que sean observables para el activo o pasivo, ya sea directa o indirectamente, y
- Entradas de nivel 3: son datos no observables para el activo o pasivo.



c. ***Negocio en marcha***

Los estados financieros consolidados han sido preparados por la Administración asumiendo que la Entidad continuará operando como una empresa en funcionamiento.

d. ***Bases de consolidación de estados financieros consolidados.***

Los estados financieros consolidados incluyen los del Fideicomiso y el de su subsidiaria; Administradora Agrofibra, S.C, en dónde tiene control y participación del 100% de sus acciones.

El control se obtiene cuando el Fideicomiso:

- Tiene poder sobre la inversión
- Está expuesto, o tiene los derechos, a los rendimientos variables derivados de su participación con dicha entidad, y
- Tiene la capacidad de afectar tales rendimientos a través de su poder sobre la entidad en la que invierte

La subsidiaria se consolidó desde la fecha en que su control se transfirió al Fideicomiso que fue en su fecha de constitución.

Todos los saldos y operaciones entre el Fideicomiso, y su subsidiaria se han eliminado en la consolidación.

La Entidad reevalúa si tiene o no el control en una entidad si los hechos y circunstancias indican que hay cambios a uno o más de los tres elementos de control que se listaron anteriormente.

Cuando la Entidad tiene menos de la mayoría de los derechos de voto de una participada, tiene poder sobre la misma cuando los derechos de voto son suficientes para otorgarle la capacidad práctica de dirigir sus actividades relevantes, de forma unilateral. La Entidad considera todos los hechos y circunstancias relevantes para evaluar si los derechos de voto de la Entidad en la participada son suficientes para otorgarle poder, incluyendo:

- El porcentaje de participación de la Entidad en los derechos de voto en relación con el porcentaje y la dispersión de los derechos de voto de los otros tenedores de los mismos;
- Los derechos de voto potenciales mantenidos por la Entidad, por otros accionistas o por terceros;
- Los derechos derivados de otros acuerdos contractuales, y
- Cualquier hecho y circunstancia adicional que indiquen que la Entidad tiene, o no tiene, la capacidad actual de dirigir las actividades relevantes en el momento en que las decisiones deben tomarse, incluidas las tendencias de voto de los accionistas en las asambleas anteriores.

La subsidiaria se consolida desde la fecha en que se transfiere el control a la Entidad, y se dejan de consolidar desde la fecha en la que se pierde el control. Las ganancias y pérdidas de la subsidiaria adquiridas o vendidas durante el año se incluyen en los estados consolidados de resultados y otros resultados integrales desde la fecha que la tenedora obtiene el control o hasta la fecha que se pierde, según sea el caso.

La utilidad y cada componente de los otros resultados integrales se atribuyen a las participaciones controladoras y no controladoras. El resultado integral de la subsidiaria se atribuye a las participaciones controladoras y no controladoras aún si da lugar a un déficit en éstas últimas.

Cuando es necesario, se realizan ajustes a los Estados financieros consolidados de la subsidiaria para alinear sus políticas contables de conformidad con las políticas contables de la Entidad.

Todos los saldos, operaciones y flujos de efectivo intercompañía se han eliminado en la consolidación.



### Cambios en las participaciones de la Entidad en la subsidiaria existente

Los cambios en las inversiones en la subsidiaria de la Entidad que no den lugar a una pérdida de control se registran como transacciones de capital.

El valor en libros de las inversiones y participaciones no controladoras de la Entidad se ajusta para reflejar los cambios en las correspondientes inversiones en subsidiaria. Cualquier diferencia entre el importe por el cual se ajustan las participaciones no controladoras y el valor razonable de la contraprestación pagada o recibida se reconoce directamente en el capital contable y se atribuye a los propietarios de la Entidad.

Cuando la Entidad pierde el control de una subsidiaria, la ganancia o pérdida en la disposición se calcula como la diferencia entre (i) la suma del valor razonable de la contraprestación recibida y el valor razonable de cualquier participación retenida y (ii) el valor en libros anterior de los activos (incluyendo el crédito mercantil) y pasivos de la subsidiaria y cualquier participación no controladora. Los importes previamente reconocidos en otras partidas del resultado integral relativos a la subsidiaria se registran de la misma manera establecida para el caso de que se disponga de los activos o pasivos relevantes (es decir, se reclasifican a resultados o se transfieren directamente a otras partidas de capital contable según lo especifique/permita la IFRS aplicable). El valor razonable de cualquier inversión retenida en la subsidiaria a la fecha en que se pierda el control se considera como el valor razonable para el reconocimiento inicial, o en su caso, el costo en el reconocimiento inicial de una inversión en una asociada o negocio conjunto.

e. ***Clasificación de los estados de posición financiera***

Las actividades y el ciclo de operaciones del Fideicomiso son mucho mayor a un criterio de 12 meses, por lo tanto, los activos y pasivos registrados en los estados de posición financiera no han sido clasificados en corto y largo plazos.

f. ***Instrumentos financieros*** - Los activos financieros y pasivos financieros se reconocen cuando el Fideicomiso se vuelve sujeto a las disposiciones contractuales del instrumento.

Los activos y pasivos financieros se reconocen inicialmente a su valor razonable. Los costos de transacción que son directamente atribuibles a la adquisición o emisión de un activo o pasivo financiero se añaden o deducen del valor razonable del activo financiero o pasivo financiero en el reconocimiento inicial, salvo para instrumentos financieros, a valor razonable con cambios en resultados, los cuales se reconocen inmediatamente en resultados.

La valuación posterior de los instrumentos financieros depende de la categoría de referencia en que se clasifican. Al 31 de diciembre el fideicomiso no tiene instrumentos financieros

g. ***Activos financieros***

Todas las compras o ventas regulares de activos financieros se reconocen y se dan de baja en una fecha de negociación. Las compras o ventas regulares son compras o ventas de activos financieros que requieren la entrega de activos dentro del plazo establecido por la regulación o prácticas habituales en el mercado.

Todos los activos financieros reconocidos se miden posteriormente en su totalidad, ya sea a costo amortizado o valor razonable, según la clasificación de los activos financieros.

***Efectivo y equivalentes de efectivo***

Efectivo y equivalentes de efectivo consisten principalmente en depósitos bancarios en cuentas de cheques e inversiones a corto plazo. El efectivo se presenta a valor nominal y los equivalentes se valúan a su valor razonable. El Fideicomiso considera como equivalentes de efectivo a todos los instrumentos de deuda de alta liquidez adquiridos con un vencimiento original de tres meses o menos. Principalmente por operaciones del mercado de dinero y pagarés en la que los recursos se pagan al vencimiento.



### *Clasificación de activos financieros*

Instrumentos de deuda que cumplan con las siguientes condicionales se miden subsecuentemente a costo amortizado:

- Si el activo financiero se mantiene en un modelo de negocio cuyo objetivo es mantener activos financieros con el objetivo de obtener flujos contractuales de efectivo; y
- Los términos contractuales del activo financiero dan lugar en fechas específicas a flujos de efectivo que son únicamente pagos de principal e interés sobre el monto del principal.

Instrumentos de deuda que cumplan las siguientes condiciones se miden subsecuentemente a valor razonable a través de otros resultados integrales:

- El activo financiero es mantenido dentro de un modelo de negocio cuyo objetivo se cumple al obtener flujos contractuales de efectivo y vendiendo activos financieros; y
- Los términos contractuales del activo financiero dan lugar, en fechas específicas, a flujos de efectivo que son únicamente pagos de principal y del interés sobre el monto pendiente del principal.

Por defecto, todos los otros activos financieros son medidos subsecuentemente a valor razonable a través de resultados.

A pesar de lo anterior, el Fideicomiso puede hacer la siguiente elección /designación irrevocable en el reconocimiento inicial de un activo financiero:

- Puede elegir irrevocablemente presentar cambios subsecuentes en el valor razonable de una inversión de capital en otros resultados integrales si se cumplen ciertos criterios; y
- Podrá designar irrevocablemente un instrumento de deuda que cumpla los criterios de costo amortizado o de valor razonable a través de otros resultados integrales si al hacerlo elimina o reduce significativamente una asimetría contable.

#### (i) *Costo Amortizado y método de interés efectivo*

El método de interés efectivo es un método para calcular el costo amortizado de un instrumento de deuda y para asignar los ingresos por intereses durante el período relevante.

Para los activos financieros que no fueron comprados u originados por activos financieros con deterioro de crédito (por ejemplo, los activos que tienen deterioro de crédito en el reconocimiento inicial), la tasa de interés efectiva es la tasa que descuenta exactamente las entradas futuras de efectivo esperadas (incluidas todas las comisiones pagadas o recibidas que forman parte integrante de la tasa de interés efectiva, los costos de transacción y otras primas o descuentos) excluyendo las pérdidas crediticias esperadas, a lo largo de la vida esperada del instrumento de deuda o, en su caso, un período más corto, al importe en libros bruto del instrumento de deuda en el reconocimiento inicial. Para los activos financieros con deterioro crediticio comprados u originados, una tasa de interés efectiva ajustada por crédito se calcula descontando los flujos de efectivo futuros estimados, incluidas las pérdidas crediticias esperadas, al costo amortizado del instrumento de deuda en el reconocimiento inicial.

El costo amortizado de un activo financiero es el monto al cual el activo financiero se mide en el reconocimiento inicial menos los reembolsos del principal, más la amortización acumulada utilizando el método de interés efectivo de cualquier diferencia entre ese monto inicial y el monto de vencimiento, ajustado por cualquier pérdida. El valor bruto en libros de un activo financiero es el costo amortizado de un activo financiero antes de ajustar cualquier provisión para pérdidas.



Los ingresos por interés se reconocen usando el efecto de interés efectivo para los instrumentos de deuda medidos subsecuentemente a costo amortizado. Para los activos financieros comprados u originados distintos de los activos financieros con deterioro de crédito, los ingresos por intereses se calculan aplicando la tasa de interés efectiva al valor en libros bruto de un activo financiero, excepto para los activos financieros que posteriormente han sufrido deterioro de crédito. Para los activos financieros que posteriormente se han deteriorado el crédito, los ingresos por intereses se reconocen aplicando la tasa de interés efectiva al costo amortizado del activo financiero. Si en periodos de reporte posteriores el riesgo crediticio en el instrumento financiero con deterioro crediticio mejora, de modo que el activo financiero ya no tiene deterioro crediticio, los ingresos por intereses se reconocen aplicando la tasa de interés efectiva al valor en libros bruto del activo financiero.

Para los activos financieros adquiridos u originados que tengan deterioro crediticio, el Fideicomiso reconoce los ingresos por intereses aplicando la tasa de interés efectiva ajustada por crédito al costo amortizado del activo financiero a partir de su reconocimiento inicial. El cálculo no vuelve a la base bruta, incluso si el riesgo crediticio del activo financiero mejora posteriormente, de modo que el activo financiero ya no tiene deterioro crediticio.

Los ingresos por interés son reconocidos en resultados en el rubro ingresos por intereses.

(ii) *Deterioro de activos financieros*

El Fideicomiso reconoce una provisión para pérdidas por pérdidas crediticias esperadas en inversiones en instrumentos de deuda que se miden a costo amortizado o en valor razonable, cuentas por cobrar por arrendamiento, cuentas por cobrar comerciales y activos contractuales, así como en contratos de garantía financiera. El monto de las pérdidas crediticias esperadas se actualiza en cada fecha de reporte para reflejar los cambios en el riesgo crediticio desde el reconocimiento inicial del instrumento financiero respectivo.

El Fideicomiso reconoce pérdidas crediticias esperadas de por vida para las cuentas por cobrar comerciales, los activos contractuales y las cuentas por cobrar por arrendamiento. Las pérdidas crediticias esperadas en estos activos financieros se estiman utilizando una matriz de provisión basada en la experiencia histórica de pérdidas crediticias del Fideicomiso, ajustada por factores que son específicos de los deudores, las condiciones económicas generales y una evaluación tanto de la dirección actual como de la previsión de condiciones en la fecha de reporte, incluyendo el valor temporal del dinero cuando sea apropiado.

Para todos los demás instrumentos financieros, el Fideicomiso reconoce la pérdida crediticia esperada de por vida cuando ha habido un aumento significativo en el riesgo crediticio desde el reconocimiento inicial. Sin embargo, si el riesgo crediticio en el instrumento financiero no ha aumentado significativamente desde el reconocimiento inicial, el Fideicomiso mide la provisión para pérdidas para ese instrumento financiero en una cantidad igual a la pérdida crediticia esperada a 12 meses.

La pérdida crediticia esperada de por vida representa las pérdidas crediticias esperadas que resultarán de todos los eventos de incumplimiento posibles durante la vida útil esperada de un instrumento financiero. En contraste, la pérdida crediticia esperada a 12 meses representa la parte de la pérdida esperada de por vida que se espera que resulte de los eventos predeterminados en un instrumento financiero que sean posibles dentro de los 12 meses posteriores a la fecha del informe.



(iii) *Activos financieros con deterioro crediticio*

Un activo financiero tiene deterioro crediticio cuando se han producido uno o más eventos que tienen un impacto perjudicial en los flujos de efectivo futuros estimados de ese activo financiero. La evidencia de que un activo financiero tiene deterioro crediticio incluye datos observables sobre los siguientes eventos:

- (a) Dificultad financiera significativa por parte del emisor o del deudor;
- (b) El incumplimiento de un contrato, como un incumplimiento o un evento vencido;
- (c) Los prestamistas del deudor, por razones económicas o contractuales relacionadas con la dificultad financiera del deudor, le otorgan al deudor una concesión que los prestamistas no considerarían de otra manera;
- (d) Es cada vez más probable que el deudor entre en bancarrota o alguna otra reorganización financiera; o
- (e) La extinción de un mercado funcional para el activo financiero por sus dificultades financieras.

(iv) *Medición y reconocimiento de pérdidas crediticias esperadas*

La medición de las pérdidas crediticias esperadas es una función de la probabilidad de incumplimiento, la pérdida dada el incumplimiento (es decir, la magnitud de la pérdida si existe un incumplimiento) y la exposición en el incumplimiento. La evaluación de la probabilidad de incumplimiento y la pérdida dada por defecto se basa en datos históricos ajustados por información prospectiva como se describe anteriormente. En cuanto a la exposición al incumplimiento, para los activos financieros, esto está representado por el valor en libros bruto de los activos en la fecha de reporte; para los contratos de garantía financiera, la exposición incluye el monto establecido en la fecha de reporte, junto con cualquier monto adicional que se espera obtener en el futuro por fecha de incumplimiento determinada en función de la tendencia histórica, la comprensión del Fideicomiso de las necesidades financieras específicas de los deudores, y otra información relevante a futuro.

Para los activos financieros, la pérdida crediticia esperada se estima como la diferencia entre todos los flujos de efectivo contractuales que se deben al Fideicomiso de acuerdo con el contrato y todos los flujos de efectivo que el Fideicomiso espera recibir, descontados a la tasa de interés efectiva original. Para un arrendamiento por cobrar, los flujos de efectivo utilizados para determinar las pérdidas crediticias esperadas son consistentes con los flujos de efectivo utilizados en la medición del arrendamiento por cobrar de acuerdo con la IFRS 16 Arrendamientos.

Para un contrato de garantía financiera, donde el Fideicomiso está obligada a realizar pagos solo en caso de incumplimiento por parte del deudor de acuerdo con los términos del instrumento que está garantizado, la provisión de pérdida esperada es el pago esperado para reembolsar al titular por una pérdida de crédito en la que incurre menos cualquier monto que el Fideicomiso espera recibir del tenedor, el deudor o cualquier otra parte.

Si el Fideicomiso ha medido la provisión para pérdidas para un instrumento financiero en una cantidad igual a la pérdida crediticia esperada de por vida en el período del informe anterior, pero determina en la fecha de presentación actual que ya no se cumplen las condiciones para la pérdida crediticia esperada de por vida, el Fideicomiso mide el margen de pérdida en una cantidad igual a pérdida crediticia esperada a 12 meses en la fecha de reporte actual, excepto por los activos para los cuales se utilizó el enfoque simplificado.



El Fideicomiso reconoce una pérdida o pérdida por deterioro en el resultado de todos los instrumentos financieros con un ajuste correspondiente a su valor en libros a través de una cuenta de provisión para pérdidas, excepto las inversiones en instrumentos de deuda que se miden a valor razonable a través de otros resultados integrales, para los cuales se reconoce la provisión para pérdidas en otros resultados integrales y acumulados en la reserva de revaluación de inversiones, y no reduce el importe en libros del activo financiero en el estado de posición financiera.

(v) *Baja de activos financieros*

El Fideicomiso da de baja un activo financiero solo cuando los derechos contractuales de los flujos de efectivo del activo expiran, o cuando transfiere el activo financiero y sustancialmente todos los riesgos y beneficios de la propiedad del activo a otra entidad. Si el Fideicomiso no transfiere ni retiene sustancialmente todos los riesgos y beneficios de la propiedad y continúa controlando el activo transferido, el Fideicomiso reconoce su interés retenido en el activo y un pasivo asociado por los montos que deba pagar. Si el Fideicomiso retiene sustancialmente todos los riesgos y beneficios de la propiedad de un activo financiero transferido, el Fideicomiso continúa reconociendo el activo financiero y también reconoce un préstamo garantizado por los ingresos recibidos.

Al darse de baja de un activo financiero medido al costo amortizado, la diferencia entre el valor en libros del activo y la suma de la contraprestación recibida y por cobrar se reconoce en resultados.

h. *Pasivos financieros y capital*

Clasificación como deuda o patrimonio

Los instrumentos de deuda y patrimonio se clasifican como pasivos financieros o patrimonio, de acuerdo a la sustancia del acuerdo contractual y las definiciones de un pasivo financiero y un instrumento de capital.

Instrumentos de patrimonio

Un instrumento de patrimonio es cualquier contrato que evidencie un interés residual en los activos de un Fideicomiso después de deducir todos sus pasivos. Los instrumentos de patrimonio emitidos por el Fideicomiso se reconocen a los ingresos recibidos, netos de los costos directos de emisión.

Cuando el Fideicomiso recibe aportaciones o adquiere propiedades, que no constituyen un negocio, a cambio de sus instrumentos de patrimonio, la transacción se registra como un pago a terceros (distintos a los empleados) basado en acciones liquidables con instrumentos del patrimonio, la cual se valúa al valor razonable de los bienes recibidos, excepto cuando dicho valor no pueda estimarse confiablemente. Los efectos en la posición financiera se muestran en el estado de cambios en el patrimonio de los fideicomitentes como “contribuciones de patrimonio” y no impactan los resultados del período. El valor razonable de las propiedades se estima conforme se describe en la Nota 7.

Pasivos financieros

Todos los pasivos financieros se miden subsecuentemente a costo amortizado utilizando el método de interés efectivo o a valor razonable a través de resultados.

Otros pasivos financieros, incluyendo los préstamos, se reconocen inicialmente a su valor razonable, neto de los costos de la transacción. Se valúan posteriormente a su costo amortizado utilizando el método de interés efectivo, con gastos por intereses que se reconocen en función del método de interés efectivo.



### Baja de pasivos financieros

El Fideicomiso da de baja los pasivos financieros si, y solo si, las obligaciones del Fideicomiso se cumplen, cancelan o han expirado. La diferencia entre el importe en libros del pasivo financiero dado de baja y la contraprestación pagada y pagadera se reconoce en resultados.

#### i. **Provisiones**

Las provisiones se reconocen cuando el Fideicomiso tiene una obligación presente (legal o implícita) como resultado de un evento pasado, es probable que el Fideicomiso será requerido para liquidar la obligación y se puede estimar. El importe que se reconoce como provisión es la mejor estimación del desembolso necesario para liquidar la obligación presente, al final del periodo sobre el que se informa, teniendo en cuenta los riesgos y las incertidumbres que rodean a la obligación.

#### j. **Impuestos a la utilidad**

El Fideicomiso califica y pretende mantener la calificación como FIBRA para fines del Impuesto Sobre la Renta, y, por lo tanto, no reconoce provisión por impuestos a la utilidad. Las consecuencias fiscales corrientes y diferidas de un cambio en la situación fiscal se reconocen en los resultados del período, a menos que estén relacionadas con transacciones que se reconocen en el patrimonio o en otras partidas de los estados de utilidad integral.

Los efectos de impuestos a la utilidad de la subsidiaria mostrados en los estados financieros consolidados pertenecen a los aspectos fiscales de Administradora Agrofibra, S.A de C.V. (subsidiaria del Fideicomiso). El ingreso (gasto) por impuestos a la utilidad representa la suma de los impuestos a la utilidad causados y los impuestos a la utilidad diferidos:

##### 1. Impuestos a la utilidad causados

El impuesto causado calculado corresponde al impuesto sobre la renta ("ISR") y se registra en los resultados del año en que se causa.

##### 2. Impuesto a la utilidad diferido

El impuesto a la utilidad diferido se reconoce sobre las diferencias temporales entre el valor en libros de los activos y pasivos incluidos en los estados financieros consolidados y las bases fiscales correspondientes utilizadas para determinar el resultado fiscal, la tasa correspondiente a estas diferencias y en su caso se incluyen los beneficios de las pérdidas fiscales por amortizar y de algunos créditos fiscales. El activo o pasivo por impuesto a la utilidad diferido se reconoce generalmente para todas las diferencias fiscales temporales. Se reconocerá un activo por impuestos diferidos, por todas las diferencias temporales deducibles, en la medida en que resulte probable que la Entidad disponga de utilidades fiscales futuras contra las que pueda aplicar esas diferencias temporales deducibles .

#### h. **Transacciones en divisas extranjeras**

La moneda funcional del Fideicomiso es el dólar americano (US\$), mientras que la subsidiaria Administradora Agrofibra, S.C. tiene el peso mexicano (MXN). La moneda de registro del Fideicomiso y la Administradora es el peso mexicano. Las transacciones en moneda distinta a la moneda funcional de la Entidad (moneda extranjera) se reconocen utilizando los tipos de cambio vigentes en las fechas en que se efectúan las operaciones. Al final de cada periodo, las partidas monetarias denominadas en moneda extranjera se convierten a los tipos de cambio vigentes a esa fecha. Las partidas no monetarias registradas a valor razonable, denominadas en moneda extranjera, se convierten a los tipos de cambio vigentes a la fecha en que se determinó el valor razonable. Las partidas no-monetarias que se calculan en términos de costo histórico, en moneda extranjera, no se convierten.



Las diferencias de tipo de cambio en partidas monetarias se reconocen en los resultados del periodo en el periodo en que se originan.

La moneda en que se presentan los Estados Financieros Consolidados es el peso mexicano.

i. ***Presentación del estado de flujos de efectivo***

El estado de flujos de efectivo del Fideicomiso se presenta utilizando el método indirecto. El Fideicomiso clasifica como actividades de operación para cubrir compromisos con los suministradores de capital las partidas de las aportaciones y distribuciones patrimoniales y clasifica como actividades de financiamiento los gastos financieros por comisiones bancarias, y como actividades de inversión los intereses recibidos por el uso de cuenta.

j. ***Ingresos por contraprestación única –***

El Fideicomiso recibe de sus arrendatarios, al comienzo y firma de nuevos contratos de arrendamiento, una contraprestación única no reembolsable misma que se amortiza de acuerdo con la vigencia del contrato de arrendamiento firmado. El importe no devengado se presenta como ingreso diferido en el estado consolidado de posición financiera. El pasivo no implica desembolso de efectivo para el Fideicomiso. Los importes de dichas contraprestaciones varían dependiendo del local arrendado, así como el plazo, entre otros factores.

k. ***Arrendamientos***

– ***La Entidad como arrendatario***

La Entidad evalúa si un contrato contiene un arrendamiento en su origen. La Entidad reconoce un activo por derechos de uso y un pasivo por arrendamiento correspondiente respecto a todos los contratos de arrendamiento en los que sea arrendatario, exceptuando los arrendamientos de corto plazo (plazo de 12 meses o menos) y los de activos de bajo valor (como tabletas electrónicas, computadoras personales y objetos pequeños de mobiliario de oficina y teléfonos). Para estos arrendamientos, la Entidad reconoce los pagos de renta como un gasto operativo bajo el método de línea recta a través del periodo de vigencia del arrendamiento, a menos que otro método sea más representativo del patrón del tiempo en que los beneficios económicos proveniente del consumo de los activos arrendados.

El pasivo por arrendamiento es medido inicialmente al valor presente de los pagos de renta que no sean pagados en la fecha de inicio, descontado por la tasa implícita en el contrato. Si esta tasa no puede ser fácilmente determinada, la Entidad utiliza tasas incrementales.

Los pagos de renta incluidos en la medición del pasivo por arrendamiento consisten en:

- Pagos de renta fijos (incluyendo pagos fijos en sustancia), menos cualquier incentivo por arrendamiento recibido;
- Pagos de renta variables que dependen de un índice o tasa, inicialmente medidos usando el índice o tasa en la fecha de inicio;
- El monto esperado a pagarse por el arrendatario bajo garantías de valor residual;
- El precio de ejercicio de opciones de compra, si el arrendatario está razonablemente certero de ejercitar las opciones; y
- Pagos por penalizaciones resultantes de la terminación del arrendamiento, si el periodo del arrendamiento refleja el ejercicio de una opción de terminación del arrendamiento.



El pasivo por arrendamiento se presenta como un concepto separado en el estado consolidado de posición financiera.

El pasivo por arrendamiento es medido subsecuentemente con el aumento del valor en libros para reflejar los intereses devengados por el pasivo por arrendamiento (usando el método de interés efectivo) y reduciendo el valor en libros para reflejar los pagos de renta realizados.

La Entidad revalúa el pasivo por arrendamiento (y realiza el ajuste correspondiente al activo por derechos de uso relacionado) siempre que:

- El plazo del arrendamiento es modificado o hay un evento o cambio significativo en las circunstancias del arrendamiento resultando en un cambio en la evaluación del ejercicio de opción de compra, en cuyo caso el pasivo por arrendamiento es medido descontando los pagos de renta actualizados usando una tasa de descuento actualizada.
- Los pagos de renta se modifican como consecuencia de cambios en índices o tasa o un cambio en el pago esperado bajo un valor residual garantizado, en cuyos casos el pasivo por arrendamiento se revalúa descontando los pagos de renta actualizados utilizando la misma tasa de descuento (a menos que el cambio en los pagos de renta se deba a un cambio en una tasa de interés variable, en cuyo caso se usa una tasa de descuento actualizada).
- Un contrato de arrendamiento se modifique y la modificación del arrendamiento no se contabilice como un arrendamiento separado, en cuyo caso el pasivo por arrendamiento se revalúa basándose en el plazo del arrendamiento modificado, descontando los pagos de renta actualizados usando una tasa de descuento actualizada a la fecha de entrada en vigor de la modificación.

Los activos por derechos de uso consisten en la medición inicial del pasivo por arrendamiento correspondiente, los pagos de renta realizados en o antes de la fecha de inicio, menos cualquier incentivo por arrendamiento recibido y cualquier costo inicial directo. La valuación subsecuente es el costo menos la depreciación acumulada y pérdidas por deterioro.

Si el Fideicomiso incurre una obligación surgida de costos de dismantelar y remover un activo arrendado, restaurar el lugar en el cual está localizado o restaurar el activo subyacente a la condición requerida por los términos y condiciones del arrendamiento, se debe reconocer una provisión medida conforme a la IAS 37. En la medida en que los costos se relacionen a un activo por derechos de uso, los costos son incluidos en el activo por derechos de uso relacionado, a menos que dichos costos se incurran para generar inventarios.

Los activos por derechos de uso se deprecian sobre el periodo que resulte más corto entre el periodo del arrendamiento y la vida útil del activo subyacente. Si un arrendamiento transfiere la propiedad del activo subyacente o el costo del activo por derechos de uso refleja que la Entidad planea ejercer una opción de compra, el activo por derechos de uso se depreciará sobre la vida útil. La depreciación comienza en la fecha de inicio del arrendamiento.

Los activos por derechos de uso son presentados como un concepto separado en el estado consolidado de posición financiera.

La Entidad aplica IAS 36 para determinar si un activo por derechos de uso está deteriorado y contabiliza cualquier pérdida por deterioro identificada como se describe en la política de 'Propiedades, planta y equipo'.



Los arrendamientos con rentas variables que no dependen de un índice o tasa, no son incluidos en la medición del pasivo por arrendamiento y del activo por derechos de uso. Los pagos relacionados son reconocidos como un gasto en el periodo en el que sucede el evento o condición que desencadena los pagos y son incluidos en el concepto de “Otros gastos” en el estado consolidado de resultados

Como expediente práctico, la IFRS 16 permite no separar los componentes de no arrendamiento y en su lugar contabilizar cualquier arrendamiento y sus componentes de no arrendamientos asociados como un solo acuerdo. La Entidad no ha utilizado este expediente práctico. Para contratos que contienen componentes de arrendamiento y uno o más componentes de arrendamiento o de no arrendamiento adicionales, la Entidad asigna la consideración del contrato a cada componente de arrendamiento bajo el método del precio relativo de venta independiente del componente de arrendamiento y precio relativo de venta independiente agregado para todos los componentes de no arrendamiento.

– *El Fideicomiso como arrendador*

El Fideicomiso entra en contratos de arrendamiento como arrendador respecto a algunas de las propiedades de inversión.

Los arrendamientos en los que el Fideicomiso funge como arrendador son clasificados como arrendamientos financieros o arrendamientos operativos. Cuando los términos del contrato transfieren sustancialmente todos los riesgos y beneficios de la propiedad al arrendatario, el contrato se clasifica como un arrendamiento financiero. Todos los demás contratos se clasifican como contratos operativos.

El ingreso por rentas proveniente de arrendamientos operativos se reconoce bajo línea recta a través del plazo del arrendamiento relevante-. Los costos iniciales directos incurridos en la negociación y arreglo del arrendamiento operativo son agregados al valor en libros del activo arrendado y son reconocidos bajo línea recta a través del plazo del arrendamiento.

Cuando un contrato incluye componentes de arrendamiento y de no arrendamiento, la Entidad aplica la IFRS 15 para asignar la contraprestación correspondiente a cada componente bajo el contrato.

1. ***Propiedades de inversión***

Las propiedades de inversión son aquellas que se mantienen para obtener rentas y/o plusvalía (incluyendo las propiedades de inversión en construcción para dichos propósitos) y se valúan inicialmente al costo de adquisición, incluyendo los costos incurridos en la transacción. Después del reconocimiento inicial, las propiedades de inversión se valúan a su valor razonable. Las ganancias o pérdidas que surgen de los cambios en el valor razonable de las propiedades de inversión se incluyen en resultados en el periodo en que se originan.

Una propiedad de inversión se elimina al momento de la disposición o cuando se retira permanentemente del uso y no se esperan beneficios económicos futuros de la disposición. Cualquier ganancia o pérdida que surja de la baja de la propiedad (calculada como la diferencia entre los ingresos netos por disposición y el valor en libros del activo) se incluye en el estado de resultados en el periodo en que la propiedad es dada de baja.



#### 4. **Juicios contables críticos y fuentes clave para la estimación de incertidumbres**

En la aplicación de las políticas contables del Fideicomiso, las cuales se describen en la Nota 3, la Administración no ha utilizado juicios, estimaciones ni supuestos sobre los valores en libros de los activos y pasivos de los estados financieros consolidados. Las estimaciones y supuestos asociados se basan en la experiencia y otros factores que se consideren pertinentes. Los resultados reales pueden diferir de estas estimaciones.

Las estimaciones y supuestos relevantes se revisan de manera continua. Las revisiones de las estimaciones contables se reconocen en el período en el que se revisa la estimación si la revisión afecta solamente ese período o en los períodos de revisión futuros si la revisión afecta a ambos períodos actuales y futuros.

##### a. **Juicios críticos al aplicar las políticas contables**

Los siguientes son los juicios críticos, aparte de los que implican estimaciones (véase más adelante), realizados por la gerencia durante el proceso de aplicación de las políticas contables del Fideicomiso y que tienen un efecto significativo en los estados financieros consolidados.

###### *Clasificación de arrendamientos*

Los arrendamientos se clasifican en función de la medida en que los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad del bien objeto del contrato recaen con el Fideicomiso o con el inquilino, dependiendo de la sustancia de la transacción, más que la forma de los contratos. El Fideicomiso ha determinado, basándose en una evaluación de los términos y condiciones de los acuerdos, que mantiene sustancialmente todos los riesgos y beneficios significativos inherentes a la propiedad de estos bienes y, por lo tanto, los clasifica como arrendamientos operativos.

###### *Impuestos a la utilidad*

Para continuar calificando como FIBRA para efectos de Impuesto Sobre la Renta el Fideicomiso debe cumplir con diversos requisitos de dicho régimen fiscal, que se refieren a cuestiones tales como la distribución anual de al menos el 95% de su resultado fiscal. A juicio del Fideicomiso continuará calificando bajo el régimen fiscal de FIBRA. El Fideicomiso no reconoce impuestos a la utilidad corrientes ni diferidos.

##### b. **Fuentes clave de incertidumbre en las estimaciones**

A continuación, se explican los supuestos clave respecto al futuro y otras fuentes clave de incertidumbre en las estimaciones al final del periodo, que tienen un riesgo significativo de resultar en ajustes importantes en los valores en libros de los activos y pasivos durante el próximo año.

###### *Procesos de medidas y valuación del Valor Razonable*

Al estimar el valor razonable de un activo o pasivo, el Fideicomiso usa los datos observables del mercado en la medida que estén disponibles. Cuando los resultados del Nivel 1 no estén disponibles, el Fideicomiso contrata a valuadores externos para establecer una técnica de valuación apropiada. El Director de Finanzas reporta al Comité Técnico de los resultados cada trimestre para explicar las causas de fluctuación en el valor razonable de los activos y pasivos.

La valuación de inversión en valores privados, considerados en las combinaciones de negocios de los activos no financieros mantenidos para intercambio, son particularmente sensibles a los cambios en uno o más resultados observables, que son considerados razonablemente posibles para el siguiente año financiero. Para más información ver la nota 7.



## 5. Efectivo, y equivalentes de efectivo

Para propósitos de los estados consolidados de flujos de efectivo, el efectivo y equivalentes de efectivo incluyen efectivo y bancos e inversiones en instrumentos en el mercado de dinero, netos de sobregiros bancarios. El efectivo y equivalentes de efectivo al final de periodo como se muestra en el estado de flujos de efectivo, puede ser conciliado con las partidas relacionadas en los estados de posición financiera como sigue:

	2023	2022	2021
Efectivo en bancos	\$ 443,371	\$ 435,108	\$ -
Inversiones <sup>(i)</sup>	<u>106,066</u>	<u>190,348</u>	<u>-</u>
	<u>\$ 549,437</u>	<u>\$ 625,456</u>	<u>\$ -</u>

- (i) Al 31 de diciembre de 2023 y 2022 las inversiones bancarias a corto plazo consisten en depósitos diarios en moneda nacional y moneda extranjera denominados en dólares estadounidenses (“USD”).

## 6. Impuestos por recuperar y otras cuentas por cobrar

	2023	2022	2021
Intereses devengados por cobrar	\$ 351	\$ -	\$ -
Pagos anticipados	278	-	-
Impuesto al valor agregado acreditable	19,704	14,536	-
Impuesto al valor agregado por acreditar	516	1,111	-
ISR a favor	32	-	-
Impuestos retenidos por cobrar	<u>475</u>	<u>8</u>	<u>-</u>
	<u>\$ 21,356</u>	<u>\$ 15,655</u>	<u>\$ -</u>

## 7. Propiedades de inversión

Al 31 de diciembre, las propiedades de inversión corresponden principalmente a un invernadero en operación del Fideicomiso ubicado en Colima a valor razonable como sigue:

	2023	2022	2021
Valor razonable de las propiedades de inversión	<u>\$ 324,612</u>	<u>\$ 374,350</u>	<u>\$ -</u>
<b>Saldo al 1 de enero de 2023</b>		\$ 374,350	
Ganancia (pérdida) por revaluación		210	
Efecto por conversión		<u>(49,948)</u>	
<b>Saldo al 31 de diciembre de 2023</b>		<u>\$ 324,612</u>	

El valor razonable de las propiedades de inversión del Fideicomiso al 31 de diciembre de 2023 fue determinado a través de una valuación realizada en las fechas respectivas por CBRE Valuation & Advisory Services, valuadores independientes del Fideicomiso. CBRE Valuation & Advisory Services son miembros del Appraisal Institute del Canadá, y cuentan con las competencias apropiadas y experiencias reciente en la valuación de propiedades en las ubicaciones relevantes. El valor razonable se determinó con base en el enfoque de mercado comparado, que refleja los precios de transacciones recientes para propiedades similares de conformidad con los requerimientos del “Global Edition of the RICS Valuation-Professional Standards 2020 (Red Book)”.



## 8. Gastos acumulados e impuestos por pagar

Las gastos acumulados e impuestos por pagar se integran como sigue:

	2023	2022	2021
Rentas cobradas por anticipado	\$ -	\$ 8,906	\$ -
Fondo de Reserva para gastos	5,226	-	-
Impuesto sobre adquisición de inmuebles	-	8,156	-
Impuestos retenidos por pagar	472	1,787	-
Impuesto al valor agregado por trasladar	435	185	-
Otros impuestos por pagar	165	-	-
Impuesto sobre la renta	<u>42</u>	<u>6</u>	<u>-</u>
	<u>\$ 6,340</u>	<u>\$ 19,040</u>	<u>\$ -</u>

## 9. Patrimonio

A continuación, se describen las principales características de las cuentas que integran el patrimonio:

- El Fideicomiso se constituyó con un aporte inicial de los fideicomitentes de un peso por un monto de 21,235,186 CBFIs que corresponde a \$849,407. A la fecha de la Oferta Pública Inicial, el patrimonio fue aumentado con los recursos obtenidos de la emisión de CBFIs con una sobre asignación de oferta pública por un total de 3,185,277 CBFIs, que corresponde a \$127,411.
- El 22 de diciembre de 2022, el Fideicomiso emitió 3,661,937 CBFIS que corresponden a \$146,477 a Rube Alimentos, S. A. de C. V. y Gear Alimentos, S. A. de C. V. por la compra del invernadero ubicado en Colima.
- Del total de CBFIs, se tienen otorgados en depósito en garantía por parte de GEAR Alimentos S.A de C.V. 1,830,969 CBFIs
- Al 31 de diciembre del 2023 y 2022 se encuentran en circulación los siguientes CBFIS

Contribuciones	2023	2022	2021
CBFIS en Circulación	<u>\$ 28,082,400</u>	<u>\$ 28,082,400</u>	<u>\$ -</u>

- La pérdida neta por CBFi básica se calcula dividiendo la pérdida neta del periodo atribuible a la participación controladora entre el número promedio ponderado de CBFIs con derechos económicos en circulación. Al 31 de diciembre del 2023 y 2022 el número de CBFi en circulación asciende a 28,082,400 y 25,082,400, respectivamente. La pérdida neta diluida por CBFi no contiene instrumentos dilutivos, y los CBFIs totales emitidos por 219,099,279 CBFIs se consideraron como si hubieran estado en circulación a la fecha de su emisión.



## 10. Instrumentos financieros

### a. *Categorías de instrumentos financieros y políticas de administración de riesgos*

Las principales categorías de los instrumentos financieros son:

	2023	2022	2021
<b>Activos financieros:</b>			
Efectivo y equivalentes de efectivo	\$ 443,371	\$ 435,108	\$ -
Inversiones	106,066	190,348	-
<b>Pasivos financieros:</b>			
Cuentas por pagar	\$ 6,972	\$ 810	\$ -
Gastos acumulados e impuestos por pagar	6,340	19,040	-

### b. *Objetivos de la administración del riesgo financiero*

Las actividades del Fideicomiso están expuestas a diversos riesgos económicos que incluyen (i) riesgos financieros de mercado (tasa de interés, divisas y precios), (ii) riesgo de crédito (o crediticio), y (iii) riesgo de liquidez.

El Fideicomiso busca minimizar los efectos negativos potenciales de los riesgos antes mencionados en su desempeño financiero a través de diferentes estrategias. En primera instancia, se busca obtener coberturas naturales de los riesgos. Cuando esto no es posible o no es económicamente viable, se evalúa la contratación de instrumentos derivados, salvo que el riesgo se considere poco significativo para la situación financiera, desempeño y flujos de efectivo del Fideicomiso.

### c. *Administración del riesgo de mercado*

Las actividades del Fideicomiso lo exponen principalmente a los riesgos financieros de cambios en moneda de reporte, estos cambios fueron evaluados por la administración y considerados en los estados financieros adjuntos.

### d. *Administración del riesgo de tasas de interés*

Los instrumentos financieros del Fideicomiso no la exponen a riesgos financieros significativos de precio.

### e. *Administración del riesgo de liquidez*

La responsabilidad última de la gestión del riesgo de liquidez recae en el Consejo de Administración, que ha establecido un marco adecuado de gestión del riesgo de liquidez para la gestión de los requisitos de financiación y gestión de liquidez del Fideicomiso a corto, medio y largo plazo. El Fideicomiso gestiona el riesgo de liquidez mediante el mantenimiento de reservas adecuadas, servicios bancarios y servicios de préstamos de reserva, mediante el seguimiento continuo de los flujos de efectivo previstos y reales, y al conciliar los perfiles de vencimiento de los activos y pasivos financieros.

### f. *Técnicas de valuación y supuestos aplicados para propósitos de determinar el valor razonable*

El valor razonable de los activos y pasivos financieros se determina de la siguiente forma:

- El valor razonable de los activos y pasivos financieros con términos y condiciones estándar y negociados en los mercados líquidos activos se determinan con referencia a los precios cotizados en el mercado.



- El valor razonable de los otros activos y pasivos se determina de conformidad con modelos de determinación de precios de aceptación general, que se basan en el análisis del flujo de efectivo descontado.
- En particular, el valor razonable de los derechos de cobro cedidos se determinó a través de un enfoque de mercado, utilizando los precios cotizados de los CBFIs del Fideicomiso y ajustándolos, en su caso, por factores de volumen y nivel de actividad cuando se considera que el mercado no es activo.

### ***Jerarquía de valor razonable***

El Fideicomiso clasifica en tres niveles de jerarquía las valuaciones a valor razonable reconocidas en el estado de situación financiera, conforme a los datos utilizados en la valuación. Cuando una valuación utiliza datos de diferentes niveles, la valuación en su conjunto se clasifica en el nivel más bajo de clasificación de cualquier dato relevante:

- Nivel 1, las valuaciones a valor razonable son aquellas derivadas de los precios cotizados (no ajustados) en los mercados activos para pasivos o activos idénticos;
- Nivel 2, las valuaciones a valor razonable son aquellas derivadas de indicadores distintos a los precios cotizados incluidos dentro del Nivel 1, que son observables para el activo o pasivo, bien sea directamente (es decir como precios) o indirectamente (es decir que derivan de los precios); y
- Nivel 3, las valuaciones a valor razonable son aquellas derivadas de las técnicas de valuación que incluyen los indicadores para los activos o pasivos, que no se basan en información observable del mercado (indicadores no observables).

la administración considera que los valores en libros de los activos y pasivos financieros reconocidos al costo amortizado en los estados financieros, se aproxima a su valor razonable..

## **11. Impuestos a la utilidad**

A fin de cubrir los requisitos del régimen fiscal de Fibra, en términos de lo previsto en el Oficio SAT, conforme a los artículos 187 y 188 de la LISR, el Fideicomiso debe distribuir anualmente por lo menos el 95% del Resultado Fiscal a los tenedores de los CBFIs del Fideicomiso. Al 31 de diciembre de 2022 el resultado fiscal del Fideicomiso fue una pérdida fiscal de \$1,998.

Por otra parte, Administradora Agrofibra, S.C., la subsidiaria, es contribuyente del impuesto sobre la renta (ISR) el cual se registra en los resultados del año en que se causa.

## **12. Rentas futuras**

El monto anualizado de rentas futuras mínimas que serán recibidas, de conformidad con los contratos vigentes al 31 de diciembre de 2023, con plazos remanentes que fluctúan entre uno y seis años, es como sigue:

<b>Año</b>	<b>Propiedades</b>
2024	\$ 31,986
2025	31,986
2026	31,986
2027	31,986
2028	31,986
2029 y años posteriores	<u>287,072</u>
	<u>\$ 447,002</u>



Cabe señalar, que el resumen antes mencionado no considera ningún ajuste en el tipo de cambio donde las rentas se pagan en dólares americanos ni tampoco hay modificaciones en el tiempo a los importes de renta, a los cuales se tiene derecho contractualmente, y que en la mayoría de los casos corresponde al efecto de la inflación. Asimismo, tampoco se considera ninguna renta de carácter variable, ni períodos de renovación, sino únicamente los plazos forzosos para los inquilinos, de conformidad con el concepto antes mencionado de rentas futuras mínimas.

Por comentarios de la administración y gerencia de las Propiedades, de acuerdo con el historial y comportamiento de los contratos de arrendamiento. De acuerdo con la administración y gerencia de las Propiedades, el porcentaje de ocupación promedio de las Propiedades a la fecha de emisión de este reporte es del 100.00%. (no auditado).

### **13. Hechos posteriores al periodo que se informa**

El 6 de marzo de 2024 se realizó una distribución por reembolso de capital de \$14.96 por cada uno de los 28,082,400 CBFIs en circulación, la cual ascendió a \$420,113.

El reembolso de capital tiene el fin de optimizar el uso de los recursos, en tanto se estructura un nuevo conjunto de proyectos inmobiliarios a fin de realizar una emisión de capital posterior para adquirir propiedades que otorguen alta rentabilidad a los inversionistas.

### **14. Autorización de la emisión de los estados financieros consolidados**

Los estados financieros consolidados adjuntos al 31 de diciembre de 2023 fueron autorizados para su emisión el 15 de marzo de 2024 por el Comité Técnico del Fideicomiso Irrevocable Número 4755 (Banco Actinver, S. A., Institución de Banca Múltiple) con la previa opinión del Comité de Auditoría; consecuentemente éstos no reflejan los hechos ocurridos después de esa fecha, y están sujetos a la aprobación de la Asamblea Ordinaria de Accionistas del Fideicomiso, quien puede decidir su modificación de acuerdo con lo dispuesto en la Ley General de Sociedades Mercantiles.

\* \* \* \* \*



Ciudad de México, a 22 de abril de 2024.

**Comisión Nacional Bancaria y de Valores**

Insurgentes Sur 1971 Torre Sur Piso 7,  
Col. Guadalupe Inn,  
Ciudad de México, México, 01020

**Bolsa Institucional de Valores, S.A. de C.V.**

Blvd. Manuel Ávila Camacho 36 Int 2201,  
Lomas de Chapultepec,  
Ciudad de México, México, 11000

*Ref. FID 4755 (AGRO 22) Declaración Art. 32 CUAE.*

Declaración por parte de las personas y funcionarios responsables de rubricar los Estados Financieros Básicos dictaminados del Fideicomiso Irrevocable No. 4755, correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2023, en términos de lo dispuesto en el artículo 32 de 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”.

Sobre los Estados Financieros básicos dictaminados a que hacen referencia 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” manifestamos:

- I. Que se ha revisado la información presentada en los Estados Financieros Básicos dictaminados.
- II. Que los Estados Financieros Básicos dictaminados no contienen información sobre hechos falsos, así como que no se ha omitido algún hecho o evento relevante, que sea de nuestro conocimiento, que pudiera resultar necesario para su correcta interpretación a la luz de las disposiciones bajo las cuales fueron preparados.
- III. Que los Estados Financieros Básicos dictaminados y la información adicional a estos, presentan razonablemente en todos los aspectos importantes la situación financiera y los resultados de las operaciones de la Entidad o Emisora de que se trate.
- IV. Que se han establecido y mantenido controles internos, así como procedimientos relativos a la revelación de información financiera relevante.
- V. Que se han diseñado controles internos con el objetivo de asegurar que los aspectos importantes y la información relacionada con la Entidad o Emisora de que se trate, su controladora, subsidiarias, asociadas, entidades con las que realicen acuerdos con control conjunto o personas morales que pertenezcan al mismo Grupo Empresarial o Consorcio se hagan del conocimiento de la administración.
- VI. Que se han revelado al Despacho, a los Auditores Externos Independientes y, en su caso, al Comité de Auditoría, mediante comunicaciones oportunas, las deficiencias significativas detectadas en el diseño y operación del control interno que pudieran afectar de manera adversa, entre otras, a la función de registro, proceso y reporte de la información financiera.

VII. Que se han revelado al Despacho, a los Auditores Externos Independientes y, en su caso, al Comité de Auditoría, cualquier presunto fraude o irregularidad que sea de nuestro conocimiento e involucre a la administración o a cualquier otro empleado que desempeñe un papel importante, relacionado con los controles internos.

Atentamente

Banco Actinver S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver,  
actuando exclusivamente como Fiduciario del fideicomiso 4755 (AGRO 22).



---

Jorge Luis Muro Sosa  
Delegado Fiduciario



---

Maria Elena Martinez Camarillo  
Delegado Fiduciario

**Fideicomiso Irrevocable No. F/4755  
(Banco Actinver, S. A., Institución de  
Banca Múltiple, Grupo Financiero  
Actinver)**

Declaración del auditor externo  
independiente conforme al artículo  
37 de las Disposiciones de carácter  
general aplicables a las entidades y  
emisoras supervisadas por la  
Comisión Nacional Bancaria y de  
Valores al 31 de diciembre de 2023



**Lic. Leopoldo Eduardo Burillo Eguialis**  
**Presidente del Comité de auditoría**  
**Fideicomiso Irrevocable No. F/4755**  
**(Banco Actinver, S. A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver)**

Estimado Lic. Leopoldo Eduardo Burillo Eguialis

En los términos del Artículo 37 de 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 (las "Disposiciones"), en mi carácter de auditor externo independiente de los estados financieros básicos consolidados por el año que terminó el 31 de diciembre de 2023 del Fideicomiso Irrevocable No. F/4755 (Banco Actinver, S. A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver), manifiesto lo siguiente:

- I. Declaro que cumplo con los requisitos señalados en los artículos 4 y 5 de las disposiciones, así como que soy contador público titulado con título expedido por la Secretaría de Educación Pública, con certificado emitido por el Instituto Mexicano de Contadores Públicos, A. C. número **16430** expedido el **5 de noviembre de 2019** y fecha de último refrendo el 5 de noviembre de 2023. Asimismo, cuento con Número de Registro en la Administración General de Auditoría Fiscal Federal ("AGAFF") del Servicio de Administración Tributaria ("SAT") 18998, expedido el 5 de julio de 2022 Por otra parte, Galaz, Yamazaki, Ruiz Urquiza, S. C. (el "Despacho") cuenta con número de registro 7433 en la AGAFF del SAT expedido el 30 de enero de 2003.
- II. Declaro que desde la fecha en que se prestan los servicios de auditoría externa, durante el desarrollo de la auditoría externa y hasta la emisión de nuestro Informe de Auditoría Externa de fecha **15 de marzo de 2024** así como de las fechas de los comunicados y opiniones requeridos conforme a lo señalado en el Artículo 15 de las Disposiciones, cumplo con los requisitos a que se refieren los artículos 4 y 5 de las Disposiciones, así como que el Despacho se ajusta a lo previsto en los artículos 6, 9 y 10, en relación con el Artículo 14 de las Disposiciones.
- III. Declaro que el Despacho cuenta con evidencia documental de la implementación del sistema de gestión de calidad a que se refiere el artículo 9 de las Disposiciones y participa en un programa de evaluación de calidad que se ajusta a los requisitos que se contemplan en el artículo 12 de las Disposiciones.

Informo que tengo dos años como auditor externo independiente y he realizado la auditoría de los Estados Financieros Básicos Consolidados del Fideicomiso Irrevocable No. F/4755 (Banco Actinver, S. A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver), y que Galaz, Yamazaki, Ruiz Urquiza, S. C. ha prestado durante dos años los servicios de auditoría externa al Fideicomiso Irrevocable No. F/4755 (Banco Actinver, S. A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver).

Mediante este documento, manifiesto mi consentimiento expreso para proporcionar a la Comisión Nacional Bancaria y de Valores la información que esa nos requiera a fin de verificar el cumplimiento de los requisitos mencionados.



Asimismo, el Despacho se obliga a conservar la información que ampare el cumplimiento de los requisitos mencionados en este manifiesto, físicamente o través de imágenes en formato digital, en medio ópticos o magnéticos, por un plazo mínimo de cinco años contados a partir de que se concluya la auditoría de Estados Financieros Básicos Consolidados del Fideicomiso Irrevocable No. F/4755 (Banco Actinver, S. A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver) al y por el año terminado al 31 de diciembre de 2023.

Atentamente



C. P. C. Jessica Nadxiell Solís Torres  
15 de marzo de 2024

\* \* \* \* \*



**Fideicomiso Irrevocable No. F/4755  
(Banco Actinver, S. A., Institución  
de Banca Múltiple, Grupo Financiero  
Actinver)**

Manifestación de consentimiento  
conforme al Artículo 39 para la  
inclusión en el reporte anual el  
informe de auditoría externa y de  
revisión de la información del  
informe anual por el año que  
terminó el 31 de diciembre de  
2023

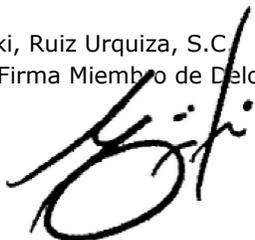


En los términos del Artículo 39 de las Disposiciones de carácter general aplicables a las Emisoras supervisadas por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores que contraten servicios de auditoría externa de estados financieros básicos, publicadas en el Diario Oficial de la Federación ("DOF") del 26 de abril de 2018 y sus modificaciones posteriores (las "Disposiciones") y del Artículo 84 Bis de las Disposiciones de carácter general aplicables a las emisoras de valores y otros participantes del mercado de valores publicadas en el DOF del 19 de marzo de 2003 y sus modificaciones posteriores (la "Circular Única de Emisoras"), en nuestro carácter de auditores externos independientes de los estados financieros básicos por los años que terminaron el 31 de diciembre de 2023, 2022 y 2021 del Fideicomiso Irrevocable No. F/4755 (Banco Actinver, S. A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver) (la Emisora), manifestamos lo siguiente:

- I. Que expresamos nuestro consentimiento para que la Emisora incluya en el reporte anual, el Informe de Auditoría Externa que al efecto emitimos.
- II. Lo anterior en el entendido de que previamente nos cercioramos que la información contenida en los Estados Financieros Básicos Consolidados incluidos en el reporte anual, así como cualquier otra información financiera comprendida en dichos documentos cuya fuente provenga de los mencionados Estados Financieros Básicos Consolidados o del Informe de Auditoría que presentamos coincide con la auditada, con el fin de que dicha información sea hecha del conocimiento público.

Atentamente

Galaz Yamazaki, Ruiz Urquiza, S.C.  
Afiliada a una Firma Miembro de Deloitte Touche Tohmatsu Limited



---

C.P.C. Erik Padilla Curiel  
Representante Legal  
Ciudad de Mexico, Mexico  
17 de abril de 2024



---

C. P. C. Jessica Nadxieli Solís Torres  
Auditor Externo  
Ciudad de México, México  
17 de abril de 2024

\* \* \* \* \*



---

Información adicional

---

**Contrato de Fideicomiso Irrevocable Número 4755  
(Banco Actinver, S. A., Institución de Banca Múltiple) y Subsidiaria**

## **Notas a los estados financieros consolidados**

Por los años que terminaron el 31 de diciembre de 2023, 2022 y 2021

(En miles de pesos)

### **1. Información general y eventos relevantes**

#### **a) Información general y actividades**

Con fecha 12 de octubre de 2020, se celebró el contrato de Fideicomiso Irrevocable No. 4755 (Banco Actinver, S. A., Institución de Banca Múltiple) (el “Fideicomiso”) y tiene como objetivo principal 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.

El Fideicomiso, como un Fideicomiso de inversiones en bienes raíces (“FIBRA”), califica para ser tratada como una entidad de traspaso en México con fines de la Ley del Impuesto Sobre la Renta. Por lo tanto, todos los ingresos de la conducción de las operaciones del Fideicomiso se atribuyen a los titulares de sus CBFIs y el Fideicomiso no está sujeto a Impuesto Sobre la Renta en México. Para mantener el estado de FIBRA, el Servicio de Administración Tributaria Mexicano (“SAT”) ha establecido, en los artículos 187 y 188 de la Ley del Impuesto Sobre la Renta, que el Fideicomiso debe distribuir anualmente al menos el 95% de su resultado fiscal neto a los titulares de sus CBFIs.

Para el desarrollo de su operación el Fideicomiso ha celebrado los siguientes contratos:

- i. Un contrato de administración de las propiedades con Administradora Agrofibra, S.C. (entidad subsidiaria) 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, así como la de administrar al personal 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 del negocio, que el Administrador proporcionará al Fiduciario en los términos y condiciones del propio Contrato de Administración

El domicilio social del Fideicomiso se encuentra en Montes Urales 620, Piso 1, Lomas de Chapultepec, IV Sección, Miguel Hidalgo, CDMX

#### **b) Eventos significativos**

##### **i. Oferta Pública de CBFIs**

El Fideicomiso cerró su Oferta Pública Inicial de CBFIs en México el 09 de diciembre de 2022 (la “Oferta Pública Inicial”). Al cierre de la Oferta Pública Inicial, el Fideicomiso completó una serie de transacciones, referidas en lo sucesivo como las “Operaciones de Formación”.



Como parte de las operaciones de formación, el Fideicomiso recibió propiedades de inversión que fueron aportadas al capital de los Fideicomitentes / beneficiarios por los Fideicomitentes Adherentes Iniciales a cambio de CBFIs. El Fideicomiso suscribió Acuerdos de Aportación y Adhesión estableciendo que una vez cumplidas ciertas condiciones específicas, adquiriría los activos que ahora forman parte de su cartera aportadas la cual es el activo inmobiliario que se encuentra en estado de Colima.

ii. **Adquisición de propiedad de inversión**

El 22 de diciembre del 2022 el Fideicomiso realizó la compra del invernadero del “Ejido Alcaraces” ubicado en la población de Alcaraces, municipio de Cuauhtémoc, Colima. La contraprestación pagada a Rube Alimentos, S. A. de C. V. y Gear Alimentos, S. A. de C. V. por un importe por \$134,717 y \$85,000 y la cantidad de 2,194,593 y 1,467,344, respectivamente, de Certificados Bursátiles Fiduciarios Inmobiliarios (CBFIs) emitidos por el Fideicomiso Agrofibra con un valor por CBFI de \$40.00 por cada uno de ellos. El registro se realizó a costo.

**2. Adopción de las Normas Internacionales de Información Financiera nuevas y modificadas**

a) **Normas Internacionales de Información Financiera nuevas y modificadas ("IFRS" o "IAS") que son obligatorias para el año en curso**

En el año, el Fideicomiso ha aplicado enmiendas a las IFRS emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Información Financiera (IASB por sus siglas en inglés) que son obligatorias para períodos contables que comiencen en o después del 1 de enero de 2023. Su adopción no ha tenido un impacto material en las revelaciones o en los montos reportados en estos estados financieros consolidados.

Enmiendas a la IAS 1

*Presentación de los estados financieros* y Documento de Práctica 2 Realizando juicios sobre materialidad – Revelaciones de políticas contables

El Fideicomiso ha adoptado las enmiendas de la IAS 1 por primera vez en este año. La enmienda cambia los requerimientos en IAS 1 con respecto a las revelaciones de políticas contables. La enmienda reemplaza todas las menciones del término “políticas contables significativas” con “información de políticas contables materiales”.

La información sobre políticas contables es material si, cuando se considera en conjunto con otra información incluida en los estados financieros, puede razonablemente esperarse que sea de influencia en las decisiones que los usuarios principales de los estados financieros de propósito general hacen, basados en dichos estados financieros.

Los párrafos de soporte en IAS 1 también se enmiendan para aclarar que la información relacionada con políticas contables de transacciones, otros eventos o condiciones inmateriales, no necesita ser revelada.

La información de políticas contables puede ser material por la naturaleza de las transacciones relacionadas, otros eventos o condiciones, aún si el monto de los mismos es inmaterial. Sin embargo, no toda la información relacionada con políticas contables de transacciones materiales otros eventos o condiciones es por si misma material.

El IASB ha desarrollado guías y ejemplos para explicar y demostrar la aplicación del proceso de cuatro pasos descrito en la Documento de Práctica 2.



Enmiendas a la IAS 12  
Impuestos a la utilidad -  
Impuestos diferidos a activos y  
pasivos que surgen de una sola  
transacción.

El Fideicomiso ha adoptado las enmiendas a la IAS 12 por primera vez en este año. Las enmiendas introducen una excepción adicional a la excepción de reconocimiento inicial. De acuerdo con las enmiendas, una entidad no aplica la exención de reconocimiento inicial para transacciones que dan lugar a diferencias temporales acumulables y deducibles iguales, para efectos fiscales. Dependiendo de la ley fiscal aplicable, las diferencias temporales acumulables y deducibles pueden surgir en el reconocimiento inicial de activos y pasivos en una transacción que no es una combinación de negocios y no afecta el resultado contable o fiscal.

Las enmiendas a la IAS 12 establecen que se requiere que una entidad reconozca los impuestos diferidos activos y pasivos relativos, considerando que el reconocimiento de cualquier impuesto diferido activo está sujeto a los criterios de recuperabilidad de IAS 12.

Enmiendas a IAS 8 Cambios en  
políticas contables, estimados y  
errores – Definición de  
estimación contable.

El Fideicomiso ha adoptado las enmiendas a la IAS 8 por primera vez en este año. Las enmiendas reemplazan la definición de un “cambio en estimación contable” con la definición de “estimación contable”. Bajo la nueva definición, las estimaciones contables son montos monetarios en los estados financieros que no están sujetos a una certeza en su medición. La definición de un cambio en estimación contable fue eliminada.

b) ***Normas IFRS emitidas que aún no son efectivas***

En la fecha de autorización de estos estados financieros consolidados, la Entidad no ha aplicado las siguientes Normas IFRS nuevas y modificadas que se han emitido pero que aún no están vigentes:

Enmiendas a IFRS 10 e IAS 28 (enmiendas)	Venta o contribución de activos entre un inversionista y su asociada o negocio conjunto
Enmiendas a IAS 1	Clasificación de los pasivos como corrientes o no corrientes.
Enmiendas a IFRS 16	Pasivos por arrendamiento en una transacción de venta y arrendamiento en vía de regreso.

La administración no espera que la adopción de los estándares antes mencionados tenga un impacto importante en los estados financieros consolidados de la Entidad en períodos futuros, excepto como se indica a continuación:

***Enmiendas a IFRS 10 e IAS 28 Venta o contribución de activos entre un inversionista y su asociada o negocio conjunto***

Las enmiendas a la IFRS 10 y la IAS 28 tratan situaciones donde hay una venta o contribución de activos entre un inversionista y su asociada o negocio conjunto. Específicamente, las enmiendas establecen que las ganancias o pérdidas resultantes de la pérdida de control de una subsidiaria que no contiene un negocio en una transacción con una asociada o un negocio conjunto que es contabilizada utilizando el método de participación, se reconocen en los resultados de la controladora sólo en la medida de la participación de los inversionistas no relacionados en esa asociada o empresa conjunta. Del mismo modo, las ganancias y pérdidas resultantes de la remediación de las inversiones retenidas en cualquier antigua subsidiaria (que se ha convertido en una asociada o un negocio conjunto que se contabiliza utilizando el método de participación) al valor razonable, se reconocen en los resultados de la controladora anterior, sólo en la medida de la participación de los inversionistas no relacionados en la nueva asociada o negocio conjunto.



La fecha de entrada en vigor de las enmiendas aún no ha sido fijada por el IASB; sin embargo, se permite la aplicación anticipada. La administración de la Entidad prevé que la aplicación de estas enmiendas puede tener un impacto en los estados financieros consolidados de la Entidad en períodos futuros en caso de que tales transacciones surjan.

#### ***Enmiendas a IAS 1 Presentación de estados financieros - Clasificación de Pasivos como Circulantes y No-circulantes***

Las enmiendas a IAS 1 publicadas en enero de 2020, afectan solo a la presentación de los pasivos como circulantes y no circulantes en el estado de posición financiera y no el monto o momento en el cual se reconoce cualquier activo, pasivo, ingreso o gasto, o la información revelada acerca de esas partidas.

Las enmiendas aclaran que la clasificación de los pasivos como circulantes y no circulantes se basa en si los derechos en existencia al final del periodo de reporte, especifican que la clasificación no se ve afectada por las expectativas acerca de si la entidad ejercerá su derecho de aplazar la liquidación de un pasivo, explica que los derechos existen si las obligaciones contractuales (covenants) se cumplen al final del periodo de reporte e introduce la definición de 'liquidación' para dejar claro que la liquidación se refiere a la transferencia a la contraparte de efectivo, instrumentos de capital, otros activos u otros servicios.

Las enmiendas son aplicadas retrospectivamente para periodos anuales que inician en o después del 1 de enero de 2024, con la aplicación anticipada permitida. El IASB ha alineado la fecha efectiva con las enmiendas de 2022 a la IAS 1. Si una entidad aplica las enmiendas de 2020 en forma anticipada, se requiere también que aplique las enmiendas de 2022 en forma anticipada.

La Administración de la Entidad anticipa que la aplicación de estas enmiendas puede tener un impacto en los estados financieros del Fideicomiso en períodos futuros.

#### ***Enmiendas a IFRS 16 Arrendamientos – Pasivo por arrendamiento en una venta y arrendamiento en vía de regreso.***

Las enmiendas a IFRS 16 adicionan requerimientos subsecuentes de medición para transacciones de venta y arrendamiento en vía de regreso que satisfacen los requerimientos de la IFRS 15 para que sean registrados como una venta. Las enmiendas requieren que el vendedor-arrendatario determine pagos de arrendamiento o pagos de arrendamiento revisados tales que el vendedor-arrendatario no reconozca una ganancia o pérdida que se relacione con el derecho de uso retenido por el vendedor-arrendatario después de la fecha de comienzo del arrendamiento.

Las enmiendas no afectan la ganancia o pérdida reconocida por el vendedor-arrendatario relativos a la terminación parcial o total de un arrendamiento. Sin estos nuevos requerimientos, un vendedor - arrendatario podría haber reconocido una ganancia en el derecho de uso que retiene, solamente por la remediación del pasivo por arrendamiento (por ejemplo, después de una modificación a un arrendamiento o cambio en el término de un arrendamiento) aplicando los requerimientos generales en IFRS 16. Esto podría haber ocurrido particularmente en el caso de arrendamientos en vía de regreso que incluyan pagos de arrendamiento que no dependan de un índice o tasa.

Como parte de las enmiendas, el IASB modificó un ejemplo ilustrativo en IFRS 16 y adicionó un nuevo ejemplo para ilustrar la medición subsecuente de un activo por derecho de uso y pasivo por arrendamiento en una transacción de venta y arrendamiento en vía de regreso con pagos variables que no dependen de un índice o tasa. Los ejemplos ilustrativos también aclaran que el pasivo que surge de una transacción de venta y arrendamiento en vía de regreso que califica como una venta conforme a IFRS 15, es un pasivo por arrendamiento.

La aplicación anticipada es permitida. Si un vendedor-arrendatario aplica las enmiendas en forma anticipada se debe revelar este hecho.



Un vendedor-arrendatario aplica las enmiendas retrospectivamente de acuerdo con la IAS 8 para transacciones de venta y arrendamiento en vía de regreso en las que entre después de la fecha inicial de aplicación, que es definida como el comienzo del período de reporte anual en el que la entidad aplicó inicialmente la IFRS 16.

La administración de la Entidad anticipa que la aplicación de estas enmiendas puede tener un impacto en los estados financieros consolidados del Fideicomiso en períodos futuros si dichas transacciones surgen.

### 3. Principales políticas contables

#### a. *Declaración de cumplimiento*

Los estados financieros consolidados han sido preparados de conformidad con las IFRS en vigor emitidas por el IASB.

#### b. *Bases de preparación*

Los estados financieros consolidados del Fideicomiso han sido preparados sobre la base del costo histórico, excepto por las propiedades de inversión que se registran a sus valores razonables como se explica en las políticas contables incluidas más adelante

##### i. *Costo histórico*

El costo histórico generalmente se basa en el valor razonable de la contraprestación entregada a cambio de bienes y servicios.

##### ii. *Valor razonable*

El valor razonable es el precio que se recibiría por vender un activo o el precio que se pagaría para transferir un pasivo en una transacción ordenada entre participantes del mercado en la fecha de valuación, independientemente de si ese precio es observable o estimado utilizando otra técnica de valuación directa. Al estimar el valor razonable de un activo o un pasivo, el Fideicomiso tiene en cuenta las características de los activos o pasivos, si los participantes del mercado consideran esas características al momento de fijar el precio del activo o pasivo a la fecha de valuación. El valor razonable para efectos de valuación y/o revelación en los estados financieros consolidados se determina conforme a dichas bases, con excepción de las valuaciones que tiene algunas similitudes con el valor de mercado, pero no son valor razonable, tales como el valor de uso de la IAS 36, *Deterioro del Valor de los Activos* (“IAS 36”).

Además, con fines de información financiera, las valuaciones a valor razonable se clasifican en el Nivel 1, 2 o 3 en función de los datos de entrada de las técnicas de valuación que se utilizan en la determinación del valor razonable, que se describen de la siguiente manera:

- Entradas de Nivel 1: precios de cotización (no ajustados) en mercados activos para idénticos activos o pasivos a los que el Fideicomiso pueda acceder a la fecha de valuación;
- Entradas de Nivel 2: datos distintos al precio de cotización incluidos dentro del Nivel 1, que sean observables para el activo o pasivo, ya sea directa o indirectamente, y
- Entradas de nivel 3: son datos no observables para el activo o pasivo.



c. ***Negocio en marcha***

Los estados financieros consolidados han sido preparados por la Administración asumiendo que la Entidad continuará operando como una empresa en funcionamiento.

d. ***Bases de consolidación de estados financieros consolidados.***

Los estados financieros consolidados incluyen los del Fideicomiso y el de su subsidiaria; Administradora Agrofibra, S.C, en dónde tiene control y participación del 100% de sus acciones.

El control se obtiene cuando el Fideicomiso:

- Tiene poder sobre la inversión
- Está expuesto, o tiene los derechos, a los rendimientos variables derivados de su participación con dicha entidad, y
- Tiene la capacidad de afectar tales rendimientos a través de su poder sobre la entidad en la que invierte

La subsidiaria se consolidó desde la fecha en que su control se transfirió al Fideicomiso que fue en su fecha de constitución.

Todos los saldos y operaciones entre el Fideicomiso, y su subsidiaria se han eliminado en la consolidación.

La Entidad reevalúa si tiene o no el control en una entidad si los hechos y circunstancias indican que hay cambios a uno o más de los tres elementos de control que se listaron anteriormente.

Cuando la Entidad tiene menos de la mayoría de los derechos de voto de una participada, tiene poder sobre la misma cuando los derechos de voto son suficientes para otorgarle la capacidad práctica de dirigir sus actividades relevantes, de forma unilateral. La Entidad considera todos los hechos y circunstancias relevantes para evaluar si los derechos de voto de la Entidad en la participada son suficientes para otorgarle poder, incluyendo:

- El porcentaje de participación de la Entidad en los derechos de voto en relación con el porcentaje y la dispersión de los derechos de voto de los otros tenedores de los mismos;
- Los derechos de voto potenciales mantenidos por la Entidad, por otros accionistas o por terceros;
- Los derechos derivados de otros acuerdos contractuales, y
- Cualquier hecho y circunstancia adicional que indiquen que la Entidad tiene, o no tiene, la capacidad actual de dirigir las actividades relevantes en el momento en que las decisiones deben tomarse, incluidas las tendencias de voto de los accionistas en las asambleas anteriores.

La subsidiaria se consolida desde la fecha en que se transfiere el control a la Entidad, y se dejan de consolidar desde la fecha en la que se pierde el control. Las ganancias y pérdidas de la subsidiaria adquiridas o vendidas durante el año se incluyen en los estados consolidados de resultados y otros resultados integrales desde la fecha que la tenedora obtiene el control o hasta la fecha que se pierde, según sea el caso.

La utilidad y cada componente de los otros resultados integrales se atribuyen a las participaciones controladoras y no controladoras. El resultado integral de la subsidiaria se atribuye a las participaciones controladoras y no controladoras aún si da lugar a un déficit en éstas últimas.

Cuando es necesario, se realizan ajustes a los Estados financieros consolidados de la subsidiaria para alinear sus políticas contables de conformidad con las políticas contables de la Entidad.

Todos los saldos, operaciones y flujos de efectivo intercompañía se han eliminado en la consolidación.



### Cambios en las participaciones de la Entidad en la subsidiaria existente

Los cambios en las inversiones en la subsidiaria de la Entidad que no den lugar a una pérdida de control se registran como transacciones de capital.

El valor en libros de las inversiones y participaciones no controladoras de la Entidad se ajusta para reflejar los cambios en las correspondientes inversiones en subsidiaria. Cualquier diferencia entre el importe por el cual se ajustan las participaciones no controladoras y el valor razonable de la contraprestación pagada o recibida se reconoce directamente en el capital contable y se atribuye a los propietarios de la Entidad.

Cuando la Entidad pierde el control de una subsidiaria, la ganancia o pérdida en la disposición se calcula como la diferencia entre (i) la suma del valor razonable de la contraprestación recibida y el valor razonable de cualquier participación retenida y (ii) el valor en libros anterior de los activos (incluyendo el crédito mercantil) y pasivos de la subsidiaria y cualquier participación no controladora. Los importes previamente reconocidos en otras partidas del resultado integral relativos a la subsidiaria se registran de la misma manera establecida para el caso de que se disponga de los activos o pasivos relevantes (es decir, se reclasifican a resultados o se transfieren directamente a otras partidas de capital contable según lo especifique/permita la IFRS aplicable). El valor razonable de cualquier inversión retenida en la subsidiaria a la fecha en que se pierda el control se considera como el valor razonable para el reconocimiento inicial, o en su caso, el costo en el reconocimiento inicial de una inversión en una asociada o negocio conjunto.

e. ***Clasificación de los estados de posición financiera***

Las actividades y el ciclo de operaciones del Fideicomiso son mucho mayor a un criterio de 12 meses, por lo tanto, los activos y pasivos registrados en los estados de posición financiera no han sido clasificados en corto y largo plazos.

f. ***Instrumentos financieros*** - Los activos financieros y pasivos financieros se reconocen cuando el Fideicomiso se vuelve sujeto a las disposiciones contractuales del instrumento.

Los activos y pasivos financieros se reconocen inicialmente a su valor razonable. Los costos de transacción que son directamente atribuibles a la adquisición o emisión de un activo o pasivo financiero se añaden o deducen del valor razonable del activo financiero o pasivo financiero en el reconocimiento inicial, salvo para instrumentos financieros, a valor razonable con cambios en resultados, los cuales se reconocen inmediatamente en resultados.

La valuación posterior de los instrumentos financieros depende de la categoría de referencia en que se clasifican. Al 31 de diciembre el fideicomiso no tiene instrumentos financieros

g. ***Activos financieros***

Todas las compras o ventas regulares de activos financieros se reconocen y se dan de baja en una fecha de negociación. Las compras o ventas regulares son compras o ventas de activos financieros que requieren la entrega de activos dentro del plazo establecido por la regulación o prácticas habituales en el mercado.

Todos los activos financieros reconocidos se miden posteriormente en su totalidad, ya sea a costo amortizado o valor razonable, según la clasificación de los activos financieros.

***Efectivo y equivalentes de efectivo***

Efectivo y equivalentes de efectivo consisten principalmente en depósitos bancarios en cuentas de cheques e inversiones a corto plazo. El efectivo se presenta a valor nominal y los equivalentes se valúan a su valor razonable. El Fideicomiso considera como equivalentes de efectivo a todos los instrumentos de deuda de alta liquidez adquiridos con un vencimiento original de tres meses o menos. Principalmente por operaciones del mercado de dinero y pagarés en la que los recursos se pagan al vencimiento.



### *Clasificación de activos financieros*

Instrumentos de deuda que cumplan con las siguientes condicionales se miden subsecuentemente a costo amortizado:

- Si el activo financiero se mantiene en un modelo de negocio cuyo objetivo es mantener activos financieros con el objetivo de obtener flujos contractuales de efectivo; y
- Los términos contractuales del activo financiero dan lugar en fechas específicas a flujos de efectivo que son únicamente pagos de principal e interés sobre el monto del principal.

Instrumentos de deuda que cumplan las siguientes condiciones se miden subsecuentemente a valor razonable a través de otros resultados integrales:

- El activo financiero es mantenido dentro de un modelo de negocio cuyo objetivo se cumple al obtener flujos contractuales de efectivo y vendiendo activos financieros; y
- Los términos contractuales del activo financiero dan lugar, en fechas específicas, a flujos de efectivo que son únicamente pagos de principal y del interés sobre el monto pendiente del principal.

Por defecto, todos los otros activos financieros son medidos subsecuentemente a valor razonable a través de resultados.

A pesar de lo anterior, el Fideicomiso puede hacer la siguiente elección /designación irrevocable en el reconocimiento inicial de un activo financiero:

- Puede elegir irrevocablemente presentar cambios subsecuentes en el valor razonable de una inversión de capital en otros resultados integrales si se cumplen ciertos criterios; y
- Podrá designar irrevocablemente un instrumento de deuda que cumpla los criterios de costo amortizado o de valor razonable a través de otros resultados integrales si al hacerlo elimina o reduce significativamente una asimetría contable.

#### (i) *Costo Amortizado y método de interés efectivo*

El método de interés efectivo es un método para calcular el costo amortizado de un instrumento de deuda y para asignar los ingresos por intereses durante el período relevante.

Para los activos financieros que no fueron comprados u originados por activos financieros con deterioro de crédito (por ejemplo, los activos que tienen deterioro de crédito en el reconocimiento inicial), la tasa de interés efectiva es la tasa que descuenta exactamente las entradas futuras de efectivo esperadas (incluidas todas las comisiones pagadas o recibidas que forman parte integrante de la tasa de interés efectiva, los costos de transacción y otras primas o descuentos) excluyendo las pérdidas crediticias esperadas, a lo largo de la vida esperada del instrumento de deuda o, en su caso, un período más corto, al importe en libros bruto del instrumento de deuda en el reconocimiento inicial. Para los activos financieros con deterioro crediticio comprados u originados, una tasa de interés efectiva ajustada por crédito se calcula descontando los flujos de efectivo futuros estimados, incluidas las pérdidas crediticias esperadas, al costo amortizado del instrumento de deuda en el reconocimiento inicial.

El costo amortizado de un activo financiero es el monto al cual el activo financiero se mide en el reconocimiento inicial menos los reembolsos del principal, más la amortización acumulada utilizando el método de interés efectivo de cualquier diferencia entre ese monto inicial y el monto de vencimiento, ajustado por cualquier pérdida. El valor bruto en libros de un activo financiero es el costo amortizado de un activo financiero antes de ajustar cualquier provisión para pérdidas.



Los ingresos por interés se reconocen usando el efecto de interés efectivo para los instrumentos de deuda medidos subsecuentemente a costo amortizado. Para los activos financieros comprados u originados distintos de los activos financieros con deterioro de crédito, los ingresos por intereses se calculan aplicando la tasa de interés efectiva al valor en libros bruto de un activo financiero, excepto para los activos financieros que posteriormente han sufrido deterioro de crédito. Para los activos financieros que posteriormente se han deteriorado el crédito, los ingresos por intereses se reconocen aplicando la tasa de interés efectiva al costo amortizado del activo financiero. Si en periodos de reporte posteriores el riesgo crediticio en el instrumento financiero con deterioro crediticio mejora, de modo que el activo financiero ya no tiene deterioro crediticio, los ingresos por intereses se reconocen aplicando la tasa de interés efectiva al valor en libros bruto del activo financiero.

Para los activos financieros adquiridos u originados que tengan deterioro crediticio, el Fideicomiso reconoce los ingresos por intereses aplicando la tasa de interés efectiva ajustada por crédito al costo amortizado del activo financiero a partir de su reconocimiento inicial. El cálculo no vuelve a la base bruta, incluso si el riesgo crediticio del activo financiero mejora posteriormente, de modo que el activo financiero ya no tiene deterioro crediticio.

Los ingresos por interés son reconocidos en resultados en el rubro ingresos por intereses.

(ii) *Deterioro de activos financieros*

El Fideicomiso reconoce una provisión para pérdidas por pérdidas crediticias esperadas en inversiones en instrumentos de deuda que se miden a costo amortizado o en valor razonable, cuentas por cobrar por arrendamiento, cuentas por cobrar comerciales y activos contractuales, así como en contratos de garantía financiera. El monto de las pérdidas crediticias esperadas se actualiza en cada fecha de reporte para reflejar los cambios en el riesgo crediticio desde el reconocimiento inicial del instrumento financiero respectivo.

El Fideicomiso reconoce pérdidas crediticias esperadas de por vida para las cuentas por cobrar comerciales, los activos contractuales y las cuentas por cobrar por arrendamiento. Las pérdidas crediticias esperadas en estos activos financieros se estiman utilizando una matriz de provisión basada en la experiencia histórica de pérdidas crediticias del Fideicomiso, ajustada por factores que son específicos de los deudores, las condiciones económicas generales y una evaluación tanto de la dirección actual como de la previsión de condiciones en la fecha de reporte, incluyendo el valor temporal del dinero cuando sea apropiado.

Para todos los demás instrumentos financieros, el Fideicomiso reconoce la pérdida crediticia esperada de por vida cuando ha habido un aumento significativo en el riesgo crediticio desde el reconocimiento inicial. Sin embargo, si el riesgo crediticio en el instrumento financiero no ha aumentado significativamente desde el reconocimiento inicial, el Fideicomiso mide la provisión para pérdidas para ese instrumento financiero en una cantidad igual a la pérdida crediticia esperada a 12 meses.

La pérdida crediticia esperada de por vida representa las pérdidas crediticias esperadas que resultarán de todos los eventos de incumplimiento posibles durante la vida útil esperada de un instrumento financiero. En contraste, la pérdida crediticia esperada a 12 meses representa la parte de la pérdida esperada de por vida que se espera que resulte de los eventos predeterminados en un instrumento financiero que sean posibles dentro de los 12 meses posteriores a la fecha del informe.



(iii) *Activos financieros con deterioro crediticio*

Un activo financiero tiene deterioro crediticio cuando se han producido uno o más eventos que tienen un impacto perjudicial en los flujos de efectivo futuros estimados de ese activo financiero. La evidencia de que un activo financiero tiene deterioro crediticio incluye datos observables sobre los siguientes eventos:

- (a) Dificultad financiera significativa por parte del emisor o del deudor;
- (b) El incumplimiento de un contrato, como un incumplimiento o un evento vencido;
- (c) Los prestamistas del deudor, por razones económicas o contractuales relacionadas con la dificultad financiera del deudor, le otorgan al deudor una concesión que los prestamistas no considerarían de otra manera;
- (d) Es cada vez más probable que el deudor entre en bancarrota o alguna otra reorganización financiera; o
- (e) La extinción de un mercado funcional para el activo financiero por sus dificultades financieras.

(iv) *Medición y reconocimiento de pérdidas crediticias esperadas*

La medición de las pérdidas crediticias esperadas es una función de la probabilidad de incumplimiento, la pérdida dada el incumplimiento (es decir, la magnitud de la pérdida si existe un incumplimiento) y la exposición en el incumplimiento. La evaluación de la probabilidad de incumplimiento y la pérdida dada por defecto se basa en datos históricos ajustados por información prospectiva como se describe anteriormente. En cuanto a la exposición al incumplimiento, para los activos financieros, esto está representado por el valor en libros bruto de los activos en la fecha de reporte; para los contratos de garantía financiera, la exposición incluye el monto establecido en la fecha de reporte, junto con cualquier monto adicional que se espera obtener en el futuro por fecha de incumplimiento determinada en función de la tendencia histórica, la comprensión del Fideicomiso de las necesidades financieras específicas de los deudores, y otra información relevante a futuro.

Para los activos financieros, la pérdida crediticia esperada se estima como la diferencia entre todos los flujos de efectivo contractuales que se deben al Fideicomiso de acuerdo con el contrato y todos los flujos de efectivo que el Fideicomiso espera recibir, descontados a la tasa de interés efectiva original. Para un arrendamiento por cobrar, los flujos de efectivo utilizados para determinar las pérdidas crediticias esperadas son consistentes con los flujos de efectivo utilizados en la medición del arrendamiento por cobrar de acuerdo con la IFRS 16 Arrendamientos.

Para un contrato de garantía financiera, donde el Fideicomiso está obligada a realizar pagos solo en caso de incumplimiento por parte del deudor de acuerdo con los términos del instrumento que está garantizado, la provisión de pérdida esperada es el pago esperado para reembolsar al titular por una pérdida de crédito en la que incurre menos cualquier monto que el Fideicomiso espera recibir del tenedor, el deudor o cualquier otra parte.

Si el Fideicomiso ha medido la provisión para pérdidas para un instrumento financiero en una cantidad igual a la pérdida crediticia esperada de por vida en el período del informe anterior, pero determina en la fecha de presentación actual que ya no se cumplen las condiciones para la pérdida crediticia esperada de por vida, el Fideicomiso mide el margen de pérdida en una cantidad igual a pérdida crediticia esperada a 12 meses en la fecha de reporte actual, excepto por los activos para los cuales se utilizó el enfoque simplificado.



El Fideicomiso reconoce una pérdida o pérdida por deterioro en el resultado de todos los instrumentos financieros con un ajuste correspondiente a su valor en libros a través de una cuenta de provisión para pérdidas, excepto las inversiones en instrumentos de deuda que se miden a valor razonable a través de otros resultados integrales, para los cuales se reconoce la provisión para pérdidas en otros resultados integrales y acumulados en la reserva de revaluación de inversiones, y no reduce el importe en libros del activo financiero en el estado de posición financiera.

(v) *Baja de activos financieros*

El Fideicomiso da de baja un activo financiero solo cuando los derechos contractuales de los flujos de efectivo del activo expiran, o cuando transfiere el activo financiero y sustancialmente todos los riesgos y beneficios de la propiedad del activo a otra entidad. Si el Fideicomiso no transfiere ni retiene sustancialmente todos los riesgos y beneficios de la propiedad y continúa controlando el activo transferido, el Fideicomiso reconoce su interés retenido en el activo y un pasivo asociado por los montos que deba pagar. Si el Fideicomiso retiene sustancialmente todos los riesgos y beneficios de la propiedad de un activo financiero transferido, el Fideicomiso continúa reconociendo el activo financiero y también reconoce un préstamo garantizado por los ingresos recibidos.

Al darse de baja de un activo financiero medido al costo amortizado, la diferencia entre el valor en libros del activo y la suma de la contraprestación recibida y por cobrar se reconoce en resultados.

h. *Pasivos financieros y capital*

Clasificación como deuda o patrimonio

Los instrumentos de deuda y patrimonio se clasifican como pasivos financieros o patrimonio, de acuerdo a la sustancia del acuerdo contractual y las definiciones de un pasivo financiero y un instrumento de capital.

Instrumentos de patrimonio

Un instrumento de patrimonio es cualquier contrato que evidencie un interés residual en los activos de un Fideicomiso después de deducir todos sus pasivos. Los instrumentos de patrimonio emitidos por el Fideicomiso se reconocen a los ingresos recibidos, netos de los costos directos de emisión.

Cuando el Fideicomiso recibe aportaciones o adquiere propiedades, que no constituyen un negocio, a cambio de sus instrumentos de patrimonio, la transacción se registra como un pago a terceros (distintos a los empleados) basado en acciones liquidables con instrumentos del patrimonio, la cual se valúa al valor razonable de los bienes recibidos, excepto cuando dicho valor no pueda estimarse confiablemente. Los efectos en la posición financiera se muestran en el estado de cambios en el patrimonio de los fideicomitentes como “contribuciones de patrimonio” y no impactan los resultados del período. El valor razonable de las propiedades se estima conforme se describe en la Nota 7.

Pasivos financieros

Todos los pasivos financieros se miden subsecuentemente a costo amortizado utilizando el método de interés efectivo o a valor razonable a través de resultados.

Otros pasivos financieros, incluyendo los préstamos, se reconocen inicialmente a su valor razonable, neto de los costos de la transacción. Se valúan posteriormente a su costo amortizado utilizando el método de interés efectivo, con gastos por intereses que se reconocen en función del método de interés efectivo.



### Baja de pasivos financieros

El Fideicomiso da de baja los pasivos financieros si, y solo si, las obligaciones del Fideicomiso se cumplen, cancelan o han expirado. La diferencia entre el importe en libros del pasivo financiero dado de baja y la contraprestación pagada y pagadera se reconoce en resultados.

#### i. **Provisiones**

Las provisiones se reconocen cuando el Fideicomiso tiene una obligación presente (legal o implícita) como resultado de un evento pasado, es probable que el Fideicomiso será requerido para liquidar la obligación y se puede estimar. El importe que se reconoce como provisión es la mejor estimación del desembolso necesario para liquidar la obligación presente, al final del periodo sobre el que se informa, teniendo en cuenta los riesgos y las incertidumbres que rodean a la obligación.

#### j. **Impuestos a la utilidad**

El Fideicomiso califica y pretende mantener la calificación como FIBRA para fines del Impuesto Sobre la Renta, y, por lo tanto, no reconoce provisión por impuestos a la utilidad. Las consecuencias fiscales corrientes y diferidas de un cambio en la situación fiscal se reconocen en los resultados del período, a menos que estén relacionadas con transacciones que se reconocen en el patrimonio o en otras partidas de los estados de utilidad integral.

Los efectos de impuestos a la utilidad de la subsidiaria mostrados en los estados financieros consolidados pertenecen a los aspectos fiscales de Administradora Agrofibra, S.A de C.V. (subsidiaria del Fideicomiso). El ingreso (gasto) por impuestos a la utilidad representa la suma de los impuestos a la utilidad causados y los impuestos a la utilidad diferidos:

##### 1. Impuestos a la utilidad causados

El impuesto causado calculado corresponde al impuesto sobre la renta ("ISR") y se registra en los resultados del año en que se causa.

##### 2. Impuesto a la utilidad diferido

El impuesto a la utilidad diferido se reconoce sobre las diferencias temporales entre el valor en libros de los activos y pasivos incluidos en los estados financieros consolidados y las bases fiscales correspondientes utilizadas para determinar el resultado fiscal, la tasa correspondiente a estas diferencias y en su caso se incluyen los beneficios de las pérdidas fiscales por amortizar y de algunos créditos fiscales. El activo o pasivo por impuesto a la utilidad diferido se reconoce generalmente para todas las diferencias fiscales temporales. Se reconocerá un activo por impuestos diferidos, por todas las diferencias temporales deducibles, en la medida en que resulte probable que la Entidad disponga de utilidades fiscales futuras contra las que pueda aplicar esas diferencias temporales deducibles .

#### h. **Transacciones en divisas extranjeras**

La moneda funcional del Fideicomiso es el dólar americano (US\$), mientras que la subsidiaria Administradora Agrofibra, S.C. tiene el peso mexicano (MXN). La moneda de registro del Fideicomiso y la Administradora es el peso mexicano. Las transacciones en moneda distinta a la moneda funcional de la Entidad (moneda extranjera) se reconocen utilizando los tipos de cambio vigentes en las fechas en que se efectúan las operaciones. Al final de cada periodo, las partidas monetarias denominadas en moneda extranjera se convierten a los tipos de cambio vigentes a esa fecha. Las partidas no monetarias registradas a valor razonable, denominadas en moneda extranjera, se convierten a los tipos de cambio vigentes a la fecha en que se determinó el valor razonable. Las partidas no-monetarias que se calculan en términos de costo histórico, en moneda extranjera, no se convierten.



Las diferencias de tipo de cambio en partidas monetarias se reconocen en los resultados del periodo en el periodo en que se originan.

La moneda en que se presentan los Estados Financieros Consolidados es el peso mexicano.

i. ***Presentación del estado de flujos de efectivo***

El estado de flujos de efectivo del Fideicomiso se presenta utilizando el método indirecto. El Fideicomiso clasifica como actividades de operación para cubrir compromisos con los suministradores de capital las partidas de las aportaciones y distribuciones patrimoniales y clasifica como actividades de financiamiento los gastos financieros por comisiones bancarias, y como actividades de inversión los intereses recibidos por el uso de cuenta.

j. ***Ingresos por contraprestación única –***

El Fideicomiso recibe de sus arrendatarios, al comienzo y firma de nuevos contratos de arrendamiento, una contraprestación única no reembolsable misma que se amortiza de acuerdo con la vigencia del contrato de arrendamiento firmado. El importe no devengado se presenta como ingreso diferido en el estado consolidado de posición financiera. El pasivo no implica desembolso de efectivo para el Fideicomiso. Los importes de dichas contraprestaciones varían dependiendo del local arrendado, así como el plazo, entre otros factores.

k. ***Arrendamientos***

– ***La Entidad como arrendatario***

La Entidad evalúa si un contrato contiene un arrendamiento en su origen. La Entidad reconoce un activo por derechos de uso y un pasivo por arrendamiento correspondiente respecto a todos los contratos de arrendamiento en los que sea arrendatario, exceptuando los arrendamientos de corto plazo (plazo de 12 meses o menos) y los de activos de bajo valor (como tabletas electrónicas, computadoras personales y objetos pequeños de mobiliario de oficina y teléfonos). Para estos arrendamientos, la Entidad reconoce los pagos de renta como un gasto operativo bajo el método de línea recta a través del periodo de vigencia del arrendamiento, a menos que otro método sea más representativo del patrón del tiempo en que los beneficios económicos proveniente del consumo de los activos arrendados.

El pasivo por arrendamiento es medido inicialmente al valor presente de los pagos de renta que no sean pagados en la fecha de inicio, descontado por la tasa implícita en el contrato. Si esta tasa no puede ser fácilmente determinada, la Entidad utiliza tasas incrementales.

Los pagos de renta incluidos en la medición del pasivo por arrendamiento consisten en:

- Pagos de renta fijos (incluyendo pagos fijos en sustancia), menos cualquier incentivo por arrendamiento recibido;
- Pagos de renta variables que dependen de un índice o tasa, inicialmente medidos usando el índice o tasa en la fecha de inicio;
- El monto esperado a pagarse por el arrendatario bajo garantías de valor residual;
- El precio de ejercicio de opciones de compra, si el arrendatario está razonablemente certero de ejercitar las opciones; y
- Pagos por penalizaciones resultantes de la terminación del arrendamiento, si el periodo del arrendamiento refleja el ejercicio de una opción de terminación del arrendamiento.



El pasivo por arrendamiento se presenta como un concepto separado en el estado consolidado de posición financiera.

El pasivo por arrendamiento es medido subsecuentemente con el aumento del valor en libros para reflejar los intereses devengados por el pasivo por arrendamiento (usando el método de interés efectivo) y reduciendo el valor en libros para reflejar los pagos de renta realizados.

La Entidad revalúa el pasivo por arrendamiento (y realiza el ajuste correspondiente al activo por derechos de uso relacionado) siempre que:

- El plazo del arrendamiento es modificado o hay un evento o cambio significativo en las circunstancias del arrendamiento resultando en un cambio en la evaluación del ejercicio de opción de compra, en cuyo caso el pasivo por arrendamiento es medido descontando los pagos de renta actualizados usando una tasa de descuento actualizada.
- Los pagos de renta se modifican como consecuencia de cambios en índices o tasa o un cambio en el pago esperado bajo un valor residual garantizado, en cuyos casos el pasivo por arrendamiento se revalúa descontando los pagos de renta actualizados utilizando la misma tasa de descuento (a menos que el cambio en los pagos de renta se deba a un cambio en una tasa de interés variable, en cuyo caso se usa una tasa de descuento actualizada).
- Un contrato de arrendamiento se modifique y la modificación del arrendamiento no se contabilice como un arrendamiento separado, en cuyo caso el pasivo por arrendamiento se revalúa basándose en el plazo del arrendamiento modificado, descontando los pagos de renta actualizados usando una tasa de descuento actualizada a la fecha de entrada en vigor de la modificación.

Los activos por derechos de uso consisten en la medición inicial del pasivo por arrendamiento correspondiente, los pagos de renta realizados en o antes de la fecha de inicio, menos cualquier incentivo por arrendamiento recibido y cualquier costo inicial directo. La valuación subsecuente es el costo menos la depreciación acumulada y pérdidas por deterioro.

Si el Fideicomiso incurre una obligación surgida de costos de dismantelar y remover un activo arrendado, restaurar el lugar en el cual está localizado o restaurar el activo subyacente a la condición requerida por los términos y condiciones del arrendamiento, se debe reconocer una provisión medida conforme a la IAS 37. En la medida en que los costos se relacionen a un activo por derechos de uso, los costos son incluidos en el activo por derechos de uso relacionado, a menos que dichos costos se incurran para generar inventarios.

Los activos por derechos de uso se deprecian sobre el periodo que resulte más corto entre el periodo del arrendamiento y la vida útil del activo subyacente. Si un arrendamiento transfiere la propiedad del activo subyacente o el costo del activo por derechos de uso refleja que la Entidad planea ejercer una opción de compra, el activo por derechos de uso se depreciará sobre la vida útil. La depreciación comienza en la fecha de inicio del arrendamiento.

Los activos por derechos de uso son presentados como un concepto separado en el estado consolidado de posición financiera.

La Entidad aplica IAS 36 para determinar si un activo por derechos de uso está deteriorado y contabiliza cualquier pérdida por deterioro identificada como se describe en la política de 'Propiedades, planta y equipo'.



Los arrendamientos con rentas variables que no dependen de un índice o tasa, no son incluidos en la medición del pasivo por arrendamiento y del activo por derechos de uso. Los pagos relacionados son reconocidos como un gasto en el periodo en el que sucede el evento o condición que desencadena los pagos y son incluidos en el concepto de “Otros gastos” en el estado consolidado de resultados

Como expediente práctico, la IFRS 16 permite no separar los componentes de no arrendamiento y en su lugar contabilizar cualquier arrendamiento y sus componentes de no arrendamientos asociados como un solo acuerdo. La Entidad no ha utilizado este expediente práctico. Para contratos que contienen componentes de arrendamiento y uno o más componentes de arrendamiento o de no arrendamiento adicionales, la Entidad asigna la consideración del contrato a cada componente de arrendamiento bajo el método del precio relativo de venta independiente del componente de arrendamiento y precio relativo de venta independiente agregado para todos los componentes de no arrendamiento.

– *El Fideicomiso como arrendador*

El Fideicomiso entra en contratos de arrendamiento como arrendador respecto a algunas de las propiedades de inversión.

Los arrendamientos en los que el Fideicomiso funge como arrendador son clasificados como arrendamientos financieros o arrendamientos operativos. Cuando los términos del contrato transfieren sustancialmente todos los riesgos y beneficios de la propiedad al arrendatario, el contrato se clasifica como un arrendamiento financiero. Todos los demás contratos se clasifican como contratos operativos.

El ingreso por rentas proveniente de arrendamientos operativos se reconoce bajo línea recta a través del plazo del arrendamiento relevante-. Los costos iniciales directos incurridos en la negociación y arreglo del arrendamiento operativo son agregados al valor en libros del activo arrendado y son reconocidos bajo línea recta a través del plazo del arrendamiento.

Cuando un contrato incluye componentes de arrendamiento y de no arrendamiento, la Entidad aplica la IFRS 15 para asignar la contraprestación correspondiente a cada componente bajo el contrato.

1. ***Propiedades de inversión***

Las propiedades de inversión son aquellas que se mantienen para obtener rentas y/o plusvalía (incluyendo las propiedades de inversión en construcción para dichos propósitos) y se valúan inicialmente al costo de adquisición, incluyendo los costos incurridos en la transacción. Después del reconocimiento inicial, las propiedades de inversión se valúan a su valor razonable. Las ganancias o pérdidas que surgen de los cambios en el valor razonable de las propiedades de inversión se incluyen en resultados en el periodo en que se originan.

Una propiedad de inversión se elimina al momento de la disposición o cuando se retira permanentemente del uso y no se esperan beneficios económicos futuros de la disposición. Cualquier ganancia o pérdida que surja de la baja de la propiedad (calculada como la diferencia entre los ingresos netos por disposición y el valor en libros del activo) se incluye en el estado de resultados en el periodo en que la propiedad es dada de baja.



#### 4. Juicios contables críticos y fuentes clave para la estimación de incertidumbres

En la aplicación de las políticas contables del Fideicomiso, las cuales se describen en la Nota 3, la Administración no ha utilizado juicios, estimaciones ni supuestos sobre los valores en libros de los activos y pasivos de los estados financieros consolidados. Las estimaciones y supuestos asociados se basan en la experiencia y otros factores que se consideren pertinentes. Los resultados reales pueden diferir de estas estimaciones.

Las estimaciones y supuestos relevantes se revisan de manera continua. Las revisiones de las estimaciones contables se reconocen en el período en el que se revisa la estimación si la revisión afecta solamente ese período o en los períodos de revisión futuros si la revisión afecta a ambos períodos actuales y futuros.

##### a. Juicios críticos al aplicar las políticas contables

Los siguientes son los juicios críticos, aparte de los que implican estimaciones (véase más adelante), realizados por la gerencia durante el proceso de aplicación de las políticas contables del Fideicomiso y que tienen un efecto significativo en los estados financieros consolidados.

###### *Clasificación de arrendamientos*

Los arrendamientos se clasifican en función de la medida en que los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad del bien objeto del contrato recaen con el Fideicomiso o con el inquilino, dependiendo de la sustancia de la transacción, más que la forma de los contratos. El Fideicomiso ha determinado, basándose en una evaluación de los términos y condiciones de los acuerdos, que mantiene sustancialmente todos los riesgos y beneficios significativos inherentes a la propiedad de estos bienes y, por lo tanto, los clasifica como arrendamientos operativos.

###### *Impuestos a la utilidad*

Para continuar calificando como FIBRA para efectos de Impuesto Sobre la Renta el Fideicomiso debe cumplir con diversos requisitos de dicho régimen fiscal, que se refieren a cuestiones tales como la distribución anual de al menos el 95% de su resultado fiscal. A juicio del Fideicomiso continuará calificando bajo el régimen fiscal de FIBRA. El Fideicomiso no reconoce impuestos a la utilidad corrientes ni diferidos.

##### b. Fuentes clave de incertidumbre en las estimaciones

A continuación, se explican los supuestos clave respecto al futuro y otras fuentes clave de incertidumbre en las estimaciones al final del periodo, que tienen un riesgo significativo de resultar en ajustes importantes en los valores en libros de los activos y pasivos durante el próximo año.

###### *Procesos de medidas y valuación del Valor Razonable*

Al estimar el valor razonable de un activo o pasivo, el Fideicomiso usa los datos observables del mercado en la medida que estén disponibles. Cuando los resultados del Nivel 1 no estén disponibles, el Fideicomiso contrata a valuadores externos para establecer una técnica de valuación apropiada. El Director de Finanzas reporta al Comité Técnico de los resultados cada trimestre para explicar las causas de fluctuación en el valor razonable de los activos y pasivos.

La valuación de inversión en valores privados, considerados en las combinaciones de negocios de los activos no financieros mantenidos para intercambio, son particularmente sensibles a los cambios en uno o más resultados observables, que son considerados razonablemente posibles para el siguiente año financiero. Para más información ver la nota 7.



## 5. Efectivo, y equivalentes de efectivo

Para propósitos de los estados consolidados de flujos de efectivo, el efectivo y equivalentes de efectivo incluyen efectivo y bancos e inversiones en instrumentos en el mercado de dinero, netos de sobregiros bancarios. El efectivo y equivalentes de efectivo al final de periodo como se muestra en el estado de flujos de efectivo, puede ser conciliado con las partidas relacionadas en los estados de posición financiera como sigue:

	2023	2022	2021
Efectivo en bancos	\$ 443,371	\$ 435,108	\$ -
Inversiones <sup>(i)</sup>	<u>106,066</u>	<u>190,348</u>	<u>-</u>
	<u>\$ 549,437</u>	<u>\$ 625,456</u>	<u>\$ -</u>

(i) Al 31 de diciembre de 2023 y 2022 las inversiones bancarias a corto plazo consisten en depósitos diarios en moneda nacional y moneda extranjera denominados en dólares estadounidenses (“USD”).

## 6. Impuestos por recuperar y otras cuentas por cobrar

	2023	2022	2021
Intereses devengados por cobrar	\$ 351	\$ -	\$ -
Pagos anticipados	278	-	-
Impuesto al valor agregado acreditable	19,704	14,536	-
Impuesto al valor agregado por acreditar	516	1,111	-
ISR a favor	32	-	-
Impuestos retenidos por cobrar	<u>475</u>	<u>8</u>	<u>-</u>
	<u>\$ 21,356</u>	<u>\$ 15,655</u>	<u>\$ -</u>

## 7. Propiedades de inversión

Al 31 de diciembre, las propiedades de inversión corresponden principalmente a un invernadero en operación del Fideicomiso ubicado en Colima a valor razonable como sigue:

	2023	2022	2021
Valor razonable de las propiedades de inversión	<u>\$ 324,612</u>	<u>\$ 374,350</u>	<u>\$ -</u>
<b>Saldo al 1 de enero de 2023</b>		\$ 374,350	
Ganancia (pérdida) por revaluación		210	
Efecto por conversión		<u>(49,948)</u>	
<b>Saldo al 31 de diciembre de 2023</b>		<u>\$ 324,612</u>	

El valor razonable de las propiedades de inversión del Fideicomiso al 31 de diciembre de 2023 fue determinado a través de una valuación realizada en las fechas respectivas por CBRE Valuation & Advisory Services, valuadores independientes del Fideicomiso. CBRE Valuation & Advisory Services son miembros del Appraisal Institute del Canadá, y cuentan con las competencias apropiadas y experiencias reciente en la valuación de propiedades en las ubicaciones relevantes. El valor razonable se determinó con base en el enfoque de mercado comparado, que refleja los precios de transacciones recientes para propiedades similares de conformidad con los requerimientos del “Global Edition of the RICS Valuation-Professional Standards 2020 (Red Book)”.



## 8. Gastos acumulados e impuestos por pagar

Las gastos acumulados e impuestos por pagar se integran como sigue:

	2023	2022	2021
Rentas cobradas por anticipado	\$ -	\$ 8,906	\$ -
Fondo de Reserva para gastos	5,226	-	-
Impuesto sobre adquisición de inmuebles	-	8,156	-
Impuestos retenidos por pagar	472	1,787	-
Impuesto al valor agregado por trasladar	435	185	-
Otros impuestos por pagar	165	-	-
Impuesto sobre la renta	<u>42</u>	<u>6</u>	<u>-</u>
	<u>\$ 6,340</u>	<u>\$ 19,040</u>	<u>\$ -</u>

## 9. Patrimonio

A continuación, se describen las principales características de las cuentas que integran el patrimonio:

- El Fideicomiso se constituyó con un aporte inicial de los fideicomitentes de un peso por un monto de 21,235,186 CBFIs que corresponde a \$849,407. A la fecha de la Oferta Pública Inicial, el patrimonio fue aumentado con los recursos obtenidos de la emisión de CBFIs con una sobre asignación de oferta pública por un total de 3,185,277 CBFIs, que corresponde a \$127,411.
- El 22 de diciembre de 2022, el Fideicomiso emitió 3,661,937 CBFIS que corresponden a \$146,477 a Rube Alimentos, S. A. de C. V. y Gear Alimentos, S. A. de C. V. por la compra del invernadero ubicado en Colima.
- Del total de CBFIs, se tienen otorgados en depósito en garantía por parte de GEAR Alimentos S.A de C.V. 1,830,969 CBFIs
- Al 31 de diciembre del 2023 y 2022 se encuentran en circulación los siguientes CBFIS

Contribuciones	2023	2022	2021
CBFIS en Circulación	<u>\$ 28,082,400</u>	<u>\$ 28,082,400</u>	<u>\$ -</u>

- La pérdida neta por CBFi básica se calcula dividiendo la pérdida neta del periodo atribuible a la participación controladora entre el número promedio ponderado de CBFIs con derechos económicos en circulación. Al 31 de diciembre del 2023 y 2022 el número de CBFi en circulación asciende a 28,082,400 y 25,082,400, respectivamente. La pérdida neta diluida por CBFi no contiene instrumentos dilutivos, y los CBFIs totales emitidos por 219,099,279 CBFIs se consideraron como si hubieran estado en circulación a la fecha de su emisión.



## 10. Instrumentos financieros

### a. *Categorías de instrumentos financieros y políticas de administración de riesgos*

Las principales categorías de los instrumentos financieros son:

	2023	2022	2021
<b>Activos financieros:</b>			
Efectivo y equivalentes de efectivo	\$ 443,371	\$ 435,108	\$ -
Inversiones	106,066	190,348	-
<b>Pasivos financieros:</b>			
Cuentas por pagar	\$ 6,972	\$ 810	\$ -
Gastos acumulados e impuestos por pagar	6,340	19,040	-

### b. *Objetivos de la administración del riesgo financiero*

Las actividades del Fideicomiso están expuestas a diversos riesgos económicos que incluyen (i) riesgos financieros de mercado (tasa de interés, divisas y precios), (ii) riesgo de crédito (o crediticio), y (iii) riesgo de liquidez.

El Fideicomiso busca minimizar los efectos negativos potenciales de los riesgos antes mencionados en su desempeño financiero a través de diferentes estrategias. En primera instancia, se busca obtener coberturas naturales de los riesgos. Cuando esto no es posible o no es económicamente viable, se evalúa la contratación de instrumentos derivados, salvo que el riesgo se considere poco significativo para la situación financiera, desempeño y flujos de efectivo del Fideicomiso.

### c. *Administración del riesgo de mercado*

Las actividades del Fideicomiso lo exponen principalmente a los riesgos financieros de cambios en moneda de reporte, estos cambios fueron evaluados por la administración y considerados en los estados financieros adjuntos.

### d. *Administración del riesgo de tasas de interés*

Los instrumentos financieros del Fideicomiso no la exponen a riesgos financieros significativos de precio.

### e. *Administración del riesgo de liquidez*

La responsabilidad última de la gestión del riesgo de liquidez recae en el Consejo de Administración, que ha establecido un marco adecuado de gestión del riesgo de liquidez para la gestión de los requisitos de financiación y gestión de liquidez del Fideicomiso a corto, medio y largo plazo. El Fideicomiso gestiona el riesgo de liquidez mediante el mantenimiento de reservas adecuadas, servicios bancarios y servicios de préstamos de reserva, mediante el seguimiento continuo de los flujos de efectivo previstos y reales, y al conciliar los perfiles de vencimiento de los activos y pasivos financieros.

### f. *Técnicas de valuación y supuestos aplicados para propósitos de determinar el valor razonable*

El valor razonable de los activos y pasivos financieros se determina de la siguiente forma:

- El valor razonable de los activos y pasivos financieros con términos y condiciones estándar y negociados en los mercados líquidos activos se determinan con referencia a los precios cotizados en el mercado.



- El valor razonable de los otros activos y pasivos se determina de conformidad con modelos de determinación de precios de aceptación general, que se basan en el análisis del flujo de efectivo descontado.
- En particular, el valor razonable de los derechos de cobro cedidos se determinó a través de un enfoque de mercado, utilizando los precios cotizados de los CBFIs del Fideicomiso y ajustándolos, en su caso, por factores de volumen y nivel de actividad cuando se considera que el mercado no es activo.

### ***Jerarquía de valor razonable***

El Fideicomiso clasifica en tres niveles de jerarquía las valuaciones a valor razonable reconocidas en el estado de situación financiera, conforme a los datos utilizados en la valuación. Cuando una valuación utiliza datos de diferentes niveles, la valuación en su conjunto se clasifica en el nivel más bajo de clasificación de cualquier dato relevante:

- Nivel 1, las valuaciones a valor razonable son aquellas derivadas de los precios cotizados (no ajustados) en los mercados activos para pasivos o activos idénticos;
- Nivel 2, las valuaciones a valor razonable son aquellas derivadas de indicadores distintos a los precios cotizados incluidos dentro del Nivel 1, que son observables para el activo o pasivo, bien sea directamente (es decir como precios) o indirectamente (es decir que derivan de los precios); y
- Nivel 3, las valuaciones a valor razonable son aquellas derivadas de las técnicas de valuación que incluyen los indicadores para los activos o pasivos, que no se basan en información observable del mercado (indicadores no observables).

la administración considera que los valores en libros de los activos y pasivos financieros reconocidos al costo amortizado en los estados financieros, se aproxima a su valor razonable..

## **11. Impuestos a la utilidad**

A fin de cubrir los requisitos del régimen fiscal de Fibra, en términos de lo previsto en el Oficio SAT, conforme a los artículos 187 y 188 de la LISR, el Fideicomiso debe distribuir anualmente por lo menos el 95% del Resultado Fiscal a los tenedores de los CBFIs del Fideicomiso. Al 31 de diciembre de 2022 el resultado fiscal del Fideicomiso fue una pérdida fiscal de \$1,998.

Por otra parte, Administradora Agrofibra, S.C., la subsidiaria, es contribuyente del impuesto sobre la renta (ISR) el cual se registra en los resultados del año en que se causa.

## **12. Rentas futuras**

El monto anualizado de rentas futuras mínimas que serán recibidas, de conformidad con los contratos vigentes al 31 de diciembre de 2023, con plazos remanentes que fluctúan entre uno y seis años, es como sigue:

<b>Año</b>	<b>Propiedades</b>
2024	\$ 31,986
2025	31,986
2026	31,986
2027	31,986
2028	31,986
2029 y años posteriores	<u>287,072</u>
	<u>\$ 447,002</u>



Cabe señalar, que el resumen antes mencionado no considera ningún ajuste en el tipo de cambio donde las rentas se pagan en dólares americanos ni tampoco hay modificaciones en el tiempo a los importes de renta, a los cuales se tiene derecho contractualmente, y que en la mayoría de los casos corresponde al efecto de la inflación. Asimismo, tampoco se considera ninguna renta de carácter variable, ni períodos de renovación, sino únicamente los plazos forzosos para los inquilinos, de conformidad con el concepto antes mencionado de rentas futuras mínimas.

Por comentarios de la administración y gerencia de las Propiedades, de acuerdo con el historial y comportamiento de los contratos de arrendamiento. De acuerdo con la administración y gerencia de las Propiedades, el porcentaje de ocupación promedio de las Propiedades a la fecha de emisión de este reporte es del 100.00%. (no auditado).

### **13. Hechos posteriores al periodo que se informa**

El 6 de marzo de 2024 se realizó una distribución por reembolso de capital de \$14.96 por cada uno de los 28,082,400 CBFIs en circulación, la cual ascendió a \$420,113.

El reembolso de capital tiene el fin de optimizar el uso de los recursos, en tanto se estructura un nuevo conjunto de proyectos inmobiliarios a fin de realizar una emisión de capital posterior para adquirir propiedades que otorguen alta rentabilidad a los inversionistas.

### **14. Autorización de la emisión de los estados financieros consolidados**

Los estados financieros consolidados adjuntos al 31 de diciembre de 2023 fueron autorizados para su emisión el 15 de marzo de 2024 por el Comité Técnico del Fideicomiso Irrevocable Número 4755 (Banco Actinver, S. A., Institución de Banca Múltiple) con la previa opinión del Comité de Auditoría; consecuentemente éstos no reflejan los hechos ocurridos después de esa fecha, y están sujetos a la aprobación de la Asamblea Ordinaria de Accionistas del Fideicomiso, quien puede decidir su modificación de acuerdo con lo dispuesto en la Ley General de Sociedades Mercantiles.

\* \* \* \* \*

