Información Financiera Trimestral

[105000] Comentarios de la Administración 2
[110000] Información general sobre estados financieros 127
[210000] Estado de situación financiera, circulante/no circulante 128
[310000] Estado de resultados, resultado del periodo, por función de gasto 130
[410000] Estado del resultado integral, componentes ORI presentados netos de impuestos 131
[520000] Estado de flujos de efectivo, método indirecto 132
[610000] Estado de cambios en el patrimonio / Activo neto - Acumulado Actual 134
[610000] Estado de cambios en el patrimonio / Activo neto - Acumulado Anterior 135
[800100] Notas - Subclasificaciones de activos, pasivos y patrimonio / Activo neto 136
[800200] Notas - Análisis de ingresos y gastos 139
[800500] Notas - Lista de notas 140
[800600] Notas - Lista de políticas contables 206
[813000] Notas - Información financiera intermedia de conformidad con la NIC 34 253

[105000] Comentarios de la Administración

Comentarios de la administración [bloque de texto]

pwc

Vertex Real Estate Dos, S.A.P.I. de C.V.
Administrador del Fideicomiso
Banco Citi México, S.A.,
Institución de Banca Múltiple,
Grupo Financiero Citi México,
División Fiduciaria

Ciudad de México a 26 de octubre de 2026.

Estimados señores:

Acompañamos el Estado de Situación Financiera del Fideicomiso Irrevocable Número F/179424 al 30 de septiembre de 2026; el Estado de Resultados y Otros Resultados Integrales; el Estado de Variaciones en los Activos Netos Atribuibles a los Fideicomisarios, y el Estado de Flujos de Efectivo, estos tres últimos por el periodo del 1 de enero al 30 de septiembre de 2026; así como las notas correspondientes a dichos estados financieros, todos sin auditar.

Estos estados financieros han sido preparados con base en la información proporcionada por ustedes, la cual ha sido registrada en los libros de contabilidad, sin embargo, no han sido auditados por nosotros de acuerdo con las Normas de Auditoría Generalmente Aceptadas, por lo tanto, no expresamos opinión alguna sobre los mismos.

Dichos estados financieros han sido preparados bajo las IFRS emitidas por el IASB y a su vez se incluyen los registros que le sean aplicables bajo dichas normas. Los registros están identificados, detallados e incluidos en dichos estados financieros proveídos para su revisión, autorización y comentarios.

Los servicios proporcionados al Fideicomiso Irrevocable Número F/179424, fueron efectuados de acuerdo con sus instrucciones. Nosotros nos hemos encargado de los servicios antes descritos, con base en la información y documentación proporcionada por ustedes. Los estados financieros adjuntos fueron preparados de acuerdo con los registros contables derivados de la información, de la documentación y las explicaciones ofrecidas por ustedes, ahí que la exactitud de los documentos antes mencionados dependerá, en buena medida, de qué tan completa, confiable y verídica sea la documentación e información proporcionada.

Debemos enfatizar que, al llevar a cabo el trabajo antes mencionado, no estamos actuando como parte de la Administración del Fideicomiso Irrevocable Número F/179424. La responsabilidad de mantener los registros contables confiables y establecer los controles internos necesarios para asegurar el registro completo y oportuno de las operaciones es responsabilidad de la Administración del Fideicomiso.

www.pwc.com/mx

PricewaterhouseCoopers, S.C., Av. Paseo de la Reforma 445,
Piso 10, Colonia Cuauhtémoc, C.P. 06500
Ciudad de México

pwc

PwC no ha sido contratado, y no llevamos a cabo, funciones que le correspondan a la Administración del Fideicomiso Irrevocable Número F/179424, tampoco actuamos o aparentaremos actuar en un rol equivalente a la que tendría un empleado del Fideicomiso Irrevocable Número F/179424, ni nos involucramos en alguna actividad que de acuerdo con nuestro criterio o juicio sería inapropiada con relación al objeto de nuestros servicios.

Quedamos al pendiente para cualquier información adicional que puedan necesitar en relación con la presente o los documentos adjuntos.

Atentamente

C.P. Guadalupe González Vargas
Socia

Anexos –
Los mencionados

I. Carta a los Tenedores

El 23 de Diciembre de 2015 se colocó en la Bolsa Mexicana de Valores el Certificado de Capital de Desarrollo del Fideicomiso Irrevocable Número F/179424 de Banco Citi México, S.A., institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Citi México, División Fiduciaria; denominado Vertex Real Estate Fondo II con la clave de pizarra VTX2CK 15.
A continuación, se detalla cuadro de emisiones al 30 de septiembre de 2026:

Emisión	**Monto**	**Fecha**
Emisión Inicial	609,200,000.00	23/12/2015
1	69,999,750.00	14/07/2017
2	77,599,825.00	23/08/2017
3	74,999,887.50	23/11/2017
4	128,209,950.00	22/03/2018
5	203,999,975.00	25/10/2018
6	280,999,987.51	31/12/2018
7	24,404,494.53	26/03/2019
8	38,799,997.65	24/10/2019

9	37,999,997.25	11/02/2020
10	529,238,407.80	12/03/2020
Devolución	(335,228,379.52)	11/05/2020
11	35,404,999.24	14/08/2020
12	57,035,999.58	13/01/2021
13	433,639,397.54	25/02/2021
14	118,817,599.89	30/09/2022
15	62,273,999.70	17/02/2023
16	44,716,999.81	02/06/2023
17	39,999,997.18	21/05/2024
18	33,999,997.65	14/04/2025

Todos estos recursos están invertidos con base en lo establecido en el régimen determinado en las Inversiones Permitidas en el Contrato de Fideicomiso.

Con fecha 9 de Junio de 2016 se celebró un Comité Técnico en el cual se aprobó una Inversión enfocada al sector Residencial (Residencial Maranta Dos S de RL de CV).

Con fecha 4 de Mayo de 2017 se celebró un Comité Técnico en el cual se aprobó una Inversión enfocada al sector Retail (DGO Guadiana Comercial SAPI de CV).

Con fecha 17 de Mayo de 2018 se celebró un Comité Técnico en el cual se aprobó una Inversión enfocada al sector Retail (Tijuana VRX S.A.P.I. de C.V.).

Con fecha 11 de Diciembre de 2018 se celebró un Comité Técnico en el cual se aprobó una Inversión enfocada al sector Hotelero.

Con fecha 11 de Diciembre de 2018 se celebró un Comité Técnico en el cual se aprobó una Inversión enfocada al sector Residencial.

Con fecha 14 de Febrero de 2020 se celebró un Comité Técnico en el cual se aprobó una Inversión enfocada al sector Hotelero.

Atentamente

Ing. Ricardo Zúñiga Massieu
Director General

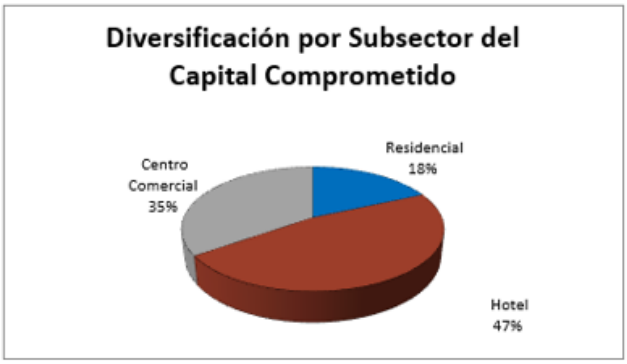
II. Actividad del portafolio

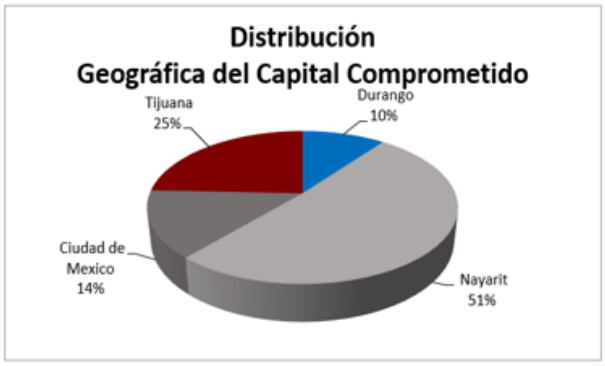
PATRIMONIO DEL FIDEICOMISO IRREVOCABLE No. 179424
Septiembre 2026

Nombre de la Inversion	Tipo de Propiedad - Subsector	Fecha Inversion Inicial	Deuda (5)	Capital Invertido a la fecha (4)	Total Comprometido (1)	Porcentaje de participacion (2)	Capital	Valor
Residencial Maranta Dos	Residencial	Junio 09, 2016	$ 39,306,255	$ 284,765,600	$ 284,765,600	87.3%	$ 284,765,600	$ 195,753,969
DGO Guadiana (3)	Centro Comercial	Agosto 09, 2017	$ 128,370,225	$ 206,028,000	$ 206,028,000	87.3%	$ 206,028,000	$ 262,593,414
Tijuana VRX	Centro Comercial	Mayo 17, 2018	$ -	$ 407,400,000	$ 485,970,000	97.0%	$ 407,400,000	$ 406,122,420
Fico. No. 3911 / San Pancho Hotel	Hotel	Diciembre 12, 2018	$ -	$ 206,978,397	$ 221,423,514	53.0%	$ 206,978,397	$ 182,483,771
Fico. No. 3912 / San Pancho Residencial	Residencial	Diciembre 12, 2018	$ -	$ 77,300,063	$ 82,159,000	53.0%	$ 77,300,063	$ 67,493,997
Fico. No. 4434 / St. Regis	Hotel	Febrero 14, 2020	$ 1,675,860,870	$ 683,790,496	$ 716,502,996	48.5%	$ 683,790,496	$ 682,212,504
Inversion de Seguimiento		Diciembre 18, 2020			$ 3,843,983	0.0%	$ -	$ -
Total			**$ 1,843,537,350**	**$ 1,866,262,556**	**$ 2,000,693,093**		**$ 1,866,262,556**	**$ 1,796,660,075**
	Menos: Reservas/Contingencias Existentes						$ -	$ -
	Subtotal						$ 1,866,262,556	$ 1,796,660,075
	Mas:							
	Saldo en Cuenta General						$ 1,216,027	$ 1,216,027
	Saldo en Cuenta de Gastos Especiales						$ 14,879,667	$ 14,879,667
	Saldo en Cuenta de Mantenimiento						$ 622,030	$ 622,030
	Saldo en Cuenta de Administracion						$ 2,817,280	$ 2,817,280
	Saldo en Cuenta Receptora de Aportaciones de Capital						$ 11,446,902	$ 11,446,902
	Monto pendiente de llamar						$ 479,887,112	$ 479,887,112
Patrimonio del Fideicomiso							**$ 2,377,131,574**	**$ 2,307,529,093**

(1) Acorde a la aprobaciones hechas en los correspondientes órganos de gobierno del instrumento.
(2) El porcentaje de participacion del Fideicomiso en el valor del Activo de Inversion. (Los flujos futuros estan definidos en las cascadas de pagos de cada inversion y pueden variar).
(3) Dados los efectos de la pandemia, se tiene prevista la posibilidad de hacer inversiones de seguimiento en este activo, con el objetivo de protegerlo e incluso, fortalecerlo, dentro del entorno actual, Inversiones de seguimiento que serán reportadas en cuanto se realicen.
(4)En abril 2024, octubre y diciembre 2025 la entidad Tijuana VRX realizó la devolución de capital por $34,920,000.00, $23,280,000.00 y $20,370,000.00; respectivamente. Dicho efecto ya está disminuido del capital invertido de la tabla anterior.
(5) La deuda original contraída por la entidad Fico. No. 4434 / St. Regis se encuentra en USD, misma que se valúa al Tipo de Cambio (TC) de fin de mes publicado en el DOF.
Para efectos contables al 30 de Septiembre de 2026 el TC utilizado fue de 17.8413

Resumen Gráfico de Diversificación por Subsector, Distribución Geográfica y Estatus de Inversión del Fondo.







Apalancamiento al cierre de Septiembre 2026						
	Porcentaje Participacion CKD	Equity CKD (97%)	Inversion a la Fecha o Valor de Mercado	Deuda de la Inversion*	% Apalancamiento Deal	% Apalancamiento CKD
Residencial Maranta Dos	87%	284,765,600	195,753,969	34,314,361	11%	1%
DGO Guadiana	87%	206,028,000	262,593,414	112,067,206	35%	3%
Tijuana VRX	97%	407,400,000	406,122,420	-	0%	0%
San Pancho Hotel	53%	206,978,396	182,483,771	-	0%	0%
San Pancho Residencial	53%	77,300,064	67,493,997	-	0%	0%
St Regis Punta Mita	48.5%	683,790,496	682,212,504	812,792,522	54%	25%
Efectivo			30,981,906			
Llamadas de Capital Pendiente			479,887,112			
Patrimonio del Fideicomiso			**2,307,529,093**	**959,174,089**		29.4%

*El monto de la deuda mostrado en esta tabla esta conforme a la participación que le corresponde al Fideicomiso F/179424, la participación restante corresponde al administrador y a nuestro socio inversionista.

III. Inversiones existentes

A continuación, se enlistan las Sociedades Promovidas en el orden en el que se hicieron las inversiones:

1. Residencial Maranta Dos S.A.P.I. de C.V.
2. DGO Guadiana Comercial S.A.P.I. de C.V.
3. Tijuana VRX S.A.P.I. de C.V.
4. San Pancho Hotel
5. San Pancho Residencial
6. St. Regis Punta Mita

-Nivel de Capitalización

A la fecha de este reporte el capital invertido por el Fideicomiso en las sociedades promovidas es de $1,866,262,556 pesos.

-Posición del Administrador en la Sociedad Promovida

El Administrador y/o sus socios tienen una participación del 3% en la capitalización de las Sociedades Promovidas, mientras que el Fideicomiso aporta el 97% restante. En los casos en donde hay Socios Operadores o Socios Co-inversionistas, la relación 3% - 97% aplica para el capital del fondo, al que se le añade la inversión de estos últimos socios.

- Información de la(s) Propiedad(es) y de la Inversión

1.- Desarrollo de complejo residencial en la Ciudad de México (antes Distrito Federal).
2.- Centro comercial en zona conurbada de Durango, Dgo.
3.- Centro comercial en zona conurbada de Tijuana; BC.

4.- Hotel de Playa en Riviera Nayarita.
5.- Residencial en Riviera Nayarita.
6.- Hotel de Playa en Riviera Nayarita.

- Resumen de Endeudamiento

Dgo Guadiana Comercial, S.A.P.I. de C.V., tiene una línea de crédito aprobada por $193,000,000 pesos con Scotiabank de los cuales al 30 de Septiembre de 2026, se tiene un saldo de $128,370,225 pesos del crédito puente.

Residencial Maranta Dos, S.A.P.I. de C.V., tiene una línea de crédito aprobada por $327,987,500 pesos con BBVA Bancomer de los cuales al 30 de Septiembre de 2026, se tiene un saldo de $39,306,255 pesos de dicho crédito puente.

Fideicomiso Irrevocable de Administración No. 4434 (St. Regis Punta Mita) tiene una línea de crédito aprobada por $1,806,313,815 con BBVA Bancomer de los cuales al 30 de Septiembre de 2026, se tiene un saldo de $1,675,860,870 pesos del crédito.

Es importante mencionar que para esta línea de crédito la deuda adquirida es en dólares americanos. Sin embargo, para efectos contables la misma es valuada mensualmente a costo amortizado y considerando el tipo de cambio de cierre de mes publicado en el Diario Oficial de la Federación (DOF).

Considerando lo anterior, el saldo de la deuda reportado en cada trimestre pudiera tener variaciones dependiendo el tipo de cambio utilizado para su valuación para efectos contables. Asimismo, al ser valuado el monto de la deuda a un tipo de cambio diferente al tipo de cambio histórico con el que inicialmente fue reconocido en pesos, pudieran existir variaciones con relación a dicho valor histórico.

- Comentarios de la Inversión

El monto total comprometido para Residencial Maranta Dos, S.A.P.I. de C.V., es de $284,765,600 pesos, de los cuales se han invertido a la fecha $284,765,600 pesos al cierre de este trimestre.

El monto total comprometido para DGO Guadiana S.A.P.I. de C.V. es de $206,028,000 pesos, de los cuales se han invertido $206,028,000 pesos al cierre de este trimestre.

El monto total comprometido para Tijuana VRX S.A.P.I. de C.V. es de $485,970,000 pesos, de los cuales el saldo invertido es de $407,400,000 pesos al cierre de este trimestre.

En abril 2024 Tijuana VRX S.A.P.I. de C.V., realizó devolución de capital por $34,920,000 pesos al Fideicomiso. Así mismo, durante el último trimestre del 2025 se realizaron devoluciones de capital por un

monto total de $43,650,000 pesos al Fideicomiso. Estos efectos ya están contenidos en el monto del capital invertido de este reporte.

El monto total comprometido para el Proyecto de San Pancho Hotel fue ajustado a $221,423,514 pesos, de los cuales se han invertido $206,978,397 pesos al cierre de este trimestre.

El monto total comprometido para el Proyecto de San Pancho Residencial fue ajustado a $82,159,000 pesos, de los cuales se han invertido $77,300,063 pesos al cierre de este trimestre.

El monto total comprometido para Fideicomiso Irrevocable de Administración No. 4434 (Hotel St. Regis Punta Mita) fue ajustado a $ 716,502,996 pesos, de los cuales se han invertido $683,790,496 pesos al cierre de este trimestre.

- Progreso de la Inversión (Año/Trimestre en curso, Año/Trimestre anterior)

El complejo residencial de Maranta Plus comenzó su desarrollo en el segundo semestre del 2021 y actualmente se encuentra al 100% de Obra terminada en la fase I (Torre 4). Ya se han entregado y escriturado el 84% de los departamentos de esta torre que comprende la Fase 1 de este proyecto.

El complejo Comercial DGO Guadiana tuvo su apertura en el primer trimestre del año 2019. El centro comercial ha estado en operación desde entonces. Este centro comercial tiene una ocupación firmada del 96.8% a la fecha.

El complejo Comercial Tijuana VRX se encuentra abierto al público con una ocupación del 94.1% rentado. Tijuana VRX recibió el primer pago de principal por parte de CDT durante el primer trimestre de 2024. De igual manera, durante el tercer y cuarto trimestre de 2025, así como el tercer trimestre de 2026; Tijuana VRX recibió pago parcial de principal por parte de CDT.

Las dos inversiones en San Pancho, que incluyen San Pancho Hotel y San Pancho Residencial, continúan en proceso de resolución de temas administrativos para proceder con la desinversión de éstas, conforme lo autorizado por la Asamblea de Tenedores celebrada en diciembre de 2023, decisión refrendada en Comité Técnico del instrumento celebrado en febrero de 2024.

A finales del segundo trimestre de 2021, se cerró la adquisición del complejo hotelero del Fideicomiso Irrevocable de Administración No. 4434, el cual se encuentra en Operación actualmente (Hotel St. Regis Punta Mita). Los trabajos correspondientes a la segunda fase de la remodelación se concluyeron sustancialmente para la temporada alta en diciembre de 2023. Por otra parte, durante el tercer trimestre de 2025, se firmó el refinanciamiento de la deuda manteniendo el mismo nivel de apalancamiento y mejorando los términos existentes.

IV. Desinversiones

No se han hecho Desinversiones aún, por lo que al 30 de Septiembre de 2026 no hay información que reportar.

V. Reporte Trimestral de Flujos

Saldo Consolidado al 30 de Junio de 2026	**$205,357,537**
Gastos e intereses	**Julio - Septiembre 2026**
Inversión en Sociedades Promovidas	(2,425,000)
Gastos de Administración	-
Gastos de Mantenimiento	(1,313,964)
Otros Ingresos/ (Otros Gastos)	(1,428)
Total Gastos Julio - Septiembre 2026	**(3,740,392)**
Reducción de Capital en Sociedades Promovidas	-
Intereses ganados	345,363
Incremento/(Decremento) de Efectivo al 30 de Septiembre de 2026 en Sociedades Promovidas Consolidadas al Fideicomiso	25,452,248
Saldo Consolidado al 30 de Septiembre de 2026	**$227,414,756**

- Reporte de Saldos:

Cuenta General
Saldo al 30 de Septiembre de 2026: $1,216,027 pesos.

Cuenta Reserva de Mantenimiento
Saldo al 30 de Septiembre de 2026: $622,030 pesos.

Cuenta – Reserva de Administración
Saldo al 30 de Septiembre de 2026: $2,817,280 pesos.

Cuenta – Reserva de Gastos Especiales
Saldo al 30 de Septiembre de 2026: $14,879,667 pesos.

Cuenta – Receptora de Aportaciones de Capital
Saldo al 30 de Septiembre de 2026: $11,446,902 pesos.

Cuentas –Sociedades Promovidas:	**Pesos**
Residencial Maranta Dos, S.A.P.I. de C.V.	$36,460,381
DGO Guadiana Comercial, S.A.P.I. de C.V.	$43,022,242
Tijuana VRX, S.A.P.I. de C.V.	$27,823,733
San Pancho	$743,194
St. Regis Punta Mita	$88,383,300

Total Fideicomiso Irrevocable Número F/179424 $227,414,756 pesos.

- Reporte de Gastos de Emisión:

No se realizaron Gastos de Emisión durante el trimestre.

- Reporte de Gastos de Mantenimiento

Los Gastos de Mantenimiento durante el trimestre fueron de $1,313,964 pesos.

- Reporte de Gastos de Administración

No se realizaron Gastos de Administración durante el trimestre.

- Reporte de Gastos de Inversión

Los Gastos de Inversión durante el trimestre fueron de $2,425,000 pesos.

- Reporte de Distribuciones

No se realizaron distribuciones durante el periodo.

VI. Reporte Distribuciones

No hubo Distribuciones dentro del periodo.

VII. Reporte de Valuación.

Ver documento anexo.

VIII. Información Financiera Relevante del Fideicomiso 179424.

Estado de Situación Financiera
(Preparado de libros sin haber practicado auditoria, véase carta adjunta de PricewaterhouseCoopers, S.C. del 26 de octubre de 2026)

(Cifras en pesos)

		Al 30 de septiembre de 2026	Al 31 de diciembre de 2025
Activos	Nota		
Activo Circulante:			
Efectivo y equivalentes de efectivo	4	$ 30,981,906	$ 43,361,495
Total del activo circulante		$ 30,981,906	$ 43,361,495
Activos financieros a valor razonable con cambios en resultados	6	1,796,660,075	1,880,782,908
Impuestos por recuperar, principalmente impuesto al valor agregado		45,656,183	45,087,297
Total activo		$ 1,873,298,164	$ 1,969,231,700
Pasivos			
Otros pasivos y gastos acumulados		$ 452,384	$ 835,510
Activos netos atribuibles a los Fideicomisarios		$ 1,872,845,780	$ 1,968,396,190

Las notas adjuntas son parte de los estados financieros.

Nota:
Al cierre del tercer trimestre de 2026 el saldo en efectivo y equivalentes de efectivo es menor con relación al que se tuvo al 31 de diciembre 2025 debido al pago de gastos de mantenimiento, así como a la capitalización de las entidades promovidas “San Pancho” y “Residencial Maranta Dos”.

Por otra parte, hubo una disminución en el valor de los Activos financieros a valor razonable debido principalmente a las variables y escenarios que fueron utilizados para la valuación de las entidades promovidas y que se incluyen en el reporte de valuación preparado por el Valuador Independiente.

Estado de Resultados Integral

(Preparado de libros sin haber practicado auditoria, véase carta adjunta de PricewaterhouseCoopers, S.C. del 26 de octubre de 2026)

(Cifras en pesos)

	Del 01 de enero al 30 de septiembre de 2026	Del 01 de julio al 30 de septiembre de 2026	Del 01 de julio al 30 de septiembre de 2025
Ingresos:			
Ingresos por intereses	$ 1,205,925	$ 345,363	613,237
(Pérdida) utilidad neta no realizada por cambios en el valor razonable de inversión en activos financieros	(91,778,833)	22,315,096	(15,128,628)
Otros Ingresos	-	-	-
Total de ingresos	$ (90,572,908)	22,660,459	(14,515,391)
Egresos:			
Gastos de mantenimiento	5,003,135	1,182,564	529,076
Total de gastos de operación	5,003,135	1,182,564	529,076
(Pérdida) utilidad de operación	(95,576,043)	21,477,895	(15,044,467)
Gastos financieros: Pérdida (utilidad) cambiaria neta	14,634	565	(1,872)
(Pérdida) utilidad después de distribuciones	(95,590,677)	21,477,330	(15,042,595)
(Disminución) aumento en activos netos atribuibles a los Fideicomisarios	$ (95,590,677)	$ 21,477,330	(15,042,595)

Las notas adjuntas son parte de los estados financieros

Nota:

Al 30 de Septiembre de 2026, se generó una pérdida contable debido principalmente por la disminución en el valor razonable de las subsidiarias, aunado al efecto reconocido en resultados de los gastos de mantenimiento realizados a la fecha.

Información a revelar sobre la naturaleza del negocio [bloque de texto]

Con fecha 15 de diciembre de 2015, se celebró el Contrato de Fideicomiso Irrevocable Número F/179424, entre Vertex Real Estate Dos, S.A.P.I. de C.V., como fideicomitente (en dicho carácter, el "Fideicomitente") y como administrador (en dicho carácter, el "Administrador"), Banco Citi México, S.A., institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Citi México, División Fiduciaria como fiduciario (el "Fiduciario"), y Monex Casa de Bolsa, S.A. de C.V., Monex Grupo Financiero, como representante común (el "Representante Común") de los Tenedores, el cual, tiene como fecha de vencimiento de los certificados bursátiles fiduciarios inmobiliarios el 23 de diciembre de 2026.

El Fideicomiso tiene como fines establecidos invertir en sociedades mexicanas residentes en México no listadas en la Bolsa Mexicana de Valores al momento de realizar la inversión, así como otorgar préstamos a dichas sociedades para financiarlas y crear un portafolio de activos inmobiliarios con inversiones en los diferentes subsectores inmobiliarios que ofrezcan oportunidades atractivas durante el periodo de inversión para maximizar el potencial de valor al momento de desinvertirlo. El valor de las inversiones en activos inmobiliarios se creará a través de generación de flujos (provenientes de rentas) y la apreciación del capital por plusvalía que este tipo de inversiones generan al momento de la venta de dichos activos (venta de activos generadores de renta estabilizados y/o venta de unidades residenciales o activos inmobiliarios con valor agregado). Este portafolio se creará a través de la adquisición de activos de inversión preferentemente ya construidos o en proceso de construcción para reducir el espectro de riesgo que el desarrollo inmobiliario presenta, sobre todo en sus fases iniciales de conceptualización y obtención de factibilidades. El Fideicomiso puede llevar a cabo cualquier acción, incluyendo la celebración de contratos necesarios para cumplir con los fines para los que fue creado.

El 23 de diciembre de 2015, el Fideicomiso llevó a cabo la emisión de 6,092,000 (seis millones noventa y dos mil) Certificados Bursátiles Fiduciarios con valor nominal de cien pesos cada uno, conocidos como Certificados de Capital de Desarrollo (CKDs). La emisión total fue por la cantidad de $609,200,000.00 (Seiscientos nueve millones dos cientos mil pesos 00/100 M.N.) y teniendo un Monto Máximo de la Emisión (considerando las Llamadas de Capital) por $3,046,000,000.00 (Tres mil cuarenta y seis millones de pesos 00/100 M.N.), donde el Fiduciario realizará la Emisión Inicial en la Fecha de Emisión Inicial por un monto igual o superior al 20% del Monto Máximo de la Emisión y los Tenedores deberán de adquirir en la Fecha de Emisión Inicial la Aportación Mínima Inicial.

El 14 de Julio, 23 de Agosto y 23 de Noviembre de 2017 se incrementó la emisión de Certificados Bursátiles Fiduciarios a través de tres llamadas de capital, la primera por $69,999,750.00 (Sesenta y nueve millones novecientos noventa y nueve mil setecientos cincuenta pesos 00/100 M.N.), la segunda por $77,599,825.00 (Setenta y siete millones quinientos noventa y nueve mil ochocientos veinticinco pesos 00/100 M.N.), y la tercera por $74,999,887.50 (Setenta y cuatro millones novecientos noventa y nueve mil ochocientos ochenta y siete pesos 50/100 M.N.); respectivamente.

También, el 22 de marzo de 2018 se incrementó la emisión de Certificados Bursátiles Fiduciarios a través de una llamada de capital por $128,209,950.00 (Ciento veintiocho millones doscientos nueve mil novecientos cincuenta pesos 00/100 M.N.).

En los meses de octubre y diciembre de 2018 se incrementó la emisión de Certificados Bursátiles Fiduciarios a través de llamadas de capital por $ 203,999,975.00 (Doscientos tres millones novecientos noventa y nueve mil novecientos setenta y cinco pesos 00/100 M.N.) y $280,999,987.51 (Doscientos ochenta millones novecientos noventa y nueve mil novecientos ochenta y siete pesos 51/100 M.N.), respectivamente.

En el mes de marzo 2019 se realizó el incremento en la emisión de Certificados Bursátiles Fiduciarios a través de la séptima llamada de capital por $24,404,494.53 (Veinticuatro millones cuatrocientos cuatro mil cuatrocientos noventa y cuatro pesos 53/100 M.N.)

En octubre 2019, se realizó la emisión de Certificados Bursátiles Fiduciarios a través de llamada de capital por $38,799,997.65 (Treinta y ocho millones setecientos noventa y nueve mil novecientos noventa y siete pesos 65/100 M.N.).

En los meses de febrero y marzo 2020 se realizó la emisión de Certificados Bursátiles Fiduciarios a través de llamadas de capital por $37,999,997.25 (Treinta y siete millones novecientos noventa y nueve mil novecientos noventa y siete pesos 25/100 M.N.) y $529,238,407.80 (Quinientos veintinueve millones doscientos treinta y ocho mil cuatrocientos siete pesos 80/100 M.N.); respectivamente.

Respecto a la emisión de certificados realizada en el mes de mayo de 2020, se realizó una devolución en mayo de 2020 por $335,228,379.52 (Trescientos treinta y cinco millones doscientos veintiocho mil trescientos setenta y nueve pesos 52/100 M.N.).

En el mes de agosto 2020 se realizó la emisión de Certificados Bursátiles Fiduciarios a través de llamada de capital por $35,404,999.24 (Treinta y cinco millones cuatrocientos cuatro mil novecientos noventa y nueve pesos 24/100 M.N.).

En los meses de enero y febrero de 2021 se realizó el incremento en la emisión de Certificados Bursátiles Fiduciarios a través de llamada de capital por $57,035,999.58 (Cincuenta y siete millones treinta y cinco mil novecientos noventa y nueve pesos 58/100 M.N.), y $433,639,397.54 (Cuatrocientos treinta y tres millones seiscientos treinta y nueve mil trescientos noventa y siete pesos 54/100 M.N.); respectivamente.

En el mes de septiembre de 2022 se realizó el incremento en la emisión de Certificados Bursátiles Fiduciarios a través de llamada de capital por $118,817,599.89 (Ciento dieciocho millones ochocientos diecisiete mil quinientos noventa y nueve pesos 89/100 M.N.).

En el mes de febrero de 2023 se realizó el incremento en la emisión de Certificados Bursátiles Fiduciarios a través de llamada de capital por $62,273,999.70 (Sesenta y dos millones doscientos setenta y tres mil novecientos noventa y nueve pesos 70/100 M.N.).

En el mes de junio de 2023 se realizó el incremento en la emisión de Certificados Bursátiles Fiduciarios a través de llamada de capital por $44,716,999.81 (Cuarenta y cuatro millones setecientos dieciséis mil novecientos noventa y nueve pesos 81/100 M.N.).

En el mes de mayo de 2024 se realizó el incremento en la emisión de Certificados Bursátiles Fiduciarios a través de llamada de capital por $39,999,997.18 (Treinta y nueve millones novecientos noventa y nueve mil novecientos noventa y siete pesos 18/100 M.N.).

Por último, en el mes de abril de 2025 se realizó el incremento en la emisión de Certificados Bursátiles Fiduciarios a través de llamada de capital por $33,999,997.18 (Treinta y tres millones novecientos noventa y nueve mil novecientos noventa y siete pesos 18/100 M.N.).

Partes en el Fideicomiso -

Fiduciario:	Banco Citi México, S.A., institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Citi México, División Fiduciaria.
Fideicomitente y Administrador:	Vertex Real Estate Dos, S.A.P.I. de C.V. (el "Fideicomitente" o "Vertex RE Dos"), (el "Administrador").
Fideicomisario en Primer Lugar:	Los Tenedores de los Certificados Bursátiles (los "Tenedores").
Representante Común:	Monex Casa de Bolsa, S.A. de C.V., Monex Grupo Financiero.

Información a revelar sobre los objetivos de la administración y sus estrategias para alcanzar esos objetivos [bloque de texto]

Fines del Fideicomiso - Que el Fiduciario lleve a cabo las actividades y cumpla con las obligaciones descritas en la Cláusula 2.4 del Fideicomiso, incluyendo (i) de conformidad con las instrucciones previas y por escrito del Administrador que sean entregadas al Fiduciario en los términos del Contrato de Fideicomiso invertir, ya sea directa o indirectamente, en Sociedades Promovidas mexicanas que lleven a cabo inversiones en Activos de Inversión para su desarrollo, comercialización o administración así como en títulos o derechos de cualquier tipo sobre Activos Inmobiliarios a efecto de dar cumplimiento con el artículo 63 Bis 1 fracción II de la Ley de Mercado de Valores, así como otorgar préstamos a dichas sociedades para financiarlas; (ii)distribuir y

administrar el Patrimonio del Fideicomiso de conformidad con lo establecido en la Cláusula X del Contrato de Fideicomiso; (iii) realizar Inversiones y realizar Distribuciones a los Tenedores con los Flujos derivados de dichas Inversiones; y (iv) realizar todas aquéllas actividades que el Administrador o, en su caso, cualquier otra Persona que conforme a los términos del Contrato de Fideicomiso o el Acta de Emisión le instruya al Fiduciario por escrito (con la autorización del Comité Técnico o la Asamblea de Tenedores, en caso de que ésta sea requerida conforme al Fideicomiso y el Acta de Emisión) que sean necesarias, recomendables, convenientes o incidentales a las actividades descritas en los incisos (i), (ii) y (iii) anteriores.

Información a revelar sobre los recursos, riesgos y relaciones más significativas del fideicomiso [bloque de texto]

No aplica.

Información a revelar sobre los resultados de las operaciones y perspectivas [bloque de texto]

No aplica.

Información a revelar sobre las medidas de rendimiento fundamentales e indicadores que la administración utiliza para evaluar el rendimiento del fideicomiso con respecto a los objetivos establecidos [bloque de texto]

No aplica.

Estructura de la operación [bloque de texto]

No aplica.

Patrimonio del Fideicomiso [bloque de texto]

El Patrimonio del Fideicomiso está constituido por el Producto de la Colocación, la Co-inversión del Fideicomitente, costos relacionados con el capital y los resultados acumulados.

Al 30 de septiembre de 2026, el Patrimonio del Fideicomiso asciende a:

Certificados	Descripción	Importe
255,348,297,751	Representan los Certificados Bursátiles Fiduciarios Inmobiliarios (“CBFIs”)	$2,566,112,883

Los Certificados se pagarán exclusivamente con los recursos disponibles que integren el activo neto del Fideicomiso.

Evolución de los bienes, derechos o activos fideicomitidos, incluyendo sus ingresos.

a) Desempeño de los activos.

A continuación, se muestra un resumen del balance general de cada una de las entidades subsidiarias en donde podremos observar el estatus de cada una de ellas:

	Residencial Maranta Dos	DGO Guadiana Comercial	Tijuana VRX	San Pancho	St. Regis
Activos	277,536,200	350,604,875	419,357,940	699,974,876	3,113,723,543
Pasivos	55,493,549	131,289,309	675,032	7,376,757	1,987,149,741
Capital Contable	222,042,651	219,315,566	418,682,908	692,598,119	1,126,573,802
Ingresos en el Periodo	92,416,073	45,227,453	266,985	-	542,553,711
Gastos en el Periodo	101,763,663	31,795,199	184,985	4,139,472	630,596,234

*Los ingresos y gastos son los acumulados de Enero a Septiembre 2026 y están expresados en pesos.

b) Composición de la totalidad de los activos al cierre del periodo.

Composición de los Activos
Septiembre 2026

Nombre de la Inversión	Tipo de Propiedad - Subsector	Fecha Inversión Inicial	Deuda	Capital Invertido a la fecha	Total Comprometido	Porcentaje de participación
Residencial Maranta Dos	Residencial	Junio 09, 2016	$ 39,306,255	$ 284,765,600	$ 284,765,600	87.3%
DGO Guadiana	Centro Comercial	Agosto 09, 2017	$ 128,370,225	$ 206,028,000	$ 206,028,000	87.3%
Tijuana VRX	Centro Comercial	Mayo 17, 2018	$ -	$ 407,400,000	$ 485,970,000	97.0%
San Pancho	Hotel	Diciembre 11, 2018	$ -	$ 206,978,397	$ 221,423,514	53.0%
San Pancho	Residencial	Diciembre 11, 2018	$ -	$ 77,300,063	$ 82,159,000	53.0%
St. Regis	Hotel	Febrero 14, 2020	$ 1,675,860,870	$ 683,790,496	$ 716,502,996	48.5%
Inversion de Seguimiento		Diciembre 18, 2020	$ -		$ 3,843,983	
		Total	**$ 1,843,537,350**	**$ 1,866,262,556**	**$ 2,000,693,093**	

c) Variación en saldo y en número de activos.

Variación en saldo y en número de Activos
Julio 2026 - Septiembre 2026

Nombre de la Inversión	Capital Invertido al inicio del Periodo	Capital Invertido al final del Periodo	Variación
Residencial Maranta Dos	$ 284,765,600	$ 284,765,600	$ -
DGO Guadiana	$ 206,028,000	$ 206,028,000	$ -
Tijuana VRX	$ 407,400,000	$ 407,400,000	$ -
San Pancho Hotel	$ 205,247,904	$ 206,978,397	$ 1,730,493
San Pancho Residencial	$ 76,605,556	$ 77,300,063	$ 694,507
St. Regis	$ 683,790,496	$ 683,790,496	$ -
Total	**$ 1,863,837,556**	**$ 1,866,262,556**	**$ 2,425,000**

d) Estado de los activos por grado o nivel de cumplimiento.

El complejo residencial de Maranta Plus comenzó su desarrollo en el segundo semestre del 2021 y actualmente se encuentra al 100% de Obra terminada en la fase I (Torre 4). Ya se han entregado y escriturado el 84% de los departamentos de esta torre que comprende la Fase 1 de este proyecto.

El complejo Comercial DGO Guadiana tuvo su apertura en el primer trimestre del año 2019. El centro comercial ha estado en operación desde entonces. Este centro comercial tiene una ocupación firmada del 96.8% a la fecha.

El complejo Comercial Tijuana VRX se encuentra abierto al público con una ocupación del 94.1% rentado. Tijuana VRX recibió el primer pago de principal por parte de CDT durante el primer trimestre de 2024. De igual manera, durante el tercer y cuarto trimestre de 2025, así como el tercer trimestre de 2026; Tijuana VRX recibió pago parcial de principal por parte de CDT.

Las dos inversiones en San Pancho, que incluyen San Pancho Hotel y San Pancho Residencial, continúan en proceso de resolución de temas administrativos para proceder con la desinversión de

éstas, conforme lo autorizado por la Asamblea de Tenedores celebrada en diciembre de 2023, decisión refrendada en Comité Técnico del instrumento celebrado en febrero de 2024.

A finales del segundo trimestre de 2021, se cerró la adquisición del complejo hotelero del Fideicomiso Irrevocable de Administración No. 4434, el cual se encuentra en Operación actualmente (Hotel St. Regis Punta Mita). Los trabajos correspondientes a la segunda fase de la remodelación se concluyeron sustancialmente para la temporada alta en diciembre de 2023. Por otra parte, durante el tercer trimestre de 2025, se firmó el refinanciamiento de la deuda manteniendo el mismo nivel de apalancamiento y mejorando los términos existentes.

e) Garantía sobre los activos.

La entidad Residencial Maranta Dos tiene una línea de crédito aprobada por $327,987,500 MXP de los cuales, al cierre del mes de Septiembre 2026, tiene pendiente por amortizar $39,306,255 MXP. Dado que este proyecto es un desarrollo residencial, este crédito está garantizado con el inventario de las unidades residenciales por vender y, conforme se van escriturando estas unidades, se realiza el pago de este crédito.

La entidad DGO Guadiana Comercial tiene una línea de crédito aprobada por $193,000,000 MXP de los cuales, al cierre del mes de Septiembre 2026, tiene pendiente por amortizar $128,370,225 MXP. Este crédito está garantizado con el Centro Comercial Guadiana y se realizarán los pagos de principal conforme al calendario de amortización estipulado con el Banco.

La estructura legal del Hotel St. Regis en Punta Mita tiene una línea de crédito aprobada por $1,806,313,815 MXP de los cuales, al cierre del mes de Septiembre 2026, tiene pendiente por amortizar $1,675,860,870 MXN este crédito está garantizado con el mismo hotel. De esta deuda la parte que le corresponde al CKD es del 48.5% y la parte complementaria a los socios inversionistas involucrados en este proyecto.
Es importante mencionar que para esta línea de crédito la deuda adquirida es en dólares americanos. Sin embargo, para efectos contables la misma es valuada mensualmente a costo amortizado y considerando el tipo de cambio de cierre de mes publicado en el Diario Oficial de la Federación (DOF).

Considerando lo anterior, el saldo de la deuda reportado en cada trimestre pudiera tener variaciones dependiendo el tipo de cambio utilizado para su valuación para efectos contables. Asimismo, al ser valuado el monto de la deuda a un tipo de cambio diferente al tipo de cambio histórico con el que inicialmente fue reconocido en pesos, pudieran existir variaciones con relación a dicho valor histórico.

f) Cargas y Limitaciones.

Por el periodo comprendido del 1 de Julio de 2026 al 30 de Septiembre de 2026 no se tiene ninguna carga o limitación, por lo que no hay información a reportar.

Desempeño de los valores emitidos.

Durante el periodo comprendido no se realizaron distribuciones de las subsidiarias. Por otro lado, la información referente a la serie de valores emitidos es la siguiente:

Número de títulos en circulación: 255,348,297,751 Certificados.
Valor nominal al inicio: 0.007250 pesos.
Valor nominal al final: 0.007334 pesos.

Contratos y Acuerdos.

Extracto del Contrato de Fideicomiso

CAPÍTULO II: CREACIÓN DEL FIDEICOMISO

Cláusula 2.1. Constitución del Fideicomiso; Aceptación del Nombramiento del Fiduciario.

(a) Constitución del Fideicomiso. El Fideicomitente en este acto (i) transfiere la cantidad de $1.00 (un Peso 00/100 M.N.) al Fiduciario para los Fines del Fideicomiso (la "Aportación Inicial"), como aportación inicial para la constitución del fideicomiso, y (ii) nombra al Fiduciario, como fiduciario del presente Contrato para los Fines del Fideicomiso, para ser propietario y titular del Patrimonio del Fideicomiso de conformidad con este Contrato y la Ley Aplicable, así como para cumplir con las obligaciones del Fiduciario establecidas en el presente Contrato y de conformidad con la Ley Aplicable.

(b) Aceptación del Nombramiento del Fiduciario. El Fiduciario en este acto (i) acepta su nombramiento como fiduciario del presente Contrato y se obliga a cumplir fiel y lealmente con los Fines del Fideicomiso, así como con todas las obligaciones asumidas por el Fiduciario en los términos del presente Contrato y la Ley Aplicable; (ii) recibe la Aportación Inicial de conformidad con los términos del presente Contrato; y (iii) reconoce y acepta la titularidad del Patrimonio del Fideicomiso que en cualquier momento sea transmitido al Fiduciario para los Fines del Fideicomiso. El Fiduciario en este acto queda autorizado para tomar todas y cualesquiera acciones que sean necesarias para cumplir con los Fines del Fideicomiso y en este acto se obliga a realizar cualesquiera acciones que sean necesarias o convenientes para el cumplimiento de los Fines del Fideicomiso, conforme lo establecido en el Contrato de Fideicomiso.

Cláusula 2.2. Patrimonio del Fideicomiso. Durante la vigencia del presente Contrato, el patrimonio del fideicomiso que se constituye en este acto se conforma o conformará, según sea el caso, de los siguientes activos (conjuntamente, sin duplicar, el "Patrimonio del Fideicomiso"):

(a) la Aportación Inicial;

(b) el Monto de la Emisión Inicial, así como cualquier monto que resulte de las Llamadas de Capital;

(c) los títulos representativos del capital social de las Sociedades Promovidas que el Fiduciario suscriba o adquiera con motivo de las Inversiones;

(d) los derechos de crédito que origine o adquiera el Fiduciario a cargo de las Sociedades Promovidas derivados de las Inversiones que realice de conformidad con la Cláusula 6.4;

(e) los Flujos;

(f) todas y cada una de las cantidades depositadas en las Cuentas del Fideicomiso;

(g) todas y cada una de las cantidades de las Emisiones, las Llamadas de Capital y las que deriven de las Inversiones Permitidas depositadas en las Cuentas del Fideicomiso de conformidad con la Cláusula 10.1 de este Contrato;

(h) todos y cada uno de los demás activos y derechos cedidos al y/o adquiridos por el Fiduciario para los Fines del Fideicomiso de conformidad con, o según lo previsto en, este Contrato;

(i) los Compromisos Restantes de los Tenedores; y

(j) todas y cualesquiera cantidades en efectivo y todos los accesorios, frutos, productos y/o rendimientos derivados de o relacionados con los bienes descritos en los incisos anteriores de esta Cláusula.

El Patrimonio del Fideicomiso no estará integrado por activos, bienes o derechos plenamente identificados, independientemente de la Sociedad Promovida que haya adquirido los Activos Inmobiliarios.

En cumplimiento a lo dispuesto en la regla 5.1 de la Circular 1/2005, la presente Cláusula 2.2 será el inventario inicial respecto del Patrimonio del Fideicomiso para todos los efectos a que haya lugar, conservando el Fideicomitente una copia del presente Contrato. Asimismo, las partes del presente Contrato reconocen que el presente inventario del Patrimonio del Fideicomiso podrá ser modificado durante el presente Contrato de Fideicomiso.

El Patrimonio del Fideicomiso queda irrevocablemente destinado a la realización de los Fines del Fideicomiso, encomendándose al Fiduciario su puntual y debido cumplimiento, quien en todo momento deberá actuar como buen padre de familia, en el entendido, que el Fiduciario tendrá todos los poderes generales y facultades que resulten necesarias o convenientes para el cumplimiento de tales fines.

Las partes del presente Contrato reconocen que el Patrimonio del Fideicomiso se le transmite o se le transmitirá al Fiduciario exclusivamente para cumplir con los Fines del Fideicomiso. El Fiduciario no asume y en este acto queda liberado de responsabilidad alguna respecto de la procedencia, autenticidad o legitimidad de los recursos recibidos con motivo de la Emisión Inicial y cualesquier Emisiones Adicionales.

Cláusula 2.3. Partes del Fideicomiso. Las partes de este Contrato son las siguientes:

Fideicomitente:	Vertex Real Estate Dos, S.A.P.I. de C.V.
Administrador:	Vertex Real Estate Dos, S.A.P.I. de C.V., o

	cualquier administrador que lo sustituya en dicho carácter conforme a los términos del presente Contrato.
Fiduciario:	Banco Citi México, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Citi México, División Fiduciaria o cualquier fiduciario que lo sustituya en dicho carácter conforme a los términos del presente Contrato.
Fideicomisarios:	Los Tenedores, los cuales estarán representados en todo momento por el Representante Común.
Representante Común:	Monex Casa de Bolsa, S.A. de C.V., Monex Grupo Financiero, o cualquier representante común que lo sustituya en dicho carácter conforme a los términos del presente Contrato.

Cláusula 2.4. Fines del Fideicomiso. Los fines de este Contrato (los "Fines del Fideicomiso") son que el Fiduciario lleve a cabo todas y cada una de las actividades y cumpla con cada una de las obligaciones descritas en la presente Cláusula 2.4 y en el presente Contrato, incluyendo (i) de conformidad con las instrucciones previas y por escrito del Administrador que sean entregadas al Fiduciario en los términos del presente Contrato, invertir, ya sea directa o indirectamente, en Sociedades Promovidas mexicanas que lleven a cabo inversiones en Activos de Inversión para su desarrollo, comercialización o administración así como en títulos o derechos de cualquier tipo sobre Activos Inmobiliarios a efecto de dar cumplimiento con el artículo 63 Bis 1 fracción II de la LMV, así como otorgar préstamos a dichas sociedades para financiarlas; (ii) distribuir y administrar el Patrimonio del Fideicomiso de conformidad con lo establecido en la Capítulo X del presente Contrato; (iii) realizar Inversiones de conformidad con lo establecido en la Cláusula 6.4, y realizar Distribuciones a los Tenedores con los Flujos derivados de las Inversiones de conformidad con lo establecido en la Cláusula 10.4; y (iv) realizar todas aquéllas actividades que el Administrador o, en su caso, cualquier otra Persona que conforme a los términos del presente Contrato o el Acta de Emisión, le instruya al Fiduciario por escrito (con la autorización del Comité Técnico o la Asamblea de Tenedores, en caso de que ésta sea requerida conforme al presente Contrato y el Acta de Emisión) que sean necesarias, recomendables, convenientes o incidentales a las actividades descritas en los incisos (i), (ii) y (iii) anteriores. En relación con lo anterior, el Fiduciario deberá:

(a) ser el único y legítimo propietario, y tener y mantener la propiedad y titularidad de los bienes y derechos que actualmente o en el futuro formen parte del Patrimonio del Fideicomiso durante la vigencia de este Contrato, conforme a los términos y sujeto a las condiciones del presente Contrato;

(b) establecer, mantener y administrar las Cuentas del Fideicomiso conforme a lo dispuesto en el presente Contrato y aplicar todos los recursos de las Cuentas del Fideicomiso (incluyendo las Inversiones Permitidas) de conformidad con el presente Contrato;

(c) de conformidad con la Ley Aplicable, presentar toda aquella información y llevar a cabo aquellos actos y gestiones y celebrar y firmar aquellos documentos, solicitudes y notificaciones necesarias o convenientes para registrar los Certificados Bursátiles en el RNV (incluyendo el Contrato de Colocación y el Acta de Emisión) con el fin de llevar a cabo la Emisión Inicial y oferta pública restringida de los Certificados Bursátiles;

(d) de conformidad con la Ley Aplicable, presentar toda aquella información y llevar a cabo aquellos actos y gestiones y celebrar cualesquier solicitudes y notificaciones necesarias o convenientes para listar los Certificados Bursátiles en la BMV;

(e) de conformidad con la Ley Aplicable, llevar a cabo aquellos actos y gestiones y celebrar y firmar aquellos documentos, solicitudes y notificaciones necesarias o convenientes para mantener el registro de los Certificados Bursátiles en el RNV y el listado de Certificados Bursátiles en la BMV, así como actualizar la inscripción de dichos Certificados en el RNV cuando corresponda;

(f) llevar a cabo Llamadas de Capital de conformidad con la Cláusula 7.1., y llevar a cabo las Emisiones, incluyendo, sin limitación, las Emisiones Adicionales correspondientes a dichas Llamadas de Capital;

(g) firmar y, en caso de ser necesario, sustituir el Título, así como depositarlo en Indeval;

(h) de conformidad con las instrucciones previas y por escrito del Administrador que se otorguen de conformidad con el presente Contrato, y previa obtención de las Autorizaciones Requeridas, realizar las Inversiones y Desinversiones de conformidad con lo establecido en el Capítulo VI;

(i) en caso de que ocurra un Caso de Incumplimiento, tomar las acciones previstas en el Capítulo XIII;

(j) contratar y remover al Auditor Externo de conformidad con lo establecido en la Cláusula 11.3;

(k) contratar y remover al Valuador Independiente de conformidad con lo establecido en la Cláusula 11.4;

(l) pagar, con cargo al Patrimonio del Fideicomiso y hasta donde este alcance, todas las obligaciones a su cargo de conformidad con lo establecido en este Contrato y los Documentos de la Emisión, incluyendo de forma enunciativa más no limitativa, el pago de las cantidades pagaderas a los Tenedores de conformidad con los Certificados Bursátiles, los Gastos de Emisión, los Gastos de Mantenimiento, los Gastos de Inversión y la Contraprestación por Administración;

(m) de conformidad con las instrucciones previas y por escrito del Administrador, solicitar préstamos de terceros, garantizar obligaciones de terceros, obtener cartas de crédito (o instrumentos similares), constituir depósitos sobre dinero a favor de terceros, y celebrar cualquier tipo de instrumento o acuerdos relacionados con lo anterior para facilitar o apoyar cualquier Inversión propuesta o existente, siempre y cuando se cumplan con los requisitos establecidos en la Cláusula 8.1;

(n) contratar y remover a consultores, depositarios, abogados, contadores, expertos y otros agentes para los Fines del Fideicomiso, incluyendo, sin limitación, al Contador Designado a que se refiere la Cláusula 11.2; en

el entendido, que todos y cada uno de los gastos incurridos por el Fiduciario en relación con lo anterior deberán ser instruidos y aprobados previamente por el Administrador por escrito (con la autorización del Comité Técnico, en caso de que ésta sea requerida conforme al presente Contrato) y serán considerados como Gastos de Mantenimiento;

(ñ) con apoyo del Administrador o del Contador Designado con base en la Cláusula 11.2, en caso de ser necesario, preparar y proveer toda la información relacionada con el Patrimonio del Fideicomiso que deba ser entregada de conformidad con este Contrato y la Ley Aplicable, así como toda la información que sea requerida de conformidad con otras disposiciones de este Contrato y otros contratos de los que el Fideicomiso sea parte;

(o) presentar todas las declaraciones fiscales del Fideicomiso de conformidad con la Ley Aplicable, las cuales serán preparadas por el Contador Designado y las cuales serán presentadas ante las Autoridades Gubernamentales correspondientes por el Administrador, en nombre y representación del Fiduciario, de conformidad con la Cláusula 12.4;

(p) con apoyo del Administrador, en caso de ser necesario, preparar y presentar cualesquier otros reportes requeridos por, o solicitudes de autorización de parte de, cualquier Autoridad Gubernamental, incluyendo aquellas relacionadas con inversiones extranjeras y competencia económica;

(q) invertir cualesquiera cantidades depositadas en las Cuentas del Fideicomiso en Inversiones Permitidas;

(r) otorgar y revocar los poderes generales, limitados o especiales a cualquier Persona que la Parte Controladora designe por escrito, que sean necesarios o requeridos conforme a los Términos y Condiciones de Administración o para cumplir con los Fines del Fideicomiso o para la defensa del Patrimonio del Fideicomiso, de conformidad con las instrucciones escritas de dicha Parte Controladora y/o del Representante Común; en el entendido, sin embargo, que el Fiduciario no será responsable de los actos que dichos apoderados lleven a cabo en el ejercicio de sus facultades conforme a dichos poderes. En ningún caso dichos poderes serán irrevocables o incluirán facultades de delegación o sustitución;

(s) designar, según las instrucciones por escrito del Administrador, a la persona o personas encargadas de la relación con los Tenedores, así como la persona o personas encargadas de cumplir con las obligaciones del Fiduciario (incluyendo, sin limitación alguna, cualesquier obligaciones de revelación de información) conforme a la Ley Aplicable, en el entendido de que cualesquier gastos relacionados con dichas actividades serán considerados como Gastos de Mantenimiento para efectos del presente Contrato siempre y cuando éstas no estén incluidas dentro del alcance de los servicios del Administrador conforme a los Términos y Condiciones del Administrador;

(t) celebrar convenios modificatorios para modificar o reformar los términos de los Documentos de la Emisión de conformidad con la Cláusula 15.2 de este Contrato;

(u) llevar a cabo, de conformidad con las instrucciones previas y por escrito del Administrador, aquellos actos y gestiones, incluyendo la celebración de contratos, necesarios, apropiados o convenientes para cumplir con lo anterior o que sean incidentales a o se relacionen con los mismos, incluyendo la celebración de

contratos de intercambio (swaps) y tope (caps) de tasas de interés y otros instrumentos de derivados, mismos que se utilizarán para fines de cobertura y no para fines especulativos;

(v) transmitir y gravar el Patrimonio del Fideicomiso de conformidad con las instrucciones previas y por escrito del Administrador, del Comité Técnico, o de la Asamblea de Tenedores, según corresponda, sujeto a las limitaciones previstas en el presente Contrato;

(w) llevar a cabo todos los actos y gestiones que resulten necesarios o convenientes de conformidad con las instrucciones previas y por escrito de la Parte Controladora, para que, en su caso, el Fideicomiso pueda cumplir con los requisitos establecidos en la fracción I de la regla 3.1.15. de la Resolución Miscelánea Fiscal vigente durante el ejercicio de 2018 (o en la que en su momento la sustituya y resulte aplicable) así como con las demás disposiciones relacionadas con el régimen fiscal que se describe en el Capítulo XII "Consideraciones Fiscales" del presente Contrato de Fideicomiso;

(x) verificar el debido cumplimiento de las obligaciones del Administrador conforme al presente Contrato, particularmente respecto a la entrega de reportes y cálculos relacionados con Distribuciones y la Contraprestación por Administración;

(y) en caso de remoción del Administrador, celebrar un Contrato de Administración con un Administrador Sustituto sustancialmente de conformidad con los Términos y Condiciones de Administración;

(z) de conformidad con las instrucciones previas y por escrito del Administrador, celebrar Contratos de Operación con los Socios Operadores correspondientes en los términos que instruya el Administrador conforme a la Cláusula 9.1;

(aa) de conformidad con la Cláusula 6.13 y con las instrucciones previas y por escrito del Administrador, realizar operaciones de cambio de divisas con el fin de convertir cualquier cantidad depositada en las Cuentas del Fideicomiso a Dólares o Pesos, según lo instruya el Administrador;

(bb) que el Fiduciario contrate con cargo al Patrimonio del Fideicomiso y/o proporcione al Representante Común, con cargo al Patrimonio del Fideicomiso, los recursos necesarios para realizar las contrataciones de los terceros que asistan a dicho Representante Común en el cumplimiento de sus obligaciones, según le sea instruido por escrito al Representante Común, en términos de lo establecido en la Cláusula 4.3 del presente Contrato de Fideicomiso;

(cc) de conformidad con las instrucciones previas del Administrador y en los términos establecidos en dichas instrucciones, celebrar un contrato de prestación de servicios con el Representante Común;

(dd) a través del Contador Designado y del Administrador, vigilar en todo momento que el Fideicomiso cumpla con los requisitos establecidos en la fracción I de la regla 3.1.15. de la Resolución Miscelánea Fiscal vigente durante el ejercicio de 2018 (o en la que en su momento la sustituya y resulte aplicable) así como con las demás disposiciones relacionadas con al régimen fiscal que se describe en el Capítulo XII "Consideraciones Fiscales" del presente Contrato de Fideicomiso; en el entendido, que conforme a las instrucciones del Administrador, quien deberá contar con la previa autorización de la Asamblea de Tenedores, el Fiduciario firmará y presentará cualquier escrito, solicitud, aviso o documento ante cualquier Autoridad

Gubernamental que corresponda a efecto de cambiar el régimen fiscal aplicable al Fideicomiso, así como realizar todos los cambios que sean necesarios para llevar a cabo dicha modificación o cambio de régimen fiscal aplicable;

(ee) realizar todos los actos que sean convenientes o necesarios para que las disposiciones contenidas en el presente Contrato surtan efectos plenos frente a terceros, incluyendo sin limitar, llevar a cabo la inscripción de este Contrato en el RUG conforme a lo establecido en la Cláusula 16.6 del presente Contrato;

(ff) una vez concluida la vigencia del presente Contrato y que se hayan cubierto todas las cantidades pagaderas conforme a los Certificados, el Fiduciario distribuya los bienes, derechos y cualquier otro activo que forme parte del Patrimonio del Fideicomiso en ese momento, de conformidad con lo establecido en el presente Contrato y lo dé por terminado;

(gg) Verificar la información y cantidades proporcionadas por el Fideicomitente en lo relacionado a reportes y el flujo de recursos como fuente de pago de los Certificados;

(hh) En la Fecha de Emisión Inicial, o a más tardar el Día Hábil siguiente, pagar los Gastos de la Emisión Inicial (o reembolsar al Administrador o al Fideicomitente, o a cualquiera de sus Afiliadas, cualesquiera de dichos gastos pagados por el Administrador o el Fideicomitente o cualquiera de sus Afiliadas), de conformidad con un memorándum de flujos (*funds flow memorandum*), a ser dirigido al Fiduciario y el Intermediario Colocador por el Administrador, el cual deberá incluir la siguiente información: (i) nombre del beneficiario; (ii) número de cuenta; (iii) CLABE; y (iv) institución bancaria ante la cual se tiene la cuenta abierta; en el entendido, que el Fiduciario no estará obligado a realizar pago alguno dentro de los Gastos de la Emisión Inicial hasta en tanto no le sea proporcionada la información de la cuenta bancaria, el comprobante de pago y la factura respectiva sea entregada, clasificados como Gastos de la Emisión Inicial, en cuyo caso el Fiduciario estará obligado a llevar a cabo dichos reembolsos de forma inmediata; y

(ii) en general, llevar a cabo cualquier otra acción, incluyendo la celebración de contratos que sean necesarios o convenientes para satisfacer o cumplir con los Fines del Fideicomiso, cualesquier disposiciones de los Documentos de la Emisión o la Ley Aplicable, en cada caso, previas instrucciones del Comité Técnico, de la Asamblea de Tenedores o del Administrador, según corresponda.

El Fideicomitente reconoce que el Fiduciario no estará obligado a realizar acto alguno en contravención a este Contrato o a la Ley Aplicable. Asimismo, las partes acuerdan que el Fiduciario no será responsable por aquellos actos que realice en seguimiento de las instrucciones que el Comité Técnico, el Fideicomitente, el Administrador o el Representante Común, según sea el caso, le entreguen conforme a lo previsto en este Contrato.

CAPÍTULO III: CERTIFICADOS BURSÁTILES FIDUCIARIOS INMOBILIARIOS

Cláusula 3.1. Emisión de Certificados. De conformidad con los artículos 61, 62, 63, 63 Bis 1 fracción II, 64, 64 Bis, 64 Bis 1, 64 Bis 2 y 68 de la LMV y con los términos y condiciones del Acta de Emisión, del presente

Contrato y del Título, según lo instruya el Administrador con la previa autorización del Comité Técnico otorgada en la Sesión Inicial (para el caso de la Emisión Inicial), el Fiduciario llevará a cabo Emisiones de conformidad con lo siguiente:

(a) Emisión Inicial. El Fiduciario realizará la Emisión Inicial en la Fecha de Emisión Inicial por un monto igual o superior al 20% (veinte por ciento) del Monto Máximo de la Emisión (la "Aportación Mínima Inicial") y los Tenedores deberán de adquirir en la Fecha de Emisión Inicial la Aportación Mínima Inicial.

(b) Emisiones Adicionales. Sujeto a la actualización de la inscripción de los Certificados en el RNV, el Fiduciario llevará a cabo emisiones adicionales de Certificados conforme al mecanismo de Llamadas de Capital que se establece en el Capítulo VII del presente Contrato (cada una, una "Emisión Adicional") hasta por el monto de los Compromisos Restantes de los Tenedores, sin que sea necesario consentimiento alguno de los Tenedores, la celebración de una Asamblea de Tenedores o la modificación del Acta de Emisión.

(c) Reapertura de la Emisión. Las partes del presente Contrato en este acto acuerdan que el Administrador podrá llevar a cabo reaperturas de la Emisión siempre y cuando (i) el Administrador obtenga las autorizaciones requeridas para dicha ampliación, incluyendo, sin limitación, la aprobación de la BMV y de la CNBV, en cuyo caso se deberá de requerir la autorización de una oferta pública restringida; (ii) que dicha ampliación esté sujeta en todos sus términos a la Circular Única; (iii) que dicha ampliación sea aprobada por la Asamblea de Tenedores con el voto favorable de la totalidad de los Certificados Bursátiles en circulación y que el acta en la cual consta dicha aprobación de la reapertura sea presentada ante la CNBV a través de STIV-2 y por su oficialía de partes; (iv) que dicha ampliación se lleve a cabo dentro del periodo de 12 (doce) meses siguientes a la Fecha de Emisión Inicial; y (v) se lleve a cabo una actualización de la inscripción de los Certificados en el RNV, en el entendido, que los términos y condiciones de los Certificados Bursátiles que documenten dichas reaperturas de la Emisión podrán tener términos y condiciones diferentes a los establecidos en el Título o en el Acta de Emisión (cada una de ellas, una "Reapertura").

Cláusula 3.2. Inscripción y Listado; Actualización. A efecto de que el Fiduciario lleve a cabo las Emisiones de Certificados conforme a la Cláusula 3.1 anterior, el Fiduciario deberá cumplir con lo siguiente:

(a) Emisión Inicial. Respecto de la Emisión Inicial, el Fiduciario se obliga a llevar a cabo aquellos actos que resulten necesarios o convenientes para solicitar y obtener de la CNBV, la BMV, el Indeval y cualquier Autoridad Gubernamental necesaria las autorizaciones, inscripciones y registros necesarios para realizar la oferta pública restringida de los Certificados en la Emisión Inicial; incluyendo (i) la inscripción de dichos Certificados en el RNV y su listado en la BMV, y (ii) el depósito del Título que documente dichos Certificados en Indeval.

(b) Emisiones Adicionales. Respecto de cualquier Emisión Adicional y en el contexto del proceso de Llamadas de Capital, el Fiduciario deberá solicitar y obtener de la CNBV la autorización de la actualización de la inscripción de los Certificados en el RNV en términos del Artículo 14, fracción II, tercer párrafo de la Circular Única, y llevar a cabo aquellos actos que resulten necesarios o convenientes para solicitar y obtener de la CNBV, la BMV, el Indeval y cualquier Autoridad Gubernamental necesaria las autorizaciones, inscripciones y registros necesarios para que los Certificados objeto de las Emisiones

Adicionales sean entregados a los Tenedores correspondientes, incluyendo (i) la inscripción de dichos Certificados en el RNV y su listado en la BMV, y (ii) el canje y depósito del Título que documente los Certificados objeto de las Emisiones a dicha fecha en Indeval.

Cláusula 3.3. Títulos de los Certificados. Los Certificados emitidos por el Fiduciario estarán documentados en un solo título global que ampare todos los Certificados, sin expresión de valor nominal, emitidos a la fecha correspondiente (el "Título") el cual estará regido bajo las leyes de México. El Título correspondiente a Emisiones anteriores será canjeado cada vez que se lleve a cabo una Emisión Adicional por un nuevo Título que represente todos los Certificados (incluyendo los emitidos conforme a dicha Emisión Adicional). Cada Título emitido por el Fiduciario deberá ser depositado en Indeval y cumplir con todos los requisitos legales de conformidad con la LMV, la Circular Única y cualquier otra Ley Aplicable. El Título representativo de los Certificados que se emitan en la Emisión Inicial será depositado por el Fiduciario en Indeval en o antes de la Fecha de Emisión Inicial; en el entendido, que en relación con cualquier Emisión Adicional, el Título anterior será canjeado por un nuevo Título que represente todos los Certificados (incluyendo los emitidos conforme a dicha Emisión Adicional) a más tardar el Día Hábil anterior a la fecha en que se lleve a cabo dicha Emisión Adicional.

Cláusula 3.4. Términos y Condiciones. Los términos y condiciones de los Certificados Bursátiles se establecerán en el Acta de Emisión y en el Título respectivo; en el entendido, que todos los Certificados Bursátiles se considerarán parte de una misma emisión y deberán contener los mismos términos y condiciones (salvo por el caso de una Reapertura), y otorgarán a sus Tenedores los mismos derechos, en el entendido, que de conformidad con las fórmulas contenidas en la Cláusula 7.1 el precio de colocación podrá ser diferente en cada Emisión Adicional.

Cláusula 3.5 Aceptación de Riesgos. Cualquier Persona que pretenda adquirir uno o más Certificados, ya sea en la Emisión Inicial, en cualquier Emisión Adicional o en el mercado secundario, estará de acuerdo, aceptará y deberá conocer los riesgos asociados a los Certificados.

Cláusula 3.6 Autorización de los Tenedores. Los Tenedores, únicamente en virtud de la adquisición de Certificados, (i) se adherirán a y estarán sujetos a los términos del presente Contrato, el Acta de Emisión y sus respectivos Certificados, incluyendo, la sumisión a la jurisdicción contenida en la Cláusula 15.6 del presente Contrato, y (ii) acuerdan proporcionar al Fiduciario y al Administrador, y autorizar e instruir de forma irrevocable a los intermediarios financieros a través de los cuales detentan sus respectivos Certificados, para que proporcionen al Fiduciario y al Administrador, toda la información que pueda ser requerida por el Fiduciario o el Administrador para determinar cualquier retención o pago de impuestos requeridos en relación con las transacciones contempladas en el presente Contrato. Adicionalmente, los Tenedores en virtud de la adquisición de Certificados autorizan e instruyen de forma irrevocable al Fiduciario y al Administrador para que entreguen a cualquier Autoridad Gubernamental cualquier información que pueda ser requerida conforme a la Ley Aplicable.

Cláusula 3.7 Colocación. Con el fin de llevar a cabo la oferta pública restringida de los Certificados en la Emisión Inicial, el Fiduciario deberá celebrar un contrato de colocación con el Intermediario Colocador (el "Contrato de Colocación"), en los términos y sujeto a las condiciones instruidas por el Administrador.

CAPÍTULO IV: ÓRGANOS DE GOBIERNO DEL FIDEICOMISO

Cláusula 4.1. Asamblea de Tenedores de los Certificados Bursátiles.

(a) Procedimientos para Asamblea de Tenedores. Los Tenedores de Certificados Bursátiles podrán reunirse en Asamblea de Tenedores de conformidad con lo siguiente:

(i) Cada Asamblea de Tenedores representará al conjunto de éstos y, en todo lo que no contravenga lo previsto en esta Cláusula, se regirá por las disposiciones establecidas en el Título, la Ley del Mercado de Valores, y en lo no previsto y/o conducente en los artículos 218, 219, 220, 221, 223 y demás artículos aplicables de la LGTOC, siendo válidas sus resoluciones respecto de todos los Tenedores de Certificados Bursátiles en circulación, aún respecto de los ausentes y disidentes.

(ii) Los Tenedores de Certificados Bursátiles se reunirán en Asamblea de Tenedores cada vez que sean convocados por el Fiduciario con al menos 10 (diez) días naturales de anticipación, de conformidad con lo previsto en la fracción I. del Artículo 64 Bis 1 de la LMV, o por el Representante Común, de conformidad con lo previsto en el inciso (iii) siguiente. Asimismo, tanto el Administrador, cualquier miembro del Comité Técnico y/o el Representante Común podrán solicitar, en cualquier momento, al Fiduciario para que convoque a una Asamblea de Tenedores especificando en su petición los puntos que en dicha Asamblea de Tenedores deberán tratarse. El Fiduciario, previa publicación de la convocatoria, deberá dar al menos 2 (dos) Días Hábiles al Representante Común para que verifique que la misma cumple con todas las disposiciones legales aplicables, y otorgue su visto bueno sobre la publicación de la misma. No obstante lo anterior, si el Fiduciario no llevare a cabo dicha convocatoria dentro de los 10 (diez) días naturales a partir de la solicitud respectiva, el Representante Común dentro de los 10 (diez) días naturales siguientes estará obligado a expedir dicha convocatoria, y ante la omisión de este último, el juez de primera instancia del domicilio del Fiduciario, a petición del Administrador, de cualquier miembro del Comité Técnico, según sea el caso, deberá expedir la convocatoria para la reunión de la Asamblea de Tenedores respectiva. Las Asambleas de Tenedores se celebrarán en el domicilio del Representante Común o en el lugar que se exprese en la convocatoria respectiva.

(iii) Los Tenedores de Certificados Bursátiles que en lo individual o en su conjunto tengan el 10% (diez por ciento) o más de los Certificados Bursátiles en circulación tendrán el derecho de solicitar al Representante Común que convoque a una Asamblea de Tenedores, especificando en su petición los puntos que deberán tratarse en dicha Asamblea de Tenedores y proporcionando al Representante Común la información y documentos relacionados con dicho orden del día; en el entendido, que los puntos incluidos en dicha petición deberán hacer referencia a asuntos específicos y no podrán incluir referencias generales como "varios", o "misceláneos". El Representante Común deberá emitir la convocatoria para que la Asamblea de Tenedores se reúna, dentro del término de 5 (cinco) Días Hábiles contados a partir de la fecha en que reciba dicha solicitud; en el entendido, que la fecha para la celebración de la Asamblea de Tenedores correspondiente será una vez transcurridos 10 (diez) días naturales siguientes a la fecha de la convocatoria. Si el Representante Común no cumpliere con esta obligación, el juez de primera instancia del domicilio del Fiduciario, a petición de los Tenedores de Certificados Bursátiles que en lo individual o en su conjunto tengan el 10% (diez por ciento) de los Certificados Bursátiles en circulación, deberá emitir la convocatoria correspondiente.

(iv) Los Tenedores de Certificados Bursátiles que en lo individual o en su conjunto tengan el 10% (diez por ciento) o más de los Certificados Bursátiles en circulación, tendrán el derecho a solicitar al Representante Común que aplace por una sola vez, por 3 (tres) días naturales y sin necesidad de nueva convocatoria, la votación en una Asamblea de Tenedores de cualquier asunto respecto del cual no se consideren suficientemente informados. Una vez que se declare instalada una Asamblea de Tenedores, los Tenedores no podrán desintegrarla para evitar su celebración. Respecto de aquellos Tenedores que se retiren o que no concurran a la reanudación de una Asamblea de Tenedores que haya sido aplazada en los términos del presente inciso, se considerará que se abstienen de emitir su voto respecto de los asuntos que se traten.

(v) La convocatoria para cada Asamblea de Tenedores, ya sea que la misma se lleve a cabo por el Fiduciario o por el Representante Común, según corresponda, se publicará una sola vez, por lo menos, en alguno de los periódicos de mayor circulación a nivel nacional y a través de Emisnet (y serán entregadas previamente al Fiduciario o al Representante Común por correo electrónico, según corresponda), con 10 (diez) días naturales de anticipación a la fecha en que la Asamblea de Tenedores deba reunirse. En la convocatoria respectiva se incluirán los puntos que deberán tratarse en la Asamblea de Tenedores; en el entendido, que los puntos incluidos en dicha convocatoria deberán hacer referencia a asuntos específicos y no podrán incluir referencias generales como “varios”, o “misceláneos”.

(vi) Salvo por lo establecido en los incisos (vii), (viii) y (ix) siguientes o cualquier otro supuesto contenido en el presente Contrato que requiera un quórum distinto, para que se considere válidamente instalada una Asamblea de Tenedores (en virtud de primera o ulterior convocatoria), se requerirá que estén representados los Tenedores de Certificados Bursátiles que representen la mayoría de los Certificados Bursátiles en circulación, y las resoluciones respectivas requerirán ser adoptadas por el voto favorable de los Tenedores que representen la mayoría de los Certificados Bursátiles en circulación; en el entendido, que una Asamblea de Tenedores reunida en segunda o ulteriores convocatorias se considerará válidamente instalada con cualesquiera números de Certificados Bursátiles en circulación que se encuentren representados en dicha Asamblea, y cada resolución en dicha Asamblea de Tenedores será adoptada válidamente cuando se apruebe por el voto favorable de la mayoría de los Certificados Bursátiles en circulación con derecho a voto representados en dicha Asamblea de Tenedores.

(vii) Para que se considere válidamente instalada una Asamblea de Tenedores (en virtud de primera o ulterior convocatoria) que vaya a tratar los asuntos descritos en los sub-incisos (1) a (4) siguientes, se requerirá que estén representados los Tenedores que representen el 75% (setenta y cinco por ciento) de los Certificados Bursátiles en circulación, y las resoluciones respectivas requerirán ser adoptadas por el voto favorable de los Tenedores que representen el 75% (setenta y cinco por ciento) de los Certificados Bursátiles en circulación; en el entendido, que una Asamblea de Tenedores reunida en segunda o ulteriores convocatorias se considerará válidamente instalada con cualesquier número de Certificados Bursátiles en circulación que se encuentren representados en dicha Asamblea, y cada resolución en dicha Asamblea de Tenedores será adoptada válidamente cuando se apruebe por el voto favorable de la mayoría de los Certificados Bursátiles en circulación con derecho a voto representados en dicha Asamblea de Tenedores:

(1) la revocación o remoción del Representante Común y/o el nombramiento de un representante común sustituto;

(2) la enajenación y venta del Patrimonio del Fideicomiso conforme a la Cláusula 13.3 cuando haya ocurrido un Caso de Incumplimiento conforme a la Cláusula 13.2;

(3) las modificaciones al presente Contrato, a los Fines del Fideicomiso y a los demás Documentos de la Emisión conforme a la Cláusula 15.2; y

(4) la aprobación de las políticas de contratación o asunción de créditos, préstamos, financiamientos, así como cualquier modificación a estas según las mismas se establecen en la Cláusula VIII.

(viii) Para que se considere válidamente instalada una Asamblea de Tenedores (en virtud de primera o ulterior convocatoria) que vaya a tratar la remoción y/o destitución del Administrador sin causa justificada conforme al inciso (b) de la Cláusula 10 de los Términos y Condiciones de Administración, se requerirá que estén representados los Tenedores que representen el 95% (noventa y cinco por ciento) de los Certificados Bursátiles en circulación, y las resoluciones respectivas requerirán ser adoptadas por el voto favorable de los Tenedores que representen el 66% (sesenta y seis por ciento) de los Certificados Bursátiles en circulación.

(ix) Para que se considere válidamente instalada una Asamblea de Tenedores (en virtud de primera o ulterior convocatoria) que vaya a tratar la aprobación de la cesión de los derechos y obligaciones del Administrador conforme a la Cláusula 8 de los Términos y Condiciones de Administración, se requerirá que estén representados los Tenedores que representen el 95% (noventa y cinco por ciento) de los Certificados Bursátiles en circulación, y las resoluciones respectivas requerirán ser adoptadas por el voto favorable de los Tenedores que representen el 80% (ochenta por ciento) de los Certificados Bursátiles en circulación.

(x) Para asistir a una Asamblea de Tenedores, los Tenedores de Certificados Bursátiles entregarán al Representante Común las constancias de depósito que expida el Indeval y el listado de Tenedores de Certificados Bursátiles que para tal efecto expida el intermediario financiero correspondiente, de ser el caso, respecto de los Certificados Bursátiles de los cuales dichos Tenedores sean titulares en el lugar que se indique en la convocatoria a más tardar el Día Hábil previo a la fecha en que la Asamblea de Tenedores deba celebrarse. Los Tenedores podrán hacerse representar en la Asamblea de Tenedores por un apoderado, acreditado con carta poder firmada ante 2 (dos) testigos.

(xi) De cada Asamblea de Tenedores se levantará un acta suscrita por quienes hayan fungido como presidente y secretario de dicha Asamblea de Tenedores. A dicha acta se le agregará la lista de asistencia, firmada por los Tenedores presentes en la Asamblea de Tenedores y por los escrutadores. Las actas y demás información en relación con las Asambleas de Tenedores serán conservados por el Representante Común y podrán, de tiempo en tiempo, ser consultadas por los Tenedores, los cuales tendrán derecho a solicitar al Representante Común, a costa de dichos Tenedores, que les expida copias certificadas de dichos documentos. El Fiduciario tendrá derecho a recibir del Representante Común una copia de todas las actas levantadas respecto de todas y cada una de las Asambleas de Tenedores. Asimismo, el Fiduciario tendrá la obligación de entregarle una copia de dicha documentación al Administrador.

(xii) Para efectos de calcular el quórum de asistencia a las Asambleas de Tenedores, se tomará como base el número de Certificados Bursátiles en circulación. Los Tenedores tendrán derecho a un voto por cada Certificado Bursátil que posean.

(xiii) Las Asambleas de Tenedores serán presididas por el Representante Común y actuará como secretario de la misma, la persona que designe dicho presidente.

(xiv) La información y documentos relacionados con el orden del día de una Asamblea de Tenedores deberá ser proporcionada al Fiduciario y al Representante Común o, en caso de que la convocatoria correspondiente sea convocada por el juez de primera instancia, por las Personas que hayan solicitado dicha convocatoria en los términos del presente Contrato, y deberá estar disponible de forma gratuita en las oficinas del Fiduciario y del Representante Común o en el domicilio que se indique en la convocatoria para revisión por parte de los Tenedores con por lo menos 10 (diez) días naturales de anticipación a la fecha de celebración de dicha Asamblea de Tenedores.

(b) Oposición. Los Tenedores que en lo individual o en su conjunto tengan el 20% (veinte por ciento) o más de los Certificados Bursátiles en circulación, tendrán el derecho de oponerse judicialmente a las resoluciones adoptadas por la Asamblea de Tenedores, siempre y cuando los Tenedores que se quieran oponer no hayan concurrido a la Asamblea de Tenedores respectiva o, habiendo concurrido a ella, hayan dado su voto en contra de la resolución respectiva, y en cualquier caso, se presente la demanda correspondiente dentro de los 15 (quince) días naturales siguientes a la fecha en que se adoptaron las resoluciones respectivas, señalando en dicha demanda la disposición contractual incumplida o el precepto legal infringido y los conceptos de violación. La ejecución de las resoluciones impugnadas podrá suspenderse por un juez de primera instancia, siempre que los Tenedores impugnantes otorguen una fianza suficiente para cubrir los daños y perjuicios que pudieren llegar a causarse al resto de los Tenedores por la inejecución de dichas resoluciones, en caso de que la sentencia declare infundada o improcedente la oposición. La sentencia que se dicte con motivo de la oposición surtirá efectos respecto de todos los Tenedores. Todas las oposiciones en contra de una misma resolución deberán decidirse en una sola sentencia.

(c) Aprobación de Inversiones y Desinversiones. La Asamblea de Tenedores deberá reunirse, en su caso, para aprobar (i) cualesquiera operaciones del Fideicomiso que pretendan realizarse cuando representen el 20% (veinte por ciento) o más del Patrimonio del Fideicomiso, con base en cifras correspondientes al cierre del trimestre inmediato anterior, considerando los compromisos de inversión de las Llamadas de Capital, 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; (ii) aprobar el destino de los recursos con respecto a cada Llamada de Capital, cuando el monto de dicha Llamada de Capital represente el 20% (veinte por ciento) o más del Monto Máximo de la Emisión; y (iii) la Inversión, adquisición o cualesquier operación que pretenda realizarse con (1) Personas Relacionadas respecto de las Sociedades Promovidas, del Fideicomitente y del Administrador o a quien se le encomienden dichas funciones, o (2) Personas que representen un Conflicto de Interés; en el entendido, que los Tenedores, el Administrador o a quien se le encomienden dichas funciones, que se encuentren en alguno de los supuestos establecidos en los numerales (1) y (2) del presente inciso, deberán abstenerse de deliberar y votar respecto de dicho punto sin que ello afecte los quórums requeridos para la instalación de la Asamblea de Tenedores. Para dichos efectos, el Administrador deberá presentar al Fiduciario con copia al Representante Común una solicitud por escrito para que convoque a una Asamblea de Tenedores, en la cual deberá adjuntar una copia del Memorándum de Inversión respectivo que haya sido preparado por el Administrador. La solicitud deberá contener una descripción de la Inversión o Desinversión que deberá discutirse y, en su caso, aprobarse en

dicha Asamblea de Tenedores. En el entendido que los Tenedores tendrán derecho a solicitar cualquier información relacionada con la potencial Inversión o Desinversión que en su caso consideren necesaria para tomar una decisión informada al respecto.

(d) Convenios de Voto. Los Tenedores podrán celebrar convenios para el ejercicio del voto en Asambleas de Tenedores. La celebración de dichos convenios y sus características deberán de ser notificados al Fiduciario, al Representante Común y al Administrador por los Tenedores que los celebren dentro de los 5 (cinco) Días Hábiles siguientes a la fecha de su concertación, para que sean revelados por el Fiduciario al público inversionista a través de la BMV por medio de Emisnet, así como para que se difunda su existencia en el Reporte Anual. En dichos convenios se podrá estipular (i) la renuncia por parte de los Tenedores a ejercer su derecho de nombrar a un miembro del Comité Técnico en los términos del inciso (a) de la Cláusula 4.2 siguiente, (ii) opciones de compra o venta entre los Tenedores de los Certificados Bursátiles, o (iii) cualesquiera otros convenios relacionados con el voto o con los derechos económicos de los Tenedores en relación con los Certificados.

(e) Nombramiento de Miembros del Comité Técnico. Los Tenedores, por la tenencia, individual o en conjunto, de cada 10% (diez por ciento) de los Certificados Bursátiles en circulación, tendrán el derecho de designar y, en su caso, revocar, el nombramiento de un miembro propietario y hasta 10 (diez) miembros suplentes en el Comité Técnico por cada miembro que designe. Tal designación solo podrá revocarse por los demás Tenedores cuando a su vez se revoque el nombramiento de todos los integrantes del Comité Técnico; en el entendido, que los miembros del Comité Técnico cuyo nombramiento haya sido revocado no podrán ser nombrados nuevamente para formar parte del Comité Técnico dentro de los 12 (doce) meses siguientes a la fecha de revocación de su nombramiento. El derecho a que se refiere el presente inciso (e) será renunciable por parte de los Tenedores mediante notificación por escrito al Fiduciario, al Representante Común y al Administrador.

(f) Asamblea Inicial de Tenedores. A partir de la Fecha de Emisión Inicial, y en todo caso con anterioridad a la fecha en que realice la primer Inversión conforme a lo establecido en el presente Contrato, el Fiduciario deberá convocar a una Asamblea de Tenedores (la "Asamblea Inicial"), en la cual (i) los Tenedores, por la tenencia, individual o en conjunto, de cada 10% (diez por ciento) de los Certificados Bursátiles en circulación, podrán designar a un miembro propietario y a sus respectivos suplentes en el Comité Técnico o, en su defecto, podrán renunciar a dicho derecho; en el entendido, que cualesquier Tenedores que no designen a miembros del Comité Técnico y no renuncien a su derecho de nombrar a miembros del Comité Técnico en dicha Asamblea Inicial podrán ejercer su derecho de nombrar a miembros del Comité Técnico en una Asamblea de Tenedores posterior o podrán renunciar a dicho derecho en cualquier momento mediante notificación por escrito al Fiduciario, al Administrador y al Representante Común; (ii) la Asamblea Inicial deberá calificar la independencia de los Miembros Independientes del Comité Técnico; (iii) la Asamblea Inicial deberá de ratificar los Requisitos para Endeudamiento y las políticas y restricciones incluidas en la Cláusula VIII y la Cláusula 6.3 del presente Contrato, y (iv) los Tenedores deberán discutir y resolver otros asuntos según hayan sido debidamente presentados para su discusión en dicha Asamblea de Tenedores de conformidad con los términos del presente Contrato.

(g) Incrementos a los Esquemas de Compensación. La Asamblea de Tenedores deberá reunirse, en su caso, para aprobar cualquier incremento en los esquemas de compensación y comisiones por administración o cualquier otro concepto en favor del Administrador o a quien se les encomienden dichas funciones, los miembros del Comité Técnico (independientemente de si dichos miembros son designados por el Administrador, los Tenedores o son Miembros Independientes) o cualquier tercero, en el entendido, que no se considerará como un esquema de compensación y comisiones a los que se refiere este inciso (g), y por lo tanto no requerirá la aprobación previa de la Asamblea de Tenedores, cualquier gasto en que incurra el Fideicomiso que se considere como un Gasto de Mantenimiento o un Gasto de Inversión conforme a los términos del presente Contrato; en el entendido, además, que los Tenedores, el Administrador o a quien se le encomienden dichas funciones, que sean considerados Personas Relacionadas o que tienen un Conflicto de Interés, deberán abstenerse de deliberar y votar respecto de dicho punto sin que ello afecte los quórums requeridos para la instalación de la Asamblea de Tenedores.

(h) Reapertura de la Emisión. La Asamblea de Tenedores deberá reunirse, en su caso, para aprobar cualquier Reapertura que se realice conforme al presente Contrato en el entendido, que será necesario el voto favorable de la totalidad de los Tenedores de los Certificados Bursátiles en circulación.

(i) Resoluciones Fuera de Asamblea. Las resoluciones unánimes aprobadas fuera de Asamblea de Tenedores por aquellos Tenedores que representen la totalidad de los Certificados con derecho a voto, tendrán, para todos los efectos legales, la misma validez que si hubieran sido aprobadas en Asamblea de Tenedores, siempre que dichas resoluciones sean por escrito y sean notificadas al Fiduciario, al Administrador y al Representante Común.

(j) Otros Representantes. El Administrador y el Representante Común tendrán en todo momento el derecho de asistir a cualquier Asamblea de Tenedores, con voz pero sin derecho a voto, por lo que dichas Personas no tendrán responsabilidad alguna relacionada con las resoluciones adoptadas por dichas Asambleas de Tenedores.

(k) Modificaciones a los Criterios de Elegibilidad. La Asamblea de Tenedores deberá reunirse, en su caso, para aprobar cualquier modificación propuesta por el Administrador a los Criterios de Elegibilidad fijados previamente por el Comité Técnico; en el entendido, que para dicha aprobación será necesario el voto favorable de los Tenedores que representen por lo menos el 80% (ochenta por ciento) de los Certificados Bursátiles en circulación.

(l) Acciones de Responsabilidad. Los Tenedores que en lo individual o en su conjunto tengan el 15% (quince por ciento) o más de los Certificados Bursátiles en circulación, podrán ejercer acciones de responsabilidad en contra del Administrador por el incumplimiento de sus obligaciones establecidas en el presente Contrato, en el entendido, que dicha acción prescribirá 5 (cinco) años siguientes a que se dio el incumplimiento o que se haya causado el daño patrimonial correspondiente.

(m) Modificación de los Criterios de Diversificación. La Asamblea de Tenedores deberá reunirse, en su caso, para aprobar cambios en los criterios de diversificación establecidos en la Cláusula 6.8; en el entendido, que para dicha aprobación será necesario el voto favorable de los Tenedores que representen por lo menos el 80% (ochenta por ciento) de los Certificados Bursátiles en circulación.

(n) Extensión del Periodo de Inversión. La Asamblea de Tenedores deberá reunirse, en su caso, para discutir, y en su caso, aprobar la extensión del Periodo de Inversión.

(o) Servicios proporcionados por Afiliadas del Administrador. La Asamblea de Tenedores deberá reunirse, en su caso, para discutir, y en su caso, aprobar los servicios a ser contratados con Afiliadas de conformidad con la Cláusula 5.3.

(p) Inversiones que excedan de los Criterios de Diversificación. La Asamblea de Tenedores deberá reunirse, en su caso, para discutir, y en su caso, aprobar las Inversiones que excedan o no cumplan con los criterios de diversificación establecidos en la Cláusula 6.8;

(q) Cancelación de la inscripción de los Certificados. La Asamblea de Tenedores deberá reunirse, en su caso, para discutir, y en su caso, aprobar la cancelación de la inscripción de Certificados en el RNV; en el entendido, que para dicha aprobación será necesario el voto favorable de los Tenedores que representen por lo menos el 95% (noventa y cinco por ciento) de los Certificados Bursátiles en circulación.

(r) Cambio de Control del Administrador. La Asamblea de Tenedores deberá reunirse, en su caso, para discutir, y en su caso, aprobar que el Administrador, directa o indirectamente, pueda dejar de estar controlado por o deje de estar bajo el control común de Vertex Private Equity Dos, S.A.P.I., de C.V. o cualquiera de sus subsidiarias o Afiliadas, directas o indirectas, sus miembros, o sus socios.

(s) Designación de un Administrador Sustituto. La Asamblea de Tenedores deberá reunirse, en su caso, para discutir, y en su caso, aprobar la designación de un Administrador Sustituto que sea una Persona que pueda actuar como administrador conforme a la Ley Aplicable en términos de la Cláusula 10(a) de los Términos y Condiciones de Administración;

(t) Conflictos de Interés. (1) Los Tenedores que acudan a una Asamblea de Tenedores y que tengan un Conflicto de Interés respecto del Fideicomiso en algún punto del orden del día deberán revelar la existencia de dicho Conflicto de Interés, así como los detalles de dicho Conflicto de Interés a menos que el Tenedor respectivo se encuentre obligado legal o contractualmente a guardar secreto o confidencialidad al respecto.

(2) Los Tenedores podrán hacer notar posibles Conflictos de Interés de cualquier Tenedor presente en dicha Asamblea de Tenedores (en el entendido que este deberá proveer a la Asamblea de Tenedores los detalles e información necesaria respecto del posible conflicto de interés, salvo que se encuentre obligado legal o contractualmente a guardar secreto o confidencialidad al respecto, en cuyo caso no estará obligado a revelar los detalles del mismo) y la resolución sobre si efectivamente existe un Conflicto de Interés de parte del Tenedor quedará sujeta a votación de la Asamblea de Tenedores, sin perjuicio de que dicho punto se encuentre dentro del orden del día de dicha Asamblea de Tenedores, en el entendido que, únicamente para efectos de la resolución respecto de si efectivamente existe un Conflicto de Interés de parte del Tenedor correspondiente, los Certificados que sean propiedad del Tenedor que tenga un posible Conflicto de Interés, así como los Certificados del Tenedor que, en su caso, haya hecho notar el posible Conflicto de Interés de cualquier Tenedor, no tendría derecho a votar en la determinación del conflicto de interés. En el entendido, adicionalmente, que en caso de que la mayoría de los Certificados en circulación no resolviese en la Asamblea de Tenedores la existencia del Conflicto de Interés, se entenderá que no existe tal Conflicto de Interés y los

Certificados Bursátiles del Tenedor respectivo volverán a computar para efectos del cálculo de los quórums requeridos para instalar la Asamblea de Tenedores correspondiente y para la votación del respectivo punto en el orden del día. En virtud de lo anterior, el Tenedor que haya revelado por cuenta propia dicho conflicto conforme al numeral (1) anterior y aquel Tenedor respecto del cual la Asamblea de Tenedores haya resuelto que efectivamente tiene un Conflicto de Interés conforme al numeral (2) anterior, deberán: (i) abstenerse de participar y estar presente en las deliberaciones respecto de dicho punto del orden del día, y (ii) abstenerse de votar respecto del punto del orden del día en el que dicho Tenedor tenga conflicto; en el entendido, que (y) los Certificados Bursátiles que sean propiedad del Tenedor que tenga un Conflicto de Interés respecto del Fideicomiso no computarán para efectos del cálculo de los quórums requeridos para la instalación de la Asamblea de Tenedores y para la adopción de resoluciones de aquellos puntos respecto de los cuales tengan conflicto de interés, y (z) una vez discutido dicho punto del orden del día, el Tenedor que hubiese tenido el conflicto podrá deliberar y votar respecto del resto de los puntos del orden del día en los que no tenga un Conflicto de Interés respecto del Fideicomiso.

(u) Inversiones de Vehículos Paralelos. La Asamblea de Tenedores deberá reunirse para discutir, y en su caso, aprobar las Inversiones realizadas por los Vehículos Paralelos que se inviertan y desinviertan en términos diferentes a los de las Inversiones realizadas por el Fideicomiso, cuya aprobación no podrá ser negada, rechazada o diferida por la Asamblea de Tenedores sin motivo justificado.

(w) Aprobación de Inversiones con Co-Inversionistas Terceros. La Asamblea de Tenedores deberá reunirse, para discutir, y en su caso, aprobar cualesquier Inversión con un Co-Inversionista Tercero de conformidad con la Cláusula 6.14 (b).

(x) Revisión de decisiones del Comité Técnico. La Asamblea de Tenedores deberá vigilar el cumplimiento de los acuerdos del Comité Técnico y monitorear el cumplimiento de las obligaciones del Administrador de conformidad con lo establecido en este Contrato; en el entendido, que la Asamblea de Tenedores podrá instruir al Fiduciario para que contrate a terceros independientes a efecto de que lleven a cabo las auditorías y revisiones que consideren necesarias para monitorear el cumplimiento de las obligaciones del Administrador en los términos del presente Contrato; y en el entendido, además, que el pago de los gastos y costos derivados de dichas auditorías y revisiones serán cubiertos exclusivamente con la Reserva de Gastos Especiales.

(y) Aprobación de la Terminación Anticipada del Contrato de Fideicomiso. La Asamblea de Tenedores deberá reunirse, para discutir, y en su caso, aprobar la terminación anticipada del Contrato de Fideicomiso; en el entendido, que para dicha aprobación será necesario (i) el voto favorable de los Tenedores que representen la totalidad de los Certificados Bursátiles en circulación, y (ii) la aprobación por escrito del Administrador, en el entendido, además, que en caso de que se dé por terminado el Fideicomiso anticipadamente se estará a lo dispuesto en las Cláusulas 13.2, 13.3 y 14.1 del presente Contrato.

(z) La Asamblea de Tenedores deberá reunirse, para discutir, y en su caso, aprobar reconstituir, o la disposición total o parcial de la Reserva de Gastos Especiales, conforme a lo establecido en la Cláusula 10.3 (a)(iii) del presente Contrato.

Cláusula 4.2. Comité Técnico. De conformidad con lo establecido en el Artículo 80 de la LIC, por medio del presente se establece un comité técnico (el "Comité Técnico") que permanecerá en funciones durante la vigencia del presente Contrato.

(a) Integración del Comité Técnico. El Comité Técnico estará integrado por hasta 21 (veintiún) miembros propietarios y sus respectivos suplentes, de los cuáles por lo menos el 25% (veinticinco por ciento) deberán ser Miembros Independientes, mismos que serán nombrados de la siguiente forma:

(i) en la fecha del presente Contrato, el Comité Técnico estará integrado por las personas físicas que se listan en el Anexo "A" del presente Contrato; en el entendido, que cuando menos el 25% (veinticinco por ciento) de dichos miembros son Personas que califican como Personas Independientes y que son designadas por el Administrador como Miembros Independientes; y en el entendido, además, que la Asamblea de Tenedores deberá calificar la independencia de los Miembros Independientes iniciales en la Asamblea Inicial de conformidad con la Cláusula 4.1(f) del presente Contrato;

(ii) posteriormente, los Tenedores, por la tenencia, individual o en conjunto, de cada 10% (diez por ciento) de los Certificados Bursátiles en circulación, tendrán el derecho de designar y, en su caso, revocar, la designación de un miembro del Comité Técnico (y hasta 10 (diez) suplentes) mediante notificación previa y por escrito al Administrador, al Fiduciario y al Representante Común o dentro de una Asamblea de Tenedores; en el entendido, que dicha notificación deberá llevar anexas las constancias de depósito que expida el Indeval al respecto y el listado de Tenedores de Certificados Bursátiles que para tal efecto expida el intermediario financiero correspondiente, que evidencie la cantidad de Certificados Bursátiles de los cuales dicho Tenedor o Tenedores son propietarios. La designación que hagan los Tenedores de miembros del Comité Técnico (y sus respectivos suplentes) conforme a este inciso (a) estará sujeta a lo siguiente: (1) los miembros del Comité Técnico (y sus respectivos suplentes) que sean designados por los Tenedores conforme a este numeral (ii) no necesariamente deberán de calificar como Personas Independientes, en el entendido que en caso de que dichos miembros designados por los Tenedores califiquen como Personas Independientes al momento de su designación, éstos deberán ser designados como Miembros Independientes, en cuyo caso la Asamblea de Tenedores en la que surta efectos dicha designación deberá calificar la independencia de dichos Miembros Independientes; (2) la designación de un miembro del Comité Técnico (y sus respectivos suplentes) por los Tenedores conforme a este inciso (ii) únicamente podrá ser revocada por los otros Tenedores cuando la totalidad de los miembros del Comité Técnico (incluyendo, sin limitación, a los miembros designados por el Administrador) sean destituidos; en el entendido, que los miembros del Comité Técnico cuyo nombramiento haya sido revocado no podrán ser nombrados nuevamente para formar parte del Comité Técnico dentro de los 12 (doce) meses siguientes a la fecha de revocación de su nombramiento; (3) los Tenedores podrán nombrar miembros del Comité Técnico (y sus respectivos suplentes) en cualquier momento durante la vigencia del Fideicomiso conforme el proceso establecido en la presente Clausula; (4) los Miembros del Comité Técnico podrán compartir cualquier tipo de información con los Tenedores que los hayan designado; y

(iii) el Administrador tendrá el derecho de designar al resto de los miembros propietarios del Comité Técnico y sus respectivos suplentes; en el entendido, que el Administrador deberá designar a Personas Independientes como Miembros Independientes que sean necesarios para que por lo menos el 25% (veinticinco por ciento) de los miembros del Comité Técnico sean Miembros Independientes.

(iv) La Asamblea de Tenedores en su conjunto tendrá derecho de designar y, en su caso, revocar la designación de 1 (un) Miembro Independiente del Comité Técnico y su respectivo suplente, así como aprobar sus emolumentos (los cuales se pagarán con cargo al Patrimonio del Fideicomiso). En caso de que los Tenedores hayan nombrado a 10 (diez) miembros del Comité Técnico, de conformidad con el inciso (ii) anterior, la Asamblea de Tenedores no tendrá derecho de designar al Miembro Independiente del Comité Técnico a que hace referencia el presente inciso, en el entendido, que si en cualquier momento el número de miembros del Comité Técnico nombrados por los Tenedores llega a 10 (diez), el Miembro Independiente del Comité Técnico nombrado por la Asamblea de Tenedores a que hace referencia el presente inciso será removido de forma inmediata y automática sin necesidad de resolución alguna al respecto por parte de la Asamblea de Tenedores. La designación que haga la Asamblea de Tenedores de dicho Miembro Independiente (y sus respectivos suplentes) conforme a este inciso (iv) estará sujeta a lo siguiente:

(1) El Miembro Independiente (y sus respectivos suplentes) designado por la Asamblea de Tenedores conforme a este inciso (iv) deberá entregar a la Asamblea de Tenedores, Comité Técnico y al Representante Común, en el momento de su designación, una carta declarando su independencia respecto de cada uno de los Tenedores y del Administrador;

(2) El Miembro Independiente (y sus respectivos suplentes) designado por la Asamblea de Tenedores conforme a este inciso (iv) deberá entregar al presidente y al secretario del Comité Técnico antes de la sesión correspondiente, evidencia de que fue nombrado conforme al presente inciso, en el entendido, que no le será aplicable la evidencia requerida conforme al inciso (c) de la presente Cláusula.

(3) El Miembro Independiente (y sus respectivos suplentes) designado por la Asamblea de Tenedores conforme a este inciso (iv), deberá cumplir con los requisitos establecidos en la LMV y, al leal saber y entender de la Asamblea de Tenedores, no deberá haber sido condenado o encontrarse sujeto a proceso por delito grave, en violación de cualquier ley de valores aplicable, o en el cual se alegue fraude o deshonestidad financiera de dicho Miembro Independiente; y

(4) la designación y remoción del Miembro Independiente del Comité Técnico por la Asamblea de Tenedores conforme a este inciso (iv), surtirá efectos en la Asamblea de Tenedores en la que se realice dicha designación o remoción, excepto por la remoción automática si en cualquier momento el número de miembros del Comité Técnico nombrados por los Tenedores llega a 10 (diez) conforme a este inciso (c)(ii).

(b) Designación de Miembros del Comité Técnico. Salvo por lo establecido en el inciso (a)(i) de la presente Cláusula 4.2, los Tenedores que tengan derecho a designar a miembros del Comité Técnico de conformidad con la Cláusula 4.2(a)(ii) y el Administrador deberán llevar a cabo las designaciones y remociones de los miembros del Comité Técnico ya sea (i) por medio de previo aviso por escrito al Fiduciario y al Representante Común, en cuyo caso dicha designación o remoción surtirá efectos en la Asamblea de Tenedores inmediata siguiente, o (ii) dentro de una Asamblea de Tenedores, en cuyo caso dicha designación o remoción surtirá efectos de manera inmediata. Respecto de los Miembros Independientes designados por dichos Tenedores o por el Administrador, la Asamblea de Tenedores en la que dicha designación surta efectos deberá calificar la independencia de dichos Miembros Independientes. Los miembros propietarios del Comité Técnico y sus

respectivos suplentes, nombrados por el Administrador, sólo podrán ser destituidos por el Administrador, y los miembros propietarios del Comité Técnico y sus respectivos suplentes designados por los Tenedores sólo podrán ser destituidos en su encargo por los Tenedores que los hubieren designado; en el entendido, que tales designaciones podrán revocarse por los Tenedores cuando se revoque el nombramiento de todos los integrantes del Comité Técnico. En caso de remoción o sustitución del Administrador, al momento en que la misma surta efectos, se entenderán removidos de forma inmediata la totalidad de los miembros del Comité Técnico designados por el Administrador (incluidos los suplentes respectivos), sin que se requiera notificación o acción adicional.

(c) Evidencia de Tenencia de Certificados Bursátiles. Cada Tenedor que pretenda designar a un miembro en el Comité Técnico según se establece en esta Cláusula 4.2 y que no haya renunciado a su derecho, deberá entregar al Fiduciario, al Administrador, al Representante Común, como evidencia de la cantidad de Certificados Bursátiles de los que dicho Tenedor es propietario, las constancias de depósito que expida el Indeval al respecto y el listado de Tenedores de Certificados Bursátiles que para tal efecto expida el intermediario financiero correspondiente, de ser el caso. Además, a fin de evidenciar el derecho de los Tenedores a mantener la designación de un miembro en el Comité Técnico, dichos Tenedores (o el miembro designado por ellos) deberán entregar al Fiduciario, al Representante Común, al Administrador, y al presidente y al secretario del Comité Técnico antes de la sesión correspondiente, las constancias de depósito que expida el Indeval al respecto y el listado de Tenedores de Certificados Bursátiles que para tal efecto expida el intermediario financiero correspondiente, de ser el caso. Dentro de los 3 (tres) Días Hábiles siguientes a la fecha en la que un Tenedor o grupo de Tenedores que haya designado a un miembro del Comité Técnico (y a sus suplentes) deje de ser propietario de los Certificados en circulación que le otorgan derecho a nombrar a dicho miembro del Comité Técnico de conformidad con el inciso (a)(ii) de la Cláusula 4.2 del Contrato de Fideicomiso, dicho Tenedor o grupo de Tenedores deberá remover a dicho miembro del Comité Técnico (y a sus suplentes) mediante previo aviso por escrito de dicho suceso al Administrador, al Fiduciario y al Representante Común, y dicha remoción surtirá efectos en la Asamblea de Tenedores inmediata siguiente. De igual manera la Asamblea de Tenedores confirmará la remoción de un miembro del Comité Técnico designado por los Tenedores, independientemente de si dicho Tenedor entregó o no la notificación referida anteriormente, cuando dicho Tenedor deje de tener los Certificados en circulación que le dan derecho a dicho Tenedor a designar al miembro del Comité Técnico de que se trate de conformidad con el inciso (a)(ii) de la Cláusula 4.2.

(d) Sustitución y Muerte de Miembros del Comité Técnico. Los miembros propietarios sólo podrán ser sustituidos ante su ausencia por alguno de los suplentes que les correspondan; en el entendido, que la muerte, incapacidad o renuncia de un miembro propietario del Comité Técnico resultará en su remoción automática (y la de sus suplentes) con efectos inmediatos, y el Administrador o el Tenedor que lo haya designado, según corresponda, tendrán el derecho de designar a un nuevo miembro propietario y sus respectivos suplentes.

(e) Instrucciones del Comité Técnico. El Fiduciario sólo cumplirá las instrucciones que válidamente reciba del Comité Técnico conforme a lo establecido en la presente Cláusula 4.2.

(f) Contraprestación. Durante la vigencia del presente Contrato, el Administrador deberá presentar a la Asamblea de Tenedores para su aprobación, las políticas y planes de compensación para los Miembros

Independientes del Comité Técnico; en el entendido, que no tendrán derecho a recibir compensación alguna (i) los Miembros Independientes designados por el Administrador, y (ii) los Miembros Independientes designados por los Tenedores que no entreguen a la Asamblea de Tenedores y al Representante Común, una carta declarando su independencia respecto de cada uno de los Tenedores y el Administrador; en el entendido, además, que dichas políticas y planes de compensación únicamente surtirán efecto con la aprobación de la Asamblea de Tenedores. Cualquier compensación pagada a los Miembros Independientes del Comité Técnico de conformidad con las políticas y planes de compensación propuestos por el Administrador y aprobados por la Asamblea de Tenedores deberá ser pagada por el Fideicomiso como parte de los Gastos de Mantenimiento.

(g) Convenios de Voto. Los miembros del Comité Técnico podrán celebrar convenios para ejercer el derecho de voto en las sesiones del Comité Técnico. Tales convenios y sus características deberán notificarse al Fiduciario (con copia al Representante Común) dentro de los 5 (cinco) Días Hábiles siguientes a su concertación o antes de la siguiente sesión del Comité Técnico, lo que suceda primero, para que sean revelados por el Fiduciario al público inversionista a través de la BMV y Emisnet, así como para que se difunda su existencia en el Reporte Anual. En dichos convenios, los miembros del Comité Técnico podrán convenir ejercer sus derechos de voto en el mismo sentido del voto emitido por el Administrador.

(h) Información Confidencial. Salvo que se trate de información que deba publicarse conforme a la Ley Aplicable, los miembros del Comité Técnico tendrán las obligaciones de confidencialidad establecidas en la Cláusula 15.3 y deberán firmar un convenio de confidencialidad al respecto antes de que sean designados como miembros del Comité Técnico.

(i) Presidente y Secretario. Los miembros del Comité Técnico por mayoría designarán a un miembro del Comité Técnico como presidente, y a una Persona que podrá no ser miembro del Comité Técnico como secretario. El presidente y el secretario ejercerán sus respectivas funciones conforme a los términos del presente Contrato hasta en tanto no sean removidos de sus cargos por la mayoría de los miembros del Comité Técnico y un nuevo presidente y/o secretario, según sea el caso, haya sido designado conforme a los términos del presente inciso (i). En caso de que, respecto de alguna sesión posterior del Comité Técnico, el presidente o el secretario del Comité Técnico no asistan a dicha sesión o, si dicha Persona es un miembro del Comité Técnico, y dicha Persona no tiene derecho a emitir su voto en dicha sesión conforme a lo establecido en el presente Contrato o en la Ley Aplicable, al inicio de dicha sesión los miembros del Comité Técnico presentes que tengan derecho a votar en dicha sesión designarán a un miembro del Comité Técnico que tenga derecho a votar en dicha sesión como presidente de dicha sesión únicamente, y/o a una Persona que podrá no ser miembro del Comité Técnico como secretario de dicha sesión únicamente, según sea aplicable.

(j) Sesiones del Comité Técnico. El Comité Técnico deberá reunirse de manera regular de conformidad con el calendario que sea aprobado en la primera sesión de cada año, y de manera especial cuando sea convocado por un miembro del Comité Técnico o por el Administrador de conformidad con los incisos (k) y (l) siguientes.

(i) Quórum de Instalación y Votación. Salvo que el presente Contrato requiera un quórum de instalación o votación distinto, para que las sesiones del Comité Técnico se consideren válidamente instaladas, todos sus miembros deben ser debidamente convocados y la mayoría de sus miembros propietarios o sus suplentes respectivos deberán estar presentes, y sus resoluciones deberán ser adoptadas por una mayoría de

votos de los miembros presentes. Cada miembro tendrá derecho a un voto. En caso de empate, el presidente tendrá voto de calidad; en el entendido, que si un miembro del Comité Técnico se abstiene de votar, el voto de dicho miembro no computará para el cálculo del quórum de votación que sirve como base para determinar la mayoría requerida en el presente inciso y/o en cualquier otra sección del presente Contrato.

(ii) Acta de Sesión. El secretario del Comité Técnico preparará un acta de sesión para cada sesión del Comité Técnico en la cual se reflejarán las resoluciones adoptadas durante dicha sesión y la cual deberá ser firmada por el presidente o el secretario del Comité Técnico (o quienes hayan fungido como tales en la sesión correspondiente). 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 y de enviarle una copia de dichas actas al Fiduciario y al Representante Común.

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

(iv) Resoluciones Fuera de Sesión. El Comité Técnico podrá adoptar resoluciones fuera de sesiones válidamente instaladas, siempre y cuando éstas sean confirmadas por escrito firmado por todos los miembros propietarios o sus suplentes respectivos, debiendo el secretario del Comité Técnico enviar una copia de dichas resoluciones al Fiduciario y al Representante Común.

(v) Disidencia de Miembros Independientes. En caso de que la opinión de la mayoría de los Miembros Independientes no sea acorde con las determinaciones del Comité Técnico, tal situación se revelará al público inversionista por el Fiduciario a través de la BMV y Emisnet.

(vi) Conflictos de Interés. Los miembros del Comité Técnico no tendrán derecho a emitir su voto en cualquier asunto en que dicho miembro tenga un Conflicto de Interés, y en caso de tener dicho Conflicto de Interés, deberán sin demora, revelar dicho Conflicto de Interés a los demás miembros, aportando la información relevante para el estudio del caso y abstenerse de deliberar y votar en la sesión respectiva sin que ello afecte los quórums requeridos para la instalación del Comité Técnico. Sin limitar la generalidad de lo anterior, se entenderá que un miembro del Comité Técnico tiene un Conflicto de Interés cuando el mismo haya sido nombrado por un Tenedor que sea un Competidor del Fideicomiso o si el Tenedor tiene un Conflicto de Interés en cualquier asunto que vaya a discutirse por el Comité Técnico; en el entendido, que no existirá Conflicto de Interés alguno respecto de miembros del Comité Técnico que hayan sido nombrados por Tenedores por el solo hecho de que también hayan nombrado miembros del comité técnico en otros fideicomisos emisores de certificados bursátiles considerados como certificados bursátiles fiduciarios inmobiliarios. Los miembros del Comité Técnico designados por el Administrador, que no sean Miembros Independientes, no tendrán derecho a emitir su voto en aquellos asuntos en los que el Comité Técnico evalúe el desempeño del Administrador, los términos de su mandato, operaciones con Personas Relacionadas respecto de las Sociedades Promovidas, del Fideicomitente y del Administrador o, en general, cualquier otro asunto que represente un Conflicto de Interés del Administrador; en el entendido, que no se considerará que una operación representa un Conflicto de Interés cuando esta sea celebrada de conformidad con la Cláusula

6.14 del presente Contrato, en el entendido, además, que en cualquier momento cualquier miembro del Comité Técnico podrá invocar la existencia de un Conflicto de Interés.

Si un miembro del Comité Técnico considera que un Conflicto de Interés existe o pueda existir, respecto de cualquier otro miembro del Comité Técnico, dicho miembro deberá declararlo ante los demás y solicitar que los miembros involucrados en el Conflicto de Interés se abstengan de estar presentes durante la deliberación y votación del asunto respectivo, en el entendido, que la presencia de dicho miembro no computará para determinar el quórum de instalación en la sesión respectiva. En caso que el miembro del Comité Técnico respecto del cual se considere que existe o pueda existir un Conflicto de Interés sea un Miembro Independiente y no esté de acuerdo con dicha consideración, el Comité Técnico, por el voto favorable de la mayoría de los miembros con derecho a voto (o sus respectivos suplentes) 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.

(k) Convocatoria por Cualquier Miembro del Comité Técnico. Cualquiera de los miembros del Comité Técnico podrá solicitar al Administrador para que convoque a una sesión del Comité Técnico cuando dicho miembro lo considere pertinente, con al menos 5 (cinco) días naturales de anticipación a la fecha en que dicho miembro pretenda celebrar la sesión. La solicitud deberá indicar brevemente los asuntos que se pretendan tratar en dicha sesión; en el entendido, que los asuntos incluidos en dicha solicitud deberán hacer referencia a asuntos específicos y no podrán incluir referencias generales como “varios”, o “misceláneos”. Una vez que el secretario del Comité Técnico reciba la solicitud a que se refiere el presente inciso (k), el secretario quedará obligado a convocar la sesión correspondiente con al menos 3 (tres) días naturales de anticipación a la fecha en que se haya solicitado celebrar dicha sesión. La convocatoria deberá hacerse a todos los miembros del Comité Técnico, al Representante Común y al Fiduciario por escrito, indicando tanto el orden del día como el lugar, la fecha y la hora a la que se vaya a llevar a cabo la sesión; en el entendido, que los puntos del orden día deberán hacer referencia a asuntos específicos y no podrán incluir referencias generales como “varios”, o “misceláneos”.

(l) Convocatoria por Inversión o Desinversión. En caso de que el Administrador haya encontrado una posibilidad de Inversión o Desinversión que requiera la aprobación del Comité Técnico, el Administrador deberá someter el Memorándum de Inversión o Desinversión respectivo al Comité Técnico junto con una convocatoria, en cuyo caso el Comité Técnico contará con un plazo de 10 (diez) Días Hábiles contados a partir de que el Comité Técnico reciba dicho Memorándum de Inversión o Desinversión para celebrar una sesión en la cual se discuta y, en su caso, se apruebe la Inversión o Desinversión propuesta en el Memorándum de Inversión o Desinversión respectivo; en el entendido, que el Administrador podrá solicitar al Comité Técnico en la convocatoria correspondiente que reduzca el plazo para convocar a dicha sesión en los casos en los que una respuesta más rápida sea indispensable para asegurar una oportunidad de inversión o desinversión, cuyo plazo no podrá ser en ningún momento inferior a 5 (cinco) días naturales.

(m) Invitados Adicionales a las Sesiones del Comité Técnico. El Fiduciario y el Representante Común siempre estarán invitados a atender las sesiones del Comité Técnico como observadores (con voz pero sin derecho de voto). Además, el Comité Técnico podrá invitar a invitados especiales, como observadores (con voz pero sin derecho de voto), en virtud de su grado de experiencia en un asunto determinado, mediante aviso

por escrito entregado al Administrador con por lo menos un Día Hábil de anticipación. Los invitados especiales que atiendan a las sesiones del Comité Técnico deberán firmar un convenio de confidencialidad con el Administrador en virtud del cual se obliguen a mantener confidencial y no revelar, sin el consentimiento previo por escrito del Administrador, cualquier información que haya sido discutida en dicha sesión del Comité Técnico.

(n) Notificaciones al Fiduciario por el Comité Técnico. Todas las instrucciones y notificaciones que el Comité Técnico deba entregar 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, entregando copia al Representante Común.

(ñ) Funciones del Comité Técnico. El Comité Técnico tendrá las facultades previstas en el presente Contrato, incluyendo, sin limitación, las siguientes facultades indelegables:

(i) fijar las políticas conforme a las cuales se invertirá el Patrimonio del Fideicomiso;

(ii) aprobar las Inversiones, Desinversiones, adquisición o enajenación de activos, bienes o derechos con valor igual al 5% del Patrimonio del Fideicomiso (pero inferior al 20% (veinte por ciento) del Patrimonio del Fideicomiso), con base en cifras correspondientes al cierre del trimestre inmediato anterior, considerando los compromisos de inversión de las Llamadas de Capital ya sea que se ejecuten de manera simultánea o sucesivamente, 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;

(iii) establecer los términos y condiciones a los que se ajustará el Administrador en el ejercicio de sus facultades de actos de dominio y, en su caso, de administración diferentes a los establecidos en la Cláusula 11 de los Términos y Condiciones de Administración; en el entendido, que esta facultad será ejercida en una sesión en la que los miembros del Comité Técnico designados por el Administrador que no sean Miembros Independientes no tendrán derecho de voto respecto de dicho punto;

(iv) vigilar el cumplimiento de los acuerdos de la Asamblea de Tenedores y monitorear el cumplimiento de las obligaciones del Administrador de conformidad con lo establecido en este Contrato; en el entendido, que esta facultad será ejercida exclusivamente por la mayoría de los Miembros Independientes en una sesión del Comité Técnico en la cual los miembros designados por el Administrador que no sean Miembros Independientes no tendrán derecho de voto respecto de dicho punto, podrán instruir al Fiduciario para que contrate a terceros independientes a efecto de que lleven a cabo las auditorías y revisiones que consideren necesarias para monitorear el cumplimiento de las obligaciones del Administrador en los términos del presente Contrato; y en el entendido, además, que el pago de los gastos y costos derivados de dichas auditorías y revisiones serán cubiertos exclusivamente con la Reserva de Gastos Especiales;

(v) aprobar cualquier Auditor Externo (que no sea considerado un Proveedor Pre-Aprobado) y/o Valuador Independiente; en el entendido, que dicha aprobación será obtenida exclusivamente por la mayoría de los Miembros Independientes del Comité Técnico en una sesión en la que los miembros del Comité Técnico designados por el Administrador que no sean Miembros Independientes no tendrán derecho de voto respecto de dicho punto;

(vi) aprobar el cálculo de la Reserva de Administración y de la Reserva de Gastos realizado por el Administrador;

(vii) aprobar las operaciones de cobertura celebradas por las Sociedades Promovidas en los términos del inciso (vii) de la Cláusula 6.2 del presente Contrato con precio de contratación igual o superior al 5% (cinco por ciento) del Patrimonio del Fideicomiso, pero cuyo precio de contratación sea inferior al 20% (veinte por ciento) del Patrimonio del Fideicomiso), con base en cifras correspondientes al cierre del trimestre inmediato anterior, considerando los compromisos de inversión de las Llamadas de Capital, ya sea que se ejecuten de manera simultánea o sucesivamente, 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, que la aprobación de operaciones de cobertura en los términos del presente numeral (x) podrá ser incluida dentro de la aprobación de una Inversión siempre y cuando se incluya una descripción genérica de la misma en el Memorándum de Inversión respectivo;

(viii) aprobar los Préstamos otorgados a las Sociedades Promovidas conforme a las Cláusulas 6.3 y 6.4 (f) del presente Contrato cuyo monto exceda del 5% (cinco por ciento) del Patrimonio del Fideicomiso, pero que sea inferior al 20% (veinte por ciento) del Patrimonio del Fideicomiso, con base en cifras correspondientes al cierre del trimestre inmediato anterior, considerando los compromisos de inversión de las Llamadas de Capital en la fecha de dicho Préstamo; en el entendido, que la aprobación de Préstamos a las Sociedades Promovidas en los términos del presente numeral (xi) podrá ser incluida dentro de la aprobación de una Inversión siempre y cuando se incluya una descripción genérica del Préstamo respectivo dentro del Memorándum de Inversión respectivo;

(ix) aprobar las Inversiones de Seguimiento que se realicen conforme a la Cláusula 6.5 del presente Contrato que sean iguales o superiores al 5% (cinco por ciento) del Patrimonio del Fideicomiso (pero que sean menores al 20% (veinte por ciento) del Patrimonio del Fideicomiso), con base en cifras correspondientes al cierre del trimestre inmediato anterior, considerando los compromisos de inversión de las Llamadas de Capital;

(x) autorizar cualquier modificación al esquema de penalidades previsto en el la Cláusula 7.1(f) del presente Contrato:

(xi) aprobar las operaciones con Personas Relacionadas respecto de las Sociedades Promovidas, del Fideicomitente y del Administrador o a quien se le encomienden dichas funciones, o bien que representen un Conflicto de Interés; en el entendido, que cuando el Administrador tenga un Conflicto de Interés, esta facultad será ejercida exclusivamente por la mayoría de los Miembros Independientes del Comité Técnico en una sesión en la que los miembros del Comité Técnico designados por el Administrador que no sean Miembros Independientes no tendrán derecho de voto respecto de dicho punto, en el entendido, además, que no se considerará que una operación representa un Conflicto de Interés cuando esta sea celebrada de conformidad con la Cláusula 6.14 del presente Contrato, en el entendido, además que la presente aprobación será requerida independientemente de que se haya obtenido la aprobación de la Cláusula 4.1 (c) (iii) del presente Contrato; y

(xii) en general, instruir al Fiduciario que celebre cualquier contrato o que lleve a cabo cualquier acto que resulte necesario o conveniente a fin de resolver cualquier situación o conflicto no previsto en el presente Contrato que pudiera presentarse con respecto de los Fines del Fideicomiso.

(o) Sesión Inicial del Comité Técnico. Dentro de los 3 (tres) Días Hábiles siguientes a la fecha del presente Contrato, el Comité Técnico deberá celebrar una sesión para discutir y resolver respecto de los siguientes asuntos (la "Sesión Inicial"):

(i) discusión y, en su caso, designación del presidente y secretario del Comité Técnico;

(ii) discusión y, en su caso, aprobación de la Emisión Inicial y oferta pública restringida de los Certificados Bursátiles en los términos del presente Contrato y su inscripción en el RNV;

(iii) discusión y, en su caso, aprobación de la inversión del Patrimonio del Fideicomiso en Inversiones Permitidas conforme a lo establecido en el presente Contrato;

(iv) discusión y, en su caso, aprobación del mandato del Administrador en los términos del presente Contrato, los Términos y Condiciones de Administración y de los demás Documentos de la Emisión;

(v) discusión y, en su caso, instrucción al Fiduciario para que otorgue los poderes al Administrador a que hacen referencia los Términos y Condiciones de Administración;

(vi) discusión y, en su caso, aprobación del Calendario de Compromisos de Inversión;

(vii) informar el primer cálculo de la Reserva de Administración y de la Reserva de Gastos realizado por el Administrador en la Fecha de Emisión Inicial.

(p) Comités de auxilio del Comité Técnico. El Comité Técnico podrá establecer comités para el auxilio de sus facultades, en cuyo caso dichos comités deberán de estar integrados exclusivamente con miembros del Comité Técnico y serán presididos por un Miembro Independientes del Comité Técnico.

Cláusula 4.3. Representante Común.

(a) Facultades y Obligaciones del Representante Común. El Representante Común tendrá las facultades y obligaciones que se contemplan en la LMV y, en lo que resulte aplicable, en la LGTOC, en los Certificados Bursátiles, el Acta de Emisión y en este Contrato. Para todo aquello no expresamente previsto en los Certificados Bursátiles, en este Contrato, en los demás documentos de los que sea parte, o en la LMV y en la LGTOC, el Representante Común actuará de conformidad con las instrucciones de la Asamblea de Tenedores, siempre y cuando las instrucciones no contravengan disposiciones legales aplicables al Representante Común o sus políticas institucionales. Los derechos y obligaciones del Representante Común incluirán, sin limitación, los siguientes:

(i) suscribir el Título correspondiente a cada Emisión y el Acta de Emisión, así como suscribir las solicitudes a ser presentadas ante la CNBV para lograr el canje del Título y la actualización de registro en el RNV, como resultado de una Emisión Adicional;

(ii) revisar la constitución del Fideicomiso;

(iii) revisar la existencia del Patrimonio del Fideicomiso;

(iv) revisar el cumplimiento del destino de los fondos autorizados por la CNBV;

(v) revisar el debido cumplimiento de las obligaciones del Fiduciario y del Administrador conforme al presente Contrato, particularmente respecto a la entrega de reportes y cálculos relacionados con las Distribuciones y la Contraprestación por Administración, sujeto a los términos que más adelante se indican;

(vi) facultad de notificar a la CNBV, la BMV e Indeval respecto de cualquier retraso del Fiduciario en el cumplimiento de sus obligaciones de pago conforme al presente Contrato;

(vii) convocar y presidir las Asambleas de Tenedores cuando la Ley Aplicable o los términos de los Certificados Bursátiles y el presente Contrato así lo requieran, así como solicitar al Fiduciario que convoque a Asambleas de Tenedores cuando lo considere necesario o deseable para obtener confirmaciones de los Tenedores con respecto a la toma de cualquier decisión, o la realización de cualesquier asuntos que deban ser resueltos por una Asamblea de Tenedores;

(viii) llevar a cabo todos los actos que resulten necesarios o convenientes a efecto de cumplir las resoluciones tomadas en las Asambleas de Tenedores;

(ix) firmar, en representación de los Tenedores de Certificados Bursátiles, los documentos y contratos que se celebrarán con el Fiduciario de conformidad con lo establecido en el presente Contrato;

(x) ejercer todas las acciones que resulten necesarias o convenientes a efecto de salvaguardar los derechos de los Tenedores de Certificados Bursátiles;

(xi) actuar como intermediario entre el Fiduciario y los Tenedores, en representación de estos últimos, con respecto del pago de cualquier cantidad pagadera a los Tenedores en relación con los Certificados Bursátiles y el presente Contrato así como para cualesquiera otros asuntos que se requieran;

(xii) ejercer sus derechos y cumplir con sus obligaciones establecidas en los Certificados Bursátiles, en el presente Contrato y en los demás documentos de los que sea parte;

(xiii) solicitar del Fiduciario y del Administrador toda la información y documentación que se encuentre en su posesión y que sea necesaria para el cumplimiento de las funciones del Representante Común en los términos del presente Contrato;

(xiv) proporcionar a cualquier Tenedor las copias de los reportes que le hayan sido entregados al Representante Común por el Fiduciario y el Administrador de conformidad con lo establecido en el presente Contrato, para lo cual los Tenedores deberán acreditar su tenencia con las constancias de depósito que expida el Indeval y el listado de Tenedores que para tal efecto expida la casa de bolsa correspondiente, de ser el caso, respecto de los Certificados Bursátiles de los cuales dichos Tenedores sean titulares; y

(xv) en general, llevar a cabo todos los actos y ejercer las facultades y cumplir con las obligaciones que le correspondan de conformidad con lo establecido en el presente Contrato, la Ley Aplicable y los sanos usos y prácticas bursátiles.

El Representante Común deberá verificar a través de la información que se le hubiere proporcionado para tales fines, el cumplimiento en tiempo y forma del Fiduciario, del Fideicomitente, del Administrador, o a quien se le encomienden dichas funciones y demás personas que suscriban los Documentos de la Emisión y presten servicios al Fiduciario en relación con los Certificados Bursátiles o el Patrimonio del Fideicomiso, respecto de sus obligaciones relacionadas con la emisión, distribución y pago de recursos al amparo de los Certificados Bursátiles contenidas en el presente Contrato de Fideicomiso, el Título y en los Documentos de la Emisión (excepto de las obligaciones de índole contable, fiscal, laboral y administrativa de dichas partes derivadas de las Emisiones), así como el estado que guarda el Patrimonio del Fideicomiso.

Para efecto de cumplir con lo anterior, el Representante Común tendrá el derecho de solicitar al Fiduciario, al Fideicomitente, a la Parte Controladora, al Administrador, al Auditor Externo, asesores legales y/o a cualquier persona que preste servicios al Fiduciario en relación con los Certificados Bursátiles o el Patrimonio del Fideicomiso cualquier información y documentación que razonablemente considere conveniente o necesaria para revisar el cumplimiento de las obligaciones a que se refiere el párrafo anterior. En ese sentido, el Fiduciario, el Fideicomitente, la Parte Controladora, el Administrador y dichos prestadores de servicios tendrán la obligación de proporcionar y/o causar que le sea proporcionada al Representante Común dicha información y en los plazos y periodicidad que el Representante Común razonablemente les requiera, incluyendo, sin limitar, la situación financiera del Patrimonio del Fideicomiso, el estado que guardan las Inversiones, Reinversiones, Desinversiones, financiamientos y otras operaciones efectuadas con cargo al Patrimonio del Fideicomiso, corridas financieras, determinación de coberturas, así como cualquier otra información económica, contable, financiera, legal y administrativa que se precise, las cuales estarán sujetas a las obligaciones de confidencialidad establecidas en la Cláusula 15.3, en el entendido, sin embargo, que el Representante Común podrá hacer dicha información del conocimiento de los Tenedores sin incurrir en un incumplimiento por tal motivo a dichas obligaciones de confidencialidad, quienes de igual manera se encuentran sujetos a la obligación de confidencialidad establecida en la Cláusula 15.3. El Fiduciario tendrá la obligación de requerir al Auditor Externo, asesores legales o terceros que proporcionen al Representante Común la información y en los plazos antes señalados.

El Representante Común podrá realizar visitas o revisiones a las personas señaladas en el párrafo anterior, una vez cada 6 (seis) meses o cuando este lo estime conveniente, mediante notificación entregada por escrito realizada con por lo menos 3 (tres) Días Hábiles de anticipación a la fecha en que se desee llevar a cabo la visita o revisión respectiva.

En caso de que el Representante Común no reciba la información solicitada en los tiempos señalados o que tenga conocimiento de cualquier incumplimiento de las obligaciones establecidas en los Documentos de la Emisión a cargo de las partes de los mismos, deberá solicitar inmediatamente al Fiduciario que se haga del conocimiento del público inversionista (pero sin revelar el contenido de la información solicitada sujeta a dichas obligaciones de confidencialidad), a través de la publicación de un evento relevante, dicho incumplimiento, sin que tal revelación se considere que infringe obligación de confidencialidad alguna

establecida en el presente Contrato y/o en los Documentos de la Emisión y sin perjuicio de la facultad del Representante Común de hacer del conocimiento del público inversionista en términos del presente Contrato y la Ley Aplicable, cualquier circunstancia que pueda afectar la capacidad del Fiduciario para cumplir con sus obligaciones al amparo de los Certificados Bursátiles así como cualesquier incumplimientos y/o retraso en el cumplimiento de las obligaciones tanto del Fiduciario, del Fideicomitente, del Administrador y de las demás personas que suscriban los Documentos de la Emisión y que presten servicios al Fiduciario en relación con los Certificados Bursátiles o el Patrimonio del Fideicomiso, que por cualquier medio se hagan del conocimiento del Representante Común; en el entendido, además, que dicha revelación no se considerará que infringe las obligaciones de confidencialidad establecidas en el presente Contrato y/o en los demás Documentos de la Emisión.

En el entendido que si el Fiduciario omite divulgar el evento relevante de que se trate, el Representante Común tendrá la obligación de publicar dicho evento, dentro de los 2 (dos) Días Hábiles siguientes a que tenga conocimiento de la omisión.

Según sea solicitado por la Asamblea de Tenedores o al momento de concluir su encargo, el Representante Común tendrá la obligación de presentar un informe del desempeño de su actuación.

A efecto de estar en posibilidad de cumplir con lo anterior, el Representante Común tendrá el derecho, con la aprobación previa de la Asamblea de Tenedores, de contratar, con cargo al Patrimonio del Fideicomiso, a cualquier tercero especialista en la materia de que se trate, que considere conveniente y/o necesario para el cumplimiento de sus obligaciones de revisión referidas en los párrafos anteriores o establecidas en la Ley Aplicable, cuya contratación deberá ser razonable y en términos de mercado; en cuyo caso el Representante Común estará sujeto a las responsabilidades que establezca la propia Asamblea de Tenedores al respecto y, en consecuencia, el Representante Común podrá, confiar, actuar y/o abstenerse de actuar con base en las determinaciones que lleven a cabo dichos especialistas, según lo determine la Asamblea de Tenedores; en el entendido, que si dicha Asamblea de Tenedores no aprueba dicha contratación, el Representante Común no podrá llevarla a cabo y en tal supuesto el Representante Común solamente responderá de las actividades que le son directamente imputables en términos del presente Contrato o de la Ley Aplicable. Asimismo, sin perjuicio de las demás obligaciones del Fiduciario referidas en los párrafos anteriores, éste deberá, previa autorización de la Asamblea de Tenedores, contratar con cargo al Patrimonio del Fideicomiso y/o proporcionar al Representante Común, con cargo al Patrimonio del Fideicomiso, los recursos necesarios para realizar las contrataciones de los terceros que asistan a dicho Representante Común en el cumplimiento de sus obligaciones, según le sea instruido por el Representante Común, en un plazo que no deberá exceder de 5 (cinco) Días Hábiles contados a partir de que le sea dada dicha instrucción; en el entendido, que si la Asamblea de Tenedores autoriza la contratación de dichos terceros pero no existen los recursos suficientes para tales efectos, se estará a lo dispuesto por el artículo 281 del Código de Comercio así como a lo establecido en el artículo 2577 del Código Civil para el Distrito Federal y sus correlativos en relación con su carácter de mandatario en términos del artículo 217 de la LGTOC, en el entendido, además, que el Representante Común no estará obligado a anticipar las cantidades necesarias para la contratación de dichos terceros especialistas y no será responsable bajo ninguna circunstancia del retraso de su contratación y/o por

falta de recursos en el Patrimonio del Fideicomiso de llevar a cabo dicha contratación y/o porque no le sean proporcionados, en su caso, por los Tenedores de los Certificados Bursátiles.

Atendiendo a la naturaleza de los Certificados que no conllevan una obligación a cargo del Fiduciario de pagar una suma de dinero por concepto de principal y/o intereses, ni el Representante Común, ni cualquier funcionario, consejero, apoderado, empleado, filial o agente del Representante Común (el "Personal"), serán responsables de las decisiones de inversión, del cumplimiento del plan de negocios, ni del resultado de las Inversiones y/o de las demás operaciones efectuadas con cargo al Patrimonio del Fideicomiso o de la adecuación de dicho resultado a los rendimientos esperados, ni deberá revisar ni vigilar la viabilidad jurídica, financiera y económica de las Inversiones y demás operaciones ni la obtención de autorizaciones y cumplimiento de requisitos legales y de otro tipo que conlleve cada Inversión u operación; en el entendido que estará facultado para solicitar al Administrador, al Fiduciario y a los demás participantes, información relacionada con estos temas.

De igual manera no será responsabilidad del Representante Común ni del Personal, vigilar o supervisar el cumplimiento de los servicios contratados del Valuador Independiente, del Auditor Externo o de cualquier tercero, ni el cumplimiento de las obligaciones pactadas en los contratos firmados con las contrapartes en las Inversiones, Desinversiones y demás operaciones, ni el cumplimiento de las obligaciones de las partes de las Sociedades Promovidas ni de sus términos y funcionamiento, 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.

(b) Revocación y Remoción del Representante Común. El Representante Común podrá ser removido por resolución adoptada en una Asamblea de Tenedores con el voto favorable de los Tenedores que representen por lo menos el 75% (setenta y cinco por ciento) de los Certificados Bursátiles en circulación; en el entendido, que dicha remoción sólo surtirá efectos a partir de la fecha en que un representante común sustituto haya sido designado en una Asamblea de Tenedores con el voto favorable de los Tenedores que representen por lo menos el 75% (setenta y cinco por ciento) de los Certificados Bursátiles en circulación, y el representante común sustituto haya aceptado y tomado posesión de su cargo.

(c) Renuncia del Representante Común. Cualquier institución que actúe como Representante Común conforme al presente Contrato podrá renunciar a dicho nombramiento en los casos que se especifican y de conformidad a las disposiciones del Artículo 216 de la LGTOC. El Representante Común deberá entregar notificación por escrito al Administrador y al Fiduciario de su intención de renuncia con por lo menos 60 (sesenta) días naturales de anticipación a la fecha de renuncia, y en todo caso dicha renuncia no será efectiva hasta que un Representante Común sucesor sea nombrado en una Asamblea de Tenedores con el voto favorable de los Tenedores que representen por lo menos el 75% (setenta y cinco por ciento) de los Certificados Bursátiles en circulación, y el representante común sustituto haya aceptado y tomado posesión de su cargo, lo cual deberá ocurrir dentro de dicho plazo de 60 (sesenta) días naturales antes señalado.

(d) Terminación de las Obligaciones del Representante Común. Las obligaciones del Representante Común terminarán una vez que se hayan cubierto a los Tenedores todas las cantidades a que tengan derecho conforme a los Certificados Bursátiles.

(e) Actos del Representante Común. 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 este Contrato, los Certificados Bursátiles y los demás documentos de los que sea parte o la Ley Aplicable, serán obligatorios para los Tenedores y se considerarán como aceptados por los mismos.

(f) Gastos del Representante Común. El Representante Común no estará obligado a erogar ningún tipo de gasto o cantidad con cargo a su patrimonio para llevar a cabo los actos y funciones que pueda o deba llevar a cabo de conformidad con el presente Contrato o la Ley Aplicable.

(g) Honorarios del Representante Común. Como contraprestación por sus servicios bajo el presente Contrato, el Representante Común tendrá derecho a recibir los honorarios (más el IVA correspondiente) que se indican en el documento que se adjunta al presente como Anexo "B". Los honorarios del Representante Común serán considerados como Gastos de la Emisión Inicial o Gastos de Mantenimiento, según sea el caso.

Cláusula 4.4. Facultades del Fiduciario. El Fiduciario tendrá todas las facultades y poderes que sean necesarios para cumplir con los Fines del Fideicomiso, de conformidad con los términos del Artículo 391 de la LGTOC; en el entendido, que el Fiduciario deberá actuar en todo momento de conformidad con las instrucciones de quienes, conforme a los términos del presente Contrato, estén autorizados para instruir al Fiduciario y como un buen padre de familia.

(a) Defensa del Patrimonio del Fideicomiso.

(i) El Fiduciario deberá actuar siempre como un buen padre de familia y no deberá abandonar, dejar desprotegido, causar o permitir demérito alguno al Patrimonio del Fideicomiso o a cualquier parte del mismo que se encuentre en su posesión conforme a lo previsto en el presente Contrato.

(ii) En caso que la defensa del Patrimonio del Fideicomiso sea requerida ante cualquier tercero, el Fiduciario otorgará los poderes que sean necesarios o convenientes para llevar a cabo dicha defensa (que en ningún caso serán irrevocables o incluirán facultades para actos de dominio, de delegación o sustitución) en favor de la persona o las personas físicas que designe la Parte Controladora por escrito; en el entendido, sin embargo, que el Fiduciario no asumirá responsabilidad alguna en relación con los actos que lleven a cabo cualquiera de dichos apoderados, disposición que se incluirá en los poderes que otorgue el Fiduciario; en el entendido, además, que todos y cada uno de los costos, honorarios y gastos incurridos por el otorgamiento de dichos poderes, o incurridos por dichos apoderados en el ejercicio de dichos poderes serán considerados como Gastos de Mantenimiento.

En caso que la Parte Controladora sea el Administrador y se rehusare a tomar las medidas necesarias para defender el Patrimonio del Fideicomiso, o no señalare a las personas a las cuales dichos poderes deban otorgarse o no propusieren las acciones necesarias para defender el Patrimonio del Fideicomiso dentro de los 5 (cinco) Días Hábiles siguientes a la de la notificación por escrito del evento que origine la necesidad de defender el Patrimonio del Fideicomiso por parte del Fiduciario, el Fiduciario entregará una notificación por escrito de dicha negativa o inactividad al Representante Común (con copia para el Administrador) y otorgará a las personas o entidades que el Representante Común le señale por escrito, los poderes necesarios para que tales personas o entidades puedan defender el Patrimonio del Fideicomiso, con la previa aprobación de la

Asamblea de Tenedores, siempre que sea posible contar con dicha aprobación previa sin que exista la posibilidad razonable de que, de no adoptarse una pronta decisión, se afecte negativamente el Patrimonio del Fideicomiso, en cuyo caso, se otorgarán a discreción del Representante Común (sin que este último incurra en responsabilidad por este motivo).

(iii) En caso de que la Parte Controladora sea el Administrador y, decida llevar a cabo la defensa del Patrimonio del Fideicomiso directamente o en virtud del poder otorgado por el Fiduciario, la Parte Controladora o al tercero a quien se le otorgue el poder, deberá rendir un informe detallado de su actuación al Fiduciario y al Representante Común cuando estos mismos lo soliciten. De igual forma la Parte Controladora, según corresponda deberá permitir que las personas que designe el Fiduciario tengan acceso al expediente y a todo tipo de actuaciones judiciales y/o extrajudiciales.

(iv) Salvo por los costos y gastos que resulten de la negligencia, mala fe o dolo del Fiduciario (según sea determinado en sentencia firme de autoridad judicial competente), el Fiduciario no estará obligado a realizar desembolso alguno o a incurrir en cualquier gasto con cargo a su propio patrimonio. Cualquier desembolso o costo razonable y documentado que esté obligado a hacer en consecución de los Fines del Fideicomiso será considerado como un Gasto de Mantenimiento, y deberá ser aprobado previamente por la Parte Controladora por escrito o por la Asamblea de Tenedores, según corresponda.

(v) En caso que sea necesario tomar medidas urgentes para preservar y mantener el Patrimonio del Fideicomiso, el Fiduciario deberá notificar dicha situación al Representante Común y al Administrador, lo antes posible, pero a más tardar dentro de 2 (dos) Días Hábiles siguientes a que tenga conocimiento de dicho evento. El Fiduciario deberá actuar conforme a las instrucciones escritas que reciba conforme a lo indicado en el párrafo (ii) anterior, y el Fiduciario no tendrá responsabilidad derivada de la falta de instrucciones; en el entendido, que en caso que sea necesario tomar medidas urgentes para conservar y mantener el Patrimonio del Fideicomiso, el Fiduciario estará obligado a tomar todas las medidas inmediatas necesarias para conservar y mantener el Patrimonio del Fideicomiso; en el entendido, además, que el Fiduciario no tendrá responsabilidad alguna en relación con dichas medidas inmediatas siempre y cuando actúe de conformidad con la Ley Aplicable. Todos y cada uno de los gastos incurridos por el Fiduciario de conformidad con dichas medidas serán considerados como Gastos de Mantenimiento.

(vi) No obstante lo anterior, y salvo que en el presente Contrato o en los demás Documentos de la Emisión se disponga expresamente lo contrario, el Fiduciario, sus funcionarios, delegados fiduciarios, empleados y apoderados no serán responsables de determinar o investigar el cumplimiento de las partes del presente Contrato, de cualesquiera de los términos, condiciones o de cualesquiera de sus obligaciones conforme al presente Contrato o conforme a los demás Documentos de la Emisión, salvo que se trate de error manifiesto.

(vii) Las partes del presente Contrato notificarán al Fiduciario y a su vez el Fiduciario notificará a las demás partes, de cualquier circunstancia de la que tengan conocimiento y que pudiere razonablemente considerarse que afecta de manera adversa y significativa el Patrimonio del Fideicomiso conforme al presente Contrato, a más tardar el segundo Día Hábil contado a partir del día en que haya tenido conocimiento de dicha circunstancia.

(viii) No obstante lo anterior, y salvo que en el presente Contrato se disponga lo contrario, el Fiduciario, sus funcionarios, delegados fiduciarios, empleados y apoderados podrán, de ser necesario conforme a los términos del presente Contrato, consultar con cualquier asesor legal o fiscal o con cualquier otro experto que elijan a su razonable discreción; en el entendido, que todos y cada uno de los gastos incurridos por el Fiduciario en relación con lo anterior deberán ser aprobados previamente por el Administrador por escrito y serán considerados como Gastos de Mantenimiento.

(ix) El Fiduciario tendrá en todo tiempo facultades absolutas para defenderse y proteger el Patrimonio del Fideicomiso y los derechos derivados del mismo, en términos del presente Contrato de Fideicomiso y de lo previsto por la Ley Aplicable.

(b) Términos y Condiciones de los Servicios del Fiduciario. El Fideicomitente, el Administrador y el Representante Común en este acto expresamente convienen con el Fiduciario en lo siguiente:

(1) El Fiduciario llevará a cabo la emisión de los Certificados Bursátiles exclusivamente en cumplimiento de los Fines del Fideicomiso con cargo al Patrimonio del Fideicomiso y no asume ninguna obligación a título individual con respecto al pago de los mismos. Las partes del presente Contrato en este acto reconocen y aceptan que la actuación del Fiduciario en la Emisión será únicamente en su carácter de institución fiduciaria. El Fiduciario actuará en todo momento conforme a lo establecido en el presente Contrato, dando cumplimiento a las obligaciones y ejerciendo las facultades que en el mismo se le otorgan a fin de dar cumplimiento a los Fines del Fideicomiso. Asimismo, el Fiduciario deberá actuar conforme a los demás documentos que de acuerdo con este Contrato deba suscribir y conforme a las instrucciones que reciba por escrito del Administrador, del Comité Técnico, la Asamblea de Tenedores o del Representante Común, de acuerdo a lo establecido en este Contrato. El Fiduciario no será responsable de:

(i) cualesquiera actos que lleve a cabo de conformidad con las disposiciones expresas del presente Contrato;

(ii) cualesquiera actos que lleve a cabo de conformidad con las disposiciones expresas de cualesquiera otros contratos o documentos celebrados u otorgados conforme a lo expresamente contemplado en el presente Contrato;

(iii) cualesquiera actos que lleve a cabo de conformidad con las instrucciones escritas del Administrador, del Comité Técnico o del Representante Común conforme a lo contemplado en el presente Contrato;

(iv) cualquier declaración hecha por las otras partes del presente Contrato o cualquier otro Documento de la Emisión;

(v) cualquier mora o incumplimiento de pago, salvo en aquellos casos en que dicha mora o incumplimiento derive de un incumplimiento por parte del Fiduciario de las obligaciones establecidas en el presente Contrato; y

(vi) cualquier hecho, acto y omisión del Fideicomitente, del Comité Técnico, del Representante Común o de terceros, los cuales impidan o dificulten el cumplimiento de los Fines del Fideicomiso.

(2) El Fiduciario deberá verificar la información y cantidades proporcionadas por el Fideicomitente en lo relacionado a reportes y el flujo de recursos como fuente de pago de los Certificados.

(3) El Fiduciario no tendrá obligación de confirmar o verificar la autenticidad de cualquier aviso o certificado entregado por el Fideicomitente, el Administrador, el Comité Técnico o el Representante Común al Fiduciario de conformidad con el presente Contrato.

(4) El Fiduciario se encuentra expresa e irrevocablemente autorizado para usar las cantidades depositadas en las Cuentas del Fideicomiso para el pago de cualesquiera costos, gastos, honorarios y comisiones derivadas de o incurridas en relación con el presente Contrato, estrictamente de conformidad con el Capítulo X y previa aprobación por escrito de la Parte Controladora o por la Asamblea de Tenedores, según corresponda.

(6) El Fiduciario no tendrá obligación alguna de verificar, confirmar o de cualquier otra forma revisar la existencia, validez, elegibilidad y/o exigibilidad de cualquier Inversión ni de confirmar que dichas Inversiones cumplen con los Criterios de Elegibilidad.

(7) En la medida en que una situación específica no esté prevista por las disposiciones de este Contrato, el Fiduciario deberá dar aviso al Administrador y al Representante Común de tal situación a fin de que el Administrador y/o el Representante Común, según corresponda, giren las instrucciones pertinentes en base a las cuales deberá actuar el Fiduciario.

(8) El Fiduciario tendrá en todo momento la obligación de asistir a cualquier Asamblea de Tenedores, con voz pero sin derecho a voto, por lo que el Fiduciario no tendrá responsabilidad alguna relacionada con las resoluciones adoptadas por dichas Asambleas de Tenedores.

(9) Conforme a la regla 5.2 de la Circular 1/2005, emitida por el Banco de México, el Fiduciario asumirá la responsabilidad civil por los daños y perjuicios causados por el incumplimiento de sus obligaciones conforme al presente Contrato.

(c) Acceso. El Fiduciario acuerda que, previa notificación entregada con por lo menos 5 (cinco) Días Hábiles de anticipación, permitirá a cualquier representante autorizado del Administrador, del Comité Técnico y del Representante Común, durante las horas de negocio normales del Fiduciario, examinar y auditar los libros de contabilidad, registros, reportes y otros documentos y material del Fiduciario en relación con (a) el cumplimiento por parte del Fiduciario de sus obligaciones al amparo del presente Contrato, (b) cualesquiera pagos de comisiones y honorarios por parte del Fiduciario en relación con dicho cumplimiento, y (c) cualquier reclamación hecha por el Fiduciario al amparo del presente Contrato. Adicionalmente, con relación al presente Fideicomiso, el Fiduciario permitirá a dichos representantes sacar copias y extractos de cualquiera de dichos libros y registros, y discutir los mismos con los directivos y empleados del Fiduciario. El Administrador, los miembros del Comité Técnico y el Representante Común mantendrán, y harán que sus representantes autorizados mantengan, en confidencialidad, toda la información anterior excepto en la medida que su divulgación sea requerida por ley o en la medida en que el Administrador, los miembros del Comité Técnico o el Representante Común, según sea el caso, determinen que tal divulgación es consistente con sus obligaciones al amparo del presente Contrato. El Fiduciario, con relación al presente Fideicomiso, mantendrá todos los libros, registros, reportes y demás documentos y materiales pertinentes conforme a la Ley Aplicable.

Los Tenedores tendrán derecho de solicitar al Representante Común o al Fiduciario, sin que éstos incurran en incumplimiento de sus obligaciones de confidencialidad conforme al presente Contrato, que se les otorgue acceso a información de forma gratuita que el Fiduciario no esté obligado a revelar al público inversionista en términos del Título Cuarto de la Circular Única, siempre que los Tenedores acompañen a su solicitud las constancias de depósito que expida el Indeval y en su caso el listado interno de posiciones que para tal efecto expida el intermediario financiero correspondiente, que evidencien la titularidad de los Certificados Bursátiles, siempre y cuando dicha información esté relacionada con las Inversiones que pretenda realizar el Fiduciario sin perjuicio de las obligaciones de confidencialidad establecidas en Cláusula 15.3 del presente Contrato y de conflictos de interés.

En caso de que el Fiduciario, Representante Común o el Administrador reciba una solicitud de información de una Autoridad Gubernamental relacionada con uno o varios Tenedores, el Fiduciario o el Administrador, según sea el caso, notificarán inmediatamente al Representante Común y a los Tenedores correspondientes con el fin de que puedan tomar las medidas que estimen apropiadas o necesarias. En todo caso, el Fiduciario, el Representante Común y el Administrador se comprometen a divulgar únicamente la porción de la información confidencial que identifiquen como legalmente necesaria y usar sus mejores esfuerzos para que dicha porción de información confidencial divulgada sea tratada con confidencialidad.

(d) Información de Terceros. El Fiduciario no será responsable por la veracidad y calidad de la información proporcionada al Fiduciario por el Fideicomitente, el Administrador, el Comité Técnico, el Representante Común, los Tenedores o cualquier tercero. En caso de que el Fiduciario le proporcione a cualquier Persona información preparada por el Fideicomitente, el Administrador, el Representante Común, el Comité Técnico, los Tenedores o cualquier agente de los mismos, no será responsable por la veracidad de dicha información. Si la información proporcionada al Fiduciario es inconsistente con la información que el Fiduciario tiene en su posesión, el Fiduciario notificará a las partes de dicho evento.

(e) Libros y Registros. El Fiduciario estará obligado a mantener dichos libros y registros según sea requerido conforme a la Ley Aplicable. El Fiduciario podrá, adicionalmente, mantener los registros e información adicionales que sean requeridos conforme al presente Contrato, ya sea directamente o a través del Administrador. Adicionalmente, dentro de la Cuenta de Flujos, el Fiduciario deberá llevar una sub-cuenta por cada tipo de ingreso que reciba proveniente de las Inversiones, así como de los que deriven de las Desinversiones, y de los que provengan de los financiamientos otorgados a las Sociedades Promovidas (cada una, una "Sub-cuenta"). En una de esas Sub-cuentas, el Fiduciario registrará los dividendos que reciba, en otra registrará los intereses que reciba por los financiamientos otorgados a las Sociedades Promovidas, y en otra más registrará las ganancias que se obtengan por las Desinversiones; en el entendido, que el Administrador deberá notificar al Fiduciario por escrito la naturaleza de dichos ingresos en el Reporte Mensual. Cada una de las Sub-cuentas se incrementará con los ingresos correspondientes a ella que reciba el Fiduciario y se disminuirá con los ingresos que el Fiduciario le entregue a los Tenedores y al Administrador provenientes de la misma de conformidad con el Capítulo X o destine a la reconstitución de Reservas o reinversiones.

(f) Responsabilidad Fiscal. El Fiduciario deberá proporcionar al Indeval y a los intermediarios financieros que tengan en custodia y administración Certificados Bursátiles la información que requieran en términos de las disposiciones legales y normativas aplicables, a fin de que dichos intermediarios estén en posibilidad de

efectuar las retenciones que correspondan a los ingresos obtenidos por los Tenedores a través del Fideicomiso, así como de expedir constancia a dichos Tenedores respecto del impuesto que en su caso les sea retenido.

En caso que los intermediarios financieros que tengan en custodia y administración Certificados Bursátiles manifiesten que realizarán las retenciones de impuestos que correspondan en términos de la legislación y normatividad aplicable, el Fiduciario no estará obligado a realizar retenciones por los ingresos que reciban los Tenedores a través del Fideicomiso, ni expedir la constancia de retención correspondiente, salvo que en términos de la legislación y normatividad aplicable estuviere el Fiduciario obligado a realizar retenciones no obstante la manifestación realizada por los intermediarios financieros que tengan en custodia y administración Certificados Bursátiles.

(g) Información. (i) Entrega de Información a la BMV. De conformidad con lo establecido en la fracción II de la Disposición 4.005.00 del Reglamento de la BMV, el Fiduciario le proporcionará a la BMV, a través de la persona que designe por escrito, la información a que se hace referencia en la Disposición 4.033.00, 4.033.03 y en la sección segunda del capítulo quinto del título cuarto del Reglamento de la BMV, respecto del Patrimonio del Fideicomiso, así como su consentimiento de tal manera que en caso de incumplir con dicha obligación, se impongan medidas disciplinarias y correctivas a través de los órganos y procedimientos disciplinarios establecidos en el Título Décimo Primero de dicho Reglamento de la BMV. Además, el Fiduciario deberá divulgar a través de la BMV la información sobre aquellos hechos que conforme al artículo 50 de la Circular Única se consideren como eventos relevantes y entregar a la CNBV y a la BMV aquella información que de conformidad con la misma deba proporcionar de manera anual o trimestral para su publicación de conformidad con el artículo 33 de la Circular Única, considerando la información específica correspondiente a los títulos fiduciarios a que hace referencia el artículo 7, fracción VII de la Circular Única, incluyendo sin limitación la información financiera de las Sociedades Promovidas que representen el 10% o más del Monto Máximo de la Emisión o de las Inversiones que éstas mismas realicen, que no se reflejen en la consolidación de la información financiera del Fideicomiso.

(ii) Monitoreo. El Representante Común y el Comité Técnico revisarán que el Fiduciario cumpla con las obligaciones establecidas en esta Cláusula.

(iii) Solicitud de Información. Cuando el Representante Común o el Administrador le soliciten por escrito al Fiduciario cualquier reporte o cualquier información o copia de documentación relacionada con el Patrimonio del Fideicomiso que obre en poder del Fiduciario, éste deberá entregárselas, dentro de los 10 (diez) días naturales siguientes a la fecha en la que haya recibido dicha solicitud; en el entendido, de que si el Fiduciario considera que cierta información no debiera ser revelada, deberá solicitar autorización al Administrador para proporcionarla, o de lo contrario asumir la responsabilidad en que pudiera incurrir por revelar dicha información.

(iv) Estados de Cuenta. (a) Estados de Cuenta del Fideicomiso. El Fiduciario deberá informar por escrito mensualmente al Administrador y al Representante Común sobre el estado que guardan los bienes que integren el Patrimonio del Fideicomiso, aportaciones recibidas, intereses, pérdidas y utilidades generadas, capitalizaciones efectuadas, pagos hechos por instrucciones, según corresponda, así como saldos en efectivo, a través de los estados de cuenta que para tal efecto emitirá y enviará por correo postal al domicilio del

Administrador y del Representante Común, quienes tendrán la facultad de solicitar aclaraciones al respecto dentro de los 20 (veinte) Días Hábiles siguientes a la recepción de los estados de cuenta correspondientes. En caso de no hacer observaciones dentro de dicho plazo, la información se tendrá por validada tácitamente. Dichos estados de cuenta serán preparados en el formato estándar del Fiduciario conforme a sus políticas institucionales.

(b) Estados de Cuenta de las Cuentas del Fideicomiso. Dentro de los primeros 5 (cinco) Días Hábiles de la fecha en que el Fiduciario reciba los estados de cuenta de las Cuentas del Fideicomiso, comenzando en el mes siguiente a la fecha de apertura de las mismas, el Fiduciario deberá entregar al Administrador y al Representante Común, copia de los estados de cuenta de las Cuentas del Fideicomiso que reflejen los movimientos realizados por el Fideicomiso durante el mes inmediato anterior. Las Partes acuerdan que el Fiduciario únicamente estará obligado a entregar dichos estados de cuenta con base en los formatos institucionales de las instituciones en donde se abran las cuentas, sin necesidad de replicar la información del banco correspondiente en los estados de cuenta del Fiduciario a que se refiere el inciso (a) anterior. El Administrador y el Representante Común expresan su consentimiento y aceptación para que dichos estados de cuenta sean enviados electrónicamente al correo electrónico establecido en la Cláusula 15.4 del presente Contrato o a cualquier otro correo electrónico que dichas partes notifiquen al Fiduciario mediante escrito firmado por el representante legal de cada una de las partes. El Fiduciario entregará los estados de cuenta en las direcciones establecidas en la Cláusula 15.4 del presente Contrato; en el entendido, que 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 Representante Común podrán solicitar al Fiduciario una copia de los estados de cuenta correspondientes.

Para efectos de lo establecido en los inciso (a) y (b) anteriores, en tanto los estados de cuenta sean enviados por el Fiduciario a través del Servicio Postal Mexicano, se considerarán entregados dentro de los siguientes 15 (quince) días naturales contados a partir de la fecha de corte de cada periodo; en caso de no recibir los estados de cuenta dentro de dicho plazo, el Administrador y el Representante Común deberán notificar al Fiduciario dentro de los 5 (cinco) Días Hábiles siguientes al término de dicho plazo de 15 (quince) días naturales. De no realizar esta notificación se entenderán recibidos dentro del plazo antes mencionado.

(h) Renuncia y Sustitución del Fiduciario. (i) Remoción. El Fiduciario podrá ser removido en cualquier momento mediante instrucciones por escrito del Representante Común, actuando conforme a las instrucciones de los Tenedores que representen por lo menos la mayoría de los Certificados Bursátiles en circulación, antes de la Fecha de Terminación; en el entendido que el Fiduciario sea notificado por escrito de dicha remoción con por lo menos 30 (treinta) días naturales de anticipación a la fecha en que deba de surtir efectos dicha remoción; y en el entendido, además, que dentro de dicho plazo de 30 (treinta) días naturales, un fiduciario sustituto deberá ser nombrado por el Representante Común, actuando conforme a las instrucciones de los Tenedores que representen por lo menos la mayoría de los Certificados Bursátiles en circulación (cuyo fiduciario sustituto deberá ser razonablemente aceptable para el Administrador), y deberá haber aceptado dicho nombramiento en términos del presente Contrato.

(ii) Renuncia. El Fiduciario únicamente podrá renunciar a su nombramiento (i) en el supuesto referido en el artículo 391 de la LGTOC, (ii) en caso de que se presente un Conflicto de Interés Citi; en el entendido que el

Fiduciario deberá notificar por escrito al Administrador y al Representante Común de su intención de renunciar a su cargo con por lo menos 60 (sesenta) días naturales de anticipación a la fecha de renuncia y (iii) en caso de que alguna de las Personas (incluyendo a sus subsidiarias, Afiliadas, consejeros y/o accionistas) a quienes el Fiduciario les haya otorgado poderes conforme al presente Contrato, ejercite alguna acción o demanda judicial o extrajudicial en contra de Banco Citi México, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Citi México, División Fiduciaria, en su calidad de Fiduciario, en el entendido, que el presente numeral no será aplicable en caso de que la Parte Controladora o cualquier tercero pretenda defender la integridad del Patrimonio del Fideicomiso, derivado de un acto u omisión del Fiduciario; en el entendido, además, que el Fiduciario no será liberado como fiduciario del presente Contrato hasta que un fiduciario sustituto haya sido designado por el Representante Común, actuando conforme a las instrucciones de los Tenedores que representen por lo menos la mayoría de los Certificados Bursátiles en circulación (cuyo fiduciario sustituto deberá ser razonablemente aceptable para el Administrador) y dicho fiduciario sustituto haya aceptado dicho nombramiento por escrito.

(iii) Derechos y Obligaciones. Cualquier fiduciario sustituto tendrá los mismos derechos y obligaciones que el Fiduciario bajo el presente Contrato y será considerado como el "Fiduciario" para todos los efectos del presente Contrato y los demás Documentos de la Emisión.

(iv) Entrega de Información. En caso que el Fiduciario deje de actuar como fiduciario de conformidad con la presente Cláusula, el Fiduciario deberá preparar estados de cuenta y toda la demás información relacionada con el Patrimonio del Fideicomiso y entregarla al Administrador y al Representante Común con por lo menos 10 (diez) días naturales de anticipación a la fecha en que deba de surtir efectos su remoción o renuncia; en el entendido, que el Administrador y el Representante Común tendrán 30 (treinta) Días Hábiles a partir de la fecha en que reciban los estados de cuenta y toda la demás información relacionada con el Patrimonio del Fideicomiso para analizarlos y hacer cualquier observación que consideren oportuna, y una vez vencido dicho plazo, la información aquí referida se considerará aprobada y el Fiduciario será liberado de sus actos bajo el presente Contrato, salvo que exista negligencia, mala fe o dolo por parte del Fiduciario, según sea determinado en sentencia firme emitida por una autoridad judicial competente.

(v) Entrega de Documentación al Fiduciario. El Administrador y el Representante Común en este acto se obligan a entregar al Fiduciario la documentación aplicable a cada uno de ellos de conformidad con la Ley Aplicable, solicitada de manera razonable por el Fiduciario, dentro de un plazo de 15 (quince) Días Hábiles contados a partir de la fecha en que sean requeridos.

(i) Honorarios del Fiduciario. Como contraprestación por sus servicios de fiduciario bajo el presente Contrato, el Fiduciario tendrá derecho a recibir los honorarios (más el IVA correspondiente) que se indican en el documento que se adjunta al presente como Anexo "C". Los honorarios del Fiduciario serán considerados como Gastos de la Emisión Inicial o Gastos de Mantenimiento, según sea el caso.

(j) Conflicto de Intereses. Las partes del presente Fideicomiso reconocen que Banco Citi México, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Citi México, División Fiduciaria, forma parte del Grupo Financiero Citigroup, por lo que mantiene relación con las diferentes entidades y sus Afiliadas que forman parte de los mismos, por lo que reconocen y aceptan que en el momento en que derivado del acatamiento de

instrucciones o desarrollo de las actividades desempeñadas en el presente Contrato se presente o pueda presentarse un Conflicto de Interés Citi, el Fiduciario podrá excusarse del desempeño de dicha instrucción y/o actividad y buscar su sustitución fiduciaria, debiendo notificarlo por escrito al Administrador y al Representante Común explicando los motivos por las cuales decidió excusarse, sin que lo anterior genere responsabilidad alguna para el Fiduciario, debiendo dichas partes actuar en consecuencia y buscar la sustitución del Fiduciario en los términos establecidos en el presente Contrato.

CAPÍTULO V: ADMINISTRACIÓN

Cláusula 5.1. Términos y Condiciones de Administración. En adición a las obligaciones del Administrador establecidas en el presente Contrato, y a efecto de dar cumplimiento a los Fines del Fideicomiso, el Administrador en este acto se obliga a cumplir con todos y cada uno de los términos y condiciones de administración establecidos en el documento que se adjunta al presente Contrato como Anexo "D" (los "Términos y Condiciones de Administración") y a desempeñar sus funciones de forma diligente, actuando de buena fe y en el mejor interés del Fideicomiso y sus Tenedores.

Cláusula 5.2. Con la finalidad de que los intereses del Administrador estén alineados con los intereses de los Tenedores, el Administrador se obliga a invertir, o a causar que sus Socios inviertan, un monto equivalente al 3% (tres por ciento) del Monto de Inversión de cada Inversión que el Fiduciario realice en los términos del presente Contrato (el "Compromiso del Administrador"). Salvo que el Comité Técnico instruya lo contrario, los pagos de Compromisos del Administrador se realizarán de conformidad con lo siguiente: el Administrador o los Socios (o cualquiera de ellos), según sea el caso, (a) suscribirán o adquirirán el 3% (tres por ciento) de las acciones o partes sociales de dichas Sociedades Promovidas y, a discreción del Administrador, (b) ya sea (i) otorgarán un préstamo a las Sociedades Promovidas por un monto equivalente hasta del 3% (tres por ciento) del Monto de Inversión que conforme al Memorándum de Inversión deba ser invertido en la Sociedad Promovida como deuda, el cual deberá contener los mismos términos y condiciones que el Préstamo respectivo otorgado por el Fiduciario por el 97% (noventa y siete por ciento) restante, (ii) aportarán recursos a las Sociedades Promovidas por un monto equivalente hasta por el 3% (tres por ciento) del Monto de Inversión que deba ser invertido como deuda de cualquier otra manera que le otorgue los mismos derechos económicos y de prelación que los del Préstamo respectivo otorgado por el Fiduciario por el 97% (noventa y siete por ciento) restante, o (iii) usarán a discreción del Administrador una combinación de los incisos (a) y (b) anteriores. El Administrador o sus Socios (o cualquiera de ellos), según sea el caso, deberán conservar el Compromiso del Administrador correspondiente invertido en la Sociedad Promovida correspondiente y únicamente lo podrán desinvertir de manera simultánea con la Desinversión que realice el Fiduciario.

Cláusula 5.3. Prestación de Servicios por Afiliadas. En la medida en que el Fideicomiso o cualquiera de las Sociedades Promovidas requiera contratar servicios adicionales para la administración de propiedades, para el arrendamiento de propiedades, para la administración de construcciones, para la administración de desarrollo de terrenos o propiedades, servicios de correduría de inmuebles, asesoría para la contratación de deuda, asesoría de banca de inversión para venta, colocación o bursatilización de sus propiedades o flujos, o cualquier otro servicio que sea necesario o conveniente para el cumplimiento de los Fines del Fideicomiso, el Fiduciario deberá contratar la prestación de dichos servicios de acuerdo a las instrucciones por escrito que reciba del

Administrador. Los servicios adicionales mencionados podrán ser prestados por el Administrador o cualquiera de sus Afiliadas siempre y cuando (i) la prestación de dichos servicios y la contraprestación que se instruya al Fiduciario a pagar por los mismos sea en términos de mercado y en condiciones que no sean menos favorables para el Fideicomiso que aquéllas que el Fideicomiso hubiese podido obtener si dichos servicios los hubiere contratado con un tercero que goce de reconocido prestigio en México en la materia de que se trate, en el entendido, que para comprobar lo anterior, el Administrador deberá someter los servicios requeridos a cotizaciones de por lo menos dos especialistas que tengan experiencia relevante en el servicio específico a contratar, y (ii) la prestación de dichos servicios (y el pago de la contraprestación respectiva) haya sido aprobada previamente por la Asamblea de Tenedores.

Cláusula 5.4. Pena Convencional del Administrador**.** No obstante cualquier disposición en contrario, el Administrador podrá ser removido por resolución adoptada en una Asamblea de Tenedores con el voto favorable de los Tenedores que representen la mayoría de los Certificados Bursátiles en circulación, siempre y cuando el Administrador haya incurrido en una Causa de Remoción del Administrador, dicha remoción o destitución del Administrador será considerada como una pena convencional del Administrador.

CAPÍTULO VI: INVERSIONES

Cláusula 6.1. Obtención de Aprobaciones Requeridas. El Administrador deberá buscar oportunidades para que el Fiduciario realice Inversiones de conformidad con el presente Contrato y los Términos y Condiciones de Administración; en el entendido, que una vez que el Administrador haya encontrado una posibilidad de inversión que cumpla con los Criterios de Elegibilidad, el Administrador deberá someter el Memorándum de Inversión respectivo a la Asamblea de Tenedores o al Comité Técnico, según sea el caso, para obtener las Autorizaciones Requeridas.

Cláusula 6.2. Sociedades Promovidas. El Administrador podrá instruir al Fiduciario en cualquier momento para que lleve a cabo Inversiones, directa o indirectamente, a través de Sociedades Promovidas constituidas para dichos efectos, o bien a través de Sociedades Promovidas previamente existentes que adquiera el Fiduciario para dichos efectos. Las siguientes disposiciones serán aplicables a cada una de las Sociedades Promovidas:

(i) El Administrador tendrá el derecho de designar a los miembros del consejo de administración o de gerentes de la Sociedad Promovida; en el entendido, que en caso de que ocurra un Caso de Incumplimiento o una Remoción del Administrador, el Representante Común, actuando conforme a las instrucciones de la Asamblea de Tenedores con el voto favorable de por lo menos la mayoría de los Certificados Bursátiles en circulación, tendrá el derecho de solicitar al Fiduciario la remoción de los miembros del consejo de administración o de gerentes nombrados por el Administrador y nombrar nuevos miembros de dicho consejo.

(ii) El Administrador deberá supervisar la gestión de las Sociedades Promovidas y de los consejeros que al efecto haya designado, y elaborar de manera periódica la información y los reportes a que se refiere la Cláusula 11.5 del presente Contrato.

(iii) Para la participación del Fiduciario en las asambleas de accionistas de las Sociedades Promovidas, en la fecha de constitución o adquisición de dichas Sociedades Promovidas el Fiduciario deberá,

en su calidad de accionista, otorgar un poder en favor del Administrador (o de las Personas que éste designe por escrito) para actuar en nombre y representación del Fideicomiso en dichas asambleas; en el entendido, que en caso de que ocurra un Caso de Incumplimiento, el Representante Común, actuando conforme a las instrucciones de la Asamblea de Tenedores que representen el voto favorable de por lo menos la mayoría de los Certificados Bursátiles en circulación, podrá instruir al Fiduciario que revoque dicho poder y vote sus acciones conforme a las instrucciones de dichos Tenedores.

(iv) El Administrador deberá dar seguimiento a los reportes que se presenten en cada uno de los consejos de administración o de gerentes de las Sociedades Promovidas en cumplimiento de sus instrucciones e informar al respecto al Fiduciario, al Comité Técnico y al Representante Común.

(v) Las Sociedades Promovidas podrán utilizar, para el cumplimiento de sus obligaciones y de conformidad con las instrucciones del Administrador, los servicios de abogados, contadores, bancos de inversión, intermediarios, valuadores y cualquier otro prestador de servicios inmobiliarios, incluyendo, sin limitación, servicios para la administración de propiedades, para el arrendamiento de propiedades, para la administración de construcciones, para la administración de desarrollo de terrenos o propiedades, servicios de correduría de inmuebles, asesoría para la contratación de deuda, y asesoría de banca de inversión para venta, colocación o bursatilización de sus propiedades o flujos; en el entendido, que los pagos que deban hacerse con motivo de dichos servicios serán considerados como Gastos de Inversión.

(vi) En aquellos casos en los que un Socio Operador participe como accionista o como socio en alguna Sociedad Promovida de conformidad con lo establecido en la Cláusula 9.2, algunos de los servicios, principalmente inmobiliarios, de los descritos en el inciso (v) anterior serán llevados a cabo por dicho Socio Operador a precios de mercado; en el entendido, que en cualquier caso, los términos y condiciones de contratación de los servicios que prestará un Socio Operador serán detallados en el Memorándum de Inversión de la Inversión correspondiente, de conformidad con los avances en las negociaciones con el Socio Operador a la fecha de dicho Memorándum de Inversión, y los pagos que deban hacerse con motivo de dichos servicios serán considerados como Gastos de Inversión.

(vii) Las Sociedades Promovidas podrán, previa autorización por escrito del Administrador, invertir en Activos de Inversión que generen Flujos en Dólares. En caso de que una Sociedad Promovida invierta en Activos de Inversión que generen Flujos en Dólares, dicha Sociedad Promovida no estará obligada a celebrar contratos de cobertura en relación con dichos Activos de Inversión. No obstante lo anterior, dicha Sociedad Promovida podrá, previa autorización por escrito del Administrador, celebrar operaciones financieras derivadas con fines de cobertura únicamente (pero no de especulación) para cubrir cualquier riesgo relacionado con el tipo de cambio en relación con dichos Activos de Inversión; en el entendido, que si el precio de contratación de dicha operación de cobertura al momento de su celebración es igual o excede del 5% (cinco por ciento) del Patrimonio del Fideicomiso (pero es menor al 20% (veinte por ciento) del Patrimonio del Fideicomiso), con base en cifras correspondientes al cierre del trimestre inmediato anterior, considerando los compromisos de inversión de las Llamadas de Capital 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 operación, dicha operación deberá ser aprobada por el Comité Técnico; en el entendido, además, que si el precio de contratación de dicha

operación de cobertura al momento de su celebración es igual o excede del 20% (veinte por ciento) del Patrimonio del Fideicomiso, con base en cifras correspondientes al cierre del trimestre inmediato anterior, considerando los compromisos de inversión de las Llamadas de Capital 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 operación, dicha operación deberá ser aprobada por la Asamblea de Tenedores, en el entendido, además, que la aprobación de operaciones de cobertura en los términos del presente numeral (vii) podrá ser incluida dentro de la aprobación de una Inversión siempre y cuando se incluya una descripción genérica de la misma en el Memorándum de Inversión respectivo;

(viii) En ningún caso las Sociedades Promovidas llevarán Inversiones en actividades que (i) faciliten el manejo de recursos de procedencia ilícita, (ii) promuevan el financiamiento a actividades criminales y/o terroristas o cualquier otra conducta ilegal o ilícita; (iii) no cumplan con las leyes ambientales, (iv) se dediquen a juegos y apuestas, (v) involucren a personas políticamente expuestas, o (vi) no otorguen certeza jurídica, regulatoria o política. Adicionalmente las Sociedades Promovidas deberán de cumplir con cualquier disposición en la Ley Aplicable para la prevención de lavado de dinero y terrorismo.

Cláusula 6.3. Préstamos. A efecto de realizar Inversiones en los términos del presente Contrato, el Administrador podrá, en cualquier momento, instruir al Fiduciario por escrito para que otorgue préstamos o financiamientos a las Sociedades Promovidas (cada uno, un "Préstamo"); en el entendido, que en dicha instrucción el Administrador deberá indicar al Fiduciario los términos de dicho Préstamo, en el entendido, además, que en ningún momento los Préstamos otorgados a las Sociedades Promovidas o la adquisición de valores de deuda con cargo al Patrimonio del Fideicomiso podrán representar igual o más del 70% del Monto Máximo de la Emisión. Los Préstamos que otorgue el Fideicomiso a las Sociedades Promovidas conforme a la presente Cláusula 6.3 formarán parte de las Inversiones que realice el Fideicomiso en las Sociedades Promovidas y estarán sujetas a las limitaciones a que se refieren las Cláusulas 6.7 y 6.8; en el entendido, que el Límite de Apalancamiento a que se refiere el inciso (a) de la Cláusula 8.1 no aplicará a los Préstamos que el Fideicomiso otorgue a las Sociedades Promovidas de conformidad con esta Cláusula 6.3.

Cláusula 6.4. Inversiones.

(a) Instrucción de Inversión. Una vez que el Administrador obtenga las Autorizaciones Requeridas con respecto de cualquier Inversión, el Administrador deberá entregar una instrucción por escrito al Fiduciario (cuya instrucción deberá ser enviada como copia al Representante Común) instruyendo al Fiduciario para que realice dicha Inversión (cada una, una "Instrucción de Inversión").

(b) Fecha de Cierre de Inversión. En la fecha en que el Administrador obtenga las Autorizaciones Requeridas con respecto de cualquier Inversión, el Administrador deberá determinar la Fecha de Cierre de Inversión para dicha Inversión y la notificará al Fiduciario en la Instrucción de Inversión respectiva de conformidad con el inciso (a) anterior; en el entendido, que el Administrador podrá modificar dicha Fecha de Cierre de Inversión cuando así lo estime conveniente mediante notificación por escrito al Fiduciario (con copia al Representante Común).

(c) Inversión. En cada Fecha de Cierre de Inversión, las Sociedades Promovidas llevarán a cabo las Inversiones respectivas.

(d) Contratos de Inversión. En cada Fecha de Cierre de Inversión, el Administrador deberá causar que la Sociedad Promovida relativa a la Inversión que corresponda celebre, en esa misma fecha, los Contratos de Inversión respectivos.

(e) Contratos Previos. No obstante lo anterior, con anterioridad a la Fecha de Cierre de Inversión respecto de alguna Inversión del Fideicomiso, el Fideicomiso podrá, directamente o a través de una Sociedad Promovida, celebrar contratos previos a dicha Inversión en virtud de los cuales el Fideicomiso o la Sociedad Promovida que corresponda adquiera un Compromiso Vinculante para realizar dicha Inversión en un plazo determinado, siempre y cuando así lo haya instruido por escrito el Administrador en la Instrucción de Inversión que corresponda.

(f) Gastos de Inversión. En caso de que los Gastos de Inversión estimados en el Memorándum de Inversión sean insuficientes para cubrir los Gastos de Inversión de una Inversión determinada, el Administrador podrá instruir al Fiduciario por escrito para que contribuya recursos y/u otorgue Préstamos adicionales a la Sociedad Promovida que corresponda para cubrir dichos Gastos de Inversión adicionales; en el entendido, que si el monto de dichos recursos adicionales es igual o excede del 5% (cinco por ciento) del valor del Patrimonio del Fideicomiso, con base en cifras correspondientes al cierre del trimestre inmediato anterior, considerando los compromisos de inversión de las Llamadas de Capital, la contribución de dichos recursos deberá ser aprobada por el Comité Técnico; y en el entendido, además, que si el monto de dichos recursos adicionales es igual o excede del 20% (veinte por ciento) del valor del Patrimonio del Fideicomiso, con base en cifras correspondientes al cierre del trimestre inmediato anterior, considerando los compromisos de inversión de las Llamadas de Capital, la contribución de dichos recursos adicionales deberá ser aprobada por la Asamblea de Tenedores.

(g) Reinversión. Durante el Periodo de Inversión, el Administrador podrá causar que las Sociedades Promovidas utilicen los recursos obtenidos de los Activos de Inversión respectivos, ya sea por concepto de pagos de intereses, pagos de principal, amortizaciones, distribuciones o pagos de dividendos, para realizar nuevas Inversiones respecto de las cuales el Administrador haya sometido un Memorándum de Inversión respectivo a la Asamblea de Tenedores o al Comité Técnico, según sea el caso, y haya obtenido las Autorizaciones Requeridas; en el entendido, que las Inversiones contempladas en el presente párrafo deberán ser aprobadas por la mayoría de los Miembros Independientes del Comité Técnico en una sesión en la que los miembros del Comité Técnico designados por el Administrador que no sean Miembros Independientes no tendrán derecho de voto respecto de dicho punto; y en el entendido, además, que se tendrán las limitaciones señaladas para la reinversión en el inciso (ii) de la Cláusula 6.6 siguiente.

(h) Inversiones que no requieren autorización. Las Inversiones que se realicen conforme a la presente Cláusula 6.4 del presente Contrato que sean menores del 5% (cinco por ciento) del Patrimonio del Fideicomiso, con base en cifras correspondientes al cierre del trimestre inmediato anterior, considerando los compromisos de inversión de las Llamadas de Capital 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 operación; no requerirán autorización de la Asamblea de Tenedores ni del Comité Técnico, no obstante, el Administrador deberá informar, dentro de los 10 (diez) días naturales previo a que se pretenda llevar a cabo la Inversión, a los Tenedores (a través del Representante Común) los términos y condiciones generales de dicha Inversión, en el entendido, que en caso de urgencia justificada el Administrador podrá informar dentro de los 5 (cinco) días naturales previos a que se pretenda llevar a cabo dicha Inversión.

Cláusula 6.5. Periodo de Inversión. El Fiduciario podrá realizar Inversiones conforme a la Cláusula 6.4 durante el Periodo de Inversión; en el entendido, que el Administrador podrá extender el Periodo de Inversión, previa aprobación de la Asamblea de Tenedores, por un año; y en el entendido, además, que una vez concluido el Periodo de Inversión, el Administrador podrá instruir al Fiduciario para que realice únicamente Inversiones (a) respecto de las cuales exista un Compromiso Vinculante previo, (b) respecto de las cuales se hayan previsto pagos a plazos en los Contratos de Inversión respectivos, (c) respecto de las cuales el Administrador hubiere obtenido las Autorizaciones Requeridas durante el Periodo de Inversión, y/o (d) que califiquen como Inversiones de Seguimiento (conjuntamente, las "Inversiones Adicionales"). En caso de que el monto de cualquier Inversión de Seguimiento sea igual o exceda del 5% (cinco por ciento) del Patrimonio del Fideicomiso (pero menor al 20% (veinte por ciento) del Patrimonio del Fideicomiso), con base en cifras correspondientes al cierre del trimestre inmediato anterior, considerando los compromisos de inversión de las Llamadas de Capital, 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 operación, dicha Inversión de Seguimiento deberá ser aprobada por el Comité Técnico; en el entendido, que si el monto de cualquier Inversión de Seguimiento es igual o excede del 20% (veinte por ciento) del Patrimonio del Fideicomiso, con base en cifras correspondientes al cierre del trimestre inmediato anterior, considerando los compromisos de inversión de las Llamadas de Capital, 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 operación, dicha Inversión Adicional deberá ser aprobada por la Asamblea de Tenedores.

Cláusula 6.6. Reinversión de Flujos. (i) Sujeto a lo previsto en el presente Capítulo VI, el Fideicomiso podrá reinvertir los flujos que reciba en las cuentas de las Sociedades Promovidas durante el Periodo de Inversión en Inversiones de conformidad con lo establecido en la Cláusula 10.3(c). En cada caso, el Fideicomiso y el Administrador invertirán en dicha reinversión en el mismo porcentaje que conforme a la Cláusula 10.4 les hubiere correspondido con respecto de dichos Flujos. En caso de que el monto de cualquier reinversión de Flujos sea igual o exceda del 5% (cinco por ciento) del Patrimonio del Fideicomiso (pero menor al 20% (veinte por ciento) del Patrimonio del Fideicomiso), con base en cifras correspondientes al cierre del trimestre inmediato anterior, considerando los compromisos de inversión de las Llamadas de Capital, 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 operación, dicha reinversión de Flujos deberá ser aprobada por el Comité Técnico.

(ii) Durante el Periodo de Inversión el Fideicomiso estará limitado a llevar a cabo reinversiones de manera acumulada hasta por el 20% (veinte por ciento) del valor del Patrimonio del Fideicomiso, con base en cifras correspondientes al cierre del trimestre inmediato anterior considerando los compromisos de inversión de las

Llamadas de Capital, 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 operación, en el entendido, que si se pretende llevar a cabo una reinversión de Flujos que sea igual o mayor al 20% (veinte por ciento) del valor del Patrimonio del Fideicomiso, con base en cifras correspondientes al cierre del trimestre inmediato anterior, considerando los compromisos de inversión de las Llamadas de Capital, 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 operación, dicha reinversión de Flujos deberá ser aprobada por la Asamblea de Tenedores.

Cláusula 6.7. Limitación Geográfica. Todas las Inversiones se realizarán dentro de México.

Cláusula 6.8. Diversificación. El Fideicomiso no podrá realizar Inversiones que excedan de los siguientes criterios de diversificación sin la autorización previa y por escrito de la Asamblea de Tenedores:

(a) El Fideicomiso no podrá mantener más del 25% (veinticinco por ciento) del Monto Destinado a Inversiones invertido en una sola Inversión.

(b) El Fideicomiso no podrá mantener más del 25% (veinticinco por ciento) del Monto Destinado a Inversiones invertido en deuda o instrumentos de deuda.

(c) El Fideicomiso no podrá mantener más del 20% (veinte por ciento) del Monto Destinado a Inversiones invertido en Inversiones de Seguimiento.

(d) El Fideicomiso no podrá mantener más del 30% (treinta por ciento) del Monto Destinado a Inversiones en un solo Subsector Inmobiliario (con excepción de los subsectores comercial, de hoteles (de negocios y de playa) y residencial, en donde el Fideicomiso no podrá mantener más del 45% (cuarenta y cinco por ciento) del Monto Destinado a Inversiones en cada uno de ellos.

Cláusula 6.9. Flujos. Los Flujos que de tiempo en tiempo reciba el Fiduciario de las Inversiones serán depositados en la Cuenta de Flujos en tanto no sean distribuidos de conformidad con la Cláusula 10.3(c).

Cláusula 6.10. Exclusividad. Sujeto en todo caso a las inversiones que en su caso realicen los Vehículos Paralelos con el Fideicomiso de conformidad con la Cláusula 6.14 de este Contrato, el Administrador y los Funcionarios Clave convienen que, hasta el momento en que ocurra lo primero entre (i) que se encuentre comprometida la inversión de al menos el 80% (ochenta por ciento) del Monto Destinado a Inversiones de conformidad con el presente Capítulo VI, en el entendido, que una Inversión se considera comprometida, cuando la misma es aprobada por la Asamblea de Tenedores y/o del Comité Técnico según se requiera de conformidad con lo establecido en el Contrato de Fideicomiso, sin necesidad de que la misma haya sido realizada, o (ii) que haya terminado el Periodo de Inversión (el "Periodo de Exclusividad"), el Administrador o los Funcionarios Clave no promoverán otro vehículo de inversión (cualquiera que sea su naturaleza) cuya estrategia sea sustancialmente similar a la del Fideicomiso y esté enfocada en activos que sean sustancialmente similares a los Activos de Inversión, en el entendido, que la obligación de exclusividad contenida en la presente Cláusula 6.10 no será aplicable respecto de vehículos de inversión (cualquiera que

sea su naturaleza) que tengan criterios de elegibilidad diferentes a los Criterios de Elegibilidad del Fideicomiso.

Cláusula 6.11. Cumplimiento con Leyes. El Administrador no deberá instruir al Fiduciario para tomar o llevar a cabo cualquier acción que, a juicio del Administrador razonablemente se pudiera anticipar que cause una violación a cualquier ley o reglamento de cualquier entidad gubernamental o autoridad que tenga jurisdicción sobre el Administrador, el Fideicomiso o cualquier Sociedad Promovida, incluyendo, sin limitación, leyes y reglamentos locales y federales, y cualquier legislación ambiental, de seguridad social, fiscal y laboral aplicable, si dicha violación pudiere tener un Efecto Adverso Significativo sobre el Patrimonio del Fideicomiso o las Inversiones.

Cláusula 6.12. Fideicomisos. Las partes del presente Contrato por medio de este acto convienen en que el Fiduciario podrá realizar Inversiones a través de fideicomisos creados para dichos efectos, en cuyo caso todas las disposiciones del Capítulo VI del presente Contrato le serán aplicables a dichos fideicomisos según corresponda**.**

Cláusula 6.13. Divisas. El Administrador tendrá el derecho de instruir al Fiduciario por escrito para que celebre operaciones de intercambio de divisas a efecto de que las cantidades depositadas en las Cuentas del Fideicomiso sean convertidas a Pesos o Dólares, según se requiera para el cumplimiento de los Fines del Fideicomiso y la administración de las Inversiones, en cada caso, al tipo de cambio aplicable en el momento en que se obtenga de entidades financieras autorizadas de reconocido prestigio en México.

Cláusula 6.14. Inversiones Paralelas. (a) Vehículos Paralelos. (i) Durante los 12 (doce) meses siguientes a la Fecha de la Emisión, cualquier subsidiaria o Afiliada del Fideicomitente podrán constituir, levantar o participar en uno o más vehículos (cada uno, un "Vehículo Paralelo") cuya finalidad incluya invertir conjuntamente con el Fideicomiso en las Sociedades Promovidas; en el entendido, que para dicha inversión no será requerida la aprobación de la Asamblea de Tenedores, salvo que la Inversión represente el 20% (veinte por ciento) o más del Patrimonio del Fideicomiso, con base en cifras correspondientes al cierre del trimestre inmediato anterior, considerando los compromisos de inversión de las Llamadas de Capital.

(ii) El Fideicomitente y/o el Administrador deberán causar que las Inversiones realizadas por los Vehículos Paralelos se inviertan y desinviertan simultáneamente y en términos sustancialmente similares a los de las Inversiones respectivas realizadas por el Fideicomiso, salvo en el caso de que exista algún motivo legal, fiscal, regulatorio o de cualquier otra naturaleza para llevar a cabo la inversión o desinversión de los Vehículos Paralelos de manera distinta, en cuyo caso se requerirá la aprobación previa de la Asamblea de Tenedores, cuya aprobación no podrá ser negada, rechazada o diferida por la Asamblea de Tenedores sin motivo justificado.

(iii) Una vez que un Vehículo Paralelo haya realizado una inversión conjunta con el Fideicomiso, dicho Vehículo Paralelo estará obligado a continuar invirtiendo con el Fideicomiso en cualesquiera inversiones futuras que éste lleve a cabo; en el entendido, que el porcentaje de la inversión correspondiente al Vehículo Paralelo deberá ser igual o superior al porcentaje de la última inversión conjunta del Vehículo Paralelo con el Fideicomiso; y en el entendido, además, que en caso de que dicho porcentaje sea superior al porcentaje de la última inversión conjunta del Vehículo Paralelo con el Fideicomiso, el nuevo porcentaje deberá ser

previamente aprobado por el Comité Técnico (otorgada en una sesión en la cual los miembros designados por el Administrador que no sean Miembros Independientes no tendrán derecho a emitir su voto respecto de dicho punto).

(iv) Los documentos que gobiernen al Vehículo Paralelo contendrán términos y condiciones sustancialmente similares en aspectos significativos a los del Fideicomiso (salvo por aquellas cosas que difieran en términos de las prácticas o condiciones de mercado de la jurisdicción en la que se establezca el Vehículo Paralelo respectivo y/o de la jurisdicción de los inversionistas del Vehículo Paralelo respectivo).

(b) Co-Inversionistas Terceros. Sujeto a la aprobación de la Asamblea de Tenedores, el Fideicomiso tendrá el derecho de invertir en Inversiones conjuntamente con otras Personas, incluyendo Tenedores, que no sean Afiliadas del Administrador (cada uno de ellos, un "Co-Inversionista Tercero"), en el entendido, que los términos y condiciones de cada una de las Inversiones serán definidos por el Administrador, siempre y cuando el Administrador no tenga derecho a recibir comisiones (incluyendo comisiones por desempeño), de dicha inversión conjunta, diferentes de comisiones y Comisiones de Desempeño pagadas por el Fideicomiso o Sociedades Promovidas, en cuyo caso el Administrador requerirá la aprobación previa de la Asamblea de Tenedores.

CAPÍTULO VII: LLAMADAS DE CAPITAL, DESEMBOLSOS REQUERIDOS; CO-INVERSIÓN DEL FIDEICOMITENTE

Cláusula 7.1. Llamadas de Capital. Cada Tenedor, por el hecho de adquirir Certificados, ya sea en una oferta pública o en el mercado secundario, (i) se adhiere a los términos del presente Contrato, del Acta de Emisión y del Título, y asume todas las obligaciones y derechos derivados de los mismos; y (ii) conviene y se obliga con el Fiduciario a realizar aportaciones de dinero al Fideicomiso en cada ocasión en que el Fiduciario efectúe una Llamada de Capital, por los montos, en las fechas y conforme a los demás términos previstos a continuación:

(a) El Fiduciario podrá en cualquier momento durante el Periodo de Inversión requerir a los Tenedores para que realicen aportaciones de capital en efectivo al Fideicomiso para los propósitos que el Administrador determine de conformidad con el presente Contrato, el Acta de Emisión y el Título (cada uno de dichos requerimientos, una "Llamada de Capital"); en el entendido, que el Fiduciario no podrá realizar Llamadas de Capital después de que termine el Periodo de Inversión, salvo para (i) realizar Inversiones de Seguimiento, (ii) pagar Gastos de Emisión, Gastos de Mantenimiento, Gastos de Inversión y Gastos Continuos, (iii) pagar cualquier endeudamiento del Fideicomiso o de cualquier Sociedad Promovida de conformidad con el Capítulo VIII del presente Contrato, (iv) pagar la Contraprestación por Administración al Administrador de conformidad con los Términos y Condiciones de Administración, (v) realizar fondeos para Inversiones aprobadas, y (vi) reconstituir la Reserva de Gastos y la Reserva de Administración en los términos establecidos en el presente Contrato; y en el entendido, además, que el Fiduciario únicamente podrá realizar Llamadas de Capital en caso de que los Recursos Netos de la Emisión Inicial hayan sido totalmente utilizados conforme al presente Contrato, o bien no vayan a ser suficientes para realizar cualquiera de dichos pagos. A efecto de llevar a cabo cualquier Llamada de Capital en los términos del presente Contrato y del Acta de Emisión, el Fiduciario deberá, con la previa instrucción del Administrador, (a) llevar a cabo una actualización de la inscripción de los Certificados en el RNV para reflejar todos los Certificados en circulación emitidos al

amparo del presente Contrato y el Acta de Emisión (incluyendo aquellos que se emitan conforme a la Emisión Adicional respectiva) de conformidad con el tercer párrafo de la fracción II del Artículo 14 de la Circular Única, y (b) emitir un nuevo Título que documente todos los Certificados en circulación y depositar dicho Título en Indeval. El monto agregado de las Llamadas de Capital no podrá exceder del Monto Máximo de la Emisión.

(b) Cada Llamada de Capital deberá realizarse mediante notificación previa a los Tenedores a ser publicada en Emisnet por el Fiduciario (en el entendido, que en dicha fecha el Fiduciario deberá entregar copia de dicha notificación a la BMV, la CNBV, al Indeval y al Representante Común) con al menos 16 (dieciséis) Días Hábiles de anticipación a la fecha en que se vaya a llevar a cabo la Emisión Adicional correspondiente, y en el entendido, además, que dicha Llamada de Capital deberá ser publicada por el Fiduciario en Emisnet cada 2 (dos) Días Hábiles a partir de la fecha de la primer notificación y hasta la Fecha Límite de Suscripción. Dicha notificación deberá contener:

(i) el número de Llamada de Capital;

(ii) la Fecha de Registro, la Fecha Ex-Derecho, la fecha límite para ofrecer suscribir los Certificados que se vayan a emitir en la Emisión Adicional, la cual deberá coincidir con el día que ocurra 2 (dos) Días Hábiles antes de la fecha en la que se vaya a llevar a cabo la Emisión Adicional (la "Fecha Límite de Suscripción"), y la fecha en la que se vaya a llevar a cabo la Emisión Adicional y se deban pagar los Certificados correspondientes por parte de los Tenedores;

(iii) el monto de la Emisión Adicional, el cual no podrá ser mayor a los Compromisos Restantes de los Tenedores;

(iv) el número y precio de los Certificados correspondientes a la Emisión Adicional;

(v) el Compromiso por Certificado correspondiente a cada Certificado en circulación previo a la Emisión Adicional respectiva; y

(vi) una breve descripción del destino anticipado de los recursos que se obtengan de dicha Llamada de Capital.

(c) Cada Tenedor que al cierre de operaciones de la Fecha de Registro especificada en la Llamada de Capital respectiva sea titular de Certificados en términos de la legislación aplicable, (i) deberá ofrecer suscribir, a más tardar en la Fecha Límite de Suscripción, los Certificados que le corresponda suscribir conforme a dicha Llamada de Capital con base en el Compromiso por Certificado correspondiente al número de Certificados de los que sea titular al cierre de operaciones de la Fecha de Registro, y (ii) deberá pagar, por conducto de Indeval, dichos Certificados en la fecha en la que se lleve a cabo la Emisión Adicional; en el entendido, que el número de Certificados que cada Tenedor deberá ofrecer suscribir y pagar se determinará multiplicando el Compromiso por Certificado que se indique conforme al párrafo (b)(v) anterior por el número de Certificados de los que sea titular dicho Tenedor al cierre de operaciones de la Fecha de Registro, redondeado al entero inferior más próximo, en el entendido, que si el entero inferior más próximo resulta cero se deberá considerar que el número de Certificados Bursátiles que se deberá ofrecer, suscribir y pagar será igual a 1 (uno), en el

entendido, además, que las Llamadas de Capital no podrán en ningún momento exceder, en su conjunto, del Monto Máximo de la Emisión.

(d) El Fiduciario únicamente emitirá los Certificados que los Tenedores hayan ofrecido suscribir en o antes de la Fecha Límite de Suscripción y hayan pagado en la fecha en la que la Emisión Adicional se lleve a cabo. Sólo tendrán derecho a suscribir los Certificados que se emitan en una Emisión Adicional los Tenedores en base al Compromiso por Certificado correspondiente al número de Certificados de los que sean titulares al cierre de operaciones de la Fecha de Registro. La suscripción se considerará realizada en la fecha en que se lleve a cabo la Emisión Adicional. En caso de que un Tenedor no suscriba y pague los Certificados que le corresponda, ya sea en su totalidad o en una porción, se verá sujeto a la dilución punitiva que se describe en el párrafo (o) siguiente, en adición a cualquier otro derecho que el Administrador o el Fiduciario tenga o pudiere llegar a tener en contra de los Tenedores por dicha falta de suscripción y pago conforme a la legislación aplicable.

(e) Considerando los mecanismos de operación de la BMV, cualquier Persona que adquiera Certificados en o con posterioridad a la Fecha Ex-Derecho especificada en la Llamada de Capital respectiva, no tendrá derecho a suscribir y pagar los Certificados que se emitan en la Emisión Adicional correspondiente y, como consecuencia, también se verá sujeta a la dilución punitiva que se describe en el párrafo (o) siguiente. Por el contrario, el Tenedor que transfiera Certificados en o con posterioridad a dicha Fecha Ex-Derecho, podrá ofrecer suscribir antes de la Fecha Límite de Suscripción, los Certificados que le corresponda suscribir conforme a dicha Llamada de Capital en base al Compromiso por Certificado correspondiente al número de Certificados de los que era titular en dicha Fecha Ex-Derecho, aún si en la fecha de la Emisión Adicional ya no es titular de los mismos.

(f) En caso de que al cierre de operaciones de la Fecha Límite de Suscripción el Fiduciario no hubiere recibido evidencia de las órdenes de suscripción giradas a Indeval correspondientes a la totalidad de los Certificados a ser emitidos en la Emisión Adicional correspondiente, el Fiduciario podrá modificar la Llamada de Capital o emitir una nueva Llamada de Capital de conformidad con las instrucciones del Administrador, debiendo dar aviso por escrito a Indeval (o a través de los medios que este determine); en el entendido, que en caso de que algún Tenedor incumpla con una Llamada de Capital, (i) el Administrador estará obligado a instruir al Fiduciario para que prorrogue la Fecha Límite de Suscripción y la Fecha de Emisión Adicional por 2 (dos) Días Hábiles y (ii) el Administrador, a su entera discreción, podrá extender la Fecha Límite de Suscripción y la Fecha de Emisión Adicional hasta por un máximo de 5 (cinco) Días Hábiles (tomando en cuenta los 2 (dos) Días Hábiles de manera agregada con el numeral (i) anterior). La modificación a la Llamada de Capital o la nueva Llamada de Capital deberá cumplir, en todo caso, con los requisitos establecidos para una Llamada de Capital que se establecen en el párrafo (b) anterior, incluyendo sin limitación, los tiempos con que la misma deba realizarse, salvo que la única modificación de dicha Llamada de Capital sea la prórroga de la Fecha Límite de Suscripción (dicha modificación, una "Prórroga de Llamada de Capital"). Tratándose de Prórrogas de Llamadas de Capital, cualquier Tenedor que no haya suscrito la totalidad de los Certificados que le haya correspondido suscribir conforme a dicha Llamada de Capital en la Fecha Límite de Suscripción original y que suscriba dichos Certificados previo al cierre de operaciones de la nueva Fecha Límite de Suscripción pagará, en adición al precio de los Certificados correspondientes, una penalidad calculada aplicando, al precio de los Certificados correspondientes, una tasa de interés anual equivalente al resultado de multiplicar por 2

(dos) la TIIE a un plazo de 28 (veintiocho) días naturales (o en su defecto al plazo que más se aproxime a dicho plazo), que sea publicada por el Banco de México en el Diario Oficial de la Federación el Día Hábil inmediato anterior a la Fecha Límite de Suscripción original, por el número de días naturales entre la Fecha Límite de Suscripción original y la Fecha Límite de Suscripción prorrogada (en el entendido que el cálculo de la penalidad se efectuará utilizando el procedimiento de días naturales transcurridos, con divisor de 360 (trescientos sesenta)), en el entendido, que Indeval no intervendrá en la determinación o en el cálculo antes mencionado. Las cantidades recibidas por el Fideicomiso en concepto de penalidad en términos de lo anterior deberán ser depositadas en la Cuenta para Llamadas de Capital y utilizado para cualquier propósito permitido de conformidad con lo dispuesto en este Contrato. Cualquier modificación al esquema de penalidades previsto en el presente inciso, requerirá la aprobación previa del Comité Técnico de conformidad con lo previsto en la Cláusula 4.2 (ñ)(xi) del presente Contrato.

(g) El Fiduciario deberá mantener, con la asistencia y con la información que le proporcione el Administrador, un registro en el que conste el monto de las aportaciones recibidas por el Fideicomiso como resultado de la Emisión Inicial y de cada Emisión Adicional por cada Tenedor, los Compromisos Restantes de los Tenedores, el número de Certificados que correspondió emitir en cada Emisión Adicional que se hubiera realizado a esa fecha (según haya sido determinado conforme al párrafo (i) siguiente) y el Compromiso por Certificado correspondiente a cada Certificado en circulación para cada Emisión Adicional que se hubiera realizado a esa fecha (según haya sido determinado conforme al párrafo (k) siguiente).

(h) Los Certificados que se emitan en la Fecha de Emisión Inicial serán ofrecidos para su suscripción a un precio de $100.00 (cien Pesos 00/100) por Certificado. En virtud de lo anterior, el número de Certificados a emitirse en la Emisión Inicial será igual al Monto de la Emisión Inicial dividido entre 100 (cien).

(i) El número de Certificados que correspondería emitir en una Emisión Adicional, asumiendo que todos los Tenedores han suscrito y pagado todos los Certificados que les hubiera correspondido suscribir conforme a las Llamadas de Capital previas a la fecha de cálculo respectiva, se determinará por el Administrador utilizando la siguiente fórmula (en el entendido, que la siguiente fórmula podrá ser ajustada para reflejar el número de Certificados que efectivamente se emitan en una Emisión Adicional):

$$Xi = (2n)\ (Yi/100)$$

Donde:

Xi = al número de Certificados que correspondería emitir en la Emisión Adicional correspondiente, asumiendo que todos los Tenedores han suscrito y pagado todos los Certificados que les hubiera correspondido suscribir conforme a las Llamadas de Capital previas a la fecha de cálculo respectiva;

Yi = al monto de la Emisión Adicional correspondiente;

n = al número de Llamada de Capital correspondiente; y

i = identifica el número de Llamada de Capital para cada factor.

(j) El precio a pagar por Certificado en cada Emisión Adicional se determinará utilizando la siguiente fórmula:

$$Pi = Yi / Xi$$

Donde:

Pi = al precio por Certificado en la Emisión Adicional correspondiente; en el entendido, que para calcular Pi se utilizarán hasta diez puntos decimales.

(k) El número de Certificados a ser emitidos en una Emisión Adicional que un Tenedor debe suscribir por cada Certificado del que sea titular en la Fecha de Registro correspondiente (el "Compromiso por Certificado"), se determinará utilizando la siguiente fórmula:

$$C_i = \frac{X_i}{\sum_{1}^{n} X_{i-1}}$$

Donde:

C_i = al Compromiso por Certificado.

en el entendido, que el número de Certificados que deberá ofrecer suscribir y pagar cada Tenedor se determinará multiplicando dicho Compromiso por Certificado por el número de Certificados de los que sea titular dicho Tenedor en la Fecha de Registro, redondeado al entero inferior más próximo.

(l) De manera ilustrativa, a continuación se desarrollan las fórmulas para determinar el Compromiso por Certificado para la primera, la segunda y la tercera Llamada de Capital:

(1) En la primera Llamada de Capital, el Compromiso por Certificado se determinará utilizando la siguiente fórmula:

$$C_1 = \frac{X_1}{X_0}$$

Donde:

X_1 = al número de Certificados que correspondería emitir respecto de la primera Llamada de Capital; y

X_0 = al número de Certificados correspondientes a la Emisión Inicial.

(2) En la segunda Llamada de Capital, el Compromiso por Certificado se determinará utilizando la siguiente fórmula:

$$C_2 = \frac{X_2}{X_0 + X_1}$$

Donde:

X_2 = al número de Certificados que correspondería emitir respecto de la segunda Llamada de Capital, asumiendo que todos los Tenedores han suscrito y pagado todos los Certificados que les hubiera correspondido suscribir conforme a la primera Llamada de Capital.

(3) En la tercera Llamada de Capital, el Compromiso se determinará utilizando la siguiente fórmula:

$$C_3 = \frac{X_3}{X_0 + X_1 + X_2}$$

Donde:

X_3 = al número de Certificados que correspondería emitir respecto de la tercer Llamada de Capital, asumiendo que todos los Tenedores han suscrito y pagado todos los Certificados que les hubiera correspondido suscribir conforme a la primera y segunda Llamadas de Capital.

(m) El monto de la aportación que realice cada Tenedor al Fideicomiso será igual al monto que resulte de multiplicar el número de Certificados que suscriba dicho Tenedor en la Emisión Adicional correspondiente por el precio por Certificado de la Emisión Adicional correspondiente.

(n) Los montos que reciba el Fiduciario respecto de las Emisiones Adicionales serán recibidos en la Cuenta para Llamadas de Capital conforme a lo previsto en el inciso (b) de la Cláusula 10.2 del presente Contrato.

(o) En virtud del mecanismo de Llamadas de Capital que se establece en esta Cláusula, si un Tenedor existente no suscribe y paga los Certificados que se emitan en una Emisión Adicional conforme a una Llamada de Capital, dicho Tenedor se verá sujeto a una dilución punitiva, ya que el monto aportado por dicho

Tenedor al Fideicomiso no será proporcional al número de Certificados que tendrá después de la Emisión Adicional respecto de la cual no suscribió y pagó Certificados conforme a sus Compromisos por Certificado respectivos. Es decir, el porcentaje que representen los Certificados en circulación de los que sea titular un Tenedor que no cumplió con una Llamada de Capital antes de la Emisión Adicional respectiva disminuirá después de dicha Emisión Adicional más allá del monto proporcional que debía haber aportado al Fideicomiso respecto de dicha Emisión Adicional conforme a sus Compromisos por Certificado respectivos, y la parte proporcional acrecentará en beneficio de los Tenedores que sí suscribieron y pagaron los Certificados que se emitieron en la Emisión Adicional respectiva. Dicha dilución punitiva para el Tenedor que no acuda a una Llamada de Capital y beneficio incremental para los Tenedores que sí lo hagan, se verá reflejada:

(i) en las Distribuciones a los Tenedores que realice el Fiduciario conforme al presente Contrato y cualquier otro pago que tengan derecho a recibir los Tenedores respecto de los Certificados, ya que dichas Distribuciones a los Tenedores o pagos se realizarán en base al número de Certificados en circulación que tengan dichos Tenedores al momento en que se lleven a cabo;

(ii) en los derechos de voto en las Asambleas de Tenedores y otros derechos relacionados a las Asambleas de Tenedores (incluyendo, sin limitación, el derecho a nombrar miembros del Comité Técnico), ya que las resoluciones de las Asambleas de Tenedores se toman y los derechos relacionados a las Asambleas de Tenedores se ejercen en base al número de Certificados en circulación al momento que se realicen las Asambleas o en el momento en que se ejerzan dichos derechos;

(iii) en los derechos para designar y mantener la designación de miembros del Comité Técnico, ya que dichos derechos se calculan en base al número de Certificados en circulación al momento de designación o el momento en que se vaya a celebrar una sesión del Comité Técnico; y

(iv) en el derecho a suscribir Certificados que se emitan en Emisiones Adicionales, ya que dicho derecho se basa en el número de Certificados de los que sea titular el Tenedor al cierre de operaciones de la Fecha de Registro que se establezca en la Llamada de Capital correspondiente, y no en el número de Certificados que adquirió dicho Tenedor respecto de la Emisión Inicial; y

(v) en todas las demás instancias del presente Contrato en donde se determinen derechos u obligaciones con base en el número de Certificados que tenga un Tenedor.

(p) Si un Tenedor existente no suscribe y no paga los Certificados que se emitan en una Emisión Adicional conforme a una Llamada de Capital, el Fideicomiso podría no contar con los recursos suficientes para cumplir con las obligaciones que adquiera en los términos del presente Contrato y del Acta de Emisión, y podría verse sujeto a penalidades o pérdidas al respecto. Adicionalmente, en dicho supuesto, entre otros, el Fideicomiso podría verse impedido en cumplir con el plan de negocios y Calendario de Compromisos de Inversión previsto en el prospecto relativo a los Certificados. Dichos riesgos son en adición a los demás riesgos señalados en dicho prospecto.

(q) Los Tenedores, por la mera adquisición de los Certificados, autorizan e irrevocablemente instruyen a los intermediarios financieros a través de los cuales sean propietarios de Certificados, a proporcionar al Fiduciario, al Representante Común y al Administrador la documentación necesaria para determinar si dicho

Tenedor suscribió y pagó los Certificados que se emitan en una Emisión Adicional conforme a una Llamada de Capital. Adicionalmente, el Día Hábil inmediato siguiente a cada Fecha Límite de Suscripción, el Fiduciario deberá informar a la CNBV, a la BMV y al público inversionista a través de una publicación en Emisnet, la información sobre el resultado de la Llamada de Capital respectiva a dicha Fecha Límite de Suscripción, según lo establecido en la Circular Única.

(r) En caso de que algún Tenedor pretenda transmitir, en cualquier momento, dentro o fuera de la BMV, los Certificados de los que sea titular (y consecuentemente la obligación de cumplir con Llamadas de Capital, en su caso), dicho Tenedor estará sujeto a lo siguiente:

(1) Compromiso Restante de los Tenedores Vigente. Previo a la fecha en la que el Compromiso Restante de los Tenedores haya sido reducido a cero, dicho Tenedor podrá enajenar sus Certificados a un Inversionista Aprobado sin restricción alguna, o bien a cualquier otro adquirente con la autorización previa del Comité Técnico, en cuyo caso el Comité Técnico sólo otorgará dicha autorización si, a juicio del Comité Técnico, (i) el adquirente tiene la capacidad (económica, legal o de cualquier otra naturaleza) necesaria para cumplir en tiempo y forma con las Llamadas de Capital que pudieren efectuarse con posterioridad a dicha adquisición, (ii) la transmisión no tendría un impacto fiscal o regulatorio adverso (incluyendo conforme a cualesquiera leyes de valores) en el Fideicomiso, en los Tenedores o en el Fideicomitente, (iii) el adquirente no es un Competidor del Fideicomiso, y (iv) el adquirente cumple en términos generales con cualquier disposición para la prevención de lavado de dinero y terrorismo aplicable.

(2) Terminación del Compromiso Restante de los Tenedores. Después de la fecha en la que el Compromiso Restante de los Tenedores haya sido reducido a cero, dicho Tenedor podrá enajenar sus Certificados a un Inversionista Aprobado sin restricción alguna, o bien a cualquier otro adquirente con la autorización previa del Comité Técnico, en cuyo caso el Comité Técnico sólo otorgará dicha autorización si, a juicio del Comité Técnico, (i) la transmisión no tendría un impacto fiscal o regulatorio adverso (incluyendo conforme a cualesquiera leyes de valores) en el Fideicomiso, los Tenedores o en el Fideicomitente, (ii) el adquirente no es un Competidor del Fideicomiso, y (iii) el adquirente cumple en términos generales con cualquier disposición para la prevención de lavado de dinero y terrorismo aplicable.

(3) Resolución del Comité Técnico. Para el caso de aquellos asuntos que se sometan al Comité Técnico conforme a los numerales (1) y (2) anteriores, el Comité Técnico deberá emitir su resolución en un plazo no mayor a 90 (noventa) días naturales contados a partir de la fecha en que se le presente la solicitud de autorización de adquisición correspondiente; en el entendido, que si el Comité Técnico no emite su resolución dentro de dicho término, se considerará que el Comité Técnico negó su autorización. El Comité Técnico estará facultado en todo momento para solicitar la información que considere necesaria o relevante para emitir su autorización.

(4) Incumplimiento. En caso de que cualquier Tenedor que transfiera sus Certificados y, en consecuencia, ceda sus obligaciones relacionadas con Llamadas de Capital, sin haber obtenido la autorización previa del Comité Técnico (en caso de que ésta fuera requerida conforme a los numerales (1) y (2) anteriores), entonces (i) la Persona adquirente no será considerada como Tenedor y el Tenedor vendedor continuará obligado a cumplir con todas las obligaciones derivadas de Llamadas de Capital y que puedan surgir en el

futuro como si dicha transferencia no se hubiere realizado, y (ii) los Certificados transferidos no otorgarán al adquirente de los mismos, derecho corporativo o económico alguno, incluyendo, sin limitación, el derecho de asistir y votar en Asamblea de Tenedores.

(5) Distribuciones. En caso de que cualquier Persona que adquiera Certificados en el mercado secundario sin la autorización del Comité Técnico reciba Distribuciones ejerza cualesquiera derechos corporativos relacionados con dichos Certificados, o efectúe pagos con motivo de alguna Llamada de Capital, dichos actos no constituirán y en ningún caso podrán interpretarse como una autorización del Comité Técnico respecto de dicha transmisión, y las consecuencias previstas en el presente Contrato continuarán aplicando. Las partes en este acto acuerdan que no hay otros acuerdos respecto a la transmisión de Certificados, distintos a las disposiciones del presente inciso (r).

(s) Sólo en la medida en que no haya habido incumplimientos de los Tenedores a las Llamadas de Capital conforme a lo previsto en esta Cláusula 7.1, y el Fiduciario haga una Llamada de Capital pero no use los montos de dicha Llamada de Capital depositados en la Cuenta para Llamadas de Capital para los fines previstos en la Llamada de Capital respectiva, el Administrador podrá dentro de los 60 (sesenta) días naturales siguientes a la fecha en que se hayan depositado dichos montos en la Cuenta para Llamadas de Capital, instruir al Fiduciario, con copia al Representante Común, para que distribuya dichos montos a los Tenedores, en cuyo caso (i) dichos montos distribuidos no serán considerados como parte del Monto Total Invertido para efectos de calcular las Distribuciones conforme a la Cláusula 10.4 del presente Contrato; y (ii) dichos montos distribuidos no serán considerados como parte de las contribuciones de los Tenedores para efectos de calcular el Compromiso Restante de los Tenedores.

CAPÍTULO VIII: ENDEUDAMIENTO

Cláusula 8.1. Endeudamiento del Fideicomiso. De conformidad con las instrucciones previas y por escrito del Administrador (con copia al Representante Común), el Fiduciario (directamente o a través de las Sociedades Promovidas) podrá solicitar préstamos a terceros, otorgar fianzas o garantías reales o personales (incluyendo, sin limitación, transmisiones a fideicomisos de garantía) en beneficio de terceros o de las Sociedades Promovidas, obtener cartas de crédito (o instrumentos similares), constituir depósitos sobre dinero a favor de terceros, constituirse como aval y/o como obligado solidario y celebrar cualquier tipo de instrumento o contrato relacionado con lo anterior para facilitar o apoyar cualquier Inversión, propuesta o existente, considerándose dichos pasivos como Gastos de Inversión de dicha Inversión, siempre y cuando se cumplan con los siguientes requisitos:

(a) Nivel de Apalancamiento. El Endeudamiento del Fideicomiso (directamente, o a través de las Sociedades Promovidas) en ningún caso podrá exceder del 65% (sesenta y cinco por ciento) del valor del Patrimonio del Fideicomiso (el "Límite de Apalancamiento"). Para determinar el valor del Patrimonio del Fideicomiso, se tomarán en cuenta las cantidades en efectivo depositadas en las Cuentas del Fideicomiso más el valor de mercado de las Inversiones del Fideicomiso; en el entendido, que para determinar el valor de mercado de cada Inversión, el Administrador considerará el que resulte mayor entre (i) el valor al que se adquirió el Activo de Inversión o el valor del costo de desarrollo de la Inversión respectiva, según aplique, y (ii) el valor de mercado

de los Activos de Inversión de la Inversión respectiva arrojado en el avalúo más reciente practicado respecto de dichos Activos de Inversión de conformidad con el inciso (b) de la Cláusula 11.4.

(b) Características de Pasivos. Los pasivos asumidos por el Fideicomiso (directamente, o a través de las Sociedades Promovidas) conforme a la presente Cláusula 8.1 deberán en todo momento cumplir con los requisitos que se señalan en el documento que se adjunta al presente Contrato como Anexo "E" (los "Requisitos para Endeudamiento") y con la regulación aplicable que haya sido emitida por el Banco de México, en el entendido, que a discreción del Administrador los pasivos podrán ser contratados en Pesos o en Dólares.

(c) Refinanciamiento. Cualquier pasivo asumido por el Fideicomiso (directamente, o a través de las Sociedades Promovidas) para refinanciar un pasivo asumido conforme a la presente Cláusula 8.1 computará como Endeudamiento para la limitación de apalancamiento a que se refiere el inciso (a) anterior; en el entendido, que el pasivo que haya sido refinanciado o que se pretenda refinanciar no computará como Endeudamiento para efectos de dicha limitación de apalancamiento con respecto de cualquier financiamiento posterior que adquiera el Fideicomiso de conformidad con la presente Cláusula 8.1.

(d) Autorización de la Asamblea de Tenedores. Cuando los pasivos que vayan a ser adquiridos por el Fideicomiso (directamente, o a través de las Sociedades Promovidas) conforme a la presente Cláusula 8.1 (i) excedan del Límite de Apalancamiento, (ii) no cumplan con los Requisitos para Endeudamiento, o (iii) el pasivo sea equivalente a un monto igual o mayor al 20% (veinte por ciento) del Patrimonio del Fideicomiso, con base en cifras correspondientes al cierre del trimestre inmediato anterior, considerando los compromisos de inversión de las Llamadas de Capital, el Fideicomiso deberá contar con la autorización previa y por escrito de la Asamblea de Tenedores para incurrir en dichos pasivos; en el entendido, además, que en cualquier momento la Asamblea de Tenedores podrá revisar y requerir al Administrador un informe que incluya una descripción de la situación actual del Límite de Apalancamiento así como del cumplimiento de lo establecido en la presente Cláusula y en la Cláusula 6.3 del presente Contrato.

(e) Garantías. En relación con cualquier fianza, garantía, carta de crédito, aval u obligación solidaria otorgada por el Fiduciario conforme a la presente Cláusula 8.1 en beneficio de un tercero o de una Sociedad Promovida, en caso de que el Fiduciario realice pagos al acreedor de dicho tercero o Sociedad Promovida y dicho tercero o la Sociedad Promovida que corresponda no devuelva al Fiduciario los montos pagados dentro de un periodo de 6 (seis) meses, los pagos realizados por el Fiduciario serán considerados como Gastos de Inversión de la Inversión relacionada con dicha fianza, garantía, carta de crédito, aval u obligación solidaria a partir de la fecha en que el Fiduciario hubiere realizado dichos pagos, en el entendido, que a discreción del Administrador las garantías podrán ser contratadas en Pesos o en Dólares, en el entendido, además, que en caso de se pretenda llevar a cabo una Inversión con un Co-Inversionista Tercero las garantías y pasivos que podrá otorgar el Fiduciario conforme al presente inciso (e) serán en proporción a su participación accionaria en la Sociedad Promovida correspondiente.

Cláusula 8.2. Endeudamiento de las Sociedades Promovidas. Las Sociedades Promovidas podrán, previa autorización por escrito del Administrador, asumir pasivos y/u otorgar garantías conforme al presente Capítulo VIII en Pesos o Dólares con el objeto de invertir en Activos de Inversión que generen Flujos en Pesos o en

Dólares; en el entendido, que en ningún caso podrá el Fideicomiso directamente asumir pasivos en Dólares conforme a la presente Cláusula 8.1., sin que lo anterior limite la posibilidad de que el Fideicomiso garantice el pago de obligaciones denominadas en Dólares a cargo de Sociedades Promovidas en los términos previstos en el presente Contrato. En caso de que el monto de cualquier pasivos o garantías conforme a la presente Cláusula 8.2 sea igual o exceda del 5% (cinco por ciento) del Patrimonio del Fideicomiso (pero menor al 20% (veinte por ciento) del Patrimonio del Fideicomiso), con base en cifras correspondientes al cierre del trimestre inmediato anterior, considerando los compromisos de inversión de las Llamadas de Capital, dicha asunción de pasivos o garantías deberá ser aprobada por el Comité Técnico; en el entendido, que si el monto de cualquier pasivos o garantías conforme a la presente Cláusula 8.2 es igual o excede del 20% (veinte por ciento) del Patrimonio del Fideicomiso, con base en cifras correspondientes al cierre del trimestre inmediato anterior, considerando los compromisos de inversión de las Llamadas de Capital dicha asunción de pasivos o garantías deberá ser aprobada por la Asamblea de Tenedores, en el entendido, además, que la aprobación en los términos del presente Cláusula 8.2 del Contrato de Fideicomiso podrá ser incluida dentro de la aprobación de una Inversión siempre y cuando se incluya una descripción genérica de la misma en el Memorándum de Inversión respectivo.

CAPÍTULO IX: SOCIOS ADICIONALES

Cláusula 9.1. Socios Operadores. En caso de que el Administrador obtenga las Autorizaciones Requeridas para realizar una Inversión descrita en un Memorándum de Inversión que contemple la participación de un Socio Operador en dicha Inversión, el Administrador podrá celebrar en nombre y representación del Fiduciario o podrá instruir al Fiduciario por escrito (con copia para el Representante Común) para que celebre con dicho Socio Operador (que ningún caso podrá ser un Persona Relacionada del Administrador o de sus accionistas) un contrato de operación (cada uno, un "Contrato de Operación") precisamente en los términos y condiciones que hayan sido detallados en el Memorándum de Inversión aprobado.

Cláusula 9.2. Participación en el Capital Social de las Sociedades Promovidas. Los Contratos de Operación podrán prever que el Socio Operador respectivo participe en el capital social de la Sociedad Promovida correspondiente como accionista o como socio, según sea el caso, en los porcentajes y de conformidad con los términos que hayan sido descritos en el Memorándum de Inversión aprobado.

Cláusula 9.3. Servicios del Socio Operador. En caso de que una Inversión cuente con un Socio Operador, dicho Socio Operador podrá prestar al Fideicomiso o a la Sociedad Promovida correspondiente servicios inmobiliarios (incluyendo, sin limitación, servicios para el desarrollo y la administración de propiedades, para el arrendamiento de propiedades, para la administración de construcciones, para la administración de desarrollo de terrenos o propiedades, servicios de correduría de inmuebles, asesoría para la contratación de deuda, y asesoría de banca de inversión para venta, colocación o bursatilización de sus propiedades o flujos) de conformidad con lo establecido en el Contrato de Operación correspondiente, en los términos que hayan sido descritos en el Memorándum de Inversión aprobado; en el entendido, que la prestación de dichos servicios y la contraprestación a pagar por los mismos deberán ser en términos de mercado y en condiciones que no sean menos favorables para el Fideicomiso o para la Sociedad Promovida que aquéllas que el

Fideicomiso o la Sociedad Promovida hubiese podido obtener si dichos servicios los hubiere contratado con un tercero que goce de reconocido prestigio en México en la materia de que se trate.

Cláusula 9.4. Premio por Desempeño. Los Contratos de Operación podrán prever que el Socio Operador respectivo tenga derecho a recibir un premio por el desempeño de la Sociedad Promovida correspondiente, el cual sería generado si se cumplieran o se excedieran ciertos parámetros económicos que se acuerden en el Contrato de Operación respectivo y el cual debería ser pagado al Socio Operador a través de la Sociedad Promovida; en el entendido, que los términos y condiciones pactados en el Contrato de Operación respectivo respecto de dichos premios deberán ser sustancialmente similares que los detallados en el Memorándum de Inversión aprobado.

Cláusula 9.5. Socios Pasivos. (a) En caso de que el Administrador obtenga las Autorizaciones Requeridas para realizar una Inversión descrita en un Memorándum de Inversión que contemple la participación de un socio que invierta conjuntamente con el Fideicomiso o con una Sociedad Promovida, pero que dicho socio no tenga derecho a intervenir en la gestión o dirección de la Inversión (un "Socio Pasivo"), el Administrador podrá celebrar en nombre y representación del Fiduciario o podrá instruir al Fiduciario por escrito (con copia para el Representante Común) para que celebre con dicho Socio Pasivo (que ningún caso podrá ser un Persona Relacionada del Administrador o de sus accionistas) los contratos necesarios para documentar la participación de dicho Socio Pasivo en la Inversión correspondiente, en los términos y condiciones que hayan sido detallados en el Memorándum de Inversión aprobado, en el entendido, que el Fideicomiso no tendrá limitantes en el grado de concentración para la Inversión con un Socio Pasivo.

(b) El Memorándum de Inversión deberá de prever que el Socio Pasivo respectivo participará en el capital social de la Sociedad Promovida correspondiente como accionista o como socio, según sea el caso, en los porcentajes descritos en dicho Memorándum de Inversión, asimismo, preverá que el Socio Pasivo no tendrá gestión ni participará en la administración de la Inversión respectiva, en el entendido, que la única función de los Socios Pasivos será aportar su respectivo porcentaje en la Sociedad Promovida respectiva.

CAPÍTULO X: CUENTAS DEL FIDEICOMISO; DESEMBOLSOS; DISTRIBUCIONES

Cláusula 10.1. Cuentas del Fideicomiso. En la fecha de celebración del presente Contrato, el Fiduciario iniciará los trámites necesarios para abrir las Cuentas del Fideicomiso y deberá mantener dichas Cuentas del Fideicomiso durante la vigencia del presente Contrato. El Fiduciario deberá administrar las Cuentas del Fideicomiso de conformidad con las instrucciones previas y por escrito de la Parte Controladora de conformidad con lo siguiente:

(a) Mantenimiento de Cuentas. El Fiduciario deberá: (i) mantener las Cuentas del Fideicomiso separadas a nombre del Fiduciario actuando exclusivamente en dicho carácter en los términos de este Contrato; (ii) recibir, administrar y disponer de los fondos depositados en las Cuentas del Fideicomiso de conformidad con las disposiciones del presente Contrato; y (iii) abrir y operar cualquier cuenta adicional y/o sub-cuentas que el Administrador le instruya por escrito.

(b) Cuentas en Pesos o en Dólares. Las Cuentas del Fideicomiso estarán denominadas en Pesos y/o en Dólares, según lo instruya el Administrador y sea requerido conforme a lo establecido en el presente Contrato.

Cláusula 10.2. Depósitos en las Cuentas del Fideicomiso.

(a) Cuenta General.

(i) Monto de la Emisión Inicial. El Fiduciario depositará y mantendrá en la Cuenta General, inicialmente, el Monto de la Emisión Inicial, el cual aplicará para pagar los Gastos de la Emisión Inicial y, posteriormente, los Recursos Netos de la Emisión Inicial.

(ii) Reservas. El Fiduciario deberá mantener en depósito en la Cuenta General, durante la vigencia del presente Contrato, la Reserva de Gastos y la Reserva de Administración; en el entendido, que a partir de la Fecha de Emisión Inicial y hasta la Fecha de Terminación, el Administrador deberá calcular de manera trimestral los montos de la Reserva de Gastos y la Reserva de Administración a efecto de que (1) los montos que conformen la Reserva de Gastos sean suficientes en todo momento para cubrir los Gastos de Mantenimiento del Fideicomiso, y (2) los montos que conformen la Reserva de Administración sean suficientes en todo momento para cubrir la Contraprestación por Administración, en cada caso, durante la vigencia del presente Contrato. El Administrador deberá notificar por escrito al Fiduciario y al Representante Común los cálculos que se realicen con respecto de la Reserva de Gastos y la Reserva de Administración.

(b) Cuenta para Llamadas de Capital. El Fiduciario mantendrá una Cuenta para Llamadas de Capital en la cual depositará todos los montos derivados de una Llamada de Capital, los cuales serán utilizados para pagar los Gastos de Emisión relacionados con dicha Llamada de Capital; en el entendido, que el remanente deberá ser depositado por el Fiduciario en la Cuenta General o en la Cuenta de Inversiones conforme a los términos que se describen en la Cláusula 10.3 siguiente.

(c) Cuenta de Inversiones.

(i) Montos para Inversiones. El Día Hábil inmediato anterior a la fecha en que el Fideicomiso deba realizar un desembolso o pago con respecto de una Sociedad Promovida o una Inversión (ya sea para la compra o constitución de la Sociedad Promovida correspondiente, para el otorgamiento de Préstamos, para pagar Gastos de Inversión, o para realizar Inversiones o Inversiones Adicionales), el Fiduciario transferirá de la Cuenta General y/o de la Cuenta para Llamadas de Capital y/o de la Cuenta de Flujos, según sea el caso, a la Cuenta de Inversiones, el monto necesario para realizar dicho pago de conformidad con las instrucciones previas y por escrito del Administrador en los términos establecidos en la Cláusula 10.3 siguiente.

(ii) Gastos de Administración. El Día Hábil inmediato anterior a la fecha en que el Fideicomiso deba realizar pagos de la Contraprestación por Administración, el Fiduciario transferirá de la Cuenta General y/o de la Cuenta para Llamadas de Capital y/o de la Cuenta de Flujos a la Cuenta de Inversiones, el monto necesario para realizar dicho pago de conformidad con las instrucciones previas y por escrito del Administrador en los términos establecidos en la Cláusula 10.3 siguiente.

(d) Cuenta de Flujos. El Fiduciario depositará en la Cuenta de Flujos todos los Flujos que reciba de las Inversiones y Desinversiones. Dentro de la Cuenta de Flujos, el Fiduciario deberá llevar las Sub-cuentas a que se refiere la Cláusula 4.4 en las que el Fiduciario registrará los dividendos que reciba, los intereses que reciba

por los financiamientos otorgados a las Sociedades Promovidas, y las ganancias que se obtengan por las Desinversiones, según corresponda; en el entendido, que el Administrador deberá notificar al Fiduciario por escrito la naturaleza de dichos ingresos en el Reporte Mensual; y en el entendido, además, que cada una de dichas Sub-cuentas se incrementará con los ingresos correspondientes a ella que reciba el Fiduciario y se disminuirá con los ingresos que el Fiduciario le entregue a los Tenedores y al Administrador provenientes de la misma de conformidad con el inciso (c)(v) de la Cláusula 10.3.

Cláusula 10.3. Desembolsos de las Cuentas del Fideicomiso.

(a) Cuenta General.

(i) Gastos de la Emisión Inicial. Dentro de los 3 (tres) Días Hábiles siguientes a la Fecha de Emisión Inicial, el Fiduciario utilizará el Monto de la Emisión Inicial para pagar todos y cada uno de los Gastos de la Emisión Inicial; en el entendido, que en caso de que el Administrador, sus Afiliadas o subsidiarias, o cualquier tercero hayan incurrido en cualquier gasto que sea un Gasto de la Emisión Inicial por adelantado, el Administrador podrá solicitar su reembolso al Fiduciario por escrito (adjuntando una copia de las facturas que comprueben dichos gastos), en cuyo caso el Fiduciario deberá reembolsar dichos gastos al Administrador, sus Afiliadas o subsidiarias, o al tercero correspondiente, según sea el caso, en la fecha en que se paguen los Gastos de la Emisión Inicial de conformidad con lo establecido en el presente Contrato.

(ii) Gastos de Reapertura. Dentro de los 3 (tres) Días Hábiles siguientes a la fecha de Reapertura, el Fiduciario utilizará el monto derivado de la Reapertura para pagar todos y cada uno de los Gastos de la Emisión; en el entendido, que en caso de que el Administrador, sus Afiliadas o subsidiarias, o cualquier tercero hayan incurrido en cualquier gasto que sea un Gasto de la Emisión por adelantado, el Administrador podrá solicitar su reembolso al Fiduciario por escrito (adjuntando una copia de las facturas que comprueben dichos gastos), en cuyo caso el Fiduciario deberá reembolsar dichos gastos al Administrador, sus Afiliadas o subsidiarias, o al tercero correspondiente, según sea el caso, en la fecha en que se paguen los Gastos de la Emisión de conformidad con lo establecido en el presente Contrato.

(iii) Reservas. En la Fecha de Emisión Inicial, una vez que el Fiduciario hubiere pagado todos y cada uno de los Gastos de Emisión, el Fiduciario deberá constituir y mantener en la Cuenta General la Reserva de Gastos y la Reserva de Administración de conformidad con los cálculos de la Reserva de Gastos y la Reserva de Administración realizados por el Administrador conforme a la Cláusula 10.2(a)(ii) anterior. Asimismo, a partir de la Fecha de Emisión Inicial, el Fiduciario reservará para constituir la Reserva de Gastos Especiales (i) la cantidad de $2,000,000.00 (dos millones de Pesos 00/100 M.N.), y (ii) el producto derivado, de tiempo en tiempo, de las Inversiones Permitidas en que se inviertan los fondos depositados en la Cuenta General; hasta que la suma de los montos derivados de los numerales (i) y (ii) anteriores representen un total de $10,000,000.00 (diez millones de Pesos 00/100 M.N.). Una vez terminado el Periodo de Inversión, el Comité Técnico o la Asamblea de Tenedores podrán requerir fondos adicionales para el pago de gastos y costos derivados de la realización de auditorías y revisiones por lo que podrán instruir al Fiduciario para que lleve a cabo, por una sola vez, una Llamada de Capital para reconstituir la Reserva de Gastos Especiales, en el entendido, que en ningún momento la Reserva de Gastos Especiales podrá ser mayor a $10,000,000.00 (diez millones de Pesos 00/100 M.N.). En caso de que la Asamblea de Tenedores apruebe reconstituir, o bien, autorice la disposición total o parcial de la Reserva de Gastos Especiales, el Fiduciario deberá distribuir a los

Tenedores los recursos correspondientes. En ningún supuesto los montos reservados conforme a la presente Cláusula 10.3 (a)(iii) serán considerados para el cálculo de la Comisión por Desempeño.

(iv) Desembolsos. Una vez que se hubieren pagado los Gastos de la Emisión Inicial conforme al inciso (i) anterior y una vez que se hubieren constituido las reservas a que se refiere el inciso (ii) anterior (excepto por la Reserva de Gastos Especiales, la cual se irá constituyendo con el producto derivado de las Inversiones Permitidas en que se inviertan los fondos depositados en la Cuenta General), el Administrador podrá instruir al Fiduciario para que utilice los fondos depositados en la Cuenta General de conformidad con lo siguiente:

(1) Inversiones. Con por lo menos 2 (dos) Días Hábiles de anticipación a la fecha en que el Fideicomiso deba realizar un desembolso o pago con respecto de una Sociedad Promovida o una Inversión (ya sea para la compra o constitución de la Sociedad Promovida correspondiente, para el otorgamiento de Préstamos, para pagar Gastos de Inversión, o para realizar Inversiones o Inversiones Adicionales), el Administrador podrá instruir al Fiduciario por escrito que traspase de la Cuenta General a la Cuenta de Inversiones el monto necesario para realizar dicho pago; en el entendido, que el Fiduciario deberá realizar dicho traspaso el Día Hábil inmediato anterior a la fecha en que el Fiduciario deba realizar dicho pago.

(2) Pago de Gastos de Mantenimiento. Con los recursos de la Reserva de Gastos, el Fiduciario deberá cubrir los Gastos de Mantenimiento en los términos y con la periodicidad que le instruya el Administrador por escrito con por lo menos 2 (dos) Días Hábiles de anticipación; en el entendido, que en caso de que el Administrador, sus Afiliadas o subsidiarias, o cualquier tercero, hayan incurrido por adelantado en cualesquiera gastos que sean Gastos de Mantenimiento, el Administrador podrá solicitar al Fiduciario su reembolso por escrito (adjuntando una copia de las facturas que comprueben dichos gastos) para que sean reembolsados conforme a lo establecido en el presente inciso (2) al Administrador, sus Afiliadas o subsidiarias, o al tercero respectivo que haya incurrido en dicho Gasto de Mantenimiento. El Fiduciario deberá cubrir los Gastos de Mantenimiento relacionados exclusivamente con la Reserva de Gastos Especiales, conforme a lo establecido en el presente Contrato, precisamente con los recursos disponibles de la Reserva de Gastos Especiales y de conformidad con las instrucciones escritas que deberán ser entregadas al Fiduciario con por lo menos 3 (tres) Días Hábiles de anticipación a la fecha en que dichos gastos deban ser pagados; en el entendido, además, que dicha resolución deberá ser adoptada exclusivamente por la mayoría de los Miembros Independientes del Comité Técnico en una sesión en la que los miembros del Comité Técnico designados por el Administrador que no sean Miembros Independientes no tendrán derecho de voto respecto de dicho punto o por la Asamblea de Tenedores, según corresponda.

(3) Pago de Contraprestación por Administración. Con los recursos de la Reserva de Administración, el Fiduciario deberá pagar la Contraprestación por Administración, la cual de conformidad con los Términos y Condiciones de Administración, será pagadera por adelantado en forma mensual o trimestral, a discreción del Administrador, comenzando en la Fecha de Emisión Inicial (o una fecha posterior que el Administrador le instruya al Fiduciario por escrito) y posteriormente el primer día de cada mes o de cada trimestre calendario, según sea el caso; en el entendido, que para dichos efectos, el Día Hábil inmediato anterior a la fecha en que dicha Contraprestación por Administración deba ser pagada, el Fiduciario deberá transferir los montos para realizar dicho pago de la Cuenta General a la Cuenta de Inversiones (de

conformidad con las instrucciones previas y por escrito que le entregue el Administrador con por lo menos 2 (dos) Días Hábiles de anticipación).

El Administrador tendrá el derecho de instruir al Fiduciario por escrito para no recibir y posponer de manera total o parcial el cobro de la Contraprestación por Administración, cobrando el monto remanente subsecuentemente en una fecha posterior que le sea notificada al Fiduciario por escrito y sin devengar interés alguno respecto de la Contraprestación por Administración no cobrada, durante el periodo en el que el Administrador no reciba tal Contraprestación por Administración; en el entendido, que el monto de la Contraprestación por Administración devengada pero no pagada no computará para efectos del cálculo del Pago Preferente durante el periodo en el cual cualquier monto de la Contraprestación por Administración no hubiere sido pagado al Administrador.

(b) Cuenta para Llamadas de Capital.

(i) Gastos de Emisión. En cada fecha en la que el Fiduciario reciba el monto de cada Llamada de Capital en la Cuenta para Llamadas de Capital, el Fiduciario utilizará dicho monto para pagar todos y cada uno de los Gastos de Emisión de la Emisión relacionada con dicha Llamada de Capital; en el entendido, que en caso de que el Administrador, sus Afiliadas o subsidiarias, o cualquier tercero hayan incurrido en cualquier gasto que sea un Gasto de Emisión por adelantado, el Administrador podrá solicitar su reembolso al Fiduciario por escrito (adjuntando una copia de las facturas que comprueben dichos gastos), en cuyo caso el Fiduciario deberá reembolsar dichos gastos al Administrador, sus Afiliadas o subsidiarias, o al tercero correspondiente.

(ii) Reservas. Una vez que el Fiduciario hubiere pagado todos y cada uno de los Gastos de Emisión respectivos, el Administrador podrá instruir al Fiduciario para que utilice los fondos depositados en la Cuenta para Llamadas de Capital para reconstituir o mantener en la Cuenta General la Reserva de Gastos y la Reserva de Administración de conformidad con los cálculos de la Reserva de Gastos y la Reserva de Administración realizados por el Administrador conforme a la Cláusula 10.2(a)(ii) anterior.

(iii) Desembolsos. Una vez que se hubieren pagado los Gastos de Emisión respectivos conforme al inciso (i) anterior y reconstituidas las Reservas, en su caso, el Administrador podrá instruir al Fiduciario para que utilice los fondos depositados en la Cuenta para Llamadas de Capital de conformidad con lo siguiente:

(1) Inversiones. Con por lo menos 2 (dos) Dos Días Hábiles de anticipación a la fecha en que el Fideicomiso deba realizar un desembolso o pago con respecto de una Sociedad Promovida o una Inversión (ya sea para la compra o constitución de la Sociedad Promovida correspondiente, para el otorgamiento de Préstamos, para pagar Gastos de Inversión, o para realizar Inversiones o Inversiones Adicionales), el Administrador podrá instruir al Fiduciario por escrito que traspase de la Cuenta para Llamadas de Capital a la Cuenta de Inversiones el monto necesario para realizar dicho pago; en el entendido, que el Fiduciario deberá realizar dicho traspaso el Día Hábil inmediato anterior a la fecha en que el Fiduciario deba realizar dicho pago.

(2) Pago de Contraprestación por Administración. Con los recursos de cada Llamada de Capital, el Administrador podrá instruir al Fiduciario para que pague la Contraprestación por Administración.

(3) Traspaso a la Cuenta General. El Administrador podrá instruir al Fiduciario para que transfiera las cantidades excedentes depositadas en la Cuenta para Llamadas de Capital a la Cuenta General.

(c) Cuenta de Inversiones.

(i) Desembolsos de Inversiones. Con los recursos depositados en la Cuenta de Inversiones, el Fiduciario realizará los desembolsos o pagos con respecto de una Sociedad Promovida o una Inversión (ya sea para la compra o constitución de la Sociedad Promovida correspondiente, para el otorgamiento de Préstamos, para pagar Gastos de Inversión, o para realizar Inversiones o Inversiones Adicionales), precisamente en las fechas en que dichos pagos o desembolsos deban ser realizados conforme al presente Contrato.

(ii) Pago de Contraprestaciones. Con los recursos depositados en la Cuenta de Inversiones, el Fiduciario pagará la Contraprestación por Administración precisamente en la fecha en que dicha Contraprestación por Administración deba ser pagada conforme a los Términos y Condiciones de Administración.

(d) Cuenta de Flujos.

(i) Reinversiones. Durante el Periodo de Inversión, el Administrador podrá instruir al Fiduciario por escrito para que reinvierta los Flujos que reciba en la Cuenta de Flujos en Inversiones de conformidad con lo establecido en las Cláusulas 6.4, 6.5 y 6.6; en el entendido, que para dichos efectos, el Administrador deberá instruir al Fiduciario por escrito, con por lo menos 3 (tres) Días Hábiles de anticipación, que transfiera de la Cuenta de Flujos a la Cuenta de Inversiones los montos a ser reinvertidos.

(ii) Pago de Gastos de Mantenimiento. En caso de que el Administrador determine, una vez concluido el Periodo de Inversión, que la Reserva de Gastos será insuficiente para cubrir los Gastos de Mantenimiento del Fideicomiso hasta la Fecha de Terminación, el Fiduciario transferirá de la Cuenta de Flujos a la Reserva de Gastos en la Cuenta General el monto que el Administrador le indique por escrito al Fiduciario.

(iii) Pago de Contraprestación por Administración. En caso de que el Administrador determine, una vez concluido el Periodo de Inversión, que la Reserva de Administración será insuficiente para cubrir la Contraprestación por Administración, hasta la Fecha de Terminación, el Fiduciario transferirá de la Cuenta de Flujos a la Reserva de Administración en la Cuenta General el monto que el Administrador le indique por escrito al Fiduciario.

(iv) Distribuciones. Los montos depositados en la Cuenta de Flujos que no sean reinvertidos o distribuidos conforme a los incisos (i) a (iii) anteriores serán utilizados para realizar Distribuciones conforme a la Cláusula 10.4 siguiente; en el entendido, que los fondos depositados en cada una de las Sub-cuentas a que se refiere la Cláusula 4.4 en las que el Fiduciario registre los dividendos que reciba, los intereses que reciba por los financiamientos otorgados a las Sociedades Promovidas, y las ganancias que se obtengan por las Desinversiones, según corresponda, disminuirán con las cantidades de dichas Sub-cuentas que el Fiduciario le entregue a los Tenedores y al Administrador conforme a la Cláusula 10.4 siguiente.

(e) Una vez realizadas las Desinversiones de todas las Inversiones (exceptuando "St. Regis Punta Mita" en caso que esta Inversión haya sido transferida a un co-inversionista) y siempre y cuando que: (i) el Administrador continúe a cargo de la administración del Fideicomiso conforme al Contrato de Fideicomiso como liquidador de las Sociedades Promovidas, y (ii) permanezcan Sociedades Promovidas por liquidar, el Fiduciario, con cargo al Patrimonio del Fideicomiso y previa instrucción por escrito del Administrador en términos del Contrato de Fideicomiso, cubrirá los gastos necesarios, razonables y documentados para lograr la liquidación total de dichas Sociedades Promovidas y del Fideicomiso; en el entendido, que dichos gastos son Gastos de Mantenimiento y/o Gastos Continuos según corresponda, dichos gastos serán cubiertos con recursos depositados dentro de las Cuentas del Fideicomiso o, en su caso, con cargo a la Reserva de Gastos, conforme a lo establecido en el presente Contrato; en el entendido, además, que adicional a los gastos mencionados en el presente párrafo, el Administrador no cobrará compensación adicional por concepto de liquidación de dichas Sociedades Promovidas y el Administrador presentará a la Asamblea de Tenedores de manera anual para su aprobación, el presupuesto contemplado para la liquidación antes mencionada.

Cláusula 10.4. Distribuciones.

(a) Prelación. En cada Fecha de Distribución, el Fiduciario deberá realizar las Distribuciones que el Administrador hubiere instruido en el Reporte de Distribuciones relativo a dicha Fecha de Distribución con los fondos depositados en la Cuenta de Flujos, las cuales se aplicarán en el siguiente orden de prelación; en el entendido, que ningún pago descrito a continuación se realizará hasta en tanto se hayan satisfecho íntegramente los pagos anteriores; y en el entendido, además, que el monto de los fondos depositados en la Cuenta de Flujos y el monto a ser Distribuido entre los Tenedores será notificado por escrito a la BMV y a Indeval, o a través de los medios que éstas determinen, y publicado a través de Emisnet por el Fiduciario con por lo menos 6 (seis) Días Hábiles de anticipación a la fecha en que dichos fondos sean distribuidos, mencionando el importe total a ser distribuido:

(i) Retorno de Capital. *Primero*, el 100% (cien por ciento) de los Flujos depositados en la Cuenta de Flujos será distribuido a los Tenedores hasta que el monto acumulado distribuido a los Tenedores sea igual al Monto Total Invertido más los Gastos Aplicables para el Retorno (el "Retorno de Capital").

(ii) Pago Preferente. *Segundo*, una vez distribuidas las cantidades descritas en el inciso (i) anterior, el 100% (cien por ciento) de los Flujos remanentes depositados en la Cuenta de Flujos será distribuido a los Tenedores hasta que el monto acumulado distribuido a los Tenedores sea suficiente para proporcionar a los Tenedores una tasa interna de retorno anual del 10% (diez por ciento) sobre el Monto Total Invertido más los Gastos Aplicables para el Retorno (calculada por el Administrador antes de impuestos), capitalizada trimestralmente (el "Pago Preferente").

(iii) Repartición 20/80. *Tercero*, una vez pagadas las cantidades descritas en los incisos (i) y (ii) anteriores, la totalidad de los Flujos remanentes en la Cuenta de Flujos deberán ser pagados a los Tenedores y al Administrador en los porcentajes que se señalan a continuación, hasta que la suma de los recursos que sean distribuidos conforme al sub-inciso (2) siguiente sea equivalente al 20% (veinte por ciento) de la suma de: (y) los recursos que hayan recibido los Tenedores conforme al inciso (ii) anterior y (z) los recursos que se distribuyan a los Tenedores y al Administrador conforme al presente inciso (iii):

(1) un monto equivalente al 20% (veinte por ciento) de los recursos que se estén distribuyendo conforme al presente inciso (iii) será entregado a los Tenedores; y

(2) un monto equivalente al 80% (ochenta por ciento) de los recursos que se estén distribuyendo conforme al presente inciso (iii) será entregado al Administrador como Comisión por Desempeño.

(iv) Repartición 80/20. *Cuarto*, una vez pagadas las cantidades descritas en los incisos (i), (ii) y (iii) anteriores, la totalidad de los Flujos remanentes en la Cuenta de Flujos deberán ser pagados a los Tenedores y al Administrador en los porcentajes que se señalan a continuación, atendiendo a la siguiente fórmula:

(1) un monto equivalente al 80% (ochenta por ciento) de los recursos que se estén distribuyendo conforme al presente inciso (iv) será entregado a los Tenedores; y

(2) un monto equivalente al 20% (veinte por ciento) de los recursos que se estén distribuyendo conforme al presente inciso (iv) será entregado al Administrador como Comisión por Desempeño.

La última Distribución a los Tenedores se instruirá contra entrega del Título. Para tales efectos el Fiduciario deberá de informar al Indeval por escrito con por lo menos 5 (cinco) Días Hábiles de anticipación a que se pretenda llevar a cabo la última Distribución.

(b) Amortización. Los Certificados que se emitan al amparo del presente Contrato serán no amortizables.

(c) Obligación de Pago de Principal e Intereses. No obstante lo establecido en la presente Cláusula 10.4, no existe obligación del Fiduciario de pagar a los Tenedores, con respecto de los Certificados Bursátiles, una suma de dinero por concepto de principal y, en su caso, intereses.

(d) Cálculo de las Distribuciones y Derecho de Reembolso. A más tardar el 30 de junio de cada año calendario durante la vigencia del presente Contrato, el Administrador preparará y entregará al Fiduciario, al Representante Común, al Comité Técnico, un reporte de las Distribuciones realizadas al amparo de esta Cláusula, en el entendido, que el Auditor Externo estará facultado en todo momento para verificar dicho cálculo, en el entendido, además, que en caso de que la Comisión por Desempeño pagada al Administrador conforme a la presente Cláusula sea mayor a la Comisión por Desempeño calculada por el Auditor Externo, el Administrador y el Auditor Externo deberán de revisar conjuntamente los cálculos, y en caso de que los cálculos realizados por el Administrador hayan sido erróneos, el Administrador estará obligado a devolver al Fideicomiso las cantidades excedentes que dicho Administrador haya recibido derivadas de su cálculo erróneo.

Cláusula 10.5. Inversiones Permitidas.

(a) Durante la vigencia del presente Contrato, el Fiduciario deberá invertir cualesquiera cantidades depositadas en las Cuentas del Fideicomiso en Inversiones Permitidas de conformidad con las instrucciones previas y por escrito del Administrador; en el entendido, que para efectos de la presente Cláusula, las partes instruyen y autorizan al Fiduciario a invertir los recursos del Patrimonio del Fideicomiso, mientras no reciba instrucción en contrario del Administrador, en Inversiones Permitidas, conforme al inciso (f) siguiente. Las partes manifiestan su consentimiento para que, salvo instrucción previa y por escrito en contrario por parte del

Administrador, la institución financiera que servirá como contraparte sea la institución en donde se abrirán las cuentas bancarias de este Contrato.

(b) Cualquier producto o rendimiento derivado de las Inversiones Permitidas que lleve a cabo el Fiduciario con los montos depositados en la Cuenta General y en la Cuenta para Llamadas de Capital que no formen parte de la Reserva de Administración, la Reserva de Gastos o la Reserva de Gastos Especiales será distribuido por el Fiduciario trimestralmente a través de Indeval a los Tenedores cuando dichos productos o rendimientos alcancen una cantidad de $2,000,000.00 (dos millones de Pesos 00/100 M.N.), de conformidad con las instrucciones previas y por escrito del Administrador con copia para el Representante Común. Los productos o rendimientos distribuibles conforme al presente inciso (b) serán notificados por escrito a la BMV, la CNBV y a Indeval y publicado a través de Emisnet por el Fiduciario con por lo menos 6 (seis) Días Hábiles de anticipación a la fecha en que dichos fondos sean distribuidos conforme al presente inciso (b), mencionando el importe total a ser distribuido; en el entendido, que las distribuciones a que se hace referencia en este inciso no serán consideradas como una Distribución, y no computarán para efectos del cálculo del Pago Preferente; en el entendido, además, que no se hará ninguna distribución a los Tenedores de los productos o rendimientos derivados de las Inversiones Permitidas, hasta en tanto no haya quedado constituida en su totalidad la Reserva de Gastos Especiales.

(c) Cualquier producto o rendimiento derivado de las Inversiones Permitidas que lleve a cabo el Fiduciario con los recursos depositados en las Reservas, serán utilizados para cubrir cualesquier pagos correspondientes a dichas Reservas.

(d) El Fiduciario invertirá en Inversiones Permitidas en el mismo día en que reciba fondos en las Cuentas del Fideicomiso, si dicho día es un Día Hábil y siempre que dichos fondos sean recibidos por el Fiduciario antes de las 13:00 horas (hora de la Ciudad de México), o (z) al Día Hábil siguiente, si dichos fondos no se reciben por el Fiduciario antes de las 13:00 horas (hora de la Ciudad de México), o si dicho día no es un Día Hábil.

(e) Si cualquier monto de efectivo no puede invertirse de inmediato en el mismo día en que dichos montos fueron recibidos conforme a los Fines del Fideicomiso, dichos montos de efectivo permanecerán no invertidos en la Cuenta del Fideicomiso que corresponda hasta que sean invertidos en Inversiones Permitidas de conformidad con lo previsto en el presente Contrato, en el entendido de que en caso de que se depositen en la propia institución financiera a la que pertenece el Fiduciario, las Inversiones Permitidas, según sea el caso, deberán pagar tasas de interés a la tasa más alta que dicha institución pague por operaciones con el mismo término y cantidades similares en las fechas en que los depósitos se hagan. En ningún supuesto el Fiduciario podrá invertir el Patrimonio del Fideicomiso en la adquisición de instrumentos o valores de cualquier especie emitidos o garantizados por cualquiera de las afiliadas, subsidiarias o controladora del Fideicomitente o del Administrador.

(f) El Fideicomitente en este acto autoriza al Fiduciario a llevar a cabo Inversiones Permitidas con Banco Citi México, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Citi México, de conformidad con lo previsto en el presente Contrato; en el entendido, de que en ningún caso las obligaciones del Fiduciario, actuando en dicho carácter, y de Banco Citi México, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Citi México,

actuando en nombre propio, derivadas de o relacionadas con dichas Inversiones Permitidas, se extinguirán o considerarán extinguidas por confusión y que Banco Citi México, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Citi México, no ejercerá ningún derecho de compensación que pueda tener en relación con dichas Inversiones Permitidas.

(g) Ni el Fiduciario, ni el Administrador, ni el Fideicomitente, ni el Representante Común serán responsables por cualquier detrimento a las cantidades depositadas en las Cuentas del Fideicomiso que sean invertidas de conformidad con la presente Cláusula 10.5, salvo en el caso de negligencia o mala fe del Fiduciario (según sea determinada en una sentencia firme emitida por una autoridad judicial competente), en los términos del artículo 391 de la LGTOC.

(h) El Fiduciario ha explicado de manera clara e inequívoca al Fideicomitente y al Representante Común el contenido de la sección 5.4 de la Circular 1/2005 expedida por el Banco de México, cuyo primer párrafo se transcribe a continuación para todos los efectos legales a que haya lugar:

"5.4. De conformidad con lo dispuesto en los artículos 106 fracción XIX inciso a) de la Ley de Instituciones de Crédito, 103 fracción IX inciso b) de la Ley del Mercado de Valores, 62 fracción VI inciso a) de la Ley General de Instituciones y Sociedades Mutualistas de Seguros, y 60 fracción VI Bis, inciso a) de la Ley Federal de Instituciones de Fianzas, se autoriza a las Instituciones de Banca Múltiple, a las Instituciones de Banca de Desarrollo que corresponda en términos de sus leyes orgánicas, a las Casas de Bolsa, a las Instituciones de Seguros y a las Instituciones de Fianzas, para que en cumplimiento de Fideicomisos puedan llevar a cabo operaciones con la misma institución actuando por cuenta propia, siempre y cuando se trate de operaciones que su ley o disposiciones que emanen de ellas les permitan realizar y se establezcan medidas preventivas para evitar conflictos de interés."

(i) Así mismo y conforme a la Circular 1/2005, el Fiduciario ha explicado claramente y en forma inequívoca a las partes del presente Contrato de Fideicomiso las siguientes medidas preventivas incluidas en el numeral 5.4 de la Circular 1/2005:

1. El Fiduciario podrá realizar operaciones de crédito con Banco Citi México, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Citi México, actuando por su propia cuenta, siempre y cuando se trate de operaciones que la LIC, o disposiciones que emane de ella, le permitan realizar y se establezcan medidas preventivas para evitar conflictos de intereses.

2. El Fideicomitente y los Tenedores aprueban expresamente que se lleven a cabo las operaciones con Banco Citi México, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Citi México, siempre y cuando se trate de Inversiones Permitidas.

3. Los derechos y obligaciones de Banco Citi México, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Citi México, División Fiduciaria, actuando como Fiduciario y por cuenta propia no se extinguirán por confusión.

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

5. En ningún supuesto el Fiduciario invertirá el Patrimonio del Fideicomiso en la adquisición de instrumentos o valores de cualquier especie emitidos directamente o garantizados por cualquiera de las Afiliadas, subsidiarias o controladora del Fideicomitente o del Administrador.

(j) Operaciones con el Fiduciario. En este acto las partes del presente Contrato aprueban y autorizan expresamente al Fiduciario para que, en cumplimiento del presente Fideicomiso, celebre operaciones con el propio Banco Citi México, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Citi México, actuando por cuenta propia, entre las cuales, de manera enunciativa más no limitativa, se encuentra la apertura de cuentas para la recepción de fondos y compraventa de divisas, entendiéndose la presente Cláusula 10.5 como instrucción permanente.

En caso que la Parte Controladora decida realizar las operaciones a que se refiere la presente Cláusula 10.5 con una institución distinta a Banco Citi México, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Citi México, deberá instruirlo por escrito y de manera expresa al Fiduciario.

Asimismo, manifiesta el Fiduciario, 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 10.5 sujetándose estrictamente a sus políticas internas, a las reglas de conflicto de intereses y a las sanas prácticas financieras.

CAPÍTULO XI: INFORMACIÓN FINANCIERA; VALUACIÓN; REPORTES

Cláusula 11.1. Acceso a Saldos. A más tardar a los 10 (diez) Días Hábiles a partir de la fecha del presente Contrato, el Fiduciario se obliga a otorgar al Administrador, al Proveedor de Precios y al Representante Común acceso vía internet, a la información de las Cuentas del Fideicomiso que sea necesaria a efecto de que el Administrador y el Proveedor de Precios tengan acceso en tiempo real a la información de los saldos de dichas Cuentas del Fideicomiso. El costo inicial por la conexión empresarial por internet y las comisiones mensuales serán pagadas por el Fiduciario con cargo al Patrimonio del Fideicomiso, y se considerarán parte de los Gastos de Mantenimiento.

Cláusula 11.2. Contador Designado; Preparación de Estados Financieros.

(a) Designación. El Administrador instruirá al Fiduciario por escrito para que contrate y, en su caso, remueva, a un contador público independiente de reconocido prestigio en México encargado de llevar la contabilidad del Patrimonio del Fideicomiso (el "Contador Designado"); en el entendido, que el Comité Técnico podrá participar en el proceso de contratación de dicho Contador Designado, presentando propuestas de honorarios y servicios para la consideración del Administrador; en el entendido, además, que el Administrador podrá instruir por escrito al Fiduciario para que sustituya al Contador Designado (cuya instrucción deberá ser enviada con copia al Representante Común). Todos y cada uno de los gastos incurridos por el Fiduciario en relación con dicha contratación (incluyendo el pago de gastos y honorarios del Contador Designado) serán considerados como Gastos de Mantenimiento. El Fiduciario, en el ejercicio de sus facultades, se asegurará que la contratación del Contador Designado prevea los alcances y términos de sus servicios establecidos en la presente Cláusula.

(b) Estados Financieros. Durante la vigencia del presente Contrato, el Contador Designado preparará los estados financieros trimestrales y anuales del Patrimonio del Fideicomiso los cuales consolidarán a las Sociedades Promovidas en las que participe el Fideicomiso.

(c) Información a Incluirse en los Estados Financieros. Los estados financieros a que se refiere el inciso (b) anterior deberán prepararse de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera y deberán incluir la siguiente información y cumplir con lo estipulado en la Circular Única, respecto del trimestre o Ejercicio Fiscal al que correspondan dichos estados financieros:

(i) los activos y pasivos del Fideicomiso al final de dicho trimestre o Ejercicio Fiscal, según sea el caso;

(ii) las utilidades netas o las pérdidas netas del Fideicomiso para dicho trimestre o Ejercicio Fiscal, según sea el caso; y

(iii) en el caso de estados financieros anuales auditados y en relación con el Reporte Anual a ser presentado en la BMV, la emisión de la carta de independencia del Auditor Externo a que hace referencia el artículo 84 de la Circular Única.

(d) Normas Internacionales de Información Financiera. El Contador Designado preparará los estados financieros a que se refiere la presente Cláusula 11.2 de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera.

(e) Entrega de Información Financiera.

(i) El Contador Designado deberá entregar al Administrador y al Fiduciario, los estados financieros trimestrales del Fideicomiso a más tardar dentro de los 20 (veinte) días naturales siguientes al cierre del periodo al que corresponda dicha información, y a su vez, el Administrador deberá entregar estos estados financieros al Representante Común, al Auditor Externo, al Comité Técnico y al Proveedor de Precios a más tardar 2 (dos) Días Hábiles posteriores a que haya recibido dichos estados financieros.

(ii) A más tardar dentro de los 30 (treinta) días naturales siguientes al cierre de cada Ejercicio Fiscal del Fideicomiso, el Contador Designado deberá entregar al Administrador y al Fiduciario, un balance general del Patrimonio del Fideicomiso, acompañado de su correspondiente estado de resultados, estado de variaciones en el patrimonio y estado de flujos de efectivo, con las notas complementarias y aclaratorias correspondientes y a su vez, el Administrador deberá entregar estos estados Financieros al Representante Común, al Auditor Externo, al Comité Técnico y al Proveedor de Precios a más tardar 2 (dos) Días Hábiles posteriores a que haya recibido dichos estados financieros.

Cláusula 11.3. Auditor Externo.

(a) Designación. El Fiduciario, con instrucción previa y por escrito del Administrador, deberá contratar los servicios de un despacho de contadores públicos institucional de reconocido prestigio que sea considerado un

Proveedor Pre-Aprobado conforme al presente Contrato, para que el mismo actúe como Auditor Externo (el "Auditor Externo"), en el entendido, que el Administrador podrá instruir por escrito al Fiduciario para que sustituya al Auditor Externo por cualquier despacho de contadores públicos institucional de reconocido prestigio que sea considerado un Proveedor Pre-Aprobado conforme al presente Contrato de Fideicomiso (cuya instrucción deberá ser enviada con copia al Representante Común). Todos y cada uno de los gastos incurridos por el Fiduciario en relación con dicha contratación serán considerados como Gastos de Mantenimiento. El Fiduciario, en el ejercicio de sus facultades, se asegurará que la contratación del Auditor Externo prevea los alcances y términos de sus servicios establecidos en la presente Cláusula.

(b) Auditoría Anual. Al final de cada Ejercicio Fiscal durante la vigencia del presente Contrato, el Auditor Externo auditará los estados financieros anuales preparados por el Contador Designado de conformidad con la Cláusula 11.2; en el entendido, que los estados financieros anuales del Fideicomiso auditados por el Auditor Externo y en relación con el Reporte Anual a ser presentado a la BMV deberán incluir la carta de independencia emitida por dicho Auditor Externo conforme lo establece el artículo 84 de la Circular Única. El Auditor Externo deberá revisar, enunciativa, más no limitativamente, el uso que se haya dado a las cantidades depositadas en la Cuenta General, así como los flujos de efectivo entre las diferentes Cuentas del Fideicomiso, así como el cálculo del pago de la Contraprestación por Administración conforme al inciso (f) de la Cláusula Sexta de los Términos y Condiciones de Administración.

(c) Normas Internacionales de Información Financiera. A más tardar el 28 de febrero de cada año calendario durante la vigencia del presente Contrato, el Auditor Externo deberá preparar y entregar al Administrador (con copia para el Fiduciario, el Representante Común y el Comité Técnico) un informe anual de auditoría sobre los estados financieros anuales del Fideicomiso preparados por el Contador Designado, de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera.

(d) Comparecencia a Reuniones del Comité Técnico. A solicitud de cualquier miembro del Comité Técnico y previa convocatoria con al menos 5 (cinco) Días Hábiles de anticipación, el Auditor Externo asistirá a las reuniones del Comité Técnico con voz pero sin voto.

(e) Procedimientos Convenidos. A petición del Comité Técnico, el Auditor Externo llevará a cabo ciertos procedimientos convenidos de conformidad con la Norma 7070 "Informe del Contador Público sobre el Resultado de la Aplicación de Procedimientos Convenidos" de las Normas y Procedimientos de Auditoría y Normas para Atestiguar emitidas por el Instituto Mexicano de Contadores Públicos, relativos al uso de los ingresos del Fideicomiso, y cualquier otro procedimiento que sea solicitado, siempre y cuando éstos estén permitidos por la norma profesional aplicable.

(f) Remoción de Auditor Externo. El Auditor Externo podrá ser removido en cualquier momento mediante resolución por escrito del Comité Técnico, adoptada por la mayoría de los Miembros Independientes del Comité Técnico en una sesión en la que los miembros del Comité Técnico designados por el Administrador que no sean Miembros Independientes no tendrán derecho de voto respecto de dicho punto; en el entendido que el Auditor Externo sea notificado por escrito de las causas de dicha remoción.

Cláusula 11.4. Valuador Independiente; Valuación de los Certificados Bursátiles.

(a) Designación. El Fiduciario, con instrucción previa y por escrito del Administrador (con previa resolución por escrito del Comité Técnico), deberá contratar los servicios de un despacho de reconocido prestigio para que el mismo actúe como el Valuador Independiente; en el entendido, que el Administrador (con previa resolución por escrito del Comité Técnico) podrá instruir por escrito al Fiduciario para que sustituya al Valuador Independiente por cualquier despacho de reconocido prestigio (cuya instrucción deberá ser enviada con copia al Representante Común). Todos y cada uno de los gastos incurridos por el Fiduciario en relación con dicha contratación serán considerados como Gastos de Mantenimiento. El Fiduciario, en el ejercicio de sus facultades, se asegurará que la contratación del Valuador Independiente prevea los alcances y términos de sus servicios establecidos en la presente Cláusula.

(b) Valuación de Activos de Inversión. Los Activos de Inversión serán valuados trimestralmente por el Valuador Independiente de conformidad con lo siguiente:

(i) Las valuaciones de los Activos de Inversión serán realizadas por el Valuador Independiente, quien cobrará un honorario por dichas valuaciones acordado por anticipado y que no dependerá del resultado de dichas valuaciones.

(ii) En todo caso, los criterios que el Valuador Independiente utilice para las valuaciones de los Activos de Inversión deberán seguir una metodología con base en estándares internacionales para la valuación de inmuebles. Dichas valuaciones incluirán una inspección detallada de los inmuebles que comprenden a los Activos de Inversión respectivos.

(iii) Las valuaciones de los Activos de Inversión estarán debidamente documentadas y a disposición del Comité Técnico, del Proveedor de Precios y del Representante Común.

(iv) Las valuaciones de los Activos de Inversión serán realizadas únicamente sobre Activos de Inversión que sean propiedades estabilizadas (inmuebles cuya construcción ha sido terminada y se encuentran en operación con niveles de ocupación iguales o superiores al 80% (ochenta por ciento). Para el caso de terrenos, inmuebles en proceso de construcción, o inmuebles en operación no estabilizados o con niveles de ocupación inferiores al 80% (ochenta por ciento), su valor estará representado por: (y) el costo de adquisición más los costos de desarrollo incurridos a la fecha de valuación, o (z) una valuación independiente por el Valuador Independiente, a discreción del Administrador. Una vez que los inmuebles originalmente valuados conforme a los incisos (y) o (z) anteriores se estabilicen, serán valuados (en el trimestre siguiente inmediato a su estabilización) por el Valuador Independiente, en el entendido, que si un Activo de Inversión ya fue valuado por el Valuador Independiente, posteriormente no se podrá valuar usando el método establecido en el inciso (y) del presente inciso (iv).

(c) Valuación de Activos de Inversión por Eventos Extraordinarios. Según sea determinado por el Valuador Independiente, el Administrador o si es requerido por el Representante Común los Activos de Inversión, podrán ser valuados fuera de los periodos de valuación establecidos en el inciso (b) anterior en caso de que ocurra un efecto material a un Activo Inmobiliario, en cuyo caso dicha valuación extraordinaria deberá ser documentada y ponerse a disposición del Comité Técnico, del Proveedor de Precios y del Representante Común.

(d) Valuación de los Certificados Bursátiles. Los Certificados Bursátiles serán valuados por el Proveedor de Precios diariamente de conformidad con lo siguiente:

(i) El Proveedor de Precios actualizará el valor del Patrimonio del Fideicomiso con base en los estados financieros del mismo, la valuación de cada instrumento de inversión a precios actualizados de mercado y tomando en consideración el resultado de la valuación de los Activos de Inversión a que se refiere el inciso (b) anterior.

(ii) El valor de cada Certificado Bursátil será el resultado de dividir (1) el valor del Patrimonio del Fideicomiso descrito en el inciso (ii) anterior, entre (2) el número de Certificados Bursátiles en circulación emitidos por el Fideicomiso.

(e) Gastos de Valuación. Todos los gastos y honorarios derivados de las valuaciones a que se refieren los incisos (a), (b) y (c) anteriores así como los honorarios del Proveedor de Precios serán considerados como Gastos de Mantenimiento y correrán por cuenta del Patrimonio del Fideicomiso.

(f) Remoción del Valuador Independiente. El Valuador Independiente podrá ser removido en cualquier momento mediante resolución por escrito del Comité Técnico, adoptada por la mayoría de los Miembros Independientes del Comité Técnico en una sesión en la que los miembros del Comité Técnico designados por el Administrador que no sean Miembros Independientes no tendrán derecho de voto respecto de dicho punto; en el entendido que el Valuador Independiente sea notificado por escrito de las causas de dicha remoción.

Cláusula 11.5. Reportes a Cargo del Administrador.

(a) Reporte Mensual. Dentro de los primeros 10 (diez) Días Hábiles de cada mes calendario durante la vigencia del presente Contrato, el Administrador preparará y entregará al Fiduciario, al Representante Común, al Contador Designado, al Auditor Externo, al Comité Técnico y al Proveedor de Precios un reporte mensual que deberá contener la información y la estructura que se menciona en el documento que se adjunta al presente Contrato como Anexo "F" (el "Reporte Mensual"), el cual deberá incluir:

(i) un reporte de los saldos de las Cuentas del Fideicomiso al último Día Hábil del mes calendario inmediato anterior;

(ii) un reporte en que señale los Flujos derivados de las Inversiones durante el mes calendario inmediato anterior;

(iii) información relevante en relación con la gestión de las Sociedades Promovidas durante el mes calendario inmediato anterior;

(iv) un resumen gráfico respecto de las propiedades Activos de Inversión, los mercados en los que se encuentran dichas propiedades, y del nivel de apalancamiento del Fideicomiso, todo con respecto del mes calendario inmediato anterior;

(v) un reporte de los Gastos de Mantenimiento incurridos por el Fideicomiso durante el mes calendario inmediato anterior; y

(vi) un reporte de los Gastos de Inversión incurridos por el Fideicomiso durante el mes calendario inmediato anterior.

(b) Reporte Trimestral.

(i) Contenido del Reporte. El Administrador preparará y entregará al Fiduciario, al Representante Común, al Auditor Externo, al Comité Técnico y al Proveedor de Precios un reporte trimestral que deberá contener la información y la estructura que se menciona en el documento que se adjunta al presente Contrato como Anexo "G" (el "Reporte Trimestral"), el cual deberá incluir:

(1) los estados financieros trimestrales del Fideicomiso preparados por el Contador Designado para el trimestre inmediato anterior;

(2) un resumen del desempeño del Fideicomiso durante el trimestre inmediato anterior;

(3) un resumen de los eventos relevantes ocurridos con respecto del Fideicomiso y las Sociedades Promovidas durante el trimestre inmediato anterior;

(4) una descripción general de las Sociedades Promovidas y de los Activos de Inversión respectivos durante el trimestre inmediato anterior, así como información relevante en relación con la gestión de las Sociedades Promovidas durante el trimestre inmediato anterior;

(5) un resumen gráfico respecto de las propiedades Activos de Inversión, los mercados en los que se encuentran dichas propiedades, y del nivel de apalancamiento del Fideicomiso, todo con respecto del trimestre inmediato anterior;

(6) un resumen de las Inversiones del Fideicomiso realizadas hasta la fecha del trimestre que se esté reportando;

(7) un resumen de las Desinversiones del Fideicomiso realizadas hasta la fecha del trimestre que se esté reportando;

(8) un reporte en que señale los Flujos derivados de las Inversiones durante el trimestre inmediato anterior;

(9) un reporte de los Gastos de Mantenimiento incurridos por el Fideicomiso durante el trimestre inmediato anterior;

(10) un reporte de los Gastos de Inversión incurridos por el Fideicomiso durante el trimestre inmediato anterior; y

(11) el cálculo de la Reserva de Gastos y de la Reserva de Administración a que se refiere el numeral (ii) del inciso (a) de la Cláusula 10.2.

(ii) Reporte de Desempeño de las funciones del Administrador. El Administrador preparará y entregará al Fiduciario, al Representante Común, al Auditor Externo, al Comité Técnico, al Proveedor de

Precios o a cualquier Tenedor que lo solicite un reporte trimestral del desempeño de sus funciones, así como la información y documentación que se le solicite en el cumplimiento de sus funciones.

(iii) Entrega del Reporte Trimestral. El Administrador preparará y entregará al Fiduciario, al Representante Común, al Contador Designado, al Auditor Externo, al Comité Técnico y al Proveedor de Precios el Reporte Trimestral a más tardar:

(1) en el caso de adjuntar los estados financieros trimestrales no auditados respecto de los 3 (tres) primeros trimestres del Ejercicio Fiscal del Fideicomiso, el vigésimo Día Hábil siguiente a la terminación del trimestre correspondiente;

(2) en el caso de adjuntar los estados financieros trimestrales no auditados respecto del último trimestre del Ejercicio Fiscal del Fideicomiso, el cuadragésimo Día Hábil siguiente a la terminación de dicho trimestre; y

(3) en el caso de adjuntar los estados financieros anuales que deban ser auditados e incluyan notas a los mismos, el tercer Día Hábil del cuarto mes siguiente a la terminación del Ejercicio Fiscal anterior.

(c) Reporte Anual. A más tardar el 30 de junio de cada año calendario durante la vigencia del presente Contrato, el Administrador preparará y entregará al Fiduciario, al Representante Común, al Comité Técnico, a la BMV y al Proveedor de Precios un reporte anual (el "Reporte Anual") en los términos del Anexo N Bis 3 de las Circular Única, el cual deberá contener la siguiente información:

(i) los estados financieros anuales auditados para el Ejercicio Fiscal del Fideicomiso inmediato anterior que incluyan notas a los mismos y la carta de independencia del Auditor Externo en relación con dicho Ejercicio Fiscal anterior conforme al Artículo 84 de la Circular Única;

(ii) los estados financieros anuales auditados para el Ejercicio Fiscal inmediato anterior de las Sociedades Promovidas que representen 10% (diez por ciento) o más del Monto Máximo de la Emisión que no se reflejen de manera consolidada en la información financiera del Fideicomiso entregada conforme a los términos del presente Contrato.

(iii) la demás información requerida conforme a la Ley Aplicable en relación con los reportes anuales y su divulgación al público.

(d) Reporte de Distribuciones. Durante la vigencia del presente Contrato, el Administrador deberá preparar y entregar al Fiduciario (con copia para el Representante Común y el Comité Técnico) con por lo menos 8 (ocho) Días Hábiles de anticipación a cada Fecha de Distribución un reporte en términos del modelo que se adjunta al presente como Anexo "H", estableciendo (i) el monto de las Distribuciones a ser realizadas en la siguiente Fecha de Distribución con los fondos de la Cuenta de Flujos, según lo previsto en la Cláusula 10.4, con base en el orden de prelación establecido en la misma, y (ii) la cuenta bancaria e información de transferencia necesaria para realizar las Distribuciones correspondientes (cada uno, un "Reporte de Distribuciones"). El Reporte de Distribuciones deberá ser preparado por el Administrador con base en los

montos depositados en la Cuenta de Flujos y que estén disponibles para realizar Distribuciones conforme al Capítulo X del presente Contrato.

Cláusula 11.6. Divulgación de Información. Toda la información a que se refiere el presente Capítulo XI deberá ser divulgada por el Fiduciario a los Tenedores mediante la presentación de dicha información a la CNBV y a la BMV (y, si es aplicable, por medio de Emisnet y STIV-2). Así mismo, la información a que se refiere el presente Capítulo XI deberá estar en todo momento a disposición del Comité Técnico, del Valuador Independiente, del Contador Designado, del Auditor Externo y del Representante Común en representación de los Tenedores.

Cláusula 11.7. Información Adicional. En adición a la información a que se refiere el presente Capítulo XI, el Fiduciario divulgará cualquier otra información que requiera ser revelada de conformidad con la Ley Aplicable (incluyendo, sin limitación, información respecto de eventos relevantes) dentro de los plazos que se requieran conforme a la misma mediante la presentación de dicha información a la CNBV a través del STIV-2, Emisnet o cualquier otro medio que resulte aplicable), al Representante Común y a las demás partes aplicables; en el entendido, que el Administrador entregará al Fiduciario la información que el Fiduciario requiera para cumplir con sus obligaciones de conformidad con la presente Cláusula, incluyendo, sin limitación, información respecto de eventos relevantes que requieran ser divulgados conforme a la Ley Aplicable, en la medida que el Administrador razonablemente pueda proveer dicha información y no incumpla con alguna obligación frente a terceros al entregar dicha información. Asimismo, el Administrador deberá notificar a los Tenedores y al Valuador Independiente la existencia de cualquier evento relevante de conformidad con la Ley Aplicable. Derivado de lo anterior, el Representante Común deberá dar seguimiento a la información de los eventos relevantes que comparta el Administrador.

CAPÍTULO XII: CONSIDERACIONES FISCALES

Cláusula 12.1. Régimen Fiscal.

Se espera que el Fideicomiso califique como un fideicomiso a través del cual no se realizan actividades empresariales, por lo que los Tenedores tributarán conforme al régimen fiscal particular previsto en la LISR para cada uno de ellos, respecto de todos los ingresos que obtengan a través del Fideicomiso, tal como si los percibieran de manera directa, aun cuando el Fideicomiso no hubiera distribuido los ingresos a los Tenedores.

Asimismo, no estará obligado a cumplir con las obligaciones de carácter fiscal que serían aplicables a un fideicomiso considerado como empresarial para efectos fiscales, en términos del artículo 13 de la LISR, en la medida en que se cumplan los requisitos establecidos en la fracción I de la regla 3.1.15. “Supuestos en que no se realizan actividades empresariales a través de un fideicomiso”, de la Resolución Miscelánea Fiscal vigente en 2018, por lo tanto, las partes convienen en observar lo siguiente:

a) El Fiduciario a través del Administrador o de quien el Fiduciario designe por instrucciones del Administrador, deberá llevar un registro de los ingresos generados a través del Fideicomiso, con el objeto de evidenciar, que los ingresos pasivos generados en un ejercicio fiscal representen cuando menos el 90% de los ingresos totales generados a través del Fideicomiso en ese mismo ejercicio.

Para efectos de lo anterior, se consideran ingresos pasivos aquellos que establezca la legislación aplicable, incluyendo, en esta fecha, la fracción I de la regla 3.1.15. "Supuestos en que no se realizan actividades empresariales a través de un fideicomiso" de la Resolución Miscelánea Fiscal vigente en 2018.

El 90% de ingresos pasivos anteriormente referido, se calculará dividiendo los ingresos pasivos que se obtengan a través del Fideicomiso durante el ejercicio fiscal del que se trate, entre la totalidad de los ingresos obtenidos a través del Fideicomiso durante el mismo ejercicio fiscal; el resultado obtenido se multiplicará por cien y se expresará en porcentaje.

Para determinar los ingresos y por cientos, se considerará que los ingresos se obtienen en las fechas que se señalan en el Título II de la LISR y se deberá incluir el total de los ingresos que se obtengan a través del Fideicomiso por la totalidad de los Fideicomisarios.

b) El Fiduciario a través del Administrador, o de quien el Fiduciario designe por instrucciones del Administrador, deberá llevar un registro de los ingresos generados a través del Fideicomiso, a fin de poder evidenciar, en su caso, que los ingresos pasivos generados de manera mensual representen cuando menos el 90% de los ingresos totales generados a través del Fideicomiso en ese mismo periodo mensual.

En caso de que en algún periodo del ejercicio no se logre el porcentaje del 90% de ingresos pasivos respecto de los ingresos totales generados a través del Fideicomiso, el Administrador y el Fiduciario deberá efectuar el pago provisional correspondiente, con los recursos que se encuentren en la Cuenta de Distribuciones a los Tenedores de Certificados Serie A así como la Cuenta de Distribuciones de la Serie Subsecuente, y a partir del mes inmediato posterior al que corresponda el pago provisional efectuado y hasta el último día del ejercicio fiscal respectivo, ya no será aplicable lo previsto en la citada fracción I de la regla 3.1.15., y se deberá estar a lo dispuesto en el artículo 13 de la LISR ("Actividades Empresariales a Través de un Fideicomiso").

El por ciento de los ingresos pasivos antes referidos, se calculará dividiendo los ingresos pasivos que se obtengan a través del Fideicomiso durante el periodo comprendido desde el inicio del ejercicio y hasta el último día del mes al que se refiere el pago provisional de que se trate, entre la totalidad de los ingresos obtenidos a través del mismo Fideicomiso durante el mismo periodo; el cociente así obtenido se multiplicará por cien y el producto se expresará en por ciento.

Para determinar los ingresos y por cientos, se considerará que los ingresos se obtienen en las fechas que se señalan en el Titulo II de la LISR y se deberá incluir el total de los ingresos que se obtengan a través del Fideicomiso por la totalidad de los Fideicomisarios.

c) El Administrador deberá proporcionar a los Fideicomisarios la información necesaria para que puedan determinar los efectos fiscales correspondientes.

d) Si bien, el Fideicomiso tendrá ingresos pasivos conforme a la Regla 3.1.15., en caso de que el Fideicomiso obtenga, de manera directa o indirecta, ingresos diversos a los antes indicados (i.e. enajenación de inmuebles), es posible que considerando estos últimos ingresos, no se logre alcanzar el porcentaje del 90% de ingresos pasivos del Fideicomiso de conformidad con lo indicado en la citada Regla 3.1.15., durante el ejercicio fiscal

de que se trate, en estos casos deberá ser considerado como un fideicomiso empresarial en términos del artículo 13 de la LISR.

En este caso, el Administrador deberá instruir al Fiduciario para determinar en los términos del Título II de la LISR, el resultado o la pérdida fiscal de dichas actividades en cada ejercicio y cumplirá por cuenta de los Tenedores las obligaciones señaladas en la LISR, incluso la de efectuar pagos provisionales, tal como lo dispone el artículo 13 de la LISR. Asimismo, los Tenedores deberán acumular dicho resultado fiscal en la proporción que les corresponda conforme a lo estipulado en este Contrato y considerando lo señalado en el artículo 13 de la LISR y demás disposiciones aplicables, pudiendo acreditar los pagos provisionales en la misma proporción.

e) El Fiduciario deberá expedir a los Tenedores, en su caso, el comprobante fiscal en que consten los ingresos y retenciones derivados de las actividades realizadas a través del Fideicomiso.

f) El Fideicomiso será registrado ante el Servicio de Administración Tributaria con el nombre de “Fideicomiso Irrevocable Número F/179424” y obtendrá el Registro Federal de Contribuyentes a efectos de dar cumplimiento a las disposiciones fiscales vigentes, por lo que cualquier comunicado o instrucción que se gire en torno al presente Contrato y en atención del Fiduciario, deberá hacer referencia al citado nombre.

g) Las Partes reconocen que, cuando así lo señalen las disposiciones fiscales, el cumplimiento de las obligaciones del orden fiscal que en su caso llegaran a derivarse de éste Contrato a, con cargo del Fideicomiso, serán responsabilidad exclusiva de cada Fideicomisario, quien en este acto exime al Fiduciario de toda responsabilidad por el cumplimiento de dichas obligaciones y se obliga a acreditar razonablemente al Fiduciario el cumplimiento de tales obligaciones de manera periódica.

h) Las Partes acuerdan que cualesquiera impuestos u otras cargas fiscales (incluyendo sin limitar, cualquier impuesto sobre la renta, impuesto al valor agregado o impuestos similares recaudados a través de una retención o de cualquier forma), así como cualquier trámite fiscal que deba llevarse a cabo ante el Servicio de Administración Tributaria o ante las autoridades fiscales correspondientes, ya sean pagaderas o presentados ahora o en el futuro, que deban ser retenidos, pagados, enterados o presentados por el Fiduciario en los términos de la legislación aplicable en relación con la celebración, cumplimiento, registro y terminación de este Contrato y cualquier otro convenio, contrato, documento o instrumento que se celebre en cumplimiento de los fines del Fideicomiso o respecto del Patrimonio del Fideicomiso (incluyendo respecto de la realización de Distribuciones, Distribuciones a Tenedores de Certificados Serie A, Distribuciones de la Serie Subsecuente, Reembolso o cualquier otro pago realizado al amparo del presente Contrato de Fideicomiso), serán calculados por el Administrador y retenidos, enterados o presentado por el Fiduciario en el entendido que ningún momento el Fiduciario será responsable de calcular o enterar cualquier impuesto contribución o derecho, salvo que medie instrucciones del Administrador, y siempre y cuando el Fiduciario reciba de los Fideicomisarios los fondos para cumplir con el pago de las contribuciones que se causen, o bien, pueda disponer del Patrimonio del Fideicomiso.

i) Las Partes reconocen que el Fiduciario no deberá realizar retenciones o pagos por concepto de impuestos u otras cargas fiscales en la medida que la legislación aplicable imponga dicha obligación a cualquier otra Persona, incluyendo al intermediario financiero que tenga en custodia o administración los Certificados

Bursátiles por cuenta de cualquier Tenedor o a cualquier institución depositaria de valores. Las Partes reconocen que podrán sufrir retenciones de impuestos u otras cargas fiscales por otras Personas y liberan al Fiduciario y al Administrador de responsabilidad por cuales quiera de dichas retenciones.

j) En caso de que algún Fideicomisario pretenda aplicar alguna opción, beneficio, tratado internacional, regla o criterio con objeto de que se le aplique una retención menor o incluso para que no se le efectúe retención, será completa responsabilidad de dicho Fideicomisario, el cumplimiento de los requisitos correspondientes, para lo cual, deberá informar tal situación al Administrador, al Fiduciario y en su caso al Indeval y deberá proporcionarle toda la información que resulte necesaria.

k) Si por cualquier motivo las autoridades fiscales requieren al Fiduciario el pago de cualquier contribución como consecuencia del cumplimiento de los Fines del Fideicomiso, el Fiduciario deberá informarlo a los Fideicomisarios dentro de los 3 (tres) Días Hábiles siguientes a la fecha del requerimiento por parte de la autoridad fiscal de que se trate, a efecto de que los Fideicomisarios realicen los actos y pagos necesarios para dar cumplimiento a dichas obligaciones o inicie las acciones necesarias para evitar el pago demandado, de ser necesario mediante la constitución de cualquier garantía necesaria. En caso que los Fideicomisarios no cumplan con dicha obligación y el Fiduciario sea requerido por las autoridades fiscales para realizar el pago de cualquier contribución, el Fiduciario lo cubrirá con cargo al Patrimonio del Fideicomiso, salvo que los Fideicomisarios hubieren iniciado las acciones necesarias para evitar el pago (mediante la constitución de cualquier garantía necesaria), y dará aviso por escrito a los Fideicomisarios dentro de los 10 (diez) Días Hábiles siguientes a la fecha de pago. En dicho supuesto, los Fideicomisarios se obligan a reembolsar al Fideicomiso todas las cantidades pagadas por el Fiduciario dentro de los 10 (diez) Días Hábiles siguientes a la fecha del desembolso.

l) El Fiduciario podrá incurrir en gastos, de cualquier naturaleza, con cargo al Patrimonio del Fideicomiso y conforme a las instrucciones del Administrador, en relación con el cumplimiento de cualquier obligación fiscal que resulte a su cargo por virtud del cumplimiento de los fines del Fideicomiso.

m) Los Tenedores, por la mera adquisición de los Certificados Bursátiles reconocen que, aun cuando se pretende que el Fideicomiso califique como un fideicomiso no empresarial, el régimen fiscal podría cambiar durante la vigencia del presente Contrato de Fideicomiso, ya sea, entre otros supuestos, por las características de los ingresos que perciba o por alguna reforma que efectúe la autoridad fiscal, por lo que los Tenedores deberán consultar con sus asesores fiscales las implicaciones fiscales por su participación en el Fideicomiso.

Cláusula 12.2 Clasificación fiscal de las distribuciones.

El Fiduciario, a través del Administrador, o quien el Fiduciario designe, llevará las cuentas contables en las que deberá registrar, exclusivamente para efectos fiscales, los ingresos que reciba, agrupados por el tipo de ingreso que corresponda (dividendos, ganancias de capital, ingresos por arrendamiento, reembolsos de capital, resultado fiscal, etc.)

El Fiduciario, a través del Administrador, deberá notificar a los Tenedores y notificar a los intermediarios financieros mediante los cuales los Tenedores mantengan sus Certificados Bursátiles, a través del escrito

entregado al Indeval, el tipo de ingreso o reembolso que para efectos fiscales distribuirá en la fecha de distribución respectiva.

Cláusula 12.3. Pago de Impuestos y Responsabilidad Fiscal.

a) Las partes del presente Contrato convienen que todos y cada uno de los impuestos (incluyendo, de manera enunciativa y no limitativa, cualquier impuesto sobre la renta, aplicado a través de una retención o de cualquier otra manera, sobre enajenaciones, sobre propiedad o posesión, sobre activos e IVA), contribuciones, derechos o cargas, de cualquier naturaleza, que se impongan sobre o con respecto del Patrimonio del Fideicomiso o en relación con el cumplimiento por parte del Fiduciario de los Fines del Fideicomiso, serán calculados por el Contador Designado y pagados con cargo al Patrimonio del Fideicomiso según lo instruya el Administrador por escrito.

Las partes acuerdan expresamente que cada una de ellas será individualmente responsable del cumplimiento de sus respectivas obligaciones fiscales, así como del entero, de los impuestos u otras cargas fiscales causadas por virtud del Fideicomiso, en los términos de la Ley Aplicable, salvo que se establezca lo contrario en términos de la Ley Aplicable en materia fiscal. Por lo tanto, ninguna de las partes será considerada como obligada solidaria respecto de la otra en lo que se refiere a dichas obligaciones de carácter fiscal.

Cualesquiera gastos incurridos por el Administrador o el Fiduciario en relación con el cálculo y entero de impuestos, incluyendo la contratación de cualesquiera asesores en materia fiscal, deberán ser pagados con cargo al Patrimonio del Fideicomiso como Gastos de Mantenimiento.

(b) Cada Tenedor deberá suministrar y entregar al Fiduciario, conforme este último lo requiera y a fin de cumplir con la Ley Aplicable en materia fiscal (de ser necesario), o si lo solicita la Autoridad Gubernamental competente, la documentación que evidencie el cumplimiento de sus obligaciones tributarias, en caso que existan. Asimismo, cada Tenedor tendrá la obligación de informar y acreditar al Fiduciario, ya sea directamente o a través de intermediarios financieros (estos últimos mediante autorizaciones e instrucciones entregadas por cada Tenedor a su intermediario financiero correspondiente), dentro de un plazo de 15 (quince) Días Hábiles a partir de la fecha en que adquieran los Certificados Bursátiles Serie A o Certificados Bursátiles de Series Subsecuentes, la siguiente información: (i) el número de Certificados Bursátiles propiedad del Tenedor de que se trate, mediante una constancia debidamente emitida por Indeval o, en su caso, con el estado de cuenta respectivo; (ii) nombre y régimen fiscal aplicable, en caso de ser una persona moral no contribuyente residente en México, una persona moral contribuyente residente en México, una persona física residente en México, o una persona residente en el extranjero (incluyendo los datos por lo que hace a la identificación de su residencia fiscal), (iii) el registro federal de contribuyentes o constancia de residencia fiscal en el extranjero, según sea aplicable, y (iv) copia de la cédula de identificación fiscal, a efecto de que los intermediarios financieros puedan realizar la retención de impuestos correspondiente en términos de la Ley aplicable en materia fiscal.

c) Sin perjuicio de lo anterior, será responsabilidad de cada Tenedor que la información a que hace referencia esta Cláusula, así como cualquier otra información que deba ser entregada en términos de la Ley Aplicable en materia fiscal, sea debidamente entregada, con al menos 7 (siete) Días Hábiles de anticipación a la fecha de distribución que corresponda, por lo que los Tenedores, por la mera adquisición de los Certificados Bursátiles,

liberan al Indeval, al Fiduciario, al Administrador y sus Afiliadas, y a cualesquiera otras Personas, de cualquier responsabilidad derivada de la falta de entrega de dicha información en términos de lo anterior.

d) Cada Tenedor, por la mera adquisición de los Certificados Bursátiles, autoriza al Fiduciario, al Administrador, o a los intermediarios financieros que tengan en custodia y administración los Certificados Bursátiles y a cualquier otra persona que esté obligada por la Ley Aplicable en materia fiscal, a cumplir con las obligaciones fiscales correspondientes, incluyendo sin limitar a retener y enterar, o de cualquier otra forma pagar cualquier impuesto (incluyendo en forma enunciativa más no limitativa el impuesto sobre la renta) que se deba retener y otros impuestos pagaderos o que requieran ser deducidos por la Persona de que se trate, de conformidad con la Ley Aplicable, como resultado de cualesquiera distribuciones que realice el Fideicomiso.

e) La legislación tributaria en México sufre modificaciones constantemente, por lo que en caso de que el régimen de retención vigente sufra cambios en el futuro, el Fiduciario y/o cualquier otra Persona que de conformidad con la legislación aplicable tenga la obligación de retener el impuesto sobre la renta por los ingresos distribuidos a los Tenedores conforme al régimen fiscal que en su momento resulte aplicable, aplicarán las disposiciones fiscales vigentes al momento de dicha distribución.

Cláusula 12.4. IVA.

(a) En caso de que los pagos que realice el Fiduciario con cargo al Patrimonio del Fideicomiso en términos de la legislación aplicable estén sujetos al pago de IVA, a dichos pagos se les adicionará la cantidad correspondiente al IVA que le sea trasladado al Fideicomiso, conforme a lo señalado en la Ley del Impuesto al Valor Agregado.

(b) Asimismo, el Fiduciario, a través del Administrador, manifestará su voluntad ante las autoridades fiscales correspondientes de asumir responsabilidad solidaria, hasta por el monto y con cargo al Patrimonio del Fideicomiso, por el IVA que se deba pagar con motivo de las actividades realizadas a través del Fideicomiso de conformidad con el artículo 74 del Reglamento de la LIVA.

(c) Por lo anterior, se manifiesta que todas las partes que participan en el Contrato de Fideicomiso y los Tenedores por la mera adquisición de los Certificados Bursátiles desean ejercer la opción a que se refiere el artículo 74 del Reglamento de la LIVA, a fin de que el Fiduciario pueda cumplir con todas las obligaciones fiscales en materia de IVA a cargo de los Tenedores de los Certificados Serie A y los Tenedores de Certificados de Series Subsecuentes, incluyendo expedir, por cuenta de los Tenedores, los comprobantes fiscales respectivos, así como trasladar, en forma expresa y por separado, el IVA por la realización de actividades sujetas al pago de dicho impuesto realizadas a través del Fideicomiso.

(d) Los Tenedores no podrán considerar como acreditable el IVA trasladado al y acreditado por el Fiduciario. Asimismo, los Tenedores no podrán compensar o solicitar la devolución del balance a favor de IVA generado por las operaciones del Fideicomiso, de conformidad con el artículo 74 del Reglamento de la LIVA. El Fiduciario, en su caso, a través del Administrador, solicitará las devoluciones de IVA correspondientes.

Cláusula 12.5. Declaraciones Fiscales del Fideicomiso. El Contador Designado preparará las declaraciones fiscales del Fideicomiso, y el Administrador, en nombre y representación del Fiduciario, deberá presentar

dichas declaraciones ante las Autoridades Gubernamentales correspondientes de conformidad con las disposiciones aplicables.

Cláusula 12.6. Obligaciones Fiscales Adicionales.

(a) El Fideicomitente, los Tenedores y/o el Administrador deberán proporcionar al Fiduciario, cuando éste lo solicite, todos los documentos necesarios o suficientes para demostrar que las obligaciones fiscales a su cargo conforme al presente Fideicomiso han sido debida y totalmente cumplidas.

(b) Las partes del presente Contrato aceptan que el Fiduciario no les ha brindado ni brindará asesoría en materia fiscal, legal o contable encaminadas a la toma de acciones o decisiones respecto de la constitución y funcionamiento del presente Contrato. Dichas partes manifiestan haber recibido asesoría de sus propios asesores en materia legal, fiscal y contable con la experiencia suficiente para determinar cualquier riesgo legal y tributario.

(c) Las obligaciones de las partes del presente Contrato, previstas en la presente Cláusula, continuarán en pleno vigor y efecto aún después de la fecha de terminación del presente Contrato o de la renuncia o sustitución del Fiduciario, hasta por los cinco ejercicios fiscales siguientes al de la terminación del presente Contrato o a aquél en que hubiere cesado la actuación del Fiduciario o hasta que caduquen las facultades de comprobación de las autoridades fiscales de conformidad con la Ley Aplicable para tales efectos.

CAPÍTULO XIII: CASOS DE INCUMPLIMIENTO

Cláusula 13.1. Casos de Incumplimiento.

(a) Casos de Incumplimiento. Para efectos del presente Contrato, cualquiera de los siguientes eventos constituirá un caso de incumplimiento (cada uno, un "Caso de Incumplimiento"):

(i) que el Monto de Inversión Comprometido no represente, por lo menos, el 30% (treinta por ciento) del Monto Destinado a Inversiones al término de los 2 (dos) años siguientes a la Fecha de Emisión Inicial;

(ii) que ocurra una Causa de Remoción del Administrador;

(iii) que un tribunal competente declare el concurso mercantil o la quiebra del Fideicomiso;

(iv) que los Funcionarios Clave dejen de cumplir de manera significativa con sus obligaciones establecidas en la Cláusula 9 de los Términos y Condiciones de Administración, según sea confirmado por un tribunal competente en sentencia definitiva e inapelable; o

(v) que el Administrador, directa o indirectamente a través de cualquiera de sus Afiliadas o subsidiarias, o cualquiera de sus Socios, no paguen el Compromiso del Administrador, a más tardar dentro de los 30 (treinta) días naturales siguientes a la fecha en que el Administrador (o cualquiera de sus Socios) estuviere obligado a pagar dicho Compromiso del Administrador; o

(vi) que el Administrador, directa o indirectamente, deje de estar controlado por o deje de estar bajo el control común de Vertex Private Equity Dos, S.A.P.I., de C.V., o cualquiera de sus subsidiarias o Afiliadas, directas o indirectas, sus miembros, o sus socios, en el entendido, que dicho cambio de control no sea previamente autorizado por la Asamblea de Tenedores conforme a la Cláusula 4.1 del presente Contrato.

(b) Notificación de Caso de Incumplimiento. El Fiduciario o el Administrador deberán notificar al Representante Común la existencia de cualquier Caso de Incumplimiento a más tardar dentro de los 2 (dos) Días Hábiles siguientes a la fecha en que tengan conocimiento de la existencia de dicho Caso de Incumplimiento.

Cláusula 13.2. Desinversión Anticipada. Si ocurre un Caso de Incumplimiento y el mismo no ha sido subsanado por el Administrador en los siguientes 20 (veinte) Días Hábiles a que el Representante Común fue notificado conforme a la Cláusula anterior, la Asamblea de Tenedores, con el voto de los Tenedores que representen por lo menos el 75% (setenta y cinco por ciento) de los Certificados Bursátiles, en circulación, a través del Representante Común, podrán decretar la desinversión anticipada del Patrimonio del Fideicomiso mediante notificación por escrito al Fiduciario y al Administrador en la que describa el Caso de Incumplimiento ocurrido.

Cláusula 13.3. Enajenación del Patrimonio del Fideicomiso. En caso de que los Tenedores que representen por lo menos el 75% (setenta y cinco por ciento) de los Certificados Bursátiles en circulación resuelvan decretar la desinversión anticipada del Patrimonio del Fideicomiso conforme a la Cláusula 13.2 anterior, el Patrimonio del Fideicomiso se desinvertirá de conformidad con lo siguiente:

(a) Venta del Patrimonio del Fideicomiso. El Fiduciario deberá, mediante instrucciones por escrito del Representante Común, actuando mediante las instrucciones de los Tenedores que representen por lo menos el 75% (setenta y cinco por ciento) de los Certificados Bursátiles en circulación, vender o de otra forma liquidar el Patrimonio del Fideicomiso o parte del mismo o los derechos o intereses en el mismo, a través de una o más ventas públicas o privadas convocadas y llevadas a cabo en cualquier forma permitida por la Ley Aplicable y esta Cláusula. El Fiduciario deberá, actuando de conformidad con las instrucciones por escrito del Representante Común, solicitar por lo menos tres propuestas de buena fe, de las cuales por lo menos dos deberán de provenir de Personas no Afiliadas al Administrador o al Representante Común, para la compra en efectivo del Patrimonio del Fideicomiso. El Administrador también podrá, más no tendrá obligación de, solicitar propuestas para la compra en efectivo del Patrimonio del Fideicomiso. El Fiduciario deberá vender el Patrimonio del Fideicomiso a la Persona que haya sometido la propuesta incondicional y en efectivo más alta conforme a los términos contenidos en dicha propuesta. En caso que no se venda la totalidad del Patrimonio del Fideicomiso, éste estará sujeto a las disposiciones previstas en este párrafo para ventas subsecuentes.

(b) Gastos. Los gastos derivados de la venta del Patrimonio del Fideicomiso conforme al inciso (a) anterior serán pagados con los recursos de la Reserva de Gastos; en el entendido, que en caso de que la Reserva de Gastos resulte insuficiente para cubrir los gastos derivados de la venta del Patrimonio del Fideicomiso, se utilizará el producto de la venta para cubrir dichos gastos.

(c) Distribuciones en Caso de Incumplimiento. Todos los montos derivados de la venta del Patrimonio del Fideicomiso en los términos descritos en el inciso (a) anterior en caso de que hubiere ocurrido un Caso de

Incumplimiento serán distribuidos a los Tenedores y al Administrador conforme a las distribuciones previstas en la Cláusula 10.4; en el entendido, que en cualquier caso, primero se deberán de pagar los gastos referidos en el inciso (b) anterior y los gastos del Fideicomiso a la fecha de la venta en los términos establecidos en el presente Contrato, según resulte aplicable.

CAPÍTULO XIV: TERMINACIÓN

Cláusula 14.1. Terminación. Este Contrato y los demás Documentos de la Emisión permanecerán en pleno vigor y efecto hasta la fecha en la que todos los bienes que integren el Patrimonio del Fideicomiso hayan sido desinvertidos y el producto de dicha desinversión haya sido distribuido por el Fiduciario a los Tenedores y al Administrador de conformidad con el presente Contrato. La fecha en que el presente Contrato se dé por terminado será referida como la "Fecha de Terminación".

Cláusula 14.2. Plazo Límite. No obstante lo anterior, el plazo de este Contrato no podrá exceder del plazo señalado en el inciso III del artículo 394 de la LGTOC.

TÉRMINOS Y CONDICIONES DE ADMINISTRACIÓN

De conformidad con la Cláusula 5.1 del Contrato de Fideicomiso y demás disposiciones relacionadas previstas en el mismo, Vertex Real Estate Dos, S.A.P.I. de C.V., como administrador (el "Administrador"), Banco Citi México, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Citi México, División Fiduciaria únicamente en su carácter de fiduciario del Contrato de Fideicomiso, y Monex Casa de Bolsa, S.A. de C.V., Monex Grupo Financiero, como representante común de los Tenedores (el "Representante Común"), en este acto se obligan a adherirse a y obligarse bajo los siguientes Términos y Condiciones de Administración.

Cláusula 1. Definiciones.

(a) Términos Definidos. Ciertos términos utilizados con mayúscula inicial en los presentes Términos y Condiciones de Administración se definen y tendrán los significados correspondientes que a los mismos se les atribuye en el Apéndice A del Contrato de Fideicomiso.

(b) Interpretación de Términos Definidos. Las definiciones que se establecen en el Apéndice A del Contrato de Fideicomiso aplicarán tanto a la forma singular como al plural de dichos términos. Cuando el contexto así lo requiera, cualquier pronombre incluirá la forma masculina, femenina y neutral correspondiente. Salvo que se requiera lo contrario debido al contexto, todas las referencias a cláusulas, capítulos, párrafos, incisos, sub-incisos o numerales de cláusulas, se entenderán como referencias a cláusulas, capítulos, párrafos, incisos, sub-incisos o numerales del Contrato de Fideicomiso, y todas las referencias a apéndices y anexos se entenderán como referencias a apéndices y anexos del Contrato de Fideicomiso, los que en este acto son incorporados por referencia para formar parte de los presentes Términos y Condiciones de Administración. Se entenderá que las palabras (i) "del presente", "en el presente", "de este", "en este", "conforme al presente", "más adelante en el presente" y palabras de significado similar cuando sean usadas en estos Términos y Condiciones de Administración, harán referencia a estos Términos y Condiciones de Administración en su conjunto y no a alguna cláusula, capítulo, párrafo, inciso, sub-inciso o numeral en particular de estos Términos

y Condiciones de Administración; (ii) "incluyen", "incluye" e "incluyendo" se entenderá que van seguidas de la frase "sin limitación alguna", salvo que se especifique lo contrario; y (iii) "activo" y/o "propiedad" se interpretarán como teniendo el mismo significado y efecto y que se refieren a todos y cada uno de los activos y propiedades, tangibles e intangibles, incluyendo efectivo, acciones y/o participaciones representativas del capital social de cualquier sociedad o Persona, valores, ingresos, derechos de arrendamiento y contractuales.

Asimismo, referencias a (1) cualquier contrato, convenio, documento o instrumento incluye la referencia a dicho contrato, convenio, documento o instrumento, según el mismo sea modificado, ya sea total o parcialmente, adicionado o de cualquier otra forma reformado en cualquier momento, y (2) cualquier ley, norma o reglamento incluye las reformas a los mismos en cualquier momento o a cualquier ley, norma o reglamento que los sustituya.

Cláusula 2. Nombramiento del Administrador; Aceptación del Administrador. El Fiduciario en este acto nombra al Administrador, y el Administrador en este acto acepta el nombramiento hecho por el Fiduciario, para llevar a cabo y cumplir con todas las obligaciones a cargo del Administrador establecidas en el Contrato de Fideicomiso conforme a los términos y sujeto a las condiciones previstas en estos Términos y Condiciones de Administración.

Cláusula 3. Búsqueda de Oportunidades de Inversión; Memorándum de Inversión. El Administrador se obliga a investigar, evaluar y estructurar las inversiones potenciales del Fideicomiso; en el entendido, que cada una de dichas inversiones potenciales deberá cumplir con los Criterios de Elegibilidad. Conforme a lo anterior, una vez que el Administrador identifique una oportunidad de inversión que sea viable o recomendable al Fideicomiso conforme a los Criterios de Elegibilidad y a los términos del Contrato de Fideicomiso, el Administrador deberá elaborar un memorándum de inversión (cada uno, un "Memorándum de Inversión") que cubra por lo menos lo siguientes aspectos: (a) un análisis de mercado respecto del Activo de Inversión de que se trate, (b) una descripción de dicho Activo de Inversión, (c) una evaluación financiera del Activo de Inversión (incluyendo su valor de mercado), (d) los términos de la Inversión, (e) los riesgos identificados de la Inversión, (f) el Monto de Inversión requerido para dicha Inversión, incluyendo una proyección de los Gastos de Inversión requeridos para dicha Inversión hasta su Desinversión, y (g) de ser el caso, los términos y condiciones de asociación con cualquier Socio Operador, así como con cualquier Socio Pasivo, que pudiera ser parte de la Inversión en la Sociedad Promovida correspondiente.

Cláusula 4. Inversiones; Compromiso de Desinversión.

(a) Inversiones. El Administrador podrá instruir al Fiduciario para que realice Inversiones en los términos establecidos en el Contrato de Fideicomiso siempre y cuando dichas Inversiones cumplan en todo momento con las disposiciones establecidas en el Capítulo VI del Contrato de Fideicomiso (Inversiones) y logre los objetivos de inversión en las fechas previstas en el Calendario de Compromisos de Inversión.

(b) Incumplimiento del Calendario de Compromisos de Inversión. El Calendario de Compromisos de Inversión es un documento indicativo, y no obstante que el Administrador empleará sus mejores esfuerzos para lograr cumplir con el Calendario de Compromisos de Inversión, un incumplimiento a los términos y

plazos ahí establecidos no implicará un incumplimiento del Contrato de Fideicomiso, de los Términos y Condiciones de Administración, o de cualquier otro Documento de la Emisión.

Cláusula 4 bis. Compromiso de Desinversión. (a) El Administrador hará sus mejores esfuerzos para que a más tardar el 22 de diciembre de 2026 el Fideicomiso haya celebrado contratos vinculantes para la Desinversión de los activos que integren el Patrimonio del Fideicomiso, excepto por el proyecto conocido como "St Regis Punta Mita" (el "Compromiso de Desinversión").

(b) En caso de que no se cumpla con el Compromiso de Desinversión, la Asamblea de Tenedores, con el voto favorable de los Tenedores que representen el 75% (setenta y cinco por ciento) de los Certificados Bursátiles en circulación, podrá resolver sustituir al Administrador; en el entendido, que en este caso, la terminación sólo surtirá efectos a partir de la fecha en que el Administrador Sustituto designado en dicha Asamblea de Tenedores haya aceptado y tomado posesión de su cargo y haya celebrado un nuevo contrato de administración con el Fiduciario.

(c) En caso de que el múltiplo sobre la inversión del proyecto conocido como "Tijuana VRX" proyectado para su salida sea menor a 1.8x, la Asamblea de Tenedores o el Comité Técnico, según corresponda conforme a los términos del Contrato de Fideicomiso, deberá aprobar la Desinversión de dicho proyecto.

Cláusula 5. Consultores del Administrador. El Administrador podrá contratar a uno o más consultores respecto de cualquiera de sus obligaciones o facultades como administrador establecidas en el Contrato de Fideicomiso o en los presentes Términos y Condiciones de Administración; en el entendido, que el Administrador no podrá delegar a dichos consultores sus obligaciones o facultades establecidas en el Contrato de Fideicomiso o en los presentes Términos y Condiciones de Administración. Los honorarios de dichos consultores serán considerados como Gastos de Mantenimiento para los efectos del Contrato de Fideicomiso.

Cláusula 6. Contraprestación por Administración. Como contraprestación por la administración y otros servicios del Administrador proporcionados al Fiduciario al amparo del Contrato de Fideicomiso y de los presentes Términos y Condiciones de Administración, el Administrador tendrá derecho a, y el Fideicomiso deberá pagar al Administrador, sin duplicar, una contraprestación por administración (la "Contraprestación por Administración") a partir de la Fecha de Emisión Inicial y hasta la Fecha de Terminación. La Contraprestación por Administración se pagará al Administrador en la Cuenta del Administrador por adelantado en forma mensual o trimestral (a discreción del Administrador), comenzando en la Fecha de Emisión Inicial (o una fecha posterior que el Administrador le instruya al Fiduciario por escrito) y posteriormente el primer día de cada mes o de cada trimestre calendario, según lo considere el Administrador.

(a) Pago de la Contraprestación por Administración. La Contraprestación por Administración se pagará con los montos que sean transferidos de la Cuenta General y/o la Cuenta para Llamadas de Capital a la Cuenta de Inversiones el Día Hábil inmediato anterior a la fecha en que dicha Contraprestación por Administración deba ser pagada, de conformidad con los términos descritos en la Cláusula 10.3(a)(iii)(3) del Contrato de Fideicomiso.

(b) Monto de la Contraprestación por Administración. La Contraprestación por Administración consistirá en una cantidad equivalente a (i) un doceavo (1/12) del 2% (dos por ciento) del Monto Bruto Destinado a

Inversiones, calculada mes a mes, más el IVA aplicable durante el Periodo de Inversión; (ii) desde la fecha en que termine el Periodo de Inversión y dentro de los 24 (veinticuatro) meses siguientes, un doceavo (1/12) del 2% (dos por ciento) de lo que resulte mayor entre: (y) el Monto Total Invertido Actual y (z) el Monto de Inversión Comprometido, calculado mes a mes, más el IVA aplicable; (iii) desde la fecha en que se cumplan 24 (veinticuatro) meses de que se dio por terminado el Periodo de Inversión y hasta el 22 de diciembre de 2025, un doceavo (1/12) del 2% (dos por ciento) del Monto Total Invertido; en el entendido, que la Contraprestación por Administración pagadera al Administrador conforme al presente Contrato deberá ser ajustada, cada año calendario contado a partir de la Fecha de Emisión y hasta que se cumplan 18 (dieciocho) meses posteriores a la terminación del Periodo de Inversión, para reflejar cualquier incremento en la inflación durante el año calendario anterior según dichos incrementos sean reportados por el Banco de México; y (iv) a partir del 23 de diciembre de 2025 y hasta la Fecha de Terminación, la Contraprestación por Administración se compondrá de componente fijo y un componente variable, conforme a lo siguiente: (y) el componente fijo será de $1,000,000.00 (un millón de Pesos 00/100 M.N.) mensual más el Impuesto al Valor Agregado correspondiente, (z) el componente variable será calculado y pagado de forma mensual a razón del 1. 0% (uno por ciento) de las cantidades recibidas durante el mes anterior a la fecha de cálculo en la Cuenta de Flujos por las Desinversiones correspondientes, más el Impuesto al Valor Agregado.

Adicionalmente, en caso de que con anterioridad al 22 de diciembre de 2026 se hayan celebrado contratos vinculantes para la Desinversión de las inversiones y/o los activos que integren el Patrimonio del Fideicomiso, el Administrador conservará el derecho a recibir el componente variable de la Contraprestación por Administración que corresponda conforme a esta Cláusula, la cual será exigible y pagadera en la fecha en que se reciban los flujos correspondientes en la Cuenta de Flujos, independientemente de que dichos flujos se reciban con posterioridad a que el Administrador dejare de fungir como tal por cualquier causa en términos del Contrato de Fideicomiso y los Términos y Condiciones de Administración. Para efectos de claridad, en caso que cualquier Inversión, incluyendo sin limitar el proyecto “St. Regis Punta Mita”, sea vendida o su venta quede comprometida mediante contrato vinculante con anterioridad al 22 de diciembre de 2026, la Contraprestación por Administración pagadera al Administrador se determinará de conformidad con lo establecido para el componente variable según se indica en el numeral (iv) del párrafo anterior.

Sin perjuicio de lo previsto en esta Cláusula, en caso de que a pesar de que se haya cumplido con el Compromiso de Desinversión, y la Asamblea de Tenedores junto con el Administrador decidan que es conveniente la sustitución del Administrador, el Administrador y los Tenedores harán sus mejores esfuerzos para identificar y negociar con un administrador sustituto las condiciones en las que este último administrará el Fideicomiso, incluyendo, la adquisición en su totalidad, de la Co-Inversión del Administrador Actualizada. Para tal efecto, el Administrador y los Tenedores llevarán a cabo las gestiones razonablemente necesarias y actuarán de buena fe para negociar y formalizar dicha transmisión. Si, pese a dichos mejores esfuerzos, la Asamblea de Tenedores decidiera sustituir al Administrador y dar por terminados los Términos y Condiciones del Administrador, sin que el administrador sustituto adquiera la Co-Inversión del Administrador Actualizada, el Administrador o sus Socios, tendrán el derecho de vender al Fiduciario, y el Fiduciario tendrá la obligación de adquirir del Administrador o sus Socios, la Co-Inversión del Administrador Actualizada en el momento que se materialice la sustitución del Administrador, según dicha sustitución sea aprobada por la Asamblea de Tenedores en su momento. A fin de reducir la necesidad de realizar Llamadas de Capital para que el Fideicomiso cuente con los recursos necesarios para adquirir la Co-Inversión del Administrador Actualizada

conforme lo establecido en el presente párrafo, el Administrador instruirá a que, con los recursos disponibles en la Cuenta de Flujos, se reserven en la Cuenta General las cantidades necesarias para cubrir dicha adquisición, para lo cual utilizará los avalúos más recientes del Valuador Independiente.

En caso que (i) la Asamblea de Tenedores apruebe la sustitución del Administrador, y (ii) la Co-Inversión del Administrador Actualizada sea adquirida conforme a lo establecido en el párrafo anterior, el Administrador renunciará al componente variable de la Contraprestación por Administración que le correspondería conforme al inciso (b), numeral (iv) de la Cláusula 6 de los términos y condiciones del Administrador a partir del momento en que dicha sustitución del Administrador se materialice.

(c) Aplicación del Pago de la Contraprestación por Administración para pagar Compromisos al Administrador. El Administrador tendrá el derecho de instruir al Fiduciario por escrito para que, en lugar de pagar al Administrador la Contraprestación por Administración en la fecha en que ésta sea pagadera y vencida conforme a la presente Cláusula 6, el Fiduciario mantenga los fondos correspondientes a dicha Contraprestación por Administración en la Cuenta del Fideicomiso que corresponda, y aplique dichos fondos para el pago de Compromisos del Administrador respecto de Inversiones que haga el Fiduciario de conformidad con lo establecido en la Cláusula 5.2 del Contrato de Fideicomiso; en el entendido, que una vez aplicados dichos fondos al pago de algún Compromiso del Administrador, el Administrador tendrá derecho de instruir al Fiduciario para que deposite en la Cuenta del Administrador la diferencia entre el monto utilizado para pagar dicho Compromiso del Administrador y la Contraprestación por Administración debida al Administrador que corresponda, si la hubiere, en el entendido, que en ningún momento se podrán utilizar Contraprestaciones por Administración futuras para el pago del Compromiso del Administrador.

(d) Diferimiento del Pago de la Contraprestación por Administración. El Administrador tendrá el derecho de instruir al Fiduciario por escrito para no recibir y posponer una porción o la totalidad del cobro de la Contraprestación por Administración, cobrándola subsecuentemente en una fecha posterior que le sea notificada al Fiduciario por escrito y sin devengar interés alguno respecto de la porción de la Contraprestación por Administración no cobrada, durante el periodo en el que el Administrador no reciba tal Contraprestación por Administración; en el entendido, que el monto de la Contraprestación por Administración devengada pero no pagada no computará para efectos del cálculo del Pago Preferente durante el periodo en el cual cualquier monto de la Contraprestación por Administración no hubiere sido pagado al Administrador.

(e) Llamadas de Capital. El Fiduciario podrá realizar las Llamadas de Capital adicionales que se requieran a los Tenedores y/o desembolsará fondos de las Cuentas del Fideicomiso para pagar cualquier Contraprestación por Administración. El Fiduciario deberá usar todos los montos disponibles depositados en las Cuentas del Fideicomiso (excepto por la Reserva de Gastos Especiales) para pagar dicha Contraprestación por Administración al Administrador en los términos establecidos en el Contrato de Fideicomiso, y el Fiduciario no deberá realizar Distribuciones a los Tenedores de conformidad con el Contrato de Fideicomiso hasta que dicha Contraprestación por Administración hayan sido pagadas al Administrador en su totalidad.

(f) Cálculo de la Contraprestación por Administración y Derecho de Reembolso. El Administrador llevará a cabo el cálculo de la Contraprestación por Administración, según se señala en el inciso (b) de la presente Cláusula, en el entendido, que el Auditor Externo estará facultado en todo momento para verificar dicho

cálculo, en el entendido, además, que en caso de que la Contraprestación por Administración pagada al Administrador conforme a la presente Cláusula sea mayor a la Contraprestación por Administración calculada por el Auditor Externo, el Administrador y el Auditor Externo deberán de revisar conjuntamente los cálculos, y en caso de que los cálculos realizados por el Administrador hayan sido erróneos, el Administrador estará obligado a devolver al Fideicomiso las cantidades excedentes que dicho Administrador haya recibido derivadas de su cálculo erróneo.

Cláusula 7. Comisión por Desempeño. El Administrador tendrá derecho a, y el Fiduciario deberá pagar al Administrador, la Comisión por Desempeño según se establece en los incisos (iii) y (iv) de la Cláusula10.4(a) del Contrato de Fideicomiso.

Cláusula 8. Cesión de Derechos y Obligaciones del Administrador. El Administrador no podrá ceder sus derechos y obligaciones derivados del Contrato de Fideicomiso y de los presentes Términos y Condiciones de Administración a un tercero salvo que cuente con la aprobación previa de la Asamblea de Tenedores con el voto favorable de los Tenedores que representen al menos el 80% (ochenta por ciento) de los Certificados Bursátiles. En caso de dicha cesión, el Administrador tendrá derecho a todas las Contraprestaciones por Administración generadas a partir de la Fecha de Emisión Inicial y hasta la fecha en que surta efectos dicha cesión.

Cláusula 9. Funcionarios Clave.

(a) Dedicación de Tiempo. (i) Los Funcionarios Clave dedicarán la mayoría de su tiempo laboral a ocuparse principalmente en atender los asuntos del Fideicomiso a efecto de que el Fiduciario lleve a cabo las Inversiones y logre los objetivos de inversión en las fechas previstas en el Calendario de Compromisos de Inversión, en el entendido, que los Funcionarios Clave también podrá dedicar su tiempo laboral a la administración del Fideicomiso F/302791 emisor de certificados bursátiles fiduciarios de desarrollo identificados con la clave de pizarra VERTEXCK11, por lo que en ningún caso la administración de dicho fideicomiso se considerará como una falta de dedicación, ni generará un Caso de Incumplimiento; en el entendido; además; que una vez que se termine la obligación de exclusividad referida en la Cláusula 6.10 del Contrato de Fideicomiso, los Funcionarios Clave del Administrador podrán utilizar su tiempo laboral en promover otros vehículos de inversión diferentes al Fideicomiso y cuya estrategia sea sustancialmente similar a la del Fideicomiso.

(ii) Sujeto a las excepciones contenidas en la presente Cláusula 9, los Funcionarios Clave tendrán un deber fiduciario de actuar en el mejor interés del Fideicomiso, y deberá en todo momento cumplir con los deberes de lealtad y diligencia contenidos en los Artículos 30 al 37 de la LMV en lo que resulte aplicable al Fideicomiso y a las Inversiones que éste realice, en cada caso, según dichos deberes sean restringidos o modificados de conformidad con los términos del Contrato de Fideicomiso y estos Términos y Condiciones de Administración.

(iii) Hasta donde es del conocimiento del Administrador, en los últimos cinco años, ninguno de los Funcionarios Clave ni ninguno de las Personas Pre-Aprobadas, han sido condenados por delito grave, o están siendo actualmente sujetos a proceso criminal o civil alguno o investigación formal que alegue fraude,

falsedad en declaraciones, violación del deber fiduciario, violación de cualquier ley federal, estatal u otra ley de valores aplicable, regla o regulación respecto de los asuntos del Administrador.

(iv) Los Funcionarios Clave dedicarán parte sustancial de su tiempo laboral a ocuparse a que las Desinversiones se hagan en términos favorables para el Fideicomiso.

(b) Sustitución, Renuncia y Muerte de los Funcionarios Clave.

(i) En cualquier caso de muerte, renuncia o incapacidad de los Funcionarios Clave, el Administrador, a su elección y dentro de los 5 (cinco) Días Hábiles siguientes a que se presente dicha muerte, renuncia o incapacidad, estará facultado para nombrar como nuevo Funcionario Clave, mediante notificación previa y por escrito al Fiduciario y al Representante Común, a una de las Personas Pre-Aprobadas, en el entendido, que se deberá seguir el orden de prelación que se establece en la definición de "Personas Pre-Aprobadas", dicha Persona se convertirá en Funcionario Clave para todos los efectos del Contrato de Fideicomiso a partir de la fecha de dicha notificación.

(ii) En caso de muerte, renuncia o incapacidad de algún Funcionario Clave, el Administrador estará obligado a notificar a más tardar al día natural siguiente a que se origine tal situación al Fiduciario, al Comité Técnico y al Representante Común. En caso de no existir Personas Pre-Aprobadas en ese momento que puedan asumir las funciones del Funcionario Clave conforme al numeral (i) anterior, dentro de los 90 (noventa) días naturales siguientes a la fecha en que el Administrador realice dicha notificación, el Administrador deberá proponer (cuantas veces sea necesario) a la Asamblea de Tenedores a las Personas que remplazarán a dicho Funcionario Clave, la cual deberá ser aprobada o, en su caso, rechazada con causa justificada, por la Asamblea de Tenedores dentro de los 5 (cinco) Días Hábiles siguientes a aquel en que se le presente dicha propuesta; en el entendido, que si la Asamblea de Tenedores no aprueba o rechaza dicha propuesta dentro del plazo señalado, se considerará que dicha propuesta fue aprobada. Una vez aprobada, dicha Persona se convertirá en el Funcionario Clave para todos los efectos del Contrato de Fideicomiso. Si dentro de los 90 (noventa) días naturales siguientes a la fecha en que el Administrador haya notificado al Fiduciario, al Comité Técnico y al Representante Común la muerte, renuncia o incapacidad del Funcionario Clave, la Asamblea de Tenedores no ha aprobado (de manera justificada) a la Persona que remplazará a dicho Funcionario Clave, la Asamblea de Tenedores deberá designar a un Funcionario Clave y el Administrador no podrá realizar (o instruir al Fiduciario que realice) Inversiones hasta en tanto el Funcionario Clave fallecido o discapacitado que hubiere sido la única persona designada con tal carácter conforme a los Términos y Condiciones de Administración haya sido sustituido, con excepción de aquéllas Inversiones respecto de las cuales el Fideicomiso hubiere adquirido un Compromiso Vinculante con anterioridad a la muerte o incapacidad del Funcionario Clave.

(iii) Ricardo Zúñiga Massieu. No obstante cualquier disposición en contrario, en todo momento Ricardo Zúñiga Massieu deberá permanecer en su cargo como Funcionario Clave, el Administrador no podrá realizar (o instruir al Fiduciario que realice) Inversiones con excepción de aquéllas Inversiones respecto de las cuales el Fideicomiso hubiere adquirido un Compromiso Vinculante con anterioridad a que Ricardo Zúñiga Massieu dejare de ser Funcionario Clave. La Asamblea de Tenedores deberá resolver sobre (i) ratificar a la Persona Pre-Aprobada que se convertirá en Funcionario Clave; o (ii) nombrar a cualquier otra Persona como

Funcionario Clave, siempre y cuando se cuente con la previa aprobación del Administrador. En caso de que la Asamblea de Tenedores no opte por ninguna de las dos opciones anteriores o el Administrador no apruebe la designación del Funcionario Clave conforme al numeral (ii) anterior, se dará por terminado el Periodo de Inversión.

(c) Personas Pre-Aprobadas adicionales. En cualquier momento, de considerarlo necesario, el Administrador podrá nombrar Personas Pre-Aprobadas adicionales a las señaladas en el Contrato de Fideicomiso, siempre y cuando cuente con la autorización previa de la Asamblea de Tenedores.

Cláusula 10. Destitución del Administrador.

(a) Destitución con Causa. El Administrador podrá ser removido por resolución adoptada en una Asamblea de Tenedores con el voto favorable de los Tenedores que representen la mayoría de los Certificados Bursátiles en circulación, siempre y cuando el Administrador haya incurrido en una Causa de Remoción del Administrador. El Fiduciario deberá notificar a los Tenedores (mediante una notificación por escrito entregada al Representante Común) con prontitud, pero a más tardar dentro de los 3 (tres) Días Hábiles siguientes a la fecha en que adquiera conocimiento de que ha ocurrido una Causa de Remoción del Administrador. Una vez que el Representante Común reciba la notificación de que ha ocurrido una Causa de Remoción del Administrador y lo notifique a los Tenedores a través de Emisnet, la Asamblea de Tenedores podrá, mediante resolución adoptada con el voto favorable de los Tenedores que representen la mayoría de los Certificados Bursátiles en circulación, (i) declarar los Certificados Bursátiles vencidos anticipadamente de conformidad con la Cláusula 13.2 del Contrato de Fideicomiso, o (ii) designar a un administrador sustituto que sea una Persona que pueda actuar como administrador conforme a la Ley Aplicable y que cumpla con los Requisitos del Administrador Sustituto (el cual podrá ser un vehículo de nueva creación) (el "Administrador Sustituto"); en el entendido, que en este caso, la remoción sólo surtirá efectos a partir de la fecha en que el Administrador Sustituto haya sido designado en una Asamblea de Tenedores con el voto favorable de los Tenedores que representen la mayoría de los Certificados Bursátiles en circulación, y dicho Administrador Sustituto haya celebrado un contrato de administración con el Fiduciario y el Representante Común que contenga derechos y obligaciones del administrador sustancialmente similares a los derechos y obligaciones del Administrador contenidos en los presentes Términos y Condiciones de Administración y en el Contrato de Fideicomiso (un "Contrato de Administración"). El Administrador deberá continuar cumpliendo con sus obligaciones al amparo de los presentes Términos y Condiciones de Administración hasta en tanto (1) todas las Inversiones hayan sido objeto de Desinversión, o (2) el Administrador Sustituto designado por la Asamblea de Tenedores haya celebrado un Contrato de Administración con el Fiduciario y el Representante Común.

(b) Destitución sin Causa. El Administrador podrá ser removido sin causa por resolución adoptada en una Asamblea de Tenedores con el voto favorable de los Tenedores que representen el 66% (sesenta y seis por ciento) de los Certificados Bursátiles; en el entendido, que en este caso, la remoción sólo surtirá efectos a partir de la fecha en que un Administrador Sustituto haya sido designado en dicha Asamblea de Tenedores, dicho Administrador Sustituto haya aceptado y tomado posesión de su cargo y haya celebrado un Contrato de Administración con el Fiduciario y el Representante Común. El Administrador deberá continuar cumpliendo con sus obligaciones al amparo del presente Contrato y de los Términos y Condiciones de Administración hasta en tanto el Administrador Sustituto designado por la Asamblea de Tenedores, haya aceptado y tomado

posesión de su cargo, y haya celebrado un Contrato de Administración con el Fiduciario y el Representante Común.

(c) Derechos del Administrador por Destitución.

(i) A partir de la remoción del Administrador conforme a los incisos (a) y (b) anteriores, el Administrador removido tendrá derecho a todas las Contraprestaciones por Administración y a todas las Comisiones por Desempeño generadas y no pagadas a partir de la Fecha de Emisión Inicial y hasta la fecha en que surta efectos su remoción, las cuales serán pagaderas dentro de los 30 (treinta) días naturales siguientes a la fecha en la que surta efectos la remoción del Administrador.

(ii) A partir de la remoción del Administrador conforme al inciso (b) anterior, el Administrador removido además tendrá derecho a (1) todas las Contraprestaciones por Administración que se hubieren generado a partir de la fecha que surta efectos su remoción y hasta la Fecha de Terminación por un máximo de 18 (dieciocho) meses; en el entendido, que dichas Contraprestaciones por Administración se calcularán multiplicando la última Contraprestación por Administración mensual pagada por 18 (dieciocho), y (2) una comisión que se calculará como si fuera la Comisión por Desempeño, asumiendo que todas las Inversiones han sido objeto de Desinversión a su valor de mercado (según el mismo sea determinado en el avalúo a ser practicado respecto del Patrimonio del Fideicomiso por un valuador independiente de reconocido prestigio propuesto por el Administrador y aprobado por la mayoría de los miembros del Comité Técnico en una sesión en la que los miembros del Comité Técnico designados por el Administrador que no sean Miembros Independientes no tendrán derecho de voto respecto de dicho punto) en la fecha en que surta efectos la remoción del Administrador, y los recursos obtenidos de dicha Desinversión son distribuidos a los Tenedores y al Administrador de conformidad con la Cláusula 10.4 del Contrato de Fideicomiso.

Asimismo, el Administrador o sus Socios, mediante notificación por escrito entregada al Fiduciario, tendrán el derecho (mas no la obligación) de vender al Fiduciario, y el Fiduciario tendrá la obligación de adquirir del Administrador o sus Socios, las acciones, partes sociales, derechos, pagarés y demás valores o títulos que el Administrador o sus Socios hayan obtenido en virtud de la inversión del Compromiso del Administrador conforme a lo establecido en la Cláusula 5.2 del Contrato de Fideicomiso, al valor de mercado de dichas acciones, partes sociales, derechos, pagarés y demás valores o títulos derivados de la inversión del Compromiso del Administrador (según el mismo sea determinado, por un valuador independiente de reconocido prestigio designado conforme al Contrato de Fideicomiso).

Para evitar cualquier duda, la sustitución del Administrador conforme a lo previsto en la Cláusula 4 bis de los Términos y Condiciones de Administración no deberá considerarse como una Causa de Remoción del Administrador y, por lo tanto no serán aplicables las disposiciones previstas en el Contrato de Fideicomiso y en los Términos y Condiciones de Administración referentes a la remoción o destitución del Administrador con causa. Asimismo, en caso de sustitución del Administrador conforme a lo previsto en la Cláusula 4 bis de los Términos y Condiciones de Administración, el Administrador renuncia a los derechos previstos en la Cláusula 10, inciso (c), párrafo (ii), numerales (1) y (2) de los Términos y Condiciones de Administración.

Cláusula 11. Poderes del Administrador.

(a) Otorgamiento de Poderes. De conformidad con las instrucciones previas y por escrito del Comité Técnico, el Fiduciario otorgará al Administrador y a aquellas Personas designadas por el Administrador (cada uno, un "Apoderado"), ante notario público en México, los siguientes poderes para actuar en nombre y representación del Fiduciario en el cumplimiento de sus obligaciones conforme a los presentes Términos y Condiciones de Administración:

(i) Poder general para pleitos y cobranzas con todas las facultades generales y las especiales que requieran cláusula especial conforme a la ley, en los términos del primer párrafo del Artículo 2554 del Código Civil Federal y sus artículos correlativos de los Códigos Civiles de todas y cada una de las Entidades Federativas de México, incluyendo el Distrito Federal. Sin limitar las facultades anteriormente descritas, los Apoderados contarán con las siguientes facultades, que serán expresamente incluidas:

(1) Para ejercer dicho poder ante los particulares y ante toda clase de autoridades, sean éstas políticas, judiciales o administrativas, tengan carácter municipal, estatal o federal y especialmente: (1) tribunales del fuero civil, (2) tribunales del fuero penal, la Procuraduría General de la República, la Procuraduría General de Justicia del Distrito Federal, y la Procuraduría de Justicia de cualquiera de las Entidades Federativas de México; y (3) el Tribunal Federal de Justicia Fiscal y Administrativa, la Secretaría de Hacienda y Crédito Público y cualquiera de sus dependencias.

(2) Para entablar toda clase de demandas, reconvenciones y solicitudes, contestar las que en contra del Fideicomiso se interpongan o en las que fuere tercero interesado o coadyuvante del Ministerio Público, siguiendo los respectivos juicios y procedimientos por todos sus trámites e instancias hasta su total terminación.

(3) Para querellarse formalmente y hacer denuncias de hechos por cualquier acto que pueda constituir un delito en perjuicio del Fideicomiso.

(4) Para solicitar el amparo de la justicia federal.

(5) Para desistir, aún en el juicio de amparo.

(6) Para celebrar convenios y hacer renuncias.

(7) Para otorgar perdón.

(8) Para transigir.

(9) Para comprometer en árbitros.

(10) Para articular y absolver posiciones.

(11) Para recusar.

(12) Para recibir pagos.

(ii) Poder especial en cuanto a su objeto, pero general en cuanto a las facultades para actos de administración, con todas las facultades generales incluyendo aquellas que requieran cláusula especial conforme a la ley, en los términos del segundo párrafo del Artículo 2554 del Código Civil Federal y sus artículos correlativos de los Códigos Civiles de todas y cada una de las Entidades Federativas de México, incluyendo el Distrito Federal. Los términos y condiciones a que se ajustarán el presente poder estarán limitados en cuanto a su objeto para que los Apoderados actúen en nombre y representación del Fiduciario única y exclusivamente en relación con el Patrimonio del Fideicomiso y conforme a los presentes Términos y Condiciones de Administración y al Contrato de Fideicomiso para el cumplimiento de los Fines del Fideicomiso.

(iii) Poder especial en cuanto a su objeto, pero general en cuanto a sus facultades para actos de dominio, de conformidad con el tercer párrafo del artículo 2,554 del Código Civil Federal y sus artículos correlativos de los Códigos Civiles de todas y cada una de las Entidades Federativas de México, incluyendo el Distrito Federal. Los términos y condiciones a que se ajustarán el presente poder estarán limitados en cuanto a su objeto para que los Apoderados actúen en nombre y representación del Fiduciario única y exclusivamente en relación con el Patrimonio del Fideicomiso y conforme a los presentes Términos y Condiciones de Administración y al Contrato de Fideicomiso para el cumplimiento de los Fines del Fideicomiso.

(iv) Poder general para pleitos y cobranzas en los términos de los dos primeros párrafos del Artículo 2554 del Código Civil Federal y sus artículos correlativos de los Códigos Civiles de todas y cada una de las Entidades Federativas de México, incluyendo el Distrito Federal, con todas las facultades generales y aún las especiales que conforme a la ley requieran poder o cláusula especial de acuerdo con lo dispuesto por los artículos 2582 y 2587 del Código Civil Federal y sus artículos correlativos de los Códigos Civiles de todas y cada una de las Entidades Federativas de México, incluyendo el Distrito Federal, facultades que de manera enunciativa más no limitativa incluyen las siguientes: firmar y presentar denuncias, querellas y acusaciones penales; constituirse en coadyuvante del Ministerio Público en los términos de los artículos 108 y 120 del Código Federal de Procedimientos Penales; otorgar el perdón a que se refiere el artículo 93 del Código Penal; recibir pagos; interponer toda clase de recursos, juicios y procedimientos, ya sean civiles, mercantiles, penales, administrativos, laborales, e incluso el juicio de amparo y desistirse de unos y otros, incluso el juicio de amparo; representar al Fideicomiso ante toda clase de tribunales de cualquier fuero y ejercitar toda clase de acciones, excepciones, defensas y reconvenciones, comprometerse en árbitros y arbitradores.

(v) Poder general para suscribir, emitir, aceptar, endosar y avalar toda clase de títulos de crédito, en los términos del Artículo 9 de la LGTOC.

(b) Limitación de Poderes. Los poderes que se otorguen conforme a la presente Cláusula 11 estarán limitados en cuanto a su objeto para que los Apoderados actúen en nombre y representación del Fiduciario única y exclusivamente en relación con el Patrimonio del Fideicomiso y conforme a los presentes Términos y Condiciones de Administración y al Contrato de Fideicomiso para el cumplimiento de los Fines del Fideicomiso; en el entendido, que para todos los efectos de los presentes Términos y Condiciones de

Administración y del Contrato de Fideicomiso, ningún Apoderado deberá ser considerado como un empleado o funcionario del Fiduciario.

Cada uno de los contratos, convenios, acuerdos y documentos celebrados por los Apoderados deberá establecer que Banco Citi México, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Citi México, División Fiduciaria, no responderá con sus propios activos del cumplimiento de ninguna obligación derivada de los poderes que se otorguen conforme la presente Cláusula, y/o de los contratos, convenios o cualquier otro documento que los Apoderados celebren en el ejercicio de dichos poderes sino exclusivamente con el Patrimonio del Fideicomiso y hasta donde éste alcance.

(c) Obligaciones del Fiduciario. El otorgamiento de los poderes a que se refiere la presente Cláusula 11 no libera al Fiduciario de sus obligaciones al amparo del Contrato de Fidecomiso.

(d) Revocación de Poderes. En caso de que ocurra un Caso de Incumplimiento, la Asamblea de Tenedores podrá instruir al Fiduciario para que revoque los poderes otorgados a los Apoderados conforme a la presente Cláusula 11.

Cláusula 12. Obligaciones del Administrador. En adición a las obligaciones del Administrador conforme a los presentes Términos y Condiciones de Administración, el Administrador tendrá las obligaciones que se le atribuyen en el Contrato de Fideicomiso.

Cláusula 13. Reportes a Cargo del Administrador. Durante la vigencia del Contrato de Fideicomiso, el Administrador deberá preparar y entregar los Reportes y demás información a que se refiere la Cláusula 11.5 del Contrato de Fideicomiso, precisamente en los términos y dentro de los plazos establecidos en dicha Cláusula 11.5.

Cumplimiento al plan de negocios y calendario de inversiones y, en su caso, desinversiones [bloque de texto]

Cumplimiento al Plan de Negocios y Calendario de Inversiones y Desinversiones.
Al 30 de Septiembre de 2026, el Plan de Negocios se encuentra implementándose para poder cumplir con el calendario de Inversiones, así como con las desinversiones del fondo.

Al cierre de este reporte se encuentra comprometido el 100% del patrimonio del Fideicomiso, del cual, el 93.28% de estos recursos ya están fondeados en las subsidiarias.

A continuación, hacemos una pequeña descripción de los avances que tenemos en cada proyecto:

- El complejo residencial de Maranta Plus comenzó su desarrollo en el segundo semestre del 2021 y actualmente se encuentra al 100% de Obra terminada en la fase I (Torre 4). Ya se han entregado y escriturado el 84% de los departamentos de esta torre que comprende la Fase 1 de este proyecto.

- El complejo Comercial DGO Guadiana tuvo su apertura en el primer trimestre del año 2019. El centro comercial ha estado en operación desde entonces. Este centro comercial tiene una ocupación firmada del 96.8 % a la fecha.

- El complejo Comercial Tijuana VRX se encuentra abierto al público con una ocupación del 94.1% rentado. Tijuana VRX recibió el primer pago de principal por parte de CDT durante el primer trimestre de 2024. De igual manera, durante el tercer y cuarto trimestre de 2025, así como el tercer trimestre de 2026; Tijuana VRX recibió pago parcial de principal por parte de CDT.

- Las dos inversiones en San Pancho, que incluyen San Pancho Hotel y San Pancho Residencial, continúan en proceso de resolución de temas administrativos para proceder con la desinversión de éstas, conforme lo autorizado por la Asamblea de Tenedores celebrada en diciembre de 2023, decisión refrendada en Comité Técnico del instrumento celebrado en febrero de 2024.

- El Hotel St. Regis adquirido en Punta Mita actualmente se encuentra en operación. Los trabajos correspondientes a la segunda fase de la remodelación se concluyeron sustancialmente para la temporada alta en diciembre de 2023. Por otra parte, durante el tercer trimestre de 2025, se firmó el refinanciamiento de la deuda manteniendo el mismo nivel de apalancamiento y mejorando los términos existentes.

Valuación [bloque de texto]

C4P1T4L
414 Capital

Reporte público y resumido de valuación trimestral – 3T 2026

Octubre 2026

Referencia: Valuación independiente del Fideicomiso F/179424 (Clave de pizarra VTX2CK 15)

Vertex Real Estate Dos, S.A.P.I. de C.V.

Conforme a los documentos de colocación y de acuerdo con lo establecido en el contrato de fideicomiso irrevocable de emisión de certificados bursátiles, en que se designó a 414 Capital Inc. como valuador independiente de los activos en los que invierte el Fideicomiso, hacemos de su conocimiento lo siguiente. Este reporte está sujeto a los términos y condiciones pactados en el Contrato de Prestación de Servicios. La opinión de valor que aquí se presenta está sujeta al Aviso de Limitación de Responsabilidad incluido al final del documento.

Antecedentes de la valuación

- El 23 de diciembre de 2015, Vertex Real Estate Dos, S.A.P.I. de C.V. colocó a través de la BMV certificados bursátiles fiduciarios para el Fideicomiso F/179424 "VTX2CK 15" por un monto máximo de MXN 3,046 mm
  - El objetivo de los certificados bursátiles es invertir, ya sea directa o indirectamente, en Sociedades Promovidas mexicanas que lleven a cabo inversiones en Activos de Inversión para su desarrollo, comercialización o administración, así como en títulos o derechos de cualquier tipo sobre Activos Inmobiliarios

Conclusión de valor[1]

Valor justo por certificado – Enfoque de valuador independiente[2]	**MXN 0.007334**
Valor justo por certificado – Enfoque de amortización de gastos[3]	**MXN 0.007334**

De tener cualquier pregunta al respecto de la valuación o su alcance, por favor no duden en contactarnos directamente.

414 Capital

[1] *Favor de referirse a las secciones posteriores para mayor detalle*
[2] *Obedece al criterio de IFRS de tratamiento de gastos de colocación*
[3] *Se adhiere a prácticas de la industria de amortización de gastos de colocación. Este precio se deberá incorporar al vector de precios*
Nota: Esta valuación fue realizada con información a la fecha efectiva indicada en la página 2 del reporte, y no incluye eventos corporativos posteriores a dicha fecha. La conclusión de valor es expresada en la moneda que corresponde a la contabilidad del Fideicomiso, y la posterior conversión a una moneda distinta para cualquier fin no es parte del alcance de este documento

Resumen de Valuación

Cifras en MXN

Conclusión

- Al 30 de septiembre de 2026, consideramos que el valor justo, no mercadeable de los certificados es de MXN 0.01 (01/100 MXN)

Resumen de valuación

Activos financieros a valor razonable	Total
Valor en libros	1,796,660,075.00
Valor ajustado	1,796,660,075.00

Activos netos atribuibles a los fideicomisarios[1]	Por certificado	# certificados	Total
Valor en libros	0.007334	255,348,297,751	1,872,845,780.00
Valor ajustado	0.007334	255,348,297,751	1,872,845,780.00

Valor justo por certificado – Enfoque de valuador independiente[2]	**MXN 0.007334**
Valor justo por certificado – Enfoque de amortización de gastos[3]	**MXN 0.007334**

Balance Pro-forma ajustado[4]

	Activo		Pasivo	
F	Efectivo y equivalentes de efectivo	30,981,906.00	F Otros pasivos y gastos acumulados	452,384.00
F	Otros activos	-		
A	Activos financieros a valor razonable	1,796,660,075.00		
F	Impuesto por recuperar y otros	45,656,183.00		
			Activos netos atribuibles a los fideicomisarios	1,872,845,780.00
	Total activos	**1,873,298,164.00**	**Total Pasivo y patrimonio**	**1,873,298,164.00**

Sensibilización de valuación[5]

Activos financieros a valor razonable	Valor activo	Valor certificado	Var.
Valor base	1,796,660,075.00	0.007334	0.00%
Activos financieros a valor razonable (valuación al alza escenario 1)	1,826,645,598.53	0.007452	+1.60%
Activos financieros a valor razonable (valuación a la baja escenario 1)	1,766,684,453.23	0.007217	-1.60%
Activos financieros a valor razonable (valuación al alza escenario 2)	1,886,646,884.28	0.007687	+4.80%
Activos financieros a valor razonable (valuación a la baja escenario 2)	1,706,762,398.37	0.006982	-4.80%

Valuaciones históricas

	Periodo	Número de certificados	Valor certificado[2]	Activos netos
Trimestre actual	2026.Q3	255,348,297,751	0.007334	1,872,845,780.00
Trimestre Previo 1	2026.Q2	255,348,297,751	0.007250	1,851,355,327.00
Trimestre Previo 2	2026.Q1	255,348,297,751	0.007630	1,948,271,533.00
Trimestre Previo 3	2025.Q4	255,348,297,751	0.007709	1,968,396,190.00

[1] *El patrimonio del fideicomiso se ajusta conforme a la valuación justa de las inversiones*

[2] *Obedece al criterio de IFRS de tratamiento de gastos de colocación*

[3] *Se adhiere a prácticas de la industria de amortización de gastos de colocación. Este precio se deberá incorporar al vector de precios*

[4] *El balance pro-forma ajustado no es un estado contable, sino una herramienta de estimación para el valor del patrimonio conforme a los cambios en la valuación justa de las inversiones. Las cuentas marcadas "F" (fijo) se mantienen a costo, mientras que las cuentas marcadas "A" (actualizado) se ajustan, y por ende no coinciden con el dato reportado en contabilidad*

[5] *Para los activos valuados por la metodología de mercado se modeló una variación de + / - 5% y 15% al múltiplo, ya sea de ventas, EBITDA o utilidad neta, o al cap rate, según aplique. Para los activos valuados por la metodología de DCF se modeló una variación de + / - 5% y 15% a la tasa de descuento. Para los activos valuados a costo, se modeló una variación de + / - 5% y 15% directamente al valor del activo*

Inversiones Realizadas por el Fideicomiso

- A la fecha del presente reporte el Fideicomiso F/179424 cuenta con las siguientes inversiones:

Inversión[1]	Descripción	Monto[2]	Metodología de valuación[3]
4T 2016			
Maranta Dos	Bienes raíces - residencial	No divulgado	Enfoque de ingresos
3T 2017			
Punto Guadiana	Bienes raíces - comercial	No divulgado	Enfoque de ingresos
4T 2018			
Tijuana VRX	Bienes raíces - comercial	No divulgado	Enfoque de costos
2T 2019			
San Pancho	Bienes raíces - hotelero / residencial	No divulgado	Enfoque de mercado
2T 2021			
St. Regis Punta Mita	Bienes raíces - hotelero	No divulgado	Enfoque de ingresos

[1] *La inversión es reconocida en el primer trimestre en el que fue reflejada en estados financieros del fideicomiso, independientemente de la fecha de inicio del proyecto o la creación del vehículo*

[2] *Considera el monto invertido en los últimos estados financieros publicados a la fecha de valuación. Es particularmente relevante en los casos en los que la inversión se incrementa o decrementa a lo largo del tiempo*

[3] *Se refiere a las metodologías listadas en la sección "Metodologías de Valuación Aplicables", o a una combinación de las mismas, en su caso*

Metodologías de Valuación Aplicables

- 414 Capital aplica metodologías de valuación basadas en estándares internacionales[1] reconocidos por organizaciones del sector de asesoría y valuación financiera. 414 Capital mantiene membresía en algunas de las mismas[2]

Metodologías de valuación bajo IFRS 13[3]	
Enfoque de mercado	■ Este enfoque utiliza precios y otra información relevante generada por transacciones de mercado que involucran activos, pasivos o grupos de activos y pasivos idénticos o comparables ■ La valuación se basa en precios de mercado observables ■ El Consejo Internacional de Normas de Valuación considera la valuación a mercado como el enfoque más comúnmente aplicado a pesar de que los intereses en los proyectos pueden no ser homogéneos
Enfoque de ingresos	■ El enfoque de ingresos convierte flujos de efectivo futuros y proyectados en un único valor presente descontado. El método más común en este enfoque es la valuación por flujos de efectivo descontados ("DCF", por sus siglas en inglés) ■ Factores de riesgo asociados al activo se integran a la tasa de descuento permitiendo así captar el riesgo del negocio
Enfoque de costos	■ Para los activos en etapa de desarrollo o de reciente adquisición, el enfoque de costos refleja el importe que se requeriría en el momento actual para reemplazar la capacidad de servicio de un activo ■ La valuación de costos proporciona un valor inicial de los activos y se calcula como la suma de todos los costos directos e indirectos, así como el costo adicional al que se haya incurrido a través del periodo de desarrollo del proyecto o la reciente adquisición de un activo

- De manera general, las valuaciones de activos ilíquidos realizadas corresponden a alguna de las metodologías anteriormente mencionadas, y en algunas ocasiones se utiliza una combinación de varias como refuerzo y validación
- Cabe mencionar que las metodologías son adaptadas según la industria en cuestión del activo subyacente. Las principales categorías en las que los activos son clasificados son: capital privado, bienes raíces, infraestructura, energía, crédito y otros
  - A su vez, dentro de cada categoría pueden existir subcategorías (por ejemplo: bienes raíces industriales, comerciales, de oficinas, residenciales, de hospitalidad, etc.)
  - Para el caso de inversiones en fondos subyacentes, el valor razonable se estima con base en la parte alícuota del último valor del activo neto ("NAV" por sus siglas en inglés) reportado por el Administrador del fondo subyacente cuando este sea representativo del valor razonable, en línea con los lineamientos de valuación IPEV[1]. La técnica de NAV reportado por el administrador corresponde al enfoque de costos

[1] *Las valuaciones contenidas en este documento han sido elaboradas siguiendo las metodologías con base en estándares internacionales y apegándose a los criterios incluidos en los International Valuation Standards, los International Private Equity and Venture Capital Valuation Guidelines, siempre y cuando estos no se contrapongan con los criterios establecidos bajo IFRS. En caso de que el Valuador Independiente o el Administrador decidan no apegarse a dichos criterios, ya sea porque los mismos se contraponen con los criterios establecidos bajo IFRS o porque fueron actualizados o modificados, se incluirá una nota descriptiva sobre dicha valuación*

[2] *414 Capital es miembro del International Valuation Standards Council*

[3] *International Financial Reporting Standards*

Metodologías de Valuación Aplicables (Cont.)

- 414 Capital aplica la definición de valor razonable del IFRS 13 – Medición del Valor Razonable, la cual establece el valor razonable como el precio que sería recibido por vender un activo o pagado por transferir un pasivo en una transacción ordenada entre participantes de mercado en la fecha de la medición
  - La definición de valor razonable del IFRS 13 es de manera general consistente con la definición de valor razonable de U.S. G.A.A.P. determinada en el *Accounting Standards Codification* ("ASC") *Topic* 820 publicada por el *Financial Accounting Standards Board* ("FASB")
- Bajo el lineamiento de IFRS 13, las variables de entrada para determinar el valor razonable se categorizan en tres niveles:
  - Las variables de Nivel 1 son precios cotizados dentro de un mercado activo, para activos idénticos al que está siendo valuado
  - Las variables de Nivel 2 son aquellas distintas a los precios cotizados en el Nivel 1 mencionados anteriormente, observables directa e indirectamente en el mercado
  - Las variables de Nivel 3 son aquellas no observables en el mercado, que generalmente son determinadas con base en supuestos administrativos
- IFRS 13 menciona que una entidad puede utilizar una o más de estas técnicas de manera consistente y evaluará los resultados para seleccionar la que mejor represente el valor razonable bajo las circunstancias. Si bien, IFRS no sugiere priorizar alguna técnica de valuación sobre otra, si sugiere maximizar el uso de variables de entrada observables y minimizar las no observables
- La información se ha obtenido de fuentes que se consideran fidedignas, sin embargo 414 Capital no ha realizado verificación independiente respecto de, y no realiza ninguna declaración, ni otorga garantía alguna, expresa o implícita, con relación a la veracidad o exactitud de dicha información. Toda la información contenida en este reporte, incluyendo proyecciones respecto del rendimiento del mercado financiero, se encuentran basadas en las condiciones del mercado a la fecha de la valuación, las cuales fluctuarán por eventos políticos, económicos, financieros, sociales o de otra naturaleza
- Los miembros del equipo de 414 Capital están capacitados y, en los casos aplicables, acreditados en la aplicación de las metodologías mencionadas, y la Firma se adhiere a sus respectivos principios según proceda. La aplicabilidad de las metodologías puede variar en función de las circunstancias específicas de cada caso. Los entregables finales especificarán explícitamente qué metodologías se utilizaron en la preparación de un reporte determinado
- El presente documento es un resumen de un reporte confidencial detallado que, en caso de aplicar, ha sido distribuido a los órganos de gobierno correspondientes del Fideicomiso

Lineamiento de Reporteo y Cumplimiento IVS

- De acuerdo con el lineamiento IVS 106 de los Estándares Internacionales de Valuación ("IVS") un reporte está en cumplimiento con dichos estándares cuando se proporciona a los usuarios de dicho reporte un entendimiento claro de la valuación
  - Los reportes de valuación deben proporcionar una descripción clara y precisa del alcance del ejercicio realizado, así como el propósito de la valuación, el uso intencionado y los supuestos utilizados para el ejercicio, ya sea de manera explícita dentro del reporte o de manera implícita a través de referencia a otros documentos (reportes complementarios, mandatos, políticas internas, propuesta de alcance del servicio, etc.)
- El lineamiento IVS 106 define los puntos como mínimo a ser incluidos en los reportes. Para facilidad del usuario, 414 Capital presenta las siguientes referencias donde se pueden consultar los puntos requeridos:

Alcance del ejercicio	
Cliente:	Fideicomiso al que se hace referencia en la portada
Usuarios previstos del reporte:	Administrador, Fiduciario, y/o Comité Técnico del Fideicomiso
Uso previsto del reporte:	Reporteo financiero exclusivamente
Identidad del valuador:	414 Capital
Fecha de reporte:	Favor de referirse a la **página 1** del presente reporte
Fecha de valuación: **Conclusión de valor:** **Moneda de valuación:**	Favor de referirse a la **página 2** del presente reporte
Activos valuados: **Enfoque(s) y/o metodología(s) aplicada(s):**	Favor de referirse a la **página 3** del presente reporte
Base de valor adoptada:	Favor de referirse a la **página 5** del presente reporte
Información y supuestos utilizados: **Supuestos significativos o especiales y/o condiciones limitantes:** **Factores medioambientales, sociales y de gobernanza (ASG) utilizados:** **Hallazgos de especialistas y/o organizaciones de servicio:**	Detalle disponible en el **reporte confidencial proporcionado al Administrador y al Comité Técnico, en caso de aplicar**
Declaración de cumplimiento con estándares IVS:	414 Capital confirma que el presente ejercicio de valuación fue elaborado en apego a los IVS emitidos por el Consejo de las Normas Internacionales de Valuación ("IVSC")

Requerimiento de Divulgación de la CUE 2021

- Se hace referencia a la resolución que modifica las Disposiciones de carácter general aplicables a las emisoras de valores y a otros participantes del mercado de valores (la Circular Única de Emisoras, "CUE"), publicada el 16 de febrero de 2021. En el numeral romano II, Información requerida en el reporte anual, inciso C) Información que deberán contener los capítulos del reporte anual, numeral 2) Estructura de la operación, sub-inciso c) Valuación, los Anexos N Bis 2[1] y N Bis 5[2] se menciona lo siguiente:

  — *"Se deberá presentar la información relativa a las valuaciones que se hayan efectuado al título fiduciario durante el periodo que se reporta. Adicionalmente, se deberá indicar la denominación social de la persona moral contratada para efectuar las valuaciones, los años de experiencia valuando certificados bursátiles fiduciarios de desarrollo o instrumentos de inversión semejantes, el número de años que ha prestado sus servicios a la emisora de manera ininterrumpida, las certificaciones que acrediten la capacidad técnica para valuar este tipo de instrumentos con las que cuente la persona moral contratada para efectuar las valuaciones, así como las personas físicas responsables de realizar las valuaciones; si la persona moral contratada para efectuar las valuaciones mantiene una política de rotación de las personas físicas responsables de la valuación, si la propia emisora mantiene una política de rotación en la contratación de los servicios de valuación, así como el apego del proceso de valuación a los estándares de reconocido prestigio internacional que resulten aplicables."*

- Al respecto, 414 Capital informa lo siguiente:

  — La Firma responsable de la valuación independiente es 414 Capital

  — La Firma cuenta con experiencia en valuación independiente de certificados bursátiles fiduciarios de desarrollo superior a diez años. 414 Capital ha prestado sus servicios de manera ininterrumpida al Fideicomiso F/179424 desde el año 2015

  — 414 Capital forma parte de un selecto grupo de miembros corporativos del Consejo de Estándares Internacionales de Valuación ("IVSC")

  — Todos los miembros del equipo de valuación de 414 Capital cuentan con la certificación *Financial Modeling & Valuation Analyst* ("FMVA") otorgada por el *Corporate Finance Institute* ("CFI"). Algunos de los miembros cuentan con certificaciones adicionales, además de participar en el programa de capacitación continua de la Firma

  — 414 Capital cuenta con una política de rotación para el líder de valuación de cada uno de los instrumentos que valúa, que combina criterios de plazo y escenarios de apelaciones por parte del Administrador

  — Las metodologías utilizadas por 414 Capital se apegan a los lineamientos y estándares internacionales tales como la Norma Internacional de Información Financiera 13 – Medición del Valor Razonable, los Estándares Internacionales de Valuación ("IVS"), y los *International Private Equity and Venture Capital* ("IPEV") *Valuation Guidelines*. Todos los reportes de la Firma pasan por un proceso riguroso de revisión interna con el fin de cumplir con estándares internos de calidad y el apego constante a las mejores prácticas de la industria y a los lineamientos antes mencionados

[1] *Instructivo para la elaboración del reporte anual aplicable a certificados bursátiles fiduciarios de desarrollo ("CKDs")*
[2] *Instructivo para la elaboración del reporte anual aplicable a certificados bursátiles fiduciarios de proyectos de inversión ("CERPIs")*

Perfil de la Firma

Divulgaciones sobre experiencia e independencia de la Firma

- Se hace referencia a la resolución que modifica las Disposiciones de carácter general en materia financiera de los Sistemas de Ahorro para el Retiro, publicada el 16 de febrero de 2024. En el artículo 30, numeral romano VIII, respecto de ciertas obligaciones de los Comités de Inversión, se menciona lo siguiente:

  — *"Respecto de los Instrumentos Estructurados y FIBRAS, el Comité de Inversión deberá manifestar expresamente su opinión sobre los criterios de valuación de los activos subyacentes. Asimismo, una vez que el Instrumento Estructurado cuente con un valuador independiente o cuando éste sea sustituido por otro, el Comité de Inversión deberá manifestar una segunda opinión y dar seguimiento respecto de los referidos criterios, así como sobre la experiencia e independencia de dicho valuador. Esta opinión deberá emitirse a los tres meses después de contar con el valuador independiente. Las referidas opiniones deberán quedar asentadas en el Acta Pormenorizada de la sesión que corresponda"*

- Al respecto, 414 Capital informa lo siguiente:

Confirmación de Experiencia

- 414 Capital fue fundada en 2009 y desde entonces se ha posicionado como un proveedor integral de servicios de valuación y asesoría financiera corporativa. La Firma ofrece servicios de Valuación de Portafolios para 150 fondos con activos en doce países. A través de las diferentes entidades del grupo, 414 Capital tiene más de 45 profesionales financieros en su equipo que están ubicados en Estados Unidos, España, México y Colombia

- En su práctica de Valuación de Portafolios, la Firma valúa más de 850 activos de manera recurrente (semestral, trimestral y mensual), abarcando una amplia gama de sectores incluyendo: capital privado, capital de riesgo, infraestructura, energía, bienes raíces y deuda, entre otros

- Todas las políticas y metodologías de valuación se presentan ante un Comité de Valuación interno, integrado por tres de los miembros más experimentados del equipo de valuación y que son miembros del *American Society of Appraisers*. Todas las valuaciones son autorizadas por un responsable global de la práctica, quien cuenta con las designaciones *Accredited Senior Appraiser* ("ASA") y *Chartered Member Royal Institution of Chartered Surveyors* ("MRICS")

- Adicional a la certificación FMVA otorgada por el CFI, algunos miembros del equipo también tienen la designación ASA del *American Society of Appraisers*, la acreditación MRICS del *Royal Institution of Chartered Surveyors* ("RICS"), y la certificación *Chartered Alternative Investment Analyst* ("CAIA")

- Al ser miembro corporativo del IVSC, 414 Capital subraya su compromiso para avanzar en la estandarización y las mejores prácticas dentro de la industria de valuación

- Los ejercicios de valuación en cuestión son revisados por terceros como parte de un sistema de auditorías y contrapesos del sistema. Dichos terceros suelen incluir al administrador, a miembros del comité técnico, y al auditor contable independiente

Confirmación de Independencia

- El personal de 414 Capital responsable de la realización, revisión, autorización y publicación del presente reporte confirman tener y mantener plena y total independencia con relación a los activos sujetos a la valuación, así como con respecto a las siguientes entidades del vehículo sujeto del presente reporte de valuación: i) el administrador, ii) el fideicomiso, iii) el fideicomitente, iv) el fiduciario, v) el comité técnico, y vi) el representante común

- Ningún miembro o representante de 414 Capital participa en la gestión; o es miembro del consejo, directivo o funcionario, de las entidades previamente mencionadas

- La independencia y la ausencia de conflictos de intereses se controlan a través de un conjunto de protocolos y prácticas de transparencia que son monitoreados mediante herramientas tecnológicas y sujetos al escrutinio de un oficial de cumplimiento externo

- La Firma cuenta con manuales, políticas y protocolos sobre: i) Cumplimiento: ética y conducta, confidencialidad y propiedad material, seguridad de la información, manejo de conflictos de interés, medios y eventos, trading restringido, regalos e invitaciones, anti-corrupción, auditorías de control interno, prevención de lavado de dinero, integración de criterios ESG; y ii) Tecnología: seguridad de información, continuidad de negocios, respuesta a incidentes y recuperación de desastres

Aviso de Limitación de Responsabilidad

- El hecho de que 414 Capital Inc. ("414 Capital") haya puesto este documento (el "Reporte") o cualquier otro material, a su disposición, no constituye una recomendación de tomar o mantener una posición, ni una representación de que cualquier transacción es adecuada o apropiada para el lector. Toda transacción implica riesgo considerable, y el lector no debe participar en ninguna transacción a menos que entienda completamente dicho riesgo y haya determinado, de manera independiente, que la misma es apropiada para su perfil y régimen de inversión. 414 Capital no provee asesoría contable, legal o fiscal; estos temas deben ser discutidos con asesores independientes. En ningún caso serán 414 Capital, sus partes relacionadas o empleados responsables frente al lector o cualquier tercero por cualquier decisión o acción tomada con base en la información de este documento o por daños, aun cuando exista aviso sobre la posibilidad de dichos daños. Asimismo, 414 Capital no asume responsabilidad alguna más allá de las establecidas en los términos y condiciones establecidos en su contrato de prestación de servicios.
- Este Reporte es el resumen de uno con mayor detalle que contiene información privada y privilegiada, y no captura ni sustituye el nivel de detalle encontrado en él.
- Los analistas responsables de la producción de este Reporte certifican que las posturas expresadas aquí reflejan exclusivamente sus visiones y opiniones personales sobre cualquiera de los emisores o instrumentos discutidos, y que fueron preparadas de manera independiente y autónoma, incluyendo de 414 Capital y otras empresas asociadas. Los analistas responsables de la producción de este Reporte no están registrados y/o calificados por NYSE o FINRA, y no están asociados con ninguna casa de bolsa en los Estados Unidos o cualquier otra jurisdicción, por lo que no están sujetos a las restricciones de comunicación con las compañías cubiertas o presentaciones en público de acuerdo a las reglas 2711 de NASD y 472 de NYSE. Cada analista también certifica que ningún componente de su compensación estuvo, está o estará, directa o indirectamente, vinculado con las recomendaciones específicas o visiones expresadas por ellos en este Reporte.
- Para elaborar el presente Reporte, 414 Capital consideró y se basó, sin verificación independiente, en la información entregada por el Administrador y en información pública disponible en el mercado (conjuntamente, la "Información"). 414 Capital asumió la veracidad de la declaración del Administrador respecto de que (i) toda la Información era verdadera, completa y fidedigna a la fecha de su entrega, (ii) toda la Información entregada por el Administrador a 414 Capital no omite hechos o información que ocasione que la Información sea falsa, incorrecta o, en su caso, pudiera afectar el proceso de valuación o las conclusiones establecidas en el presente Reporte, (iii) toda la Información incluyendo, sin limitar, las proyecciones financieras, estimaciones, asunciones, inversiones de capital y tasas de retorno que fueron entregadas a 414 Capital han sido preparadas de buena fe sobre bases y estimaciones razonables, y (iv) todos los contratos y convenios referidos en, o entregados con, la Información son válidos, exigibles y serán cumplidos en sus términos. 414 Capital no tiene acceso a comunicaciones entre el Administrador y el Fiduciario y/o el Comité Técnico, por lo que cualquier información que pueda ser proporcionada a éstos y que sea distinta a la recibida para el ejercicio de valuación no puede ser considerada como parte del mismo.
- 414 Capital no realiza ninguna declaración, ni otorga garantía alguna, expresa o implícita, con relación a la Información, incluyendo, sin limitar, respecto de la viabilidad de alcanzar las proyecciones, estimaciones o asunciones financieras ahí reflejadas. Consecuentemente, 414 Capital no es, ni será, responsable por la veracidad de la Información subyacente del presente Reporte, ni ha asumido obligación alguna para solicitar Información adicional o para conducir un proceso de auditoría independiente con relación a la Información o las Inversiones (ya sea desde una perspectiva fiscal, financiera, comercial, legal, económica o ambiental, entre otras). Nada de lo previsto en el Reporte deberá de considerarse o interpretarse como una declaración de 414 Capital respecto del desempeño financiero pasado, presente o futuro de los activos objeto del presente Reporte. La conclusión de este análisis depende de las garantías del Administrador en cuanto a que dicha información es correcta y verdadera. 414 Capital ha asumido que las proyecciones financieras del activo han sido preparadas de manera razonable sobre un fundamento que refleja los mejores estimados y valoraciones disponibles actuales del Administrador. Todos los ejercicios contenidos en este Reporte dependen, entre otras variables, fuertemente de las proyecciones que han sido generadas por el Administrador. Las conclusiones recaen en la consecución de los resultados y posición financiera reflejados en estas proyecciones. En caso de que éstas no se materializasen, los resultados de las valuaciones podrían diferir de manera importante. Es responsabilidad del lector familiarizarse con estos supuestos y determinar de manera independiente su razonabilidad.
- El presente material no pretende ser, ni debe de interpretarse como, una proyección o predicción de eventos y/o rendimientos futuros. Cualesquier retornos son inherentemente inciertos al estar sujetos a riesgos de negocios, industrias, mercados, regulatorios y financieros fuera del control de 414 Capital. Cualesquier retornos proyectados en el presente Reporte se basan exclusivamente en el juicio de los autores y la Información proveída por el Administrador, con base en los riesgos asociados a ciertas estrategias de inversión, el retorno esperado con relación a dichos riesgos hipotéticos con valuaciones a precios de mercado y en el actual ambiente de inversión.
- Algunos elementos de estos materiales, incluyendo la recopilación de datos, el análisis o la redacción, pueden haber sido elaborados con la asistencia de herramientas de inteligencia artificial. 414 Capital podrá elegir proporcionar información adicional a solicitud del lector.
- 414 Capital, u otras entidades de control común, pueden haber tenido una relación de negocio con el Administrador y/o Fiduciario en el pasado, incluyendo, pero no limitado a consultoría, asesoría, y/o servicios de valuación independiente (del Fideicomiso en cuestión u otros), y dicha relación de negocio puede continuar en el futuro. Al mejor conocimiento de 414 Capital, no hay una relación de negocio futura que dependa de la conclusión de este ejercicio.

Aviso de Limitación de Responsabilidad (Cont.)

- Ciertas suposiciones subyacentes al presente Reporte fueron realizadas exclusivamente para efectos de modelación financiera, siendo improbable que se actualicen. No se realiza ninguna declaración, ni se da garantía alguna respecto de la razonabilidad de las suposiciones realizadas o con respecto a que todas las suposiciones adecuadas o necesarias han sido consideradas en el presente Reporte. Los resultados operativos, el valor de activos, las operaciones anunciadas y cualesquier otros elementos considerados en el presente Reporte pueden variar materialmente de las suposiciones subyacentes del presente Reporte. Cualesquier variaciones en las suposiciones de los autores podrán afectar materialmente la información prevista en el presente Reporte. Los resultados de inversión de los lectores del presente Reporte podrán variar significativamente de resultados pasados o cualesquiera de las proyecciones hipotéticas previstas en el presente Reporte.
- A menos que se indique lo contrario en la sección de Valuación, el presente Reporte no considera algún Supuesto Especial, interpretado de la norma IVS 102 como condiciones o hechos hipotéticos que difieren de los existentes en el momento de la valuación. Estos supuestos se utilizan para demostrar cómo los cambios potenciales podrían afectar al valor de un activo y/o pasivo. Se etiquetan como "especiales" para recalcar al usuario de la valuación que la conclusión de valor derivada depende de un cambio en las circunstancias existentes o representa una perspectiva no comúnmente mantenida por participantes de mercado al momento de la valuación.
- La información que se presenta en este Reporte contiene proyecciones y estimaciones respecto de eventos, metas o resultados estimados a la fecha del presente Reporte, incluyendo, pero no limitados a: precios actuales, valuación de activos subyacentes, liquidez de mercado, modelos propietarios y supuestos (sujetos a cambio sin notificación) e información públicamente disponible que se considera confiable, pero no ha sido verificada de manera independiente. Todos los supuestos, opiniones y estimaciones constituyen el juicio del analista a la fecha y están sujetos a cambio sin notificación. Es imposible garantizar que dichos eventos, metas o resultados se materialicen en el futuro y podrán variar significativamente de lo aquí establecido. Toda la información contenida en este Reporte, incluyendo proyecciones respecto del rendimiento del mercado financiero, se encuentran basadas en las condiciones actuales del mercado, las cuales pueden fluctuar por eventos políticos, económicos, financieros, sociales o de otra naturaleza.
- En el ejercicio valuación, los activos en cuestión se valúan con la inclusión de factores medioambientales, sociales y de gobernanza (ESG) cuando es aplicable. El informe evalúa las consideraciones ESG para reflejar con precisión su impacto actual en el valor de los activos, reconociendo que estos factores pueden influir significativamente en el rendimiento financiero y la eficiencia operativa de la entidad ya sea en partidas como ingresos, costos, valor terminal, etc. Según sea el caso, se reconoce que el impacto de los factores ESG en el valor del activo es dinámico y puede cambiar con el tiempo.
- Adicionalmente al Fideicomiso identificado como el "Cliente", este Reporte ha sido elaborado exclusivamente para uso de el Administrador y/o el Fiduciario y/o el Comité Técnico o los "Usuarios Previstos" identificados en las comunicaciones entre 414 Capital y el Fideicomiso.
- Todo análisis financiero, tal como el establecido en el Reporte, involucra diversas determinaciones respecto de los métodos cuantitativos y cualitativos más apropiados para determinadas circunstancias particulares. Al elaborar el presente Reporte, 414 Capital utilizó diversas herramientas y metodologías de análisis financiero. 414 Capital considera que el análisis debe leerse de manera conjunta y que tomar de manera aislada algún componente o elemento del mismo – sin considerar todos los componentes o el análisis en su conjunto – puede propiciar un entendimiento sesgado o incompleto del proceso de valuación subyacente al presente Reporte.
- Esta y otras valuaciones de compañías, negocios o inversiones que 414 Capital ha realizado, o que realice en el futuro, pueden reflejar el uso de metodologías distintas a las utilizadas en el presente Reporte o, en su caso, en cualesquier otros Reportes preparados por los distintos equipos que son miembros de 414 Capital.
- Cualquier cambio o evento que ocurra con posterioridad a la fecha del presente Reporte podrá afectar las conclusiones establecidas en el presente Reporte. A pesar de que eventos futuros pueden afectar las conclusiones establecidas en el presente Reporte, 414 Capital no asume obligación alguna para actualizar, revisar o modificar el contenido del Reporte.
- El presente Reporte no constituye una oferta para comprar o vender valores y no deberá de interpretarse como tal. Cualesquier valuaciones son indicativas (no realizables) y estas valuaciones pueden diferir sustancialmente de un valor realizable, particularmente en condiciones de mercado ilíquidas y/o volátiles. Las inversiones a la que se refiere esta publicación pueden no ser adecuadas para todos los receptores. Es responsabilidad de los receptores tomar decisiones de inversión con base en sus propias investigaciones. Cualquier pérdida o consecuencia que surja del uso del material contenido en esta publicación será única y exclusivamente responsabilidad del inversionista, y 414 Capital no tendrá responsabilidad por dicha consecuencia. En caso de existir una duda sobre cualquier inversión, los receptores deben contactar a sus propios asesores de inversión, legales y/o fiscales para obtener asesoría sobre la oportunidad de la inversión. Al grado permitido por la ley, ninguna responsabilidad es aceptada por cualquier pérdida, daños o costos de cualquier tipo que surjan del uso de esta publicación o sus contenidos.
- Estos materiales fueron preparados exclusivamente para uso en el territorio mexicano. Este Reporte y su contenido no pueden ser reproducidos, distribuidos a un tercero o publicados sin el consentimiento de 414 Capital. Las leyes y los reglamentos de otros países pueden restringir la distribución de este Reporte. Las personas en posesión de este documento deben informarse sobre las posibles restricciones legales y cumplirlas de manera acorde.

Comisiones, costos y gastos del administrador u operador [bloque de texto]

Esta información está incluida en el punto V de este reporte en donde se podrá encontrar el detalle.

Información relevante del periodo [bloque de texto]

No se tiene información o eventos relevantes que reportar en el trimestre.

Otros terceros obligados con el fideicomiso o los tenedores de valores, en su caso [bloque de texto]

Al 30 de Septiembre de 2026 no existieron otros terceros obligados con el Fideicomiso o los tenedores de los valores.

Asambleas generales de tenedores [bloque de texto]

Comités técnicos de aprobación celebrado con los Tenedores
El pasado 9 de Junio de 2016 se aprobó del primer proyecto de tipo Residencial para el fondo.

El pasado 4 de Mayo de 2017 se aprobó el segundo proyecto el cual consiste en un centro comercial ubicado en una zona conurbada de Durango.

El pasado 17 de Mayo de 2018 se aprobó un proyecto el cual consiste en un centro comercial ubicado en una zona conurbada de Tijuana.

El pasado 11 de Diciembre de 2018 se aprobaron los proyectos (uno Hotelero y otro Residencial) que se ubicarán en la Riviera Nayarit.

El pasado 14 de Febrero de 2020 se aprobó el proyecto Hotelero que se ubica en la Riviera Nayarit.

Auditores externos y valuador independiente [bloque de texto]

Galaz, Yamazaki, Ruiz Urquiza, S.C. (Afiliada a una firma miembro de Deloitte Touche Tohmatsu Limited) es el auditor que ha tenido este fideicomiso durante su existencia.

Operaciones con personas relacionadas y conflictos de interés [bloque de texto]

Al 30 de Septiembre de 2026 no existieron operaciones con personas relacionadas, ni existió algún conflicto de interés.

[110000] Información general sobre estados financieros

Nombre de la entidad que informa u otras formas de identificación:	Banco Citi México, S.A., institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Citi México, División Fiduciaria
Clave de cotización:	VTX2CK
Explicación del cambio en el nombre de la entidad fiduciaria:	
Descripción de la naturaleza de los estados financieros:	Serie:15
Fecha de cierre del periodo sobre el que se informa:	2026-09-30
Periodo cubierto por los estados financieros:	2026-01-01 al 2026-09-30
Descripción de la moneda de presentación:	MXN
Grado de redondeo utilizado en los estados financieros:	Miles de Pesos
Estados financieros del fideicomiso consolidado:	No
Fideicomitentes, Administrador, Aval o Garante:	VERTEX Real Estate Dos S.A.P.I. de C.V.
Número de Fideicomiso:	179424
Estado de Flujo de Efectivo por método indirecto:	Si
Número de Trimestre:	3
Requiere Presentar Anexo AA:	No

Información a revelar sobre información general sobre los estados financieros [bloque de texto]

No aplica.

[210000] Estado de situación financiera, circulante/no circulante

Concepto	Cierre Trimestre Actual 2026-09-30	Cierre Ejercicio Anterior 2025-12-31
Estado de situación financiera [sinopsis]		
Activos [sinopsis]		
Activos circulantes[sinopsis]		
Efectivo y equivalentes de efectivo	30,981,000	43,361,000
Instrumentos financieros	0	0
Clientes y otras cuentas por cobrar	0	0
Derechos de cobro	0	0
Impuestos por recuperar	45,656,000	45,087,000
Otros activos financieros	0	0
Inventarios	0	0
Comisión mercantil	0	0
Otros activos no financieros	0	0
Pagos provisionales de ISR por distribuir a tenedores	0	0
Total activos circulantes distintos de los activos no circulantes o grupo de activos para su disposición clasificados como mantenidos para la venta	76,637,000	88,448,000
Activos mantenidos para la venta	0	0
Total de activos circulantes	76,637,000	88,448,000
Activos no circulantes [sinopsis]		
Clientes y otras cuentas por cobrar no circulantes	0	0
Derechos de cobro no circulantes	0	0
Impuestos por recuperar no circulantes	0	0
Otros activos financieros no circulantes	0	0
Inversiones registradas por método de participación	0	0
Inversión en entidad promovida / Inversión en certificados de fideicomisos de proyectos	1,796,660,000	1,880,783,000
Inversiones en fondos privados	0	0
Propiedades, planta y equipo	0	0
Propiedad de inversión	0	0
Crédito mercantil	0	0
Activos intangibles distintos al crédito mercantil	0	0
Activos por impuestos diferidos	0	0
Comisión mercantil no circulante	0	0
Otros activos no financieros no circulantes	0	0
Total de activos no circulantes	1,796,660,000	1,880,783,000
Total de activos	1,873,297,000	1,969,231,000
Patrimonio y pasivos [sinopsis]		
Pasivos [sinopsis]		
Pasivos circulantes [sinopsis]		
Proveedores y otras cuentas por pagar a corto plazo	452,000	835,000
Impuestos por pagar a corto plazo	0	0
Otros pasivos financieros a corto plazo	0	0
Otros pasivos no financieros a corto plazo	0	0
Provisiones circulantes [sinopsis]		
Provisión de obligaciones a corto plazo	0	0
Total provisiones circulantes	0	0
Total de pasivos circulantes distintos de los pasivos atribuibles a activos mantenidos para la venta	452,000	835,000
Pasivos atribuibles a activos mantenidos para la venta	0	0
Total de pasivos circulantes	452,000	835,000
Pasivos a largo plazo [sinopsis]		

Concepto	Cierre Trimestre Actual 2026-09-30	Cierre Ejercicio Anterior 2025-12-31
Proveedores y otras cuentas por pagar a largo plazo	0	0
Impuestos por pagar a largo plazo	0	0
Otros pasivos financieros a largo plazo	0	0
Otros pasivos no financieros a largo plazo	0	0
Provisiones a largo plazo [sinopsis]		
Provisión de obligaciones a largo plazo	0	0
Total provisiones a largo plazo	0	0
Pasivo por impuestos diferidos	0	0
Total de pasivos a largo plazo	0	0
Total pasivos	452,000	835,000
Patrimonio/Activos netos [sinopsis]		
Patrimonio/activos netos	1,872,845,000	1,968,396,000
Utilidades acumuladas	0	0
Otros resultados integrales acumulados	0	0
Total de la participación controladora	1,872,845,000	1,968,396,000
Participación no controladora	0	0
Total de patrimonio / Activos netos	1,872,845,000	1,968,396,000
Total de patrimonio /Activos netos y pasivos	1,873,297,000	1,969,231,000

[310000] Estado de resultados, resultado del periodo, por función de gasto

Concepto	Acumulado Año Actual 2026-01-01 - 2026-09-30	Acumulado Año Anterior 2025-01-01 - 2025-09-30	Trimestre Año Actual 2026-07-01 - 2026-09-30	Trimestre Año Anterior 2025-07-01 - 2025-09-30
Resultado de periodo [resumen]				
Utilidad (pérdida) [sinopsis]				
Ingresos	1,206,000	1,895,000	345,000	613,000
Costo de ventas	0	0	0	0
Utilidad bruta	1,206,000	1,895,000	345,000	613,000
Gastos de administración y mantenimiento	5,003,000	5,206,000	1,183,000	529,000
Otros ingresos	0	0	0	0
Otros gastos	0	0	0	0
Estimaciones y reservas por deterioro de activos	0	0	0	0
Utilidad (pérdida) de operación	(3,797,000)	(3,311,000)	(838,000)	84,000
Ingresos financieros	0	0	22,315,000	2,000
Gastos financieros	91,794,000	140,356,000	1,000	15,129,000
Participación en la utilidad (pérdida) de asociadas y negocios conjuntos	0	0	0	0
Utilidad (pérdida), antes de impuestos	(95,591,000)	(143,667,000)	21,476,000	(15,043,000)
Impuestos a la utilidad	0	0	0	0
Utilidad (pérdida) de operaciones continuas	(95,591,000)	(143,667,000)	21,476,000	(15,043,000)
Utilidad (pérdida) de operaciones discontinuadas	0	0	0	0
Utilidad (pérdida) neta	(95,591,000)	(143,667,000)	21,476,000	(15,043,000)
Utilidad (pérdida), atribuible a [sinopsis]				
Utilidad (pérdida) atribuible a la participación controladora	0	0	0	0
Utilidad (pérdida) atribuible a la participación no controladora	0	0	0	0

[410000] Estado del resultado integral, componentes ORI presentados netos de impuestos

Concepto	Acumulado Año Actual 2026-01-01 - 2026-09-30	Acumulado Año Anterior 2025-01-01 - 2025-09-30	Trimestre Año Actual 2026-07-01 - 2026-09-30	Trimestre Año Anterior 2025-07-01 - 2025-09-30
Estado del resultado integral [sinopsis]				
Utilidad (pérdida) neta	(95,591,000)	(143,667,000)	21,476,000	(15,043,000)
Otro resultado integral [sinopsis]				
Componentes de otro resultado integral que no se reclasificarán a resultados, neto de impuestos [sinopsis]				
Otro resultado integral, neto de impuestos, utilidad (pérdida) por revaluación	0	0	0	0
Participación de otro resultado integral de asociadas y negocios conjuntos que no se reclasificará a resultados, neto de impuestos	0	0	0	0
Total otro resultado integral que no se reclasificará a resultados, neto de impuestos	0	0	0	0
Componentes de otro resultado integral que se reclasificarán a resultados, neto de impuestos [sinopsis]				
Activos financieros disponibles para la venta [sinopsis]				
Utilidad (pérdida) por cambios en valor razonable de activos financieros disponibles para la venta, neta de impuestos	0	0	0	0
Reclasificación de la utilidad (pérdida) por cambios en valor razonable de activos financieros disponibles para la venta, neta de impuestos	0	0	0	0
Cambios en valor razonable de activos financieros disponibles para la venta, neto de impuestos	0	0	0	0
Participación de otro resultado integral de asociadas y negocios conjuntos que se reclasificará a resultados, neto de impuestos	0	0	0	0
Total otro resultado integral que se reclasificará al resultado del periodo, neto de impuestos	0	0	0	0
Total otro resultado integral	0	0	0	0
Resultado integral total	(95,591,000)	(143,667,000)	21,476,000	(15,043,000)
Resultado integral atribuible a [sinopsis]				
Resultado integral atribuible a la participación controladora	0	0	0	0
Resultado integral atribuible a la participación no controladora	0	0	0	0

[520000] Estado de flujos de efectivo, método indirecto

Concepto	Acumulado Año Actual 2026-01-01 - 2026-09-30	Acumulado Año Anterior 2025-01-01 - 2025-09-30
Estado de flujos de efectivo [sinopsis]		
Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de operación [sinopsis]		
Utilidad (pérdida) neta	(95,591,000)	(143,667,000)
Ajustes para conciliar la utilidad (pérdida) [sinopsis]		
Operaciones discontinuas	0	0
Impuestos a la utilidad	0	0
Ingresos y gastos financieros, neto	0	0
Estimaciones y reservas por deterioro de activos	0	0
Deterioro de valor (reversiones de pérdidas por deterioro de valor) reconocidas en el resultado del periodo	0	0
Provisiones	0	0
Pérdida (utilidad) de moneda extranjera no realizadas	0	0
Pérdida (utilidad) del valor razonable	0	0
Pérdida (utilidad) por la disposición de activos no circulantes	0	0
Participación en asociadas y negocios conjuntos	0	0
Disminución (incremento) en cuentas por cobrar	0	0
Disminuciones (incrementos) en otras cuentas por cobrar derivadas de las actividades de operación	(569,000)	(585,000)
Incremento (disminución) en cuentas por pagar	0	0
Incrementos (disminuciones) en otras cuentas por pagar derivadas de las actividades de operación	(383,000)	207,000
Disminución (incremento) derechos de cobro	0	0
Instrumentos financieros designados a valor razonable	0	0
Disminuciones (incrementos) en préstamos y cuentas por cobrar a costo amortizado	0	0
Ganancia realizada de activos designados a valor razonable	0	0
Otras partidas distintas al efectivo	0	0
Otros ajustes para conciliar la utilidad (pérdida)	84,123,000	119,471,000
Total ajustes para conciliar la utilidad (pérdida)	83,171,000	119,093,000
Flujos de efectivo netos procedentes (utilizados en) operaciones	(12,420,000)	(24,574,000)
Distribuciones pagadas	0	0
Distribuciones recibidas	0	0
Intereses pagados	0	0
Intereses cobrados	0	0
Otras entradas (salidas) de efectivo	0	0
Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de operación	(12,420,000)	(24,574,000)
Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de inversión [sinopsis]		
Flujos de efectivo procedentes de la pérdida de control de subsidiarias, otros negocios o en certificados de fideicomisos de proyecto	0	0
Flujos de efectivo utilizados para obtener el control de subsidiarias, otros negocios o en certificados de fideicomisos de proyecto	0	0
Otros cobros por la venta de capital o instrumentos de deuda de otras entidades	0	0
Otros pagos para adquirir capital o instrumentos de deuda de otras entidades	0	0
Flujos de efectivo procedentes de fondos de inversión	0	0
Flujos de efectivo utilizados para la adquisición de fondos de inversión	0	0
Importes procedentes de la venta de propiedades, planta y equipo	0	0
Compras de propiedades, planta y equipo	0	0
Recursos por ventas de otros activos a largo plazo	0	0
Compras de otros activos a largo plazo	0	0
Préstamos otorgados a terceros	0	0
Cobros procedentes del reembolso de anticipos y préstamos concedidos a terceros	0	0
Pagos derivados de contratos de futuro, a término, de opciones y de permuta financiera	0	0

Concepto	Acumulado Año Actual 2026-01-01 - 2026-09-30	Acumulado Año Anterior 2025-01-01 - 2025-09-30
Cobros procedentes de contratos de futuro, a término, de opciones y de permuta financiera	0	0
Distribuciones recibidas	0	0
Intereses pagados	0	0
Intereses cobrados	0	0
Impuestos a la utilidad reembolsados (pagados)	0	0
Otras entradas (salidas) de efectivo	0	0
Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de inversión	0	0
Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de financiamiento [sinopsis]		
Aportaciones de los fideicomitentes	0	34,000,000
Pagos por otras aportaciones en el patrimonio	0	0
Importes procedentes de préstamos	0	0
Reembolsos de préstamos	0	0
Distribuciones pagadas	0	0
Intereses pagados	0	0
Emisión y colocación de certificados bursátiles	0	0
Otras entradas (salidas) de efectivo	40,000	54,000
Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de financiamiento	40,000	34,054,000
Incremento (disminución) neto de efectivo y equivalentes de efectivo, antes del efecto de los cambios en la tasa de cambio	(12,380,000)	9,480,000
Efectos de la variación en la tasa de cambio sobre el efectivo y equivalentes de efectivo [sinopsis]		
Efectos de la variación en la tasa de cambio sobre el efectivo y equivalentes de efectivo	0	0
Incremento (disminución) neto de efectivo y equivalentes de efectivo	(12,380,000)	9,480,000
Efectivo y equivalentes de efectivo al principio del periodo	43,361,000	32,551,000
Efectivo y equivalentes de efectivo al final del periodo	30,981,000	42,031,000

[610000] Estado de cambios en el patrimonio / Activo neto - Acumulado Actual

	Componentes del patrimonio /Activo neto [eje]						
	Patrimonio/Activo neto [miembro]	Utilidades acumuladas [miembro]	Otros resultados integrales [miembro]	Otros resultados integrales acumulados [miembro]	Patrimonio/Activo neto de la participación controladora [miembro]	Participación no controladora [miembro]	Patrimonio/Activo neto [miembro]
Estado de cambios en el patrimonio / activo neto [partidas]							
Patrimonio / Activo neto al comienzo del periodo	1,968,396,000	0	0	0	1,968,396,000	0	1,968,396,000
Cambios en el Patrimonio/Activo neto [sinopsis]							
Resultado integral [sinopsis]							
Utilidad (pérdida) neta	(95,591,000)	0	0	0	(95,591,000)	0	(95,591,000)
Otro resultado integral	0	0	0	0	0	0	0
Resultado integral total	(95,591,000)	0	0	0	(95,591,000)	0	(95,591,000)
Aumento de patrimonio / Activo neto	40,000	0	0	0	40,000	0	40,000
Distribuciones	0	0	0	0	0	0	0
Aportación de los tenedores neta de gastos de emisión y colocación	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por otros cambios	0	0	0	0	0	0	0
Total incremento (disminución) en el patrimonio / Activo neto	(95,551,000)	0	0	0	(95,551,000)	0	(95,551,000)
Patrimonio / Activo neto al final del periodo	1,872,845,000	0	0	0	1,872,845,000	0	1,872,845,000

[610000] Estado de cambios en el patrimonio / Activo neto - Acumulado Anterior

	Componentes del patrimonio /Activo neto [eje]						
	Patrimonio/Activo neto [miembro]	Utilidades acumuladas [miembro]	Otros resultados integrales [miembro]	Otros resultados integrales acumulados [miembro]	Patrimonio/Activo neto de la participación controladora [miembro]	Participación no controladora [miembro]	Patrimonio/Activo neto [miembro]
Estado de cambios en el patrimonio / activo neto [partidas]							
Patrimonio / Activo neto al comienzo del periodo	2,172,883,000	0	0	0	2,172,883,000	0	2,172,883,000
Cambios en el Patrimonio/Activo neto [sinopsis]							
Resultado integral [sinopsis]							
Utilidad (pérdida) neta	(143,667,000)	0	0	0	(143,667,000)	0	(143,667,000)
Otro resultado integral	0	0	0	0	0	0	0
Resultado integral total	(143,667,000)	0	0	0	(143,667,000)	0	(143,667,000)
Aumento de patrimonio / Activo neto	34,054,000	0	0	0	34,054,000	0	34,054,000
Distribuciones	0	0	0	0	0	0	0
Aportación de los tenedores neta de gastos de emisión y colocación	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por otros cambios	0	0	0	0	0	0	0
Total incremento (disminución) en el patrimonio / Activo neto	(109,613,000)	0	0	0	(109,613,000)	0	(109,613,000)
Patrimonio / Activo neto al final del periodo	2,063,270,000	0	0	0	2,063,270,000	0	2,063,270,000

[800100] Notas - Subclasificaciones de activos, pasivos y patrimonio / Activo neto

Concepto	Cierre Trimestre Actual 2026-09-30	Cierre Ejercicio Anterior 2025-12-31
Subclasificaciones de activos, pasivos y patrimonio / Activo neto[sinopsis]		
Efectivo y equivalentes de efectivo [sinopsis]		
Efectivo [sinopsis]		
Efectivo en caja	0	0
Saldos en bancos	0	0
Total efectivo	0	0
Equivalentes de efectivo [sinopsis]		
Depósitos a corto plazo, clasificados como equivalentes de efectivo	0	0
Inversiones a corto plazo, clasificados como equivalentes de efectivo	30,981,000	43,361,000
Otros acuerdos bancarios, clasificados como equivalentes de efectivo	0	0
Total equivalentes de efectivo	30,981,000	43,361,000
Efectivo y equivalentes de efectivo restringido	0	0
Otro efectivo y equivalentes de efectivo	0	0
Total de efectivo y equivalentes de efectivo	30,981,000	43,361,000
Instrumentos financieros [sinopsis]		
Instrumentos financieros designados a valor razonable	0	0
Instrumentos financieros a costo amortizado	0	0
Total de Instrumentos financieros	0	0
Clientes y otras cuentas por cobrar [sinopsis]		
Clientes	0	0
Cuentas por cobrar circulantes a partes relacionadas	0	0
Anticipos circulantes [sinopsis]		
Pagos anticipados	0	0
Gastos anticipados	0	0
Total anticipos circulantes	0	0
Depósitos en garantía	0	0
Deudores diversos	0	0
Otras cuentas por cobrar circulantes	0	0
Total de clientes y otras cuentas por cobrar	0	0
Clases de inventarios circulantes [sinopsis]		
Materias primas circulantes y suministros de producción circulantes [sinopsis]		
Materias primas	0	0
Suministros de producción circulantes	0	0
Total de las materias primas y suministros de producción	0	0
Mercaderías circulantes	0	0
Trabajo en curso circulante	0	0
Productos terminados circulantes	0	0
Piezas de repuesto circulantes	0	0
Propiedad para venta en curso ordinario de negocio	0	0
Otros inventarios circulantes	0	0
Total inventarios circulantes	0	0
Clientes y otras cuentas por cobrar no circulantes [sinopsis]		
Clientes no circulantes	0	0
Cuentas por cobrar no circulantes debidas por partes relacionadas	0	0
Anticipos de pagos no circulantes[sinopsis]		
Pagos anticipados no circulantes	0	0
Gastos anticipados no circulantes	0	0

Concepto	Cierre Trimestre Actual 2026-09-30	Cierre Ejercicio Anterior 2025-12-31
Total anticipos no circulantes	0	0
Depósitos en garantía no circulantes	0	0
Deudores diversos no circulantes	0	0
Otras cuentas por cobrar no circulantes	0	0
Total clientes y otras cuentas por cobrar no circulantes	0	0
Inversión en entidad promovida / Inversión en certificados de fideicomisos de proyectos [sinopsis]		
Inversiones en subsidiarias	0	0
Inversiones en negocios conjuntos	1,796,660,000	1,880,783,000
Inversiones en asociadas	0	0
Total de Inversión en entidad promovida / Inversión en certificados de fideicomisos de proyectos	1,796,660,000	1,880,783,000
Propiedades, planta y equipo [sinopsis]		
Terrenos y construcciones [sinopsis]		
Terrenos	0	0
Edificios	0	0
Total terrenos y edificios	0	0
Maquinaria	0	0
Vehículos [sinopsis]		
Buques	0	0
Aeronave	0	0
Equipos de Transporte	0	0
Total vehículos	0	0
Enseres y accesorios	0	0
Equipo de oficina	0	0
Activos tangibles para exploración y evaluación	0	0
Activos de minería	0	0
Activos de petróleo y gas	0	0
Construcciones en proceso	0	0
Anticipos para construcciones	0	0
Otras propiedades, planta y equipo	0	0
Total de propiedades, planta y equipo	0	0
Propiedades de inversión [sinopsis]		
Propiedades de inversión	0	0
Propiedades de inversión en construcción o desarrollo	0	0
Total de propiedades de inversión	0	0
Activos intangibles y crédito mercantil [sinopsis]		
Activos intangibles distintos de crédito mercantil [sinopsis]		
Marcas comerciales	0	0
Activos intangibles para exploración y evaluación	0	0
Cabeceras de periódicos o revistas y títulos de publicaciones	0	0
Programas de computador	0	0
Licencias y franquicias	0	0
Derechos de propiedad intelectual, patentes y otros derechos de propiedad industrial, servicio y derechos de explotación	0	0
Recetas, fórmulas, modelos, diseños y prototipos	0	0
Activos intangibles en desarrollo	0	0
Otros activos intangibles	0	0
Total de activos intangibles distintos al crédito mercantil	0	0
Crédito mercantil	0	0
Total activos intangibles y crédito mercantil	0	0
Proveedores y otras cuentas por pagar [sinopsis]		
Proveedores circulantes	452,000	835,000
Créditos bancarios a corto plazo	0	0

Concepto	Cierre Trimestre Actual 2026-09-30	Cierre Ejercicio Anterior 2025-12-31
Créditos bursátiles a corto plazo	0	0
Cuentas por pagar circulantes a partes relacionadas	0	0
Otras cuentas por pagar a corto plazo	0	0
Total de proveedores y otras cuentas por pagar a corto plazo	452,000	835,000
Proveedores y otras cuentas por pagar a largo plazo [sinopsis]		
Proveedores no circulantes	0	0
Créditos bancarios a largo plazo	0	0
Créditos bursátiles a largo plazo	0	0
Cuentas por pagar no circulantes con partes relacionadas	0	0
Depósitos en garantía	0	0
Fondo de obra retenido	0	0
Otras cuentas por pagar a largo plazo	0	0
Total de proveedores y otras cuentas por pagar a largo plazo	0	0
Otros resultados integrales acumulados [sinopsis]		
Resultado por conversión de moneda	0	0
Otros resultados integrales	0	0
Total otros resultados integrales acumulados	0	0
Activos (pasivos) netos [sinopsis]		
Activos	1,873,297,000	1,969,231,000
Pasivos	452,000	835,000
Activos (pasivos) netos	1,872,845,000	1,968,396,000
Activos (pasivos) circulantes netos [sinopsis]		
Activos circulantes	76,637,000	88,448,000
Pasivos circulantes	452,000	835,000
Activos (pasivos) circulantes netos	76,185,000	87,613,000

[800200] Notas - Análisis de ingresos y gastos

Concepto	Acumulado Año Actual 2026-01-01 - 2026-09-30	Acumulado Año Anterior 2025-01-01 - 2025-09-30	Trimestre Año Actual 2026-07-01 - 2026-09-30	Trimestre Año Anterior 2025-07-01 - 2025-09-30
Análisis de ingresos y gastos [sinopsis]				
Ingresos [sinopsis]				
Ingresos por dividendos	0	0	0	0
Ingresos por intereses	1,206,000	1,871,000	345,000	613,000
Ingreso por fluctuación cambiaria de inversiones	0	0	0	0
Ingresos por cambio en el valor razonable de las acciones / de los certificados / de la propiedad de inversión	0	0	0	0
Ganancia por valuación de instrumentos financieros	0	0	0	0
Ingresos por revaluación de inversiones en empresa promovida	0	0	0	0
Ingresos por arrendamiento de inmuebles	0	0	0	0
Ingresos por servicios relacionados al arrendamiento de inmuebles	0	0	0	0
Ingresos por venta de propiedades	0	0	0	0
Otros ingresos	0	24,000	0	0
Total de ingresos	1,206,000	1,895,000	345,000	613,000
Gastos de administración y mantenimiento [sinopsis]				
Comisión por servicios de representación	0	0	0	0
Comisión por administración	0	0	0	0
Honorarios	0	0	0	0
Impuestos	0	0	0	0
Seguros y garantías	0	0	0	0
Cuotas y derechos	0	0	0	0
Publicidad	0	0	0	0
Depreciación y amortización	0	0	0	0
Gastos de mantenimiento	0	0	0	0
Intereses a cargo	0	0	0	0
Otros gastos de administración y mantenimiento	5,003,000	5,206,000	1,183,000	529,000
Total de gastos de administración y mantenimiento	5,003,000	5,206,000	1,183,000	529,000
Ingresos financieros [sinopsis]				
Intereses ganados	0	0	0	0
Utilidad por fluctuación cambiaria	0	0	0	2,000
Utilidad por cambios en valor razonable de instrumentos financieros	0	0	22,315,000	0
Utilidad por valuación de inversiones conservadas al vencimiento	0	0	0	0
Otros ingresos financieros	0	0	0	0
Total de ingresos financieros	0	0	22,315,000	2,000
Gastos financieros [sinopsis]				
Intereses devengados a cargo	0	0	0	0
Pérdida por fluctuación cambiaria	15,000	2,000	1,000	0
Pérdida por cambios en valor razonable de instrumentos financieros	91,779,000	140,354,000	0	15,129,000
Pérdida por valuación de inversiones conservadas al vencimiento	0	0	0	0
Otros gastos financieros	0	0	0	0
Total de gastos financieros	91,794,000	140,356,000	1,000	15,129,000
Impuestos a la utilidad [sinopsis]				
Impuesto causado	0	0	0	0
Impuesto diferido	0	0	0	0
Total de Impuestos a la utilidad	0	0	0	0

[800500] Notas - Lista de notas

Información a revelar sobre notas, declaración de cumplimiento con las NIIF y otra información explicativa [bloque de texto]

Los estados financieros adjuntos no están auditados; sin embargo, han sido preparados de acuerdo con las International Financial Reporting Standars ("IFRS") para información financiera. En consecuencia, pueden no incluir todas las divulgaciones requeridas por las IFRS para los estados financieros completos. En opinión de la administración, se han incluido todos los ajustes (que consisten únicamente en asuntos recurrentes normales) necesarios para una presentación razonable de los estados financieros trimestrales. Estos estados financieros deben leerse junto con los estados financieros auditados del Fideicomiso y las notas a los mismos, para el año terminado el 31 de diciembre de 2025 con fecha de emisión del mes de abril de 2026.

Las IFRS comprenden todas las International IAS vigentes, así como todas las interpretaciones relacionadas emitidas por el IFRIC, incluyendo aquellas emitidas previamente por el SIC.

El Fideicomiso cumple con la definición de una "entidad de inversión" conforme la IFRS 10, "*Estados Financieros Consolidados"*, la cual establece que una entidad de inversión es aquella que cumple con las siguientes características: i) obtiene fondos de uno o más inversionistas con el fin de proporcionarles servicios de administración de inversiones, ii) tiene el compromiso hacia su inversionista o inversionistas de que el propósito de negocio es invertir los fondos exclusivamente para retornos de capital, ingresos por inversiones, o ambos, iii) mide y evalúa el desempeño de sustancialmente todas sus inversiones en base al valor razonable.

Consecuentemente, las inversiones en entidades promovidas en las que el Fideicomiso ejerce control no se consolidan ni se aplica la IFRS 3 *"Combinación de negocios"* cuando se obtiene control en otras entidades; en vez de ello, debe medir su inversión en sus activos financieros a valor razonable con cambios en resultados.

La preparación de los estados financieros de acuerdo con IFRS requiere el uso de ciertas estimaciones contables críticas. Las áreas que involucran un mayor grado de juicio o complejidad o las áreas en las que los supuestos y estimaciones son significativos para los estados financieros se describen en la Nota 2.

Nuevos pronunciamientos contables

Normas IFRS emitidas que aún no son efectivas

A la fecha de autorización de estos estados financieros, el Fideicomiso no ha aplicado las siguientes IFRS nuevas y revisadas que han sido emitidas, pero no son aún efectivas:

IFRS 18	*Presentación y Revelaciones en los Estados Financieros*
Enmienda a NIIF 9 e	*Modificaciones a la clasificación y medición de*

NIIF 7 *instrumentos financieros*

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

IFRS 18 Presentación Información a Revelar en los Estados Financieros

La IFRS 18 sustituye a la IAS 1, manteniendo sin cambios muchos de los requisitos de la IAS 1 y complementándolos con nuevos requisitos. Además, algunos párrafos de la IAS 1 se han trasladado a la NIC 8 y a la IFRS 7. Adicionalmente, el IASB ha realizado modificaciones menores a la IAS 7 y a la IAS 33 Ganancias por Acción.

La IFRS 18 introduce nuevos requisitos para:

- Presentar categorías específicas y subtotales definidos en el estado de pérdidas y ganancias.
- Proporcionar información sobre las medidas de desempeño definidas por la gerencia (MPM) en las notas a los estados financieros.
- Mejorar la agregación y desagregación.

Se requiere que una entidad aplique la IFRS 18 para los ejercicios anuales sobre los que se informa que comiencen a partir del 1 de enero de 2027, permitiéndose una aplicación anticipada. Las enmiendas a la IAS 7 y a la IAS 33, así como las enmiendas a la IAS 8 revisada y a la IFRS 7, entran en vigor cuando una entidad aplica la IFRS 18. La IFRS 18 requiere una aplicación retroactiva con disposiciones transitorias específicas.

La Administración del Fideicomiso no prevé que la aplicación de estas modificaciones pueda tener un impacto en los estados financieros del Fideicomiso en periodos futuros.

Enmiendas a las NIIF 9 y 7 - enmiendas a la Clasificación y Medición de Instrumentos Financieros

Las enmiendas introducidas en las Enmiendas a la Clasificación y Medición de Instrumentos Financieros (Enmiendas a las NIIF 9 y 7) son las siguientes:

Baja de un pasivo financiero liquidado mediante transferencia electrónica

Las enmiendas permiten a una entidad considerar liquidado (y dar de baja en cuentas) un pasivo financiero (o parte de él) que se liquida mediante un sistema de pago electrónico, antes de la fecha de liquidación, si se cumplen ciertos criterios. Si una entidad opta por aplicar esta política contable, deberá hacerlo para todas las liquidaciones realizadas a través del mismo sistema de pago electrónico.

Clasificación de activos financieros

Términos contractuales que son consistentes con un acuerdo de préstamo básico.

Las enmiendas ofrecen orientación sobre cómo una entidad debe evaluar si los flujos de efectivo contractuales de un activo financiero son compatibles con un acuerdo de préstamo básico. Esto tiene como objetivo ayudar a la entidad a aplicar los requisitos para evaluar las características de los flujos de efectivo contractuales a los activos financieros con características vinculadas a factores ambientales, sociales y de gobernanza (ASG).

Activos con características de "sin recurso".

Las enmiendas amplían la descripción del término "sin recurso", en particular, especificando que un activo financiero tiene características de "sin recurso" si el derecho final de una entidad a recibir flujos de efectivo está contractualmente limitado a los flujos de efectivo generados por activos específicos.

Instrumentos vinculados contractualmente.

Las enmiendas aclaran las características de los instrumentos vinculados contractualmente que los distinguen de otras transacciones. En concreto, las enmiendas destacan que, en este tipo de instrumentos una priorización de pagos a los tenedores de activos financieros que utilizan múltiples instrumentos vinculados contractualmente (tramos) es establecida mediante una estructura de pagos en cascada, lo que genera concentraciones de riesgo crediticio y una distribución desproporcionada de las pérdidas entre los tenedores de los diferentes tramos. Las enmiendas también señalan que no todas las transacciones con múltiples instrumentos de deuda, cumplen los criterios de transacciones con múltiples instrumentos vinculados contractualmente. Además, las enmiendas aclaran que la referencia a los instrumentos en la cartera subyacente pueden incluir instrumentos financieros que no se encuentran dentro del alcance de los requisitos de clasificación.

Información a revelar

Inversiones en instrumentos de patrimonio designadas a valor razonable con cambio de resultado integral (FVTOCI).

Los requisitos de la NIIF 7 se modifican para exigir que una entidad revele la ganancia o pérdida por valor razonable presentada en otro resultado integral durante el período, mostrando por separado la ganancia o pérdida por valor razonable relacionada con las inversiones dadas de baja en el período y la ganancia o pérdida por valor razonable relacionada con las inversiones mantenidas al final del período.

Cláusulas contractuales que podrían modificar el momento o el importe de los flujos de efectivo contractuales.

Las enmiendas requieren que una entidad revele los términos contractuales que podrían alterar el momento o

el importe de los flujos de efectivo contractuales ante la ocurrencia (o no ocurrencia) de un evento contingente que no esté directamente relacionado con cambios en los riesgos y costos básicos de los préstamos. Los requisitos se aplican a cada clase de activo financiero medido a costo amortizado o al valor razonable a través de resultado integral (FVTOCI, por sus siglas en inglés) y a cada clase de pasivo financiero medido al costo amortizado.

Las enmiendas entran en vigor para los ejercicios anuales que comiencen a partir del 1 de enero de 2026, permitiéndose su aplicación anticipada. Si una entidad opta por aplicar estas enmiendas a un período anterior, deberá:

- aplicar todas las enmiendas simultáneamente y revelar este hecho; o
- aplicar únicamente las enmiendas a la clasificación de los activos financieros para dicho período anterior y revelar este hecho.

Las enmiendas deben aplicarse retroactivamente, de conformidad con la NIC 8, con excepciones específicas.

La Administración del Fideicomiso no prevé que la aplicación de estas enmiendas podría tener un impacto en los estados financieros del fideicomiso en períodos futuros.

Información financiera intermedia de conformidad con la NIC 34:

En cumplimiento con el artículo 33 Fracción II de la Circular Única de Emisoras, el Fideicomiso Irrevocable Número F/179424, emite sus estados financieros intermedios al 30 de septiembre de 2026, dichos estados financieros se encuentran proporcionados de acuerdo con la NIC 34, los cuales incluyen la siguiente información:

a) Un estado de situación financiera al final del periodo;
b) Un estado del resultado del periodo;
c) Un estado de cambios en el patrimonio del periodo;
d) Un estado de flujos de efectivo del periodo;
e) Notas, que incluyan un resumen de las políticas contables significativas y otra información explicativa;
f) Información comparativa con respecto al periodo inmediatamente anterior, tal como se especifica en los párrafos 38 y 38A de la NIC 34.

Información a revelar sobre juicios y estimaciones contables [bloque de texto]

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

La aplicación de las políticas contables del Fideicomiso, las cuales se describen en la Nota 2, la Administración debe hacer juicios, estimaciones y supuestos sobre los valores en libros de los activos y

pasivos de los estados financieros. Las estimaciones y supuestos relativos se basan en la experiencia y otros factores que se consideran pertinentes. Los resultados reales podrían diferir de estas estimaciones.

Las estimaciones y supuestos se revisan sobre una base regular. Las modificaciones a las estimaciones contables se reconocen en el periodo en que se realiza la modificación y periodos futuros si la modificación afecta tanto al periodo actual como a periodos subsecuentes.

La Administración prepara estimaciones y supuestos relacionados con el futuro. Por definición, las estimaciones contables que resulten rara vez serán iguales a los resultados reales.

a. Juicios críticos al aplicar las políticas contables

A continuación, se presentan juicios críticos, aparte de aquellos que involucran las estimaciones, realizados por la Administración durante el proceso de aplicación de las políticas contables del Fideicomiso y que tienen un efecto significativo en los estados financieros.

Clasificación de Entidades de Inversión

El Fideicomiso cumple con la definición de una "Entidad de Inversión" conforme las IFRS 10, "Estados Financieros Consolidados", debido a que de acuerdo con lo que establece el contrato del Fideicomiso y su plan de negocios cumple con las siguientes características y se considerará como una entidad de inversión.

i. Obtiene fondos de más de un inversor a los que administra sus inversiones.
ii. Su propósito de negocio es invertir los fondos (en bienes raíces) para generar retornos como una apreciación del capital e ingresos por inversiones, o ambos, en un periodo definido.
iii. Mide y evalúa sus inversiones en sociedades promovidas a valor razonable a través de resultados.

Una entidad de inversión no consolida sus subsidiarias ni aplica la IFRS 3 de combinaciones de negocios y en lugar de eso mide sus inversiones en subsidiarias a su valor razonable a través de utilidades o pérdidas en resultados. No obstante, cuando dichas subsidiarias provean servicios relacionados a las inversiones del Fideicomiso de inversión (como servicios de asesoría en las inversiones, administración de las inversiones, soporte sobre las inversiones o servicios administrativos) serán consolidadas.

b. Fuentes clave de incertidumbre en las estimaciones

A continuación, se presentan las fuentes clave de incertidumbre en las estimaciones efectuadas a la fecha del estado de posición financiera, y que tienen un riesgo significativo de resultar en un ajuste en los valores en libros de activos y pasivos durante el próximo año.

Valor razonable

Al estimar el valor razonable de un activo y pasivo. El Fideicomiso utiliza los datos de mercados observables a la medida que estén disponibles. Cuando los datos de entrada de nivel 1 no están disponibles, el Fideicomiso contrata un valuador calificado independiente para llevar a cabo la valuación.

Información a revelar sobre gastos acumulados (o devengados) y otros pasivos [bloque de texto]

No aplica.

Información a revelar sobre correcciones de valor por pérdidas crediticias [bloque de texto]

No aplica.

Información a revelar sobre asociadas [bloque de texto]

No aplica.

Información a revelar sobre remuneración de los auditores [bloque de texto]

No aplica.

Información a revelar sobre la autorización de los estados financieros [bloque de texto]

Los estados financieros adjuntos fueron autorizados para su emisión el 26 de octubre de 2026, por el Ing. Héctor Sosa Herrera, Socio director de la Entidad, consecuentemente éstos no reflejan los hechos ocurridos después de esa fecha, y están sujetos a la aprobación del Consejo de Administración y de la Asamblea Ordinaria de Accionistas de la Entidad, quien puede decidir su modificación de acuerdo con lo dispuesto en la Ley General de Sociedades Mercantiles.

Información a revelar sobre activos disponibles para la venta [bloque de texto]

No aplica.

Información a revelar sobre criterios de consolidación [bloque de texto]

Las subsidiarias son todas aquellas entidades (incluyendo entidades de propósito específico) sobre las cuales el Fideicomiso tiene el poder para decidir las políticas operativas y financieras. Generalmente, en estas entidades, el Fideicomiso es propietario de más de la mitad de las acciones con derecho de voto. Asimismo, al evaluar si el Fideicomiso controla a una entidad, la existencia y efectos de derechos de votos potenciales que son actualmente ejercibles o convertibles fueron considerados.

El Fideicomiso ha adoptado anticipadamente las adecuaciones a la IFRS 10 "Estados financieros consolidados", de acuerdo con las cuales, es considerado una entidad de inversión, y, por tanto, tiene una excepción de consolidar sus subsidiarias o aplicar la IFRS 3 "Combinación de negocios" cuando se obtiene control en otras entidades, en vez de ello, debe medir sus inversiones en subsidiarias a valor razonable con cambios en resultados.

La participación del Fideicomiso en el capital contable de sus vehículos de inversión al 30 de septiembre de 2026 es como sigue:

Subsidiaria	2026	2025	Actividad principal	Lugar de negocios/ país de incorporación
Residencial Maranta Dos, S.A. P.I de C.V. (Residencial Maranta Dos)	87.3	87.3	Construcción de desarrollo residencial.	México
DGO Guadiana Comercial, S.A. P.I. de C.V. (DGO Guadiana)	87.3	87.3	Construcción de Centro Comercial.	México
Tijuana VRX, S.A.P.I. de C.V. (Tijuana VRX)	97.0	97.0	Construcción de Centro Comercial.	México
San Pancho	53.0	53.0	Construcción de desarrollo residencial y hotelero.	México
St Regis	48.5	48.5	Hotel estabilizado.	México

El porcentaje de tenencia accionaría que el Fideicomiso tiene en sus subsidiarias directas al 30 de septiembre de 2026 y 30 de septiembre de 2025, es la que se muestra, midiendo cada una a su valor razonable con cambios en resultados de acuerdo con las adecuaciones a la IFRS 10 antes mencionadas.

Ninguna de estas subsidiarias tiene actividades relacionadas a actividades de inversión del Fideicomiso, que es considerado una entidad de inversión. Al 30 de septiembre de 2026 y 30 de septiembre de 2025, no existen restricciones significativas en las subsidiarias mencionadas.

Información a revelar sobre criterios de elaboración de los estados financieros [bloque de texto]

No aplica.

Información a revelar sobre préstamos [bloque de texto]

No aplica.

Información a revelar sobre saldos bancarios y de efectivo en bancos centrales [bloque de texto]

No aplica.

Información a revelar sobre efectivo y equivalentes de efectivo [bloque de texto]

No aplica.

Información a revelar sobre el estado de flujos de efectivo [bloque de texto]

El efectivo y equivalentes de efectivo incluyen saldos de caja, depósitos bancarios y otras inversiones a corto plazo de uno a tres días con Instrumentos Gubernamentales.

En el cumplimiento de sus fines, el Fideicomiso abrirá las cuentas señaladas a continuación:

a. **Cuenta general**. La deberá abrir y mantener abierta el Fiduciario, ya que en la fecha de emisión depositó el monto total de la Emisión inicial y posteriormente, los Recursos Netos de la Emisión Inicial y deberá mantener en depósito en la cuenta general, durante la vigencia del contrato de Fideicomiso, la Reserva de Gastos y la Reserva de Administración, en el entendido de que deberá calcular de manera trimestral los montos de la Reserva de Gastos y la Reserva de Administración a efecto de que (1) los montos que conformen la Reserva de Gastos sean suficientes en todo momento para cubrir los Gastos de Mantenimiento del Fideicomiso, y (2) los montos que conformen la Reserva de Administración sean suficientes en todo momento para cubrir la Contraprestación por Administración, en cada caso, durante la vigencia del Contrato, en cada caso.

b. **Cuenta para Llamadas de Capital**. El Fiduciario mantendrá una Cuenta para Llamadas de Capital en la cual depositará todos los montos derivados de una Llamada de Capital, los cuales serán utilizados para pagar los Gastos de Emisión relacionados con dicha Llamada de Capital; en el entendido, que el remanente deberá ser depositado por el Fiduciario en la Cuenta General o en la Cuenta de Inversiones conforme a los términos que se describen en la Cláusula 10.3 del contrato.

c. **Cuenta de inversiones** - La cuenta la deberá abrir y mantener el Fiduciario, para el día hábil inmediato anterior a la fecha en que el Fideicomiso deba realizar un desembolso o pago con respecto de una Sociedad Promovida o una inversión (ya sea para la compra o constitución de la Sociedad Promovida correspondiente, para el otorgamiento de préstamos, para pagar gastos de inversión, o para realizar inversiones o inversiones adicionales), el Fiduciario transferirá de la cuenta general y/o de la cuenta de flujos, según sea el caso, a la cuenta de inversiones, el monto necesario para realizar dicho pago de conformidad con las instrucciones previas y por escrito del Administrador.

d. **Cuenta de flujos** - El Fiduciario depositará en la cuenta de flujos todos los flujos que reciba de las inversiones, y dentro de la cuenta llevar las Sub-cuentas a que se refiere la Cláusula 4.4 del contrato, en las que el Fiduciario registrará los dividendos que reciba, los intereses que reciba por los financiamientos otorgados a las Sociedades Promovidas, y las ganancias que se obtengan por las Desinversiones, según corresponda.

El monto total del efectivo y equivalentes de efectivo es controlado de acuerdo con el contrato del Fideicomiso a través de la siguiente cuenta:

	Al 30 de septiembre de 2026	Al 30 de septiembre de 2025
Efectivo en bancos	$ 30,981,906	$ 42,031,453

$ 30,981,906	$ 42,031,453

IFRS define a los equivalentes de efectivo como inversiones a corto plazo de gran liquidez, que son fácilmente convertibles en importes determinados de efectivo, estando sujetos a un riesgo poco significativo de cambios en su valor.

Información a revelar sobre cambios en las políticas contables [bloque de texto]

A continuación, se resumen las políticas contables más significativas utilizadas para la elaboración de estos estados financieros, las cuales han sido aplicadas consecutivamente en el periodo que se presenta, a menos que se especifique lo contrario.

a. Bases de preparación

Los estados financieros adjuntos no están auditados; sin embargo, han sido preparados de acuerdo con las International Financial Reporting Standars ("IFRS") para información financiera. En consecuencia, pueden no incluir todas las divulgaciones requeridas por las IFRS para los estados financieros completos. En opinión de la Administración, se han incluido todos los ajustes (que consisten únicamente en asuntos recurrentes normales) necesarios para una presentación razonable de los estados financieros trimestrales. Estos estados financieros deben leerse junto con los estados financieros auditados del Fideicomiso y las notas a los mismos, para el año terminado el 31 de diciembre de 2025 con fecha de emisión del mes de abril de 2026.

Las IFRS comprenden todas las International IAS vigentes, así como todas las interpretaciones relacionadas emitidas por el IFRIC, incluyendo aquellas emitidas previamente por el SIC.

El Fideicomiso cumple con la definición de una "entidad de inversión" conforme la IFRS 10, "*Estados Financieros Consolidados"*, la cual establece que una entidad de inversión es aquella que cumple con las siguientes características: i) obtiene fondos de uno o más inversionistas con el fin de proporcionarles servicios de administración de inversiones, ii) tiene el compromiso hacia su inversionista o inversionistas de que el propósito de negocio es invertir los fondos exclusivamente para retornos de capital, ingresos por inversiones, o ambos, iii) mide y evalúa el desempeño de sustancialmente todas sus inversiones en base al valor razonable.

Consecuentemente, las inversiones en entidades promovidas en las que el Fideicomiso ejerce control no se consolidan ni se aplica la IFRS 3 *"Combinación de negocios"* cuando se obtiene control en otras entidades; en vez de ello, debe medir su inversión en sus activos financieros a valor razonable con cambios en resultados.

La preparación de los estados financieros de acuerdo con IFRS requiere el uso de ciertas estimaciones contables críticas. Las áreas que involucran un mayor grado de juicio o complejidad o las áreas en las que los supuestos y estimaciones son significativos para los estados financieros se describen en la Nota 2.

b. Bases de consolidación de estados financieros

Las subsidiarias son todas aquellas entidades (incluyendo entidades de propósito específico) sobre las cuales el Fideicomiso tiene el poder para decidir las políticas operativas y financieras. Generalmente, en estas entidades, el Fideicomiso es propietario de más de la mitad de las acciones con derecho de voto. Asimismo, al evaluar si el Fideicomiso controla a una entidad, la existencia y efectos de derechos de votos potenciales que son actualmente ejercibles o convertibles fueron considerados.

El Fideicomiso ha adoptado anticipadamente las adecuaciones a la IFRS 10 “Estados financieros consolidados”, de acuerdo con las cuales, es considerado una entidad de inversión, y, por tanto, tiene una excepción de consolidar sus subsidiarias o aplicar la IFRS 3 “Combinación de negocios” cuando se obtiene control en otras entidades, en vez de ello, debe medir sus inversiones en subsidiarias a valor razonable con cambios en resultados.

La participación del Fideicomiso en el capital contable de sus vehículos de inversión al 30 de septiembre de 2026 es como sigue:

Subsidiaria	2026	2025	Actividad principal	Lugar de negocios/ país de incorporación
Residencial Maranta Dos, S.A. P.I de C.V. (Residencial Maranta Dos)	87.3	87.3	Construcción de desarrollo residencial.	México
DGO Guadiana Comercial, S.A. P.I. de C.V. (DGO Guadiana)	87.3	87.3	Construcción de Centro Comercial.	México
Tijuana VRX, S.A.P.I. de C.V. (Tijuana VRX)	97.0	97.0	Construcción de Centro Comercial.	México

San Pancho	53.0	53.0	Construcción de desarrollo residencial y hotelero.	México
St Regis	48.5	48.5	Hotel estabilizado.	México

El porcentaje de tenencia accionaría que el Fideicomiso tiene en sus subsidiarias directas al 30 de septiembre de 2026 y 30 de septiembre de 2025, es la que se muestra, midiendo cada una a su valor razonable con cambios en resultados de acuerdo con las adecuaciones a la IFRS 10 antes mencionadas.

Ninguna de estas subsidiarias tiene actividades relacionadas a actividades de inversión del Fideicomiso, que es considerado una entidad de inversión. Al 30 de septiembre de 2026 y 30 de septiembre de 2025, no existen restricciones significativas en las subsidiarias mencionadas.

c. Moneda funcional

La moneda funcional y de reporte es el peso mexicano, por lo tanto, no fue necesario realizar ningún proceso de conversión.

d. Reconocimiento de ingresos

Los ingresos por intereses se reconocen conforme se devengan, en función de los plazos y tasas de interés establecidos en los contratos celebrados con las instituciones bancarias.

Los ingresos por dividendos se reconocen cuando se establece el derecho a recibir el pago.

e. Activos financieros

El Fideicomiso clasifica su inversión en activos netos atribuibles como activos y pasivos financieros a valor razonable.

i. Clasificaciones:

Activos netos atribuibles.

El fideicomisario tiene dos clases de instrumentos financieros: los Certificados Bursátiles y las Aportaciones del Fideicomitente.

Donde el Fideicomiso llevó a cabo la emisión inicial de los Certificados Bursátiles y oferta publica el 23 de diciembre de 2015, bajo el esquema de llamada de capital, por lo que el Fideicomiso podrá realizar emisiones subsecuentes por un monto inicial de la emisión, que no exceda del monto máximo de la emisión. Los tenedores que no acudan a las llamadas de capital y suscriban y paguen los certificados que emitan en emisiones subsecuentes, se verán sujetos a diluciones punitivas.

ii. Reconocimiento:

Los activos y pasivos financieros medidos a valor razonable a través de resultados se reconocen cuando el Fideicomiso se convierta en una parte contractual de las provisiones del instrumento. Donde el reconocimiento se llevará en las fechas de negociación cuando la compra o venta de una inversión esté bajo un contrato cuyos términos requieran la entrega de la inversión dentro del marco establecido por el mercado en cuestión.

Las distribuciones a los Tenedores de los Certificados Bursátiles se reconocerán en el estado de resultados como costo del financiamiento. Los ingresos que no se distribuyan se incluirán en los activos netos atribuibles a los Fideicomisarios.

iii. Medición:

En el reconocimiento inicial, los activos y pasivos se medirán a valor razonable; los costos de transacción como costos de financiamiento.

Posteriormente al reconocimiento inicial, los activos y pasivos financieros a valor razonable a través de resultados se miden a valor razonable. Las ganancias y pérdidas que surgen de los cambios en su valor razonable se incluirán en el estado de resultados en el periodo en que surjan.

iv. Baja de activos financieros

El Fideicomiso deja de reconocer un activo financiero únicamente cuando expiran los derechos contractuales sobre los flujos de efectivo del activo financiero o cuando se transfieren de manera sustancial los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad del activo financiero. Si el Fideicomiso no transfiere ni retiene substancialmente todos los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad y continúa reteniendo el control del activo transferido, el Fideicomiso reconocerá su participación en el activo y la obligación asociada por los montos que tendría que pagar. Si el Fideicomiso retiene

substancialmente todos los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad de un activo financiero transferido, el Fideicomiso continúa reconociendo el activo financiero y también reconoce un préstamo colateral por los recursos recibidos.

En la baja de un activo financiero en su totalidad, la diferencia entre el valor en libros del activo y la suma de la contraprestación recibida y por recibir y la ganancia o pérdida acumulada que haya sido reconocida en otros resultados integrales y resultados acumulados se reconocen en resultados.

f. Efectivo y equivalentes de efectivo

Consisten principalmente en depósitos bancarios en cuentas de cheques e inversiones en valores a corto plazo, de gran liquidez, fácilmente convertibles en efectivo con vencimiento hasta de tres meses a partir de su fecha de adquisición y sujetos a riesgos poco significativos de cambios en valor. El efectivo se presenta a valor nominal; las fluctuaciones en su valor se reconocen en los resultados del periodo.

g. Provisiones

Las provisiones se reconocen cuando el Fideicomiso tiene una obligación legal presente o asumida como resultado de eventos pasados, es probable la salida de flujos de efectivo para pagar la obligación y el monto de tal salida de recursos pueda ser estimado confiablemente. No se reconoce provisiones por pérdidas operativas futuras.

Las provisiones se reconocen al valor presente de los desembolsos que se espera sean requeridos para cancelar la obligación utilizando una tasa antes de impuestos que refleje las condiciones actuales del mercado con respecto al valor del dinero y los riesgos específicos para dicha obligación. El incremento de la provisión debido al transcurso del tiempo se reconoce como un gasto por intereses.

Un pasivo contingente es una obligación posible a raíz de sucesos pasados y cuya existencia ha de ser confirmada por la ocurrencia o no ocurrencia de uno o más sucesos futuros inciertos que no están enteramente bajo el control de la entidad. Los pasivos contingentes no se reconocen en la contabilidad, sino que solo son revelados salvo cuando la probabilidad de ocurrencia es remota.

A la fecha de emisión de estos estados financieros, no se han identificado provisiones ni contingencias que revelar.

h. ***Costos de emisión***

Los costos de emisión son costos incurridos para la adquisición de activos o pasivos financieros a valor razonable con cambios en resultados, por lo que los costos incluyen honorarios y comisiones pagadas a agentes, asesores, intermediarios, entre otros.

i. ***Distribuciones***

Las distribuciones y los pagos al amparo de los Certificados Bursátiles serán exclusivamente con cargo a los bienes que integran el patrimonio del Fideicomiso. El patrimonio del Fideicomiso también estará disponible para realizar pagos de las demás comisiones, honorarios, gastos, obligaciones e indemnizaciones del Fiduciario, según se establece en la cláusula 10.3 del contrato de Fideicomiso. Las distribuciones realizadas a los tenedores deberán aplicarse en el siguiente orden de prelación:

(i) Primero, el 100% de los flujos será distribuido a los tenedores hasta que el monto acumulado distribuido sea igual al monto total invertido más los gastos aplicables para el retorno.

(ii) Segundo, el 100% (cien por ciento) de los Flujos depositados en la Cuenta de Flujos será distribuido a los Tenedores hasta que el monto acumulado distribuido a los Tenedores sea suficiente para proporcionar a los Tenedores una tasa interna de retorno anual del 10% sobre el Monto Total Invertido más los Gastos Aplicables para el Retorno (calculada por el Administrador antes de impuestos), capitalizada trimestralmente.

(iii) Tercero, una vez pagadas las cantidades descritas en los incisos (i) y (ii) anteriores, la totalidad de los Flujos remanentes en la Cuenta de Flujos deberán ser pagados a los Tenedores y al Administrador en los porcentajes que se señalan a continuación, hasta que la suma de los recursos que sean distribuidos conforme al sub-inciso(2) siguiente sea equivalente al 20% (veinte por ciento) de: (y) los recursos que hayan recibido los Tenedores conforme al inciso (ii) anterior y (z) los recursos que se distribuyan a los Tenedores y al Administrador conforme al presente inciso (iii): (1) un monto equivalente al 20% (veinte por ciento) de los recursos que se estén distribuyendo conforme al presente inciso (iii) será entregado a los Tenedores; y (2) un monto equivalente al 80% (ochenta por ciento) de los recursos que se estén distribuyendo conforme al presente inciso (iii)será entregado al Administrador como Comisión por Desempeño.

(iv) Cuarto, una vez pagadas las cantidades descritas en los incisos (i), (ii) y (iii) anteriores, a totalidad de los Flujos remanentes en la Cuenta de Flujos deberán ser pagados a los Tenedores y al Administrador en los porcentajes que se señalan a continuación: (1) un monto equivalente al 80% (ochenta por ciento) de los recursos que se estén distribuyendo conforme al presente inciso (iv) será entregado a los Tenedores; y (2) un monto equivalente al 20% (veinte por ciento) de los

recursos que se estén distribuyendo conforme al presente inciso (iv) será entregado al Administrador como Comisión por Desempeño.

Comisión por desempeño - La contabilización de la obligación por desempeño es un juicio crítico y se determina en función a la participación hipotética de los beneficios esperados por el Administrador, teniendo en cuenta el efectivo ya distribuido del Fideicomiso y el monto de los ingresos estimados futuros por desinversión o por disposición de su portafolio de activos financieros (con base en el valor razonable de las inversiones en la fecha de cierre de año) según lo estimado por el Administrador. Al 30 de septiembre de 2026 y al 31 de diciembre de 2025, la obligación del pasivo por desempeño acumulada al Fideicomitente y Administrador no ha sido registrada por considerarse poco importante.

Comité Técnico - De conformidad con lo establecido en el Artículo 80 de la Ley de Instituciones de Crédito, por medio del contrato de Fideicomiso se establece un Comité Técnico que se formará y tendrá las siguientes facultades:

- Está integrado por hasta 21 miembros propietarios y sus respectivos suplentes, de los cuales por lo menos el 25% deberán ser miembros independientes.

- Los Tenedores que tengan derecho a designar a un miembro del Comité Técnico de conformidad con la cláusula 4.2 (a) del contrato de Fideicomiso y el Administrador, notificarán al Fiduciario, al Representante Común y al Administrador (en su caso), por escrito, de la designación que hayan realizado. Los Tenedores y el Administrador podrán en cualquier momento revocar la designación o sustituir a dichos miembros que hayan designado, mediante notificación por escrito al Fiduciario y al Representante Común, en los términos antes mencionados.

- Cada tenedor que pretenda designar a un miembro en el Comité Técnico según se establece en la cláusula 4.2 del contrato de Fideicomiso y que no haya renunciado a su derecho, deberá entregar al Fiduciario y al Administrador (con copia al Representante Común), como evidencia de la cantidad de Certificados Bursátiles de los que dicho tenedor es propietario, las constancias de depósito que expida el Indeval al respecto y/o el listado de Tenedores de Certificados Bursátiles Fiduciarios que para tal efecto expida el intermediario financiero correspondiente, de ser el caso.

- El Fiduciario sólo cumplirá las instrucciones que válidamente reciba del Comité Técnico conforme a lo establecido en la cláusula 4.2 del contrato de Fideicomiso.

- El nombramiento de miembros del Comité Técnico es honorífico y no da derecho a dichos miembros a recibir contraprestación alguna de cualquier naturaleza por el desempeño del mismo.

- Los miembros del Comité Técnico podrán celebrar convenios para ejercer el derecho de voto en las sesiones del Comité Técnico.

- Los miembros del Comité Técnico por mayoría designarán a un miembro del Comité Técnico como presidente y a una persona que podrá no ser miembro como secretario.

- El Comité Técnico deberá reunirse de manera regular de conformidad con el calendario que sea aprobado en la primera sesión de cada año y de manera especial cuando sea convocado por un miembro del Comité Técnico o por el Administrador.

- Para que las sesiones del Comité Técnico se consideren válidamente instaladas, todos sus miembros deben ser debidamente convocados y la mayoría de sus miembros propietarios o sus suplentes respectivos deberán estar presentes y sus resoluciones deberán ser adoptadas por una mayoría de votos de los miembros presentes.

j. ***Régimen Fiscal***

El 11 de diciembre de 2020 en Asamblea de Tenedores se aprobó la propuesta del Administrador para modificar el régimen fiscal actual del Fideicomiso, para convertirlo de un FICAP, a un fideicomiso transparente, trayendo beneficios fiscales tanto para los Tenedores, como para el propio Administrador.

Derivado de lo anterior, se espera que el Fideicomiso califique como un fideicomiso a través del cual no se realizan actividades empresariales, por lo que los Tenedores tributarán conforme al régimen fiscal particular previsto en la LISR para cada uno de ellos, respecto de todos los ingresos que obtengan a través del Fideicomiso, tal como si los percibieran de manera directa, aun cuando el Fideicomiso no hubiera distribuido los ingresos a los Tenedores.

Asimismo, no estará obligado a cumplir con las obligaciones de carácter fiscal que serían aplicables a un fideicomiso considerado como empresarial para efectos fiscales, en términos

del artículo 13 de la LISR, en la medida en que se cumplan los requisitos establecidos en la fracción I de la regla 3.1.15. "Supuestos en que no se realizan actividades empresariales a través de un fideicomiso", de la Resolución Miscelánea Fiscal vigente en 2020, por lo tanto, las partes convienen en observar lo siguiente:

a) El Fiduciario a través del Administrador, o de quien el Fiduciario designe por instrucciones del Administrador, deberá llevar un registro de los ingresos generados a través del Fideicomiso, con objeto de evidenciar que los ingresos pasivos generados en un ejercicio fiscal representen cuando menos el 90% de los ingresos totales generados a través del Fideicomiso en ese mismo ejercicio.

Para efectos de lo anterior, se consideran ingresos pasivos aquellos que establezca la legislación aplicable, incluyendo, en esta fecha, la fracción I de la regla 3.1.15. "Supuestos en que no se realizan actividades empresariales a través de un fideicomiso" de la Resolución Miscelánea Fiscal vigente en 2020.

El 90% de ingresos pasivos anteriormente referido, se calculará dividiendo los ingresos pasivos que se obtengan a través del Fideicomiso durante el ejercicio fiscal del que se trate, entre la totalidad de los ingresos obtenidos a través del Fideicomiso durante el mismo ejercicio fiscal; el resultado obtenido se multiplicará por cien y se expresará en porcentaje.

Para determinar los ingresos y por cientos, se considerará que los ingresos se obtienen en las fechas que se señalan en el Titulo II de la LISR y se deberá incluir el total de los ingresos que se obtengan a través del Fideicomiso por la totalidad de los Fideicomisarios.

b) El Fiduciario a través del Administrador, o de quien el Fiduciario designe por instrucciones del Administrador, deberá llevar un registro de los ingresos generados a través del Fideicomiso, a fin de poder evidenciar, en su caso, que los ingresos pasivos generados de manera mensual representen cuando menos el 90% de los ingresos totales generados a través del Fideicomiso en ese mismo periodo mensual.

En caso de que en algún periodo del ejercicio no se logre el porcentaje del 90% de ingresos pasivos respecto de los ingresos totales generados a través del Fideicomiso, el Administrador y el Fiduciario deberá efectuar el pago provisional correspondiente, con los recursos que se encuentren en la Cuenta de Distribuciones a los Tenedores de Certificados Serie A, así como la Cuenta de Distribuciones de la Serie Subsecuente, y a partir del mes inmediato posterior al que corresponda el pago provisional efectuado y hasta el último día del ejercicio fiscal respectivo, ya no será aplicable lo previsto en la citada fracción I de la regla 3.1.15., y se deberá estar a lo dispuesto en el artículo 13 de la LISR ("Actividades Empresariales a través de un Fideicomiso").

El por ciento de los ingresos pasivos antes referidos, se calculará dividiendo los ingresos pasivos que se obtengan a través del Fideicomiso durante el periodo comprendido desde el inicio del ejercicio y hasta el último día del mes al que se refiere el pago provisional de que se trate, entre la totalidad de los ingresos obtenidos a través del mismo Fideicomiso durante el mismo periodo; el cociente así obtenido se multiplicará por cien y el producto se expresará en por ciento.

Para determinar los ingresos y por cientos, se considerará que los ingresos se obtienen en las fechas que se señalan en el Título II de la LISR y se deberá incluir el total de los ingresos que se obtengan a través del Fideicomiso por la totalidad de los Fideicomisarios.

c) El Administrador deberá proporcionar a los Fideicomisarios la información necesaria para que puedan determinar los efectos fiscales correspondientes.

d) Si bien, el Fideicomiso tendrá ingresos pasivos conforme a la Regla 3.1.15., en caso de que el Fideicomiso obtenga, de manera directa o indirecta, ingresos diversos a los antes indicados

(i.e. enajenación de inmuebles), es posible que, considerando estos últimos ingresos, no se logre alcanzar el porcentaje del 90% de ingresos pasivos del Fideicomiso de conformidad con lo indicado en la citada Regla 3.1.15 durante el ejercicio fiscal de que se trate, en estos casos deberá ser considerado como un fideicomiso empresarial en términos del artículo 13 de la LISR.

En este caso, el Administrador deberá instruir al Fiduciario para determinar en los términos del Título II de la LISR, el resultado o la pérdida fiscal de dichas actividades en cada ejercicio y cumplirá por cuenta de los Tenedores las obligaciones señaladas en la LISR, incluso la de efectuar pagos provisionales, tal como lo dispone el artículo 13 de la LISR. Asimismo, los Tenedores deberán acumular dicho resultado fiscal en la proporción que les corresponda conforme a lo estipulado en este Contrato y considerando lo señalado en el artículo 13 de la LISR y demás disposiciones aplicables, pudiendo acreditar los pagos provisionales en la misma proporción.

e) El Fiduciario deberá expedir a los Tenedores, en su caso, el comprobante fiscal en que consten los ingresos y retenciones derivados de las actividades realizadas a través del Fideicomiso.

f) El Fideicomiso será registrado ante el Servicio de Administración Tributaria con el nombre de "Fideicomiso Irrevocable Número F/179424" y obtendrá el Registro Federal de Contribuyentes a efectos de dar cumplimiento a las disposiciones fiscales vigentes, por lo que cualquier comunicado o instrucción que se gire en torno al presente Contrato y en atención del Fiduciario, deberá hacer referencia al citado nombre.

g) Las Partes reconocen que, cuando así lo señalen las disposiciones fiscales, el cumplimiento de las obligaciones del orden fiscal que en su caso llegaran a derivarse de este Contrato , con cargo del Fideicomiso, serán responsabilidad exclusiva de cada Fideicomisario, quien en este acto exime al Fiduciario de toda responsabilidad por el cumplimiento de dichas obligaciones y se obliga a acreditar razonablemente al Fiduciario el cumplimiento de tales obligaciones de manera periódica.

h) Las Partes acuerdan que cualesquiera impuestos u otras cargas fiscales (incluyendo sin limitar, cualquier impuesto sobre la renta, impuesto al valor agregado o impuestos similares recaudados a través de una retención o de cualquier forma), así como cualquier trámite fiscal que deba llevarse a cabo ante el Servicio de Administración Tributaria o ante las autoridades fiscales correspondientes, ya sean pagaderas o presentados ahora o en el futuro, que deban ser retenidos, pagados, enterados o presentados por el Fiduciario en los términos de la legislación aplicable en relación con la celebración, cumplimiento, registro y terminación de este Contrato y cualquier otro convenio, contrato, documento o instrumento que se celebre en cumplimiento de los fines del Fideicomiso o respecto del Patrimonio del Fideicomiso (incluyendo respecto de la realización de Distribuciones, Distribuciones a Tenedores de Certificados Serie A, Distribuciones de la Serie Subsecuente, Reembolso o cualquier otro pago realizado al amparo del presente Contrato de

Fideicomiso), serán calculados por el Administrador y retenidos, enterados o presentado por el Fiduciario en el entendido que ningún momento el Fiduciario será responsable de calcular o enterar cualquier impuesto contribución o derecho, salvo que medie instrucciones del Administrador, y siempre y cuando el Fiduciario reciba de los Fideicomisarios los fondos para cumplir con el pago de las contribuciones que se causen, o bien, pueda disponer del Patrimonio del Fideicomiso.

i) Las Partes reconocen que el Fiduciario no deberá realizar retenciones o pagos por concepto de impuestos u otras cargas fiscales en la medida que la legislación aplicable imponga dicha obligación a cualquier otra Persona, incluyendo al intermediario financiero que tenga en custodia o administración los Certificados Bursátiles por cuenta de cualquier Tenedor o a cualquier institución depositaria de valores. Las Partes reconocen que podrán sufrir retenciones de impuestos u otras cargas fiscales por otras Personas y liberan al Fiduciario y al Administrador de responsabilidad por cuales quiera de dichas retenciones.

j) En caso de que algún Fideicomisario pretenda aplicar alguna opción, beneficio, tratado internacional, regla o criterio con objeto de que se le aplique una retención menor o incluso para que no se le efectúe retención, será completa responsabilidad de dicho Fideicomisario, el cumplimiento de los requisitos correspondientes, para lo cual, deberá informar tal situación al Administrador, al Fiduciario y en su caso al Indeval y deberá proporcionarle toda la información que resulte necesaria.

k) Si por cualquier motivo las autoridades fiscales requieren al Fiduciario el pago de cualquier contribución como consecuencia del cumplimiento de los Fines del Fideicomiso, el Fiduciario deberá informarlo a los Fideicomisarios dentro de los 3 (tres) Días Hábiles siguientes a la fecha del requerimiento por parte de la autoridad fiscal de que se trate, a efecto de que los Fideicomisarios realicen los actos y pagos necesarios para dar cumplimiento a dichas obligaciones o inicie las acciones necesarias para evitar el pago demandado, de ser necesario mediante la constitución de cualquier garantía necesaria. En caso que los Fideicomisarios no cumplan con dicha obligación y el Fiduciario sea requerido por las autoridades fiscales para realizar el pago de cualquier contribución, el Fiduciario lo cubrirá con cargo al Patrimonio del Fideicomiso, salvo que las Fideicomisarios hubieren iniciado las acciones necesarias para evitar el pago (mediante la constitución de cualquier garantía necesaria), y dará aviso por escrito a los Fideicomisarios dentro de los 10 (diez) Días Hábiles siguientes a la fecha de pago. En dicho supuesto, los Fideicomisarios se obligan a reembolsar al Fideicomiso todas las cantidades pagadas por el Fiduciario dentro de los 10 (diez) Días Hábiles siguientes a la fecha del desembolso.

l) El Fiduciario podrá incurrir en gastos, de cualquier naturaleza, con cargo al Patrimonio del Fideicomiso y conforme a las instrucciones del Administrador, en relación con el cumplimiento de cualquier obligación fiscal que resulte a su cargo por virtud del cumplimiento de los fines del Fideicomiso.

m) Los Tenedores, por la mera adquisición de los Certificados Bursátiles reconocen que, aun cuando se pretende que el Fideicomiso califique como un fideicomiso no empresarial, el régimen fiscal podría cambiar durante la vigencia del presente Contrato de Fideicomiso, ya sea, entre otros supuestos, por las características de los ingresos que perciba o por alguna reforma que efectúe la autoridad fiscal, por lo que los Tenedores deberán consultar con sus asesores fiscales las implicaciones fiscales por su participación en el Fideicomiso.

k. ***Estado de flujo de efectivo***

El Fideicomiso presenta sus estados de flujos de efectivo utilizando el método indirecto. Los intereses recibidos se clasificarán como flujos de efectivo de operación.

l. ***Contingencias***

Las obligaciones o pérdidas relacionadas con contingencias se reconocen cuando es probable que sus efectos se materialicen y existan elementos razonables para su cuantificación. Si no existen estos elementos razonables, se incluye revelación en forma cualitativa en las notas a los estados financieros. Los ingresos, utilidades o activos contingentes se reconocen hasta el momento en que existe certeza de su realización.

m. ***Activos netos atribuibles a los tenedores***

Los ingresos no distribuidos se incluyen en los activos netos atribuibles a los tenedores. Los movimientos en los activos netos atribuibles a los tenedores son reconocidos en el estado de resultado integral como costo financiero.

Los activos netos atribuibles a los tenedores se integrarán por (i) la aportación inicial, (ii) el monto total de la colocación, (iii) los títulos representativos del capital social de las Sociedades Promovidas que el Fiduciario suscriba o adquiera con motivo de las inversiones, (iv) los derechos de crédito que origine o adquiera el Fiduciario a cargo de las Sociedades Promovidas derivados de las inversiones que realice de conformidad con la cláusula 6.3 del contrato de Fideicomiso, (v) los flujos, (vi) todas y cada una de las cantidades depositadas en las cuentas del Fideicomiso, (vii) todas y cada una de las cantidades que deriven de las inversiones de las cantidades depositadas en las cuentas del Fideicomiso de conformidad con la cláusula 10.5 del contrato de Fideicomiso, (viii) todos y cada uno de los demás activos y derechos cedidos al y/o adquiridos por el Fiduciario para los fines del Fideicomiso de conformidad con, o según lo previsto en el contrato de Fideicomiso, y (ix) todas y cualesquiera cantidades en efectivo y todos los accesorios, frutos, productos y/o rendimientos derivados de o relacionados con los bienes descritos en los incisos anteriores.

2. 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 2, la Administración debe hacer juicios, estimaciones y supuestos sobre los valores en libros de los activos y pasivos de los estados financieros. Las estimaciones y supuestos relativos se basan en la experiencia y otros factores que se consideran pertinentes. Los resultados reales podrían diferir de estas estimaciones.

Las estimaciones y supuestos se revisan sobre una base regular. Las modificaciones a las estimaciones contables se reconocen en el periodo en que se realiza la modificación y periodos futuros si la modificación afecta tanto al periodo actual como a periodos subsecuentes.

La Administración prepara estimaciones y supuestos relacionados con el futuro. Por definición, las estimaciones contables que resulten rara vez serán iguales a los resultados reales.

a. Juicios críticos al aplicar las políticas contables

A continuación, se presentan juicios críticos, aparte de aquellos que involucran las estimaciones, realizados por la Administración durante el proceso de aplicación de las políticas contables del Fideicomiso y que tienen un efecto significativo en los estados financieros.

Clasificación de Entidades de Inversión

El Fideicomiso cumple con la definición de una "Entidad de Inversión" conforme las IFRS 10, "Estados Financieros Consolidados", debido a que, de acuerdo con lo que establece el contrato del Fideicomiso y su plan de negocios, cumple con las siguientes características y se considerará como una entidad de inversión.

i. Obtiene fondos de más de un inversor a los que administra sus inversiones.
ii. Su propósito de negocio es invertir los fondos (en bienes raíces) para generar retornos como una apreciación del capital e ingresos por inversiones, o ambos, en un periodo definido.
iii. Mide y evalúa sus inversiones en sociedades promovidas a valor razonable a través de resultados.

Una entidad de inversión no consolida sus subsidiarias ni aplica la IFRS 3 de combinaciones de negocios y en lugar de eso mide sus inversiones en subsidiarias a su valor razonable a través de utilidades o pérdidas en resultados. No obstante, cuando dichas subsidiarias provean servicios relacionados a las inversiones del Fideicomiso de inversión (como servicios de asesoría en las inversiones, administración de las inversiones, soporte sobre las inversiones o servicios administrativos) serán consolidadas.

b. Fuentes clave de incertidumbre en las estimaciones

A continuación, se presentan las fuentes clave de incertidumbre en las estimaciones efectuadas a la fecha del estado de posición financiera, y que tienen un riesgo significativo de resultar en un ajuste en los valores en libros de activos y pasivos durante el próximo año.

Valor razonable

Al estimar el valor razonable de un activo y pasivo. El Fideicomiso utiliza los datos de mercados observables a la medida que estén disponibles. Cuando los datos de entrada de nivel 1 no están disponibles, el Fideicomiso contrata un valuador calificado independiente para llevar a cabo la valuación.

3. Efectivo y equivalentes de efectivo.

El efectivo y equivalentes de efectivo incluyen saldos de caja, depósitos bancarios y otras inversiones a corto plazo de uno a tres días con Instrumentos Gubernamentales.

En el cumplimiento de sus fines, el Fideicomiso abrirá las cuentas señaladas a continuación:

a. Cuenta general. La deberá abrir y mantener abierta el Fiduciario, ya que en la fecha de emisión depositó el monto total de la Emisión inicial y posteriormente, los Recursos Netos de la Emisión Inicial y deberá mantener en depósito en la cuenta general, durante la vigencia del contrato de Fideicomiso, la Reserva de Gastos y la Reserva de Administración, en el entendido de que deberá calcular de manera trimestral los montos de la Reserva de Gastos y la Reserva de Administración a efecto de que (1) los montos que conformen la Reserva de Gastos sean suficientes en todo momento para cubrir los Gastos de Mantenimiento del Fideicomiso, y (2) los montos que conformen la Reserva de Administración sean suficientes en todo momento para cubrir la Contraprestación por Administración, en cada caso, durante la vigencia del Contrato, en cada caso.

b. Cuenta para Llamadas de Capital. El Fiduciario mantendrá una Cuenta para Llamadas de Capital en la cual depositará todos los montos derivados de una Llamada de Capital, los cuales serán utilizados para pagar los Gastos de Emisión relacionados con dicha Llamada de Capital; en el entendido, que el remanente deberá ser depositado por el Fiduciario en la Cuenta General o en la Cuenta de Inversiones conforme a los términos que se describen en la Cláusula 10.3 del contrato.

c. Cuenta de inversiones - La cuenta la deberá abrir y mantener el Fiduciario, para el día hábil inmediato anterior a la fecha en que el Fideicomiso deba realizar un desembolso o pago con respecto de una Sociedad Promovida o una inversión (ya sea para la compra o constitución de la Sociedad Promovida correspondiente, para el otorgamiento de préstamos, para pagar gastos de inversión, o para realizar inversiones o inversiones adicionales), el Fiduciario transferirá de la cuenta general y/o de la cuenta de flujos, según sea el caso, a la cuenta de inversiones, el monto necesario para realizar dicho pago de conformidad con las instrucciones previas y por escrito del Administrador.

d. Cuenta de flujos - El Fiduciario depositará en la cuenta de flujos todos los flujos que reciba de las inversiones, y dentro de la cuenta llevar las Sub-cuentas a que se refiere la Cláusula 4.4 del contrato, en las que el Fiduciario registrará los dividendos que reciba, los intereses que reciba por los financiamientos otorgados a las Sociedades Promovidas, y las ganancias que se obtengan por las Desinversiones, según corresponda.

El monto total del efectivo y equivalentes de efectivo es controlado de acuerdo con el contrato del Fideicomiso a través de la siguiente cuenta:

	Al 30 de septiembre de 2026	Al 30 de septiembre de 2025
Efectivo en bancos	$ 30,981,906	$ 42,031,453
	$ 30,981,906	$ 42,031,453

IFRS define a los equivalentes de efectivo como inversiones a corto plazo de gran liquidez, que son fácilmente convertibles en importes determinados de efectivo, estando sujetos a un riesgo poco significativo de cambios en su valor.

4. Instrumentos financieros.

A) Factores de los riesgos financieros

Las actividades del Fideicomiso lo exponen a una diversidad de riesgos financieros, tales como: el riesgo de mercado (que incluye el riesgo cambiario, el riesgo del valor de mercado y del flujo de fondos asociado con las tasas de interés y el riesgo de los precios), el riesgo crediticio y el riesgo de liquidez. El plan de administración de riesgos del Fideicomiso tiene como objetivo minimizar los efectos negativos potenciales derivados de la imprevisibilidad de los mercados en el desempeño financiero del Fideicomiso.

El Fideicomiso identifica, evalúa y cubre los riesgos financieros en estrecha cooperación con sus unidades operativas. El Comité Técnico ha emitido políticas generales relativas a la administración de riesgos financieros, así como políticas sobre riesgos específicos, como: el riesgo cambiario, el riesgo de las tasas de interés, el riesgo crediticio, el uso de instrumentos financieros derivados y no derivados y la inversión de excedentes de fondos.

Administración del riesgo de mercado

En la actualidad, existe un mercado incipiente para los certificados. El Fideicomiso tiene la obligación de crear un mercado secundario para los certificados. En caso de que no madure dicho mercado secundario, la liquidez de los certificados puede verse afectada negativamente y los tenedores podrían no tener la oportunidad de vender sus certificados en el mercado. Si dicho mercado secundario llegara a desarrollarse, es posible que el mismo no continúe o no sea lo suficientemente líquido para permitir que los tenedores vendan sus certificados.

Riesgo de la industria de propiedades de arrendamiento

El Fideicomiso invierte en negocios que desarrollarán proyectos inmobiliarios de ingresos por arrendamiento. El desarrollo económico y general, así como los cambios estructurales dentro del país son los principales factores que afectan de manera general y especifica la oferta y la demanda del mercado de arrendamiento de oficinas y áreas comerciales, esto, a su vez, influye en los niveles de rentas y los riesgos de plazas disponibles. Adicionalmente, los mercados financieros y de capitales impactan las expectativas de los inversionistas del mercado inmobiliario (tasa de descuento). Este riesgo es mitigado mediante una apropiada selección y diversificación con relación a las propiedades y a los arrendatarios, mediante ajustes a los términos de los arrendamientos y mediante mantener las propiedades atractivas para los arrendatarios.

Riesgo de la industria y del negocio de propiedades residenciales

El negocio inmobiliario en México prácticamente es financiado por entidades del sector público, tales como el Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores (“INFONAVIT”), Fondo de la Vivienda del Instituto de Seguridad y Servicios Sociales de los Trabajadores del Estado (“FOVISSSTE”) y la Sociedad Hipotecaria Federal (“SHF”). Adicionalmente, la industria de la vivienda está sujeta a un gran número de regulaciones en materia de construcción, usos de suelo, etc., cuya aplicación compete, en muchas ocasiones, a diversas autoridades, siendo éstas: federales, estatales y municipales; adicionalmente, una de las variables clave a considerar en el negocio inmobiliario son los terrenos donde se llevan a cabo los proyectos; por lo tanto, los cambios en los planes de estas instituciones y agencias reguladoras pueden afectar la inversión y por lo mismo, constituir un riesgo. Cambios en las políticas gubernamentales y estrategias, ajustes a los programas y presupuestos en fomento a la vivienda y por parte de los institutos de vivienda y cambios en las políticas tributarias relacionadas con el sector inmobiliario, podrían afectar la operación de los vehículos de inversión del Fideicomiso.

Administración del riesgo de tasa de interés

El Fideicomiso no tiene financiamientos y mantiene sus inversiones en instrumentos gubernamentales o libres de riesgo. La exposición del Fideicomiso al riesgo de tasa de interés está relacionada con los montos mantenidos como efectivo y equivalentes de efectivo.

i. Políticas contables significativas

Los detalles de las políticas contables significativas y métodos adoptados (incluyendo los criterios de reconocimiento, bases de valuación y las bases de reconocimiento de ingresos y egresos) para cada clase de activo y pasivo financiero, se revelan en la Nota 3.

ii. Riesgo crediticio

El riesgo de crédito se refiere al riesgo de que una contraparte incumpla sus obligaciones contractuales que resulten en una pérdida financiera para el Fideicomiso. El Fideicomiso ha adoptado una política de tratar sólo con contrapartes solventes y obteniendo suficientes garantías, en su caso, como una forma de mitigar el riesgo de pérdidas financieras por defecto.

El riesgo de crédito surge de los saldos de efectivo y equivalentes de efectivo.

El riesgo de crédito del saldo de efectivo y equivalentes de efectivo es bajo, ya que la política del Fideicomiso es la de realizar transacciones con contrapartes con alta calidad crediticia, según lo provisto por reconocidas agencias de calificación independientes.

Durante el periodo del 1 de enero al 30 de septiembre de 2026, el Fideicomiso no estuvo expuesto de manera significativa al riesgo crediticio ya que no ha realizado operaciones de crédito con terceros.

iii. Riesgo de liquidez

En caso de disolución del Fideicomiso, el Fiduciario tiene que liquidar los asuntos del Fideicomiso, disponer de sus activos y pagar y distribuir los activos (incluidos los ingresos por disposiciones) primero a los acreedores y a los Tenedores de los Certificados Bursátiles. Por lo tanto, los acreedores, y más significativamente, los Tenedores de los Certificados Bursátiles, están expuestos al riesgo de liquidez en caso de liquidación del Fideicomiso.

El valor de los activos netos atribuibles a los Tenedores de los Certificados Bursátiles está en función del valor en libros a la fecha del estado de situación financiera.

Adicionalmente, el Fideicomiso está expuesto al riesgo de liquidez para el pago de servicios a proveedores, cuyos vencimientos son en plazos menores a 3 meses, y administración de los Activos Netos Atribuibles a los Fideicomisarios. El contrato de Fideicomiso requiere que se mantengan reservas suficientes para cubrir dichos gastos oportunamente.

La Administración del Fideicomiso monitorea continuamente las proyecciones de flujo de efectivo y los requerimientos de liquidez, asegurándose de mantener suficiente efectivo e inversión con realización inmediata para cumplir las necesidades operativas del Fideicomiso.

Los excedentes de efectivo del Fideicomiso se invierten en depósitos a plazos y títulos negociables, cuyos vencimientos o liquidez permiten flexibilidad para cubrir sus necesidades de efectivo.

IV. Activos netos atribuibles a los Fideicomisarios

Los activos netos atribuibles a los tenedores estarán constituidos como se expresa a continuación:

a. Por la aportación inicial.

b. Por los recursos netos que obtendrá el fiduciario como producto de la emisión inicial de los certificados bursátiles.

c. Por los recursos netos que obtendrá el fiduciario como producto de las emisiones subsecuentes de los certificados bursátiles.

d. Por los títulos representativos del capital social de los vehículos de inversión del portafolio y de las compañías del portafolio que el Fideicomiso adquiera con motivo de las inversiones.

e. Por los flujos.

f. Por las inversiones permitidas en que se inviertan el efectivo fideicomitido y sus rendimientos; y

g. Por las demás cantidades, bienes y/o derechos de que, actualmente o en el futuro, sea titular el fiduciario por cualquier concepto de conformidad con el Fideicomiso o documentos relacionados.

Información a revelar sobre cambios en políticas contables, estimaciones contables y errores [bloque de texto]

Nuevos pronunciamientos contables

Normas IFRS emitidas que aún no son efectivas

A la fecha de autorización de estos estados financieros, el Fideicomiso no ha aplicado las siguientes IFRS nuevas y revisadas que han sido emitidas, pero no son aún efectivas:

IFRS 18	*Presentación y Revelaciones en los Estados Financieros*
Enmienda a NIIF 9 e NIIF 7	*Modificaciones a la clasificación y medición de instrumentos financieros*

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

IFRS 18 Presentación Información a Revelar en los Estados Financieros

La IFRS 18 sustituye a la IAS 1, manteniendo sin cambios muchos de los requisitos de la IAS 1 y complementándolos con nuevos requisitos. Además, algunos párrafos de la IAS 1 se han trasladado a la NIC 8 y a la IFRS 7. Adicionalmente, el IASB ha realizado modificaciones menores a la IAS 7 y a la IAS 33 Ganancias por Acción.

La IFRS 18 introduce nuevos requisitos para:

- Presentar categorías específicas y subtotales definidos en el estado de pérdidas y ganancias.
- Proporcionar información sobre las medidas de desempeño definidas por la gerencia (MPM) en las notas a los estados financieros.
- Mejorar la agregación y desagregación.

Se requiere que una entidad aplique la IFRS 18 para los ejercicios anuales sobre los que se informa que comiencen a partir del 1 de enero de 2027, permitiéndose una aplicación anticipada. Las enmiendas a la IAS 7 y a la IAS 33, así como las enmiendas a la IAS 8 revisada y a la IFRS 7, entran en vigor cuando una entidad aplica la IFRS 18. La IFRS 18 requiere una aplicación retroactiva con disposiciones transitorias específicas.

La Administración del Fideicomiso no prevé que la aplicación de estas modificaciones pueda tener un impacto en los estados financieros del Fideicomiso en periodos futuros.

Enmiendas a las NIIF 9 y 7 - enmiendas a la Clasificación y Medición de Instrumentos Financieros

Las enmiendas introducidas en las Enmiendas a la Clasificación y Medición de Instrumentos Financieros (Enmiendas a las NIIF 9 y 7) son las siguientes:

Baja de un pasivo financiero liquidado mediante transferencia electrónica

Las enmiendas permiten a una entidad considerar liquidado (y dar de baja en cuentas) un pasivo financiero (o parte de él) que se liquida mediante un sistema de pago electrónico, antes de la fecha de liquidación, si se cumplen ciertos criterios. Si una entidad opta por aplicar esta política contable, deberá hacerlo para todas las liquidaciones realizadas a través del mismo sistema de pago electrónico.

Clasificación de activos financieros

Términos contractuales que son consistentes con un acuerdo de préstamo básico.

Las enmiendas ofrecen orientación sobre cómo una entidad debe evaluar si los flujos de efectivo contractuales de un activo financiero son compatibles con un acuerdo de préstamo básico. Esto tiene como objetivo ayudar a la entidad a aplicar los requisitos para evaluar las características de los flujos de efectivo contractuales a los activos financieros con características vinculadas a factores ambientales, sociales y de gobernanza (ASG).

Activos con características de “sin recurso”.

Las enmiendas amplían la descripción del término “sin recurso”, en particular, especificando que un activo financiero tiene características de “sin recurso” si el derecho final de una entidad a recibir flujos de efectivo está contractualmente limitado a los flujos de efectivo generados por activos específicos.

Instrumentos vinculados contractualmente.

Las enmiendas aclaran las características de los instrumentos vinculados contractualmente que los distinguen de otras transacciones. En concreto, las enmiendas destacan que, en este tipo de instrumentos una priorización de pagos a los tenedores de activos financieros que utilizan múltiples instrumentos vinculados contractualmente (tramos) es establecida mediante una estructura de pagos en cascada, lo que genera concentraciones de riesgo crediticio y una distribución desproporcionada de las pérdidas entre los tenedores de los diferentes tramos. Las enmiendas también señalan que no todas las transacciones con múltiples instrumentos de deuda cumplen los criterios de transacciones con múltiples instrumentos vinculados contractualmente. Además, las enmiendas aclaran que la referencia a los instrumentos en la cartera subyacente puede incluir instrumentos financieros que no se encuentran dentro del alcance de los requisitos de clasificación.

Información a revelar

Inversiones en instrumentos de patrimonio designadas a valor razonable con cambio de resultado integral (FVTOCI).

Los requisitos de la NIIF 7 se modifican para exigir que una entidad revele la ganancia o pérdida por valor razonable presentada en otro resultado integral durante el período, mostrando por separado la ganancia o pérdida por valor razonable relacionada con las inversiones dadas de baja en el período y la ganancia o pérdida por valor razonable relacionada con las inversiones mantenidas al final del período.

Cláusulas contractuales que podrían modificar el momento o el importe de los flujos de efectivo contractuales.

Las enmiendas requieren que una entidad revele los términos contractuales que podrían alterar el momento o el importe de los flujos de efectivo contractuales ante la ocurrencia (o no ocurrencia) de un evento contingente que no esté directamente relacionado con cambios en los riesgos y costos básicos de los préstamos. Los requisitos se aplican a cada clase de activo financiero medido a costo amortizado o al valor razonable a través de resultado integral (FVTOCI, por sus siglas en inglés) y a cada clase de pasivo financiero medido al costo amortizado.

Las enmiendas entran en vigor para los ejercicios anuales que comiencen a partir del 1 de enero de 2026, permitiéndose su aplicación anticipada. Si una entidad opta por aplicar estas enmiendas a un período anterior, deberá:

- aplicar todas las enmiendas simultáneamente y revelar este hecho; o
- aplicar únicamente las enmiendas a la clasificación de los activos financieros para dicho período anterior y revelar este hecho.

Las enmiendas deben aplicarse retroactivamente, de conformidad con la NIC 8, con excepciones específicas.

La Administración del Fideicomiso no prevé que la aplicación de estas enmiendas podría tener un impacto en los estados financieros del Fideicomiso.

Información financiera intermedia de conformidad con la NIC 34:

En cumplimiento con el artículo 33 Fracción II de la Circular Única de Emisoras, el Fideicomiso Irrevocable Número F/179424, emite sus estados financieros intermedios al 30 de septiembre de 2026, dichos estados financieros se encuentran proporcionados de acuerdo con la NIC 34, los cuales incluyen la siguiente información:

a) Un estado de situación financiera al final del periodo;
b) Un estado del resultado del periodo;

c) Un estado de cambios en el patrimonio del periodo;
d) Un estado de flujos de efectivo del periodo;
e) Notas, que incluyan un resumen de las políticas contables significativas y otra información explicativa;
f) Información comparativa con respecto al periodo inmediatamente anterior, tal como se especifica en los párrafos 38 y 38A de la NIC 34.

Información a revelar sobre garantías colaterales [bloque de texto]

No aplica.

Información a revelar sobre reclamaciones y beneficios pagados [bloque de texto]

No aplica.

Información a revelar sobre compromisos [bloque de texto]

No aplica.

Información a revelar sobre compromisos y pasivos contingentes [bloque de texto]

Al 30 de septiembre de 2026, la Administración no tiene conocimiento de ningún compromiso o acción legal que pudiera tener un efecto material en las condiciones financieras del Fideicomiso o en sus resultados.

Información a revelar sobre pasivos contingentes [bloque de texto]

Un pasivo contingente es una obligación posible a raíz de sucesos pasados y cuya existencia ha de ser confirmada por la ocurrencia o no ocurrencia de uno o más sucesos futuros inciertos que no están enteramente bajo el control de la entidad. Los pasivos contingentes no se reconocen en la contabilidad, sino que solo son revelados salvo cuando la probabilidad de ocurrencia es remota.

A la fecha de emisión de estos estados financieros, no se han identificado provisiones ni contingencias que revelar.

Información a revelar sobre costos de ventas [bloque de texto]

No aplica.

Información a revelar sobre riesgo de crédito [bloque de texto]

El riesgo de crédito se refiere al riesgo de que una contraparte incumpla sus obligaciones contractuales que resulten en una pérdida financiera para el Fideicomiso. El Fideicomiso ha adoptado una política de tratar sólo con contrapartes solventes y obteniendo suficientes garantías, en su caso, como una forma de mitigar el riesgo de pérdidas financieras por defecto.

El riesgo de crédito surge de los saldos de efectivo y equivalentes de efectivo.

El riesgo de crédito del saldo de efectivo y equivalentes de efectivo es bajo, ya que la política del Fideicomiso es la de realizar transacciones con contrapartes con alta calidad crediticia, según lo provisto por reconocidas agencias de calificación independientes.

Durante el periodo del 1 de enero al 30 de septiembre de 2026, el Fideicomiso no estuvo expuesto de manera significativa al riesgo crediticio ya que no ha realizado operaciones de crédito con terceros.

Información a revelar sobre instrumentos de deuda [bloque de texto]

No aplica.

Información a revelar sobre costos de adquisición diferidos que surgen de contratos de seguro [bloque de texto]

No aplica.

Información a revelar sobre impuestos diferidos [bloque de texto]

No aplica.

Información a revelar sobre depósitos de bancos [bloque de texto]

No aplica.

Información a revelar sobre depósitos de clientes [bloque de texto]

No aplica.

Información a revelar sobre gastos por depreciación y amortización [bloque de texto]

No aplica.

Información a revelar sobre instrumentos financieros derivados [bloque de texto]

No aplica.

Información a revelar sobre operaciones discontinuadas [bloque de texto]

No aplica.

Información a revelar sobre distribuciones [bloque de texto]

Las distribuciones y los pagos al amparo de los Certificados Bursátiles serán exclusivamente con cargo a los bienes que integran el patrimonio del Fideicomiso. El patrimonio del Fideicomiso también estará disponible para realizar pagos de las demás comisiones, honorarios, gastos, obligaciones e indemnizaciones del Fiduciario, según se establece en la cláusula 10.3 del contrato de Fideicomiso. Las distribuciones realizadas a los tenedores deberán aplicarse en el siguiente orden de prelación:

(i) Primero, el 100% de los flujos será distribuido a los tenedores hasta que el monto acumulado distribuido sea igual al monto total invertido más los gastos aplicables para el retorno.

(ii) Segundo, el 100% (cien por ciento) de los Flujos depositados en la Cuenta de Flujos será distribuido a los Tenedores hasta que el monto acumulado distribuido a los Tenedores sea suficiente para proporcionar a los Tenedores una tasa interna de retorno anual del 10% sobre el Monto Total Invertido más los Gastos Aplicables para el Retorno (calculada por el Administrador antes de impuestos), capitalizada trimestralmente.

(iii) Tercero, una vez pagadas las cantidades descritas en los incisos (i) y (ii) anteriores, la totalidad de los Flujos remanentes en la Cuenta de Flujos deberán ser pagados a los Tenedores y al Administrador en los porcentajes que se señalan a continuación, hasta que la suma de los

recursos que sean distribuidos conforme al sub-inciso(2) siguiente sea equivalente al 20% (veinte por ciento) de: (y) los recursos que hayan recibido los Tenedores conforme al inciso (ii) anterior y (z) los recursos que se distribuyan a los Tenedores y al Administrador conforme al presente inciso (iii): (1) un monto equivalente al 20% (veinte por ciento) de los recursos que se estén distribuyendo conforme al presente inciso (iii) será entregado a los Tenedores; y (2) un monto equivalente al 80% (ochenta por ciento) de los recursos que se estén distribuyendo conforme al presente inciso (iii)será entregado al Administrador como Comisión por Desempeño.

(iv) Cuarto, una vez pagadas las cantidades descritas en los incisos (i), (ii) y (iii) anteriores, a totalidad de los Flujos remanentes en la Cuenta de Flujos deberán ser pagados a los Tenedores y al Administrador en los porcentajes que se señalan a continuación: (1) un monto equivalente al 80% (ochenta por ciento) de los recursos que se estén distribuyendo conforme al presente inciso (iv) será entregado a los Tenedores; y (2) un monto equivalente al 20% (veinte por ciento) de los recursos que se estén distribuyendo conforme al presente inciso (iv) será entregado al Administrador como Comisión por Desempeño.

Información a revelar sobre ganancias por acción [bloque de texto]

No aplica.

Información a revelar sobre el efecto de las variaciones en las tasas de cambio de la moneda extranjera [bloque de texto]

No aplica.

Información a revelar sobre hechos ocurridos después del periodo sobre el que se informa [bloque de texto]

No aplica.

Información a revelar sobre gastos [bloque de texto]

No aplica.

Información a revelar sobre gastos por naturaleza [bloque de texto]

No aplica.

Información a revelar sobre activos para exploración y evaluación [bloque de texto]

No aplica.

Información a revelar sobre medición del valor razonable [bloque de texto]

No aplica.

Información a revelar sobre el valor razonable de instrumentos financieros [bloque de texto]

No aplica.

Información a revelar sobre ingresos (gastos) por primas y comisiones [bloque de texto]

No aplica.

Información a revelar sobre gastos financieros [bloque de texto]

No aplica.

Información a revelar sobre ingresos (gastos) financieros [bloque de texto]

Los ingresos por intereses se reconocen conforme se devengan, en función de los plazos y tasas de interés establecidos en los contratos celebrados con las instituciones bancarias.

Los ingresos por dividendos se reconocen cuando se establece el derecho a recibir el pago.

Información a revelar sobre ingresos financieros [bloque de texto]

No aplica.

Información a revelar sobre activos financieros mantenidos para negociar [bloque de texto]

No aplica.

Información a revelar sobre instrumentos financieros [bloque de texto]

No aplica.

Información a revelar sobre instrumentos financieros a valor razonable con cambios en resultados [bloque de texto]

No aplica.

Información a revelar sobre instrumentos financieros designados como a valor razonable con cambios en resultados [bloque de texto]

No aplica.

Información a revelar sobre instrumentos financieros mantenidos para negociar [bloque de texto]

No aplica.

Información a revelar sobre pasivos financieros mantenidos para negociar [bloque de texto]

No aplica.

Información a revelar sobre gestión del riesgo financiero [bloque de texto]

Las actividades del Fideicomiso lo exponen a una diversidad de riesgos financieros, tales como: el riesgo de mercado (que incluye el riesgo cambiario, el riesgo del valor de mercado y del flujo de fondos asociado con las tasas de interés y el riesgo de los precios), el riesgo crediticio y el riesgo de liquidez. El plan de administración de riesgos del Fideicomiso tiene como objetivo minimizar los efectos negativos potenciales derivados de la imprevisibilidad de los mercados en el desempeño financiero del Fideicomiso.

El Fideicomiso identifica, evalúa y cubre los riesgos financieros en estrecha cooperación con sus unidades operativas. El Comité Técnico ha emitido políticas generales relativas a la administración de riesgos financieros, así como políticas sobre riesgos específicos, como: el riesgo cambiario, el riesgo de las tasas de interés, el riesgo crediticio, el uso de instrumentos financieros derivados y no derivados y la inversión de excedentes de fondos.

Información a revelar sobre la adopción por primera vez de las NIIF [bloque de texto]

No aplica.

Información a revelar sobre gastos generales y administrativos [bloque de texto]

No aplica.

Información a revelar sobre información general sobre los estados financieros [bloque de texto]

No aplica.

Información a revelar sobre la hipótesis de negocio en marcha [bloque de texto]

No aplica.

Información a revelar sobre el crédito mercantil [bloque de texto]

No aplica.

Información a revelar sobre deterioro de valor de activos [bloque de texto]

No aplica.

Información a revelar sobre impuestos a las ganancias [bloque de texto]

No aplica.

Información a revelar de contratos de seguro [bloque de texto]

No aplica.

Información a revelar sobre ingresos ordinarios por primas de seguro [bloque de texto]

No aplica.

Información a revelar sobre activos intangibles [bloque de texto]

No aplica.

Información a revelar sobre activos intangibles y crédito mercantil [bloque de texto]

No aplica.

Información a revelar sobre gastos por intereses [bloque de texto]

No aplica.

Información a revelar sobre ingresos por intereses [bloque de texto]

No aplica.

Información a revelar sobre ingresos (gastos) por intereses [bloque de texto]

No aplica.

Información a revelar sobre inventarios [bloque de texto]

No aplica.

Información a revelar sobre pasivos por contratos de inversión [bloque de texto]

No aplica.

Información a revelar sobre propiedades de inversión [bloque de texto]

No aplica.

Información a revelar sobre inversiones contabilizadas utilizando el método de la participación [bloque de texto]

No aplica.

Información a revelar sobre inversiones distintas de las contabilizadas utilizando el método de la participación [bloque de texto]

No aplica.

Información a revelar sobre patrimonio [bloque de texto]

No aplica.

Información a revelar sobre negocios conjuntos [bloque de texto]

No aplica.

Información a revelar anticipos por arrendamientos [bloque de texto]

No aplica.

Información a revelar sobre arrendamientos [bloque de texto]

No aplica.

Información a revelar sobre riesgo de liquidez [bloque de texto]

En caso de disolución del Fideicomiso, el Fiduciario tiene que liquidar los asuntos del Fideicomiso, disponer de sus activos y pagar y distribuir los activos (incluidos los ingresos por disposiciones) primero a los acreedores y a los Tenedores de los Certificados Bursátiles. Por lo tanto, los acreedores, y más significativamente, los Tenedores de los Certificados Bursátiles, están expuestos al riesgo de liquidez en caso de liquidación del Fideicomiso.

El valor de los activos netos atribuibles a los Tenedores de los Certificados Bursátiles está en función del valor en libros a la fecha del estado de situación financiera.

Adicionalmente, el Fideicomiso está expuesto al riesgo de liquidez para el pago de servicios a proveedores, cuyos vencimientos son en plazos menores a 3 meses, y administración de los Activos Netos Atribuibles a los Fideicomisarios. El contrato de Fideicomiso requiere que se mantengan reservas suficientes para cubrir dichos gastos oportunamente.

La Administración del Fideicomiso monitorea continuamente las proyecciones de flujo de efectivo y los requerimientos de liquidez, asegurándose de mantener suficiente efectivo e inversión con realización inmediata para cumplir las necesidades operativas del Fideicomiso.

Los excedentes de efectivo del Fideicomiso se invierten en depósitos a plazos y títulos negociables, cuyos vencimientos o liquidez permiten flexibilidad para cubrir sus necesidades de efectivo.

Información a revelar sobre préstamos y anticipos a bancos [bloque de texto]

No aplica.

Información a revelar sobre préstamos y anticipos a clientes [bloque de texto]

No aplica.

Información a revelar sobre riesgo de mercado [bloque de texto]

Administración del riesgo de mercado

En la actualidad, existe un mercado incipiente para los certificados. El Fideicomiso tiene la obligación de crear un mercado secundario para los certificados. En caso de que no madure dicho mercado secundario, la liquidez de los certificados puede verse afectada negativamente y los tenedores podrían no tener la oportunidad de vender sus certificados en el mercado. Si dicho mercado secundario llegara a desarrollarse, es

posible que el mismo no continúe o no sea lo suficientemente líquido para permitir que los tenedores vendan sus certificados.

Información a revelar sobre el valor de los activos netos atribuibles a los tenedores de las unidades de inversión [bloque de texto]

No aplica.

Información a revelar sobre participaciones no controladoras [bloque de texto]

No aplica.

Información a revelar sobre activos no circulantes mantenidos para la venta y operaciones discontinuadas [bloque de texto]

No aplica.

Información a revelar sobre activos no circulantes o grupo de activos para su disposición clasificados como mantenidos para la venta [bloque de texto]

No aplica.

Información a revelar sobre objetivos, políticas y procesos para la gestión del patrimonio [bloque de texto]

No aplica.

Información a revelar sobre otros activos [bloque de texto]

No aplica.

Información a revelar sobre otros activos circulantes [bloque de texto]

No aplica.

Información a revelar sobre otros pasivos circulantes [bloque de texto]

No aplica.

Información a revelar sobre otros pasivos [bloque de texto]

No aplica.

Información a revelar sobre otros activos no circulantes [bloque de texto]

No aplica.

Información a revelar sobre otros pasivos no circulantes [bloque de texto]

No aplica.

Información a revelar sobre otros gastos de operación [bloque de texto]

No aplica.

Información a revelar sobre otros ingresos (gastos) de operación [bloque de texto]

No aplica.

Información a revelar sobre otros resultados de operación [bloque de texto]

No aplica.

Información a revelar sobre anticipos y otros activos [bloque de texto]

No aplica.

Información a revelar sobre utilidades (pérdidas) por actividades de operación [bloque de texto]

No aplica.

Información a revelar sobre propiedades, planta y equipo [bloque de texto]

No aplica.

Información a revelar sobre provisiones [bloque de texto]

No aplica.

Información a revelar sobre la reclasificación de instrumentos financieros [bloque de texto]

No aplica.

Información a revelar sobre ingresos de actividades ordinarias reconocidos procedentes de contratos de construcción [bloque de texto]

No aplica.

Información a revelar sobre reaseguros [bloque de texto]

No aplica.

Información a revelar sobre partes relacionadas [bloque de texto]

No aplica.

Información a revelar sobre gastos de investigación y desarrollo [bloque de texto]

No aplica.

Información a revelar sobre reservas dentro de patrimonio [bloque de texto]

No aplica.

Información a revelar sobre efectivo y equivalentes de efectivo restringidos [bloque de texto]

No aplica.

Información a revelar sobre ingresos de actividades ordinarias [bloque de texto]

No aplica.

Información a revelar sobre acuerdos de concesión de servicios [bloque de texto]

No aplica.

Información a revelar sobre patrimonio, reservas y otras participaciones en el patrimonio [bloque de texto]

No aplica.

Información a revelar sobre pasivos subordinados [bloque de texto]

No aplica.

Información a revelar sobre subsidiarias [bloque de texto]

Las inversiones en subsidiarias se expresan en su valor razonable con cambios en resultados. A continuación, se incluye el detalle de las inversiones en subsidiarias:

i. Con fecha 29 de noviembre de 2016, el Fideicomiso y Vertex Private Equity Dos, S.A.P.I de C.V., constituyen en conjunto con Banco Citi México, S.A., institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Citi México, División Fiduciaria; la sociedad promovida **Residencial Maranta Dos, S.A.P.I. de C.V.**, teniendo en esta una participación del 87.30% y teniendo un capital fijo de $43,650.00 (Cuarenta y tres mil seiscientos cincuenta pesos 00/100 M.N.), y capital variable, al 31 de diciembre de 2024, por $280,674,351.00 (Doscientos ochenta millones seiscientos setenta y cuatro mil trescientos cincuenta y un pesos 00/100 M.N.).

En abril de 2025, el Fideicomiso realizó una aportación adicional a esta entidad promovida por $1,484,100.00 (Un millón cuatrocientos ochenta y cuatro mil cien pesos 00/100 M.N.).

En enero de 2026, el Fideicomiso realizó una aportación adicional a esta entidad promovida por $1,515,900.00 (Un millón quinientos quince mil novecientos pesos 00/100 M.N.).

En marzo de 2026, el Fideicomiso realizó una aportación adicional a esta entidad promovida por $1,047,600.00 (Un millón cuarenta y siete mil seiscientos pesos 00/100 M.N.).

ii. Con fecha 22 de mayo de 2017, el Fideicomiso y Vertex Private Equity Dos, S.A.P.I de C.V., constituyen en conjunto con Banco Citi México, S.A., institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Citi México, División Fiduciaria; la sociedad promovida **DGO Guadiana Comercial, S.A.P.I. de C.V.,** teniendo en esta una participación del 87.30% y teniendo un capital suscrito de $1,746.00 (Mil setecientos cuarenta y seis pesos 00/100 M.N.), como monto fijo y $206,026,254.00 (Doscientos seis millones veintiséis mil doscientos cincuenta y cuatro pesos 00/100 M.N.), como monto variable.

iii. Con fecha 17 de mayo de 2018, el Fideicomiso y Vertex Private Equity Dos, S.A.P.I de C.V., constituyen en conjunto con Banco Citi México, S.A., institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Citi México, División Fiduciaria; la sociedad promovida **Tijuana VRX, S.A.P.I. de C.V.,** teniendo en esta una participación del 97% y teniendo un capital fijo de $48,500.00 (Cuarenta y ocho mil quinientos pesos 00/100 M.N.) y $485,921,500.00 (Cuatrocientos ochenta y cinco millones novecientos veintiún mil quinientos pesos 00/100 M.N.), como capital variable.

En abril de 2024, esta entidad promovida realizó un reembolso de capital para el Fideicomiso por $34,920,000.00 (Treinta y cuatro millones novecientos veinte mil pesos 00/100 M.N.).

En octubre y diciembre de 2025, esta entidad promovida realizó un reembolso de capital para el Fideicomiso por $23,280,000.00 (Veintitrés millones doscientos ochenta mil pesos 00/100 M.N.). y 20,370,000.00 (Veinte millones trescientos setenta mil pesos 00/100 M.N.), respectivamente.

iv. Con fecha 11 de diciembre de 2018, el Fideicomiso y Vertex Private Equity Dos, S.A.P.I de C.V., constituyen en conjunto con Banco Citi México, S.A., institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Citi México, División Fiduciaria; la sociedad promovida **San Pancho,** teniendo en esta una participación del 53% y habiendo realizado aportaciones de capital al 31 de diciembre de 2024 por $267,933, 960.00 (Doscientos sesenta y siete millones novecientos treinta y tres mil novecientos sesenta pesos 00/100 M.N.).

En marzo de 2025, el Fideicomiso realizó una aportación adicional a esta entidad promovida por $4,850,000.00 (Cuatro millones ochocientos cincuenta mil pesos 00/100 M.N.).

En julio de 2025, el Fideicomiso realizó una aportación adicional a esta entidad promovida por

$4,850,000.00 (Cuatro millones ochocientos cincuenta mil pesos 00/100 M.N.).

En noviembre de 2025, el Fideicomiso realizó una aportación adicional a esta entidad promovida por $1,552,000.00 (Un millón quinientos cincuenta y dos mil pesos 00/100 M.N.).

En marzo de 2026, el Fideicomiso realizó una aportación adicional a esta entidad promovida por $2,667,500.00 (Dos millones seiscientos sesenta y siete mil quinientos pesos 00/100 M.N.).

En julio de 2026, el Fideicomiso realizó una aportación adicional a esta entidad promovida por $2,425,000.00 (Dos millones cuatrocientos veinticinco mil pesos 00/100 M.N.).

v. Con fecha 15 de junio de 2021, el Fideicomiso y Vertex Private Equity Dos, S.A.P.I de C.V. constituyen en conjunto con Banco Citi México, S.A., institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Citi México, División Fiduciaria; la sociedad promovida **ST Regis**, teniendo en esta una participación del 48.5 % y habiendo realizado aportaciones de capital al 31 de diciembre de 2024 por $674,090, 496.00 (Seiscientos setenta y cuatro millones noventa mil cuatrocientos noventa y seis pesos 00/100 M.N.).

En febrero de 2025, el Fideicomiso realizó una aportación adicional a esta entidad promovida por $4,850,000.00 (Cuatro millones ochocientos cincuenta mil pesos 00/100 M.N.).

En junio de 2025, el Fideicomiso realizó una aportación adicional a esta entidad promovida por $4,850,000.00 (Cuatro millones ochocientos cincuenta mil pesos 00/100 M.N.).

Los valores razonables de las subsidiarias fueron determinados por valuadores independientes. La utilidad o pérdida, resultante de la valuación de cada subsidiaria respecto a su valor registrado anterior, se reconoció en el estado de resultado integral.

El valor razonable de la inversión en subsidiarias al 30 de septiembre de 2026 es como sigue:

Al 30 de septiembre de 2026

	Valor razonable	**Utilidad o pérdida**
Residencial Maranta Dos	195,753,969	8,174,076
DGO Guadiana Comercial	262,593,414	1,033,604
Tijuana VRX	406,122,420	79,540
San Pancho	249,977,768	15,381,210
ST Regis	682,212,504	(116,447,263)
	$ 1,796,660,075	**$ (91,778,833)**

La siguiente tabla proporciona información sobre cómo se determinan el valor razonable de los activos y pasivos financieros (en particular, las técnicas de valuación y los datos de entrada utilizados):

Sociedades promovidas	Técnica(s) de valuación	Datos de entrada significativos no observables	Relación de los datos de entrada no observables al valor razonable
Maranta Dos, DGO Guadiana y St Regis	Flujos de efectivo descontados (DCF)	Dado el supuesto de que se pueden hacer estimaciones razonables del flujo de efectivo generado por los activos a través del tiempo, dan pie a una valuación por DCF.	Un ligero incremento en el costo promedio ponderado del capital utilizado de forma aislada de cambios en otros datos de entrada resultaría en una disminución significativa en el valor razonable.
Tijuana VRX	Enfoque de costos	Los valores no observables corresponden a los precios de materiales y trabajos requeridos para reponer dicho activo.	Un ligero aumento en los precios de materiales daría lugar a un aumento significativo en su valor razonable, y viceversa.
San Pancho	Enfoque de Mercado	Análisis de transacciones comparables donde se obtienen múltiplos que pueden ser usados para valuar los activos.	La información transaccional de los activos sirve para dar una estimación razonable de acuerdo con la etapa de desarrollo o maduración en la que se encuentran dichos activos.

Información a revelar sobre un resumen de las políticas contables significativas [bloque de texto]

A continuación, se resumen las políticas contables más significativas utilizadas para la elaboración de estos

estados financieros, las cuales han sido aplicadas consecutivamente en el periodo que se presenta, a menos que se especifique lo contrario.

a. ***Bases de preparación***

Los estados financieros adjuntos no están auditados; sin embargo, han sido preparados de acuerdo con las International Financial Reporting Standars ("IFRS") para información financiera. En consecuencia, pueden no incluir todas las divulgaciones requeridas por las IFRS para los estados financieros completos. En opinión de la Administración, se han incluido todos los ajustes (que consisten únicamente en asuntos recurrentes normales) necesarios para una presentación razonable de los estados financieros trimestrales. Estos estados financieros deben leerse junto con los estados financieros auditados del Fideicomiso y las notas a los mismos, para el año terminado el 31 de diciembre de 2025 con fecha de emisión del mes de abril de 2026.

Las IFRS comprenden todas las International IAS vigentes, así como todas las interpretaciones relacionadas emitidas por el IFRIC, incluyendo aquellas emitidas previamente por el SIC.

El Fideicomiso cumple con la definición de una "entidad de inversión" conforme la IFRS 10, "*Estados Financieros Consolidados"*, la cual establece que una entidad de inversión es aquella que cumple con las siguientes características: i) obtiene fondos de uno o más inversionistas con el fin de proporcionarles servicios de administración de inversiones, ii) tiene el compromiso hacia su inversionista o inversionistas de que el propósito de negocio es invertir los fondos exclusivamente para retornos de capital, ingresos por inversiones, o ambos, iii) mide y evalúa el desempeño de sustancialmente todas sus inversiones en base al valor razonable.

Consecuentemente, las inversiones en entidades promovidas en las que el Fideicomiso ejerce control no se consolidan ni se aplica la IFRS 3 *"Combinación de negocios"* cuando se obtiene control en otras entidades; en vez de ello, debe medir su inversión en sus activos financieros a valor razonable con cambios en resultados.

La preparación de los estados financieros de acuerdo con IFRS requiere el uso de ciertas estimaciones contables críticas. Las áreas que involucran un mayor grado de juicio o complejidad o las áreas en las que los supuestos y estimaciones son significativos para los estados financieros se describen en la Nota 2.

b. ***Bases de consolidación de estados financieros***

Las subsidiarias son todas aquellas entidades (incluyendo entidades de propósito específico) sobre las cuales el Fideicomiso tiene el poder para decidir las políticas operativas y financieras. Generalmente, en estas entidades, el Fideicomiso es propietario de más de la mitad de las acciones

con derecho de voto. Asimismo, al evaluar si el Fideicomiso controla a una entidad, la existencia y efectos de derechos de votos potenciales que son actualmente ejercibles o convertibles fueron considerados.

El Fideicomiso ha adoptado anticipadamente las adecuaciones a la IFRS 10 “Estados financieros consolidados”, de acuerdo con las cuales, es considerado una entidad de inversión, y, por tanto, tiene una excepción de consolidar sus subsidiarias o aplicar la IFRS 3 “Combinación de negocios” cuando se obtiene control en otras entidades, en vez de ello, debe medir sus inversiones en subsidiarias a valor razonable con cambios en resultados.

La participación del Fideicomiso en el capital contable de sus vehículos de inversión al 30 de septiembre de 2026 es como sigue:

Subsidiaria	2026	2025	Actividad principal	Lugar de negocios/ país de incorporación
Residencial Maranta Dos, S.A. P.I de C.V. (Residencial Maranta Dos)	87.3	87.3	Construcción de desarrollo residencial.	México
DGO Guadiana Comercial, S.A. P.I. de C.V. (DGO Guadiana)	87.3	87.3	Construcción de Centro Comercial.	México
Tijuana VRX, S.A.P.I. de C.V. (Tijuana VRX)	97.0	97.0	Construcción de Centro Comercial.	México
San Pancho	53.0	53.0	Construcción de desarrollo residencial y hotelero.	México
St Regis	48.5	48.5	Hotel estabilizado.	México

El porcentaje de tenencia accionaría que el Fideicomiso tiene en sus subsidiarias directas al 30 de septiembre de 2026 y 30 de septiembre de 2025, es la que se muestra, midiendo cada una a su valor razonable con cambios en resultados de acuerdo con las adecuaciones a la IFRS 10 antes mencionadas.

Ninguna de estas subsidiarias tiene actividades relacionadas a actividades de inversión del Fideicomiso, que es considerado una entidad de inversión. Al 30 de septiembre de 2026 y 30 de septiembre de 2025, no existen restricciones significativas en las subsidiarias mencionadas.

c. ***Moneda funcional***

La moneda funcional y de reporte es el peso mexicano, por lo tanto, no fue necesario realizar ningún proceso de conversión.

d. ***Reconocimiento de ingresos***

Los ingresos por intereses se reconocen conforme se devengan, en función de los plazos y tasas de interés establecidos en los contratos celebrados con las instituciones bancarias.

Los ingresos por dividendos se reconocen cuando se establece el derecho a recibir el pago.

e. ***Activos financieros***

El Fideicomiso clasifica su inversión en activos netos atribuibles como activos y pasivos financieros a valor razonable.

i. Clasificaciones:

Activos netos atribuibles.

El fideicomisario tiene dos clases de instrumentos financieros: los Certificados Bursátiles y las Aportaciones del Fideicomitente.

Donde el Fideicomiso llevó a cabo la emisión inicial de los Certificados Bursátiles y oferta publica el 23 de diciembre de 2015, bajo el esquema de llamada de capital, por lo que el Fideicomiso podrá realizar emisiones subsecuentes por un monto inicial de la emisión, que no exceda del monto máximo de la emisión. Los tenedores que no acudan a las llamadas de capital y suscriban y paguen los certificados que emitan en emisiones subsecuentes, se verán sujetos a diluciones punitivas.

ii. Reconocimiento:

Los activos y pasivos financieros medidos a valor razonable a través de resultados se reconocen cuando el Fideicomiso se convierta en una parte contractual de las provisiones del instrumento. Donde el reconocimiento se llevará en las fechas de negociación cuando la compra o venta de una inversión esté bajo un contrato cuyos términos requieran la entrega de la inversión dentro del marco establecido por el mercado en cuestión.

Las distribuciones a los Tenedores de los Certificados Bursátiles se reconocerán en el estado de resultados como costo del financiamiento. Los ingresos que no se distribuyan se incluirán en los activos netos atribuibles a los Fideicomisarios.

iii. Medición:

En el reconocimiento inicial, los activos y pasivos se medirán a valor razonable; los costos de transacción como costos de financiamiento.

Posteriormente al reconocimiento inicial, los activos y pasivos financieros a valor razonable a través de resultados se miden a valor razonable. Las ganancias y pérdidas que surgen de los cambios en su valor razonable se incluirán en el estado de resultados en el periodo en que surjan.

iv. Baja de activos financieros

El Fideicomiso deja de reconocer un activo financiero únicamente cuando expiran los derechos contractuales sobre los flujos de efectivo del activo financiero o cuando se transfieren de manera sustancial los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad del activo financiero. Si el Fideicomiso no transfiere ni retiene substancialmente todos los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad y continúa reteniendo el control del activo transferido, el Fideicomiso reconocerá su participación en el activo y la obligación asociada por los montos que tendría que pagar. Si el Fideicomiso retiene

substancialmente todos los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad de un activo financiero transferido, el Fideicomiso continúa reconociendo el activo financiero y también reconoce un préstamo colateral por los recursos recibidos.

En la baja de un activo financiero en su totalidad, la diferencia entre el valor en libros del activo y la suma de la contraprestación recibida y por recibir y la ganancia o pérdida acumulada que haya sido reconocida en otros resultados integrales y resultados acumulados se reconocen en resultados.

f. ***Efectivo y equivalentes de efectivo***

Consisten principalmente en depósitos bancarios en cuentas de cheques e inversiones en valores a corto plazo, de gran liquidez, fácilmente convertibles en efectivo con vencimiento hasta de tres meses a partir de su fecha de adquisición y sujetos a riesgos poco significativos de cambios en valor. El efectivo se presenta a valor nominal; las fluctuaciones en su valor se reconocen en los resultados del periodo.

g. ***Provisiones***

Las provisiones se reconocen cuando el Fideicomiso tiene una obligación legal presente o asumida como resultado de eventos pasados, es probable la salida de flujos de efectivo para pagar la obligación y el monto de tal salida de recursos pueda ser estimado confiablemente. No se reconoce provisiones por pérdidas operativas futuras.

Las provisiones se reconocen al valor presente de los desembolsos que se espera sean requeridos para cancelar la obligación utilizando una tasa antes de impuestos que refleje las condiciones actuales del mercado con respecto al valor del dinero y los riesgos específicos para dicha obligación. El incremento de la provisión debido al transcurso del tiempo se reconoce como un gasto por intereses.

Un pasivo contingente es una obligación posible a raíz de sucesos pasados y cuya existencia ha de ser confirmada por la ocurrencia o no ocurrencia de uno o más sucesos futuros inciertos que no están enteramente bajo el control de la entidad. Los pasivos contingentes no se reconocen en la contabilidad, sino que solo son revelados salvo cuando la probabilidad de ocurrencia es remota.

A la fecha de emisión de estos estados financieros, no se han identificado provisiones ni contingencias que revelar.

h. ***Costos de emisión***

Los costos de emisión son costos incurridos para la adquisición de activos o pasivos financieros a valor razonable con cambios en resultados, por lo que los costos incluyen honorarios y comisiones pagadas a agentes, asesores, intermediarios, entre otros.

i. ***Distribuciones***

Las distribuciones y los pagos al amparo de los Certificados Bursátiles serán exclusivamente con cargo a los bienes que integran el patrimonio del Fideicomiso. El patrimonio del Fideicomiso también estará disponible para realizar pagos de las demás comisiones, honorarios, gastos, obligaciones e indemnizaciones del Fiduciario, según se establece en la cláusula 10.3 del contrato de Fideicomiso. Las distribuciones realizadas a los tenedores deberán aplicarse en el siguiente orden de prelación:

(i) Primero, el 100% de los flujos será distribuido a los tenedores hasta que el monto acumulado distribuido sea igual al monto total invertido más los gastos aplicables para el retorno.

(ii) Segundo, el 100% (cien por ciento) de los Flujos depositados en la Cuenta de Flujos será distribuido a los Tenedores hasta que el monto acumulado distribuido a los Tenedores sea suficiente para proporcionar a los Tenedores una tasa interna de retorno anual del 10% sobre el Monto Total Invertido más los Gastos Aplicables para el Retorno (calculada por el Administrador antes de impuestos), capitalizada trimestralmente.

(iii) Tercero, una vez pagadas las cantidades descritas en los incisos (i) y (ii) anteriores, la totalidad de los Flujos remanentes en la Cuenta de Flujos deberán ser pagados a los Tenedores y al Administrador en los porcentajes que se señalan a continuación, hasta que la suma de los recursos que sean distribuidos conforme al sub-inciso(2) siguiente sea equivalente al 20% (veinte por ciento) de: (y) los recursos que hayan recibido los Tenedores conforme al inciso (ii) anterior y (z) los recursos que se distribuyan a los Tenedores y al Administrador conforme al presente inciso (iii): (1) un monto equivalente al 20% (veinte por ciento) de los recursos que se estén distribuyendo conforme al presente inciso (iii) será entregado a los Tenedores; y (2) un monto equivalente al 80% (ochenta por ciento) de los recursos que se estén distribuyendo conforme al presente inciso (iii)será entregado al Administrador como Comisión por Desempeño.

(iv) Cuarto, una vez pagadas las cantidades descritas en los incisos (i), (ii) y (iii) anteriores, a totalidad de los Flujos remanentes en la Cuenta de Flujos deberán ser pagados a los Tenedores y al Administrador en los porcentajes que se señalan a continuación: (1) un monto equivalente al 80% (ochenta por ciento) de los recursos que se estén distribuyendo conforme al presente inciso (iv) será entregado a los Tenedores; y (2) un monto equivalente al 20% (veinte por ciento) de los recursos que se estén distribuyendo conforme al presente inciso (iv) será entregado al Administrador como Comisión por Desempeño.

Comisión por desempeño - La contabilización de la obligación por desempeño es un juicio crítico y se determina en función a la participación hipotética de los beneficios esperados por el Administrador, teniendo en cuenta el efectivo ya distribuido del Fideicomiso y el monto de los ingresos estimados futuros por desinversión o por disposición de su portafolio de activos financieros (con base en el valor razonable de las inversiones en la fecha de cierre de año) según lo estimado por el Administrador. Al 30 de septiembre de 2026 y al 31 de diciembre de 2025, la obligación del pasivo por desempeño acumulada al Fideicomitente y Administrador no ha sido registrada por considerarse poco importante.

Comité Técnico - De conformidad con lo establecido en el Artículo 80 de la Ley de Instituciones de Crédito, por medio del contrato de Fideicomiso se establece un Comité Técnico que se formará y tendrá las siguientes facultades:

- Está integrado por hasta 21 miembros propietarios y sus respectivos suplentes, de los cuales por lo menos el 25% deberán ser miembros independientes.

- Los Tenedores que tengan derecho a designar a un miembro del Comité Técnico de conformidad con la cláusula 4.2 (a) del contrato de Fideicomiso y el Administrador, notificarán al Fiduciario, al Representante Común y al Administrador (en su caso), por escrito, de la designación que hayan realizado. Los Tenedores y el Administrador podrán en cualquier momento revocar la designación o sustituir a dichos miembros que hayan designado, mediante notificación por escrito al Fiduciario y al Representante Común, en los términos antes mencionados.

- Cada tenedor que pretenda designar a un miembro en el Comité Técnico según se establece en la cláusula 4.2 del contrato de Fideicomiso y que no haya renunciado a su derecho, deberá entregar al Fiduciario y al Administrador (con copia al Representante Común), como evidencia de la cantidad de Certificados Bursátiles de los que dicho tenedor es propietario, las constancias de depósito que expida el Indeval al respecto y/o el listado de Tenedores de Certificados Bursátiles Fiduciarios que para tal efecto expida el intermediario financiero correspondiente, de ser el caso.

- El Fiduciario sólo cumplirá las instrucciones que válidamente reciba del Comité Técnico conforme a lo establecido en la cláusula 4.2 del contrato de Fideicomiso.

- El nombramiento de miembros del Comité Técnico es honorífico y no da derecho a dichos miembros a recibir contraprestación alguna de cualquier naturaleza por el desempeño del mismo.

- Los miembros del Comité Técnico podrán celebrar convenios para ejercer el derecho de voto en las sesiones del Comité Técnico.

- Los miembros del Comité Técnico por mayoría designarán a un miembro del Comité Técnico como presidente y a una persona que podrá no ser miembro como secretario.

- El Comité Técnico deberá reunirse de manera regular de conformidad con el calendario que sea aprobado en la primera sesión de cada año y de manera especial cuando sea convocado por un miembro del Comité Técnico o por el Administrador.

- Para que las sesiones del Comité Técnico se consideren válidamente instaladas, todos sus miembros deben ser debidamente convocados y la mayoría de sus miembros propietarios o sus suplentes respectivos deberán estar presentes y sus resoluciones deberán ser adoptadas por una mayoría de votos de los miembros presentes.

j. ***Régimen Fiscal***

El 11 de diciembre de 2020 en Asamblea de Tenedores se aprobó la propuesta del Administrador para modificar el régimen fiscal actual del Fideicomiso, para convertirlo de un FICAP, a un fideicomiso transparente, trayendo beneficios fiscales tanto para los Tenedores, como para el propio Administrador.

Derivado de lo anterior, se espera que el Fideicomiso califique como un fideicomiso a través del cual no se realizan actividades empresariales, por lo que los Tenedores tributarán conforme al régimen fiscal particular previsto en la LISR para cada uno de ellos, respecto de todos los ingresos que obtengan a través del Fideicomiso, tal como si los percibieran de manera directa, aun cuando el Fideicomiso no hubiera distribuido los ingresos a los Tenedores.

Asimismo, no estará obligado a cumplir con las obligaciones de carácter fiscal que serían aplicables a un fideicomiso considerado como empresarial para efectos fiscales, en términos

del artículo 13 de la LISR, en la medida en que se cumplan los requisitos establecidos en la fracción I de la regla 3.1.15. "Supuestos en que no se realizan actividades empresariales a través de un fideicomiso", de la Resolución Miscelánea Fiscal vigente en 2020, por lo tanto, las partes convienen en observar lo siguiente:

a) El Fiduciario a través del Administrador, o de quien el Fiduciario designe por instrucciones del Administrador, deberá llevar un registro de los ingresos generados a través del Fideicomiso, con objeto de evidenciar que los ingresos pasivos generados en un ejercicio fiscal representen cuando menos el 90% de los ingresos totales generados a través del Fideicomiso en ese mismo ejercicio.

Para efectos de lo anterior, se consideran ingresos pasivos aquellos que establezca la legislación aplicable, incluyendo, en esta fecha, la fracción I de la regla 3.1.15. "Supuestos en que no se realizan actividades empresariales a través de un fideicomiso" de la Resolución Miscelánea Fiscal vigente en 2020.

El 90% de ingresos pasivos anteriormente referido, se calculará dividiendo los ingresos pasivos que se obtengan a través del Fideicomiso durante el ejercicio fiscal del que se trate, entre la totalidad de los ingresos obtenidos a través del Fideicomiso durante el mismo ejercicio fiscal; el resultado obtenido se multiplicará por cien y se expresará en porcentaje.

Para determinar los ingresos y por cientos, se considerará que los ingresos se obtienen en las fechas que se señalan en el Titulo II de la LISR y se deberá incluir el total de los ingresos que se obtengan a través del Fideicomiso por la totalidad de los Fideicomisarios.

b) El Fiduciario a través del Administrador, o de quien el Fiduciario designe por instrucciones del Administrador, deberá llevar un registro de los ingresos generados a través del Fideicomiso, a fin de poder evidenciar, en su caso, que los ingresos pasivos generados de manera mensual representen cuando menos el 90% de los ingresos totales generados a través del Fideicomiso en

ese mismo periodo mensual.

En caso de que en algún periodo del ejercicio no se logre el porcentaje del 90% de ingresos pasivos respecto de los ingresos totales generados a través del Fideicomiso, el Administrador y el Fiduciario deberá efectuar el pago provisional correspondiente, con los recursos que se encuentren en la Cuenta de Distribuciones a los Tenedores de Certificados Serie A, así como la Cuenta de Distribuciones de la Serie Subsecuente, y a partir del mes inmediato posterior al que corresponda el pago provisional efectuado y hasta el último día del ejercicio fiscal respectivo, ya no será aplicable lo previsto en la citada fracción I de la regla 3.1.15., y se deberá estar a lo dispuesto en el artículo 13 de la LISR ("Actividades Empresariales a través de un Fideicomiso").

El por ciento de los ingresos pasivos antes referidos, se calculará dividiendo los ingresos pasivos que se obtengan a través del Fideicomiso durante el periodo comprendido desde el inicio del ejercicio y hasta el último día del mes al que se refiere el pago provisional de que se trate, entre la totalidad de los ingresos obtenidos a través del mismo Fideicomiso durante el mismo periodo; el cociente así obtenido se multiplicará por cien y el producto se expresará en por ciento.

Para determinar los ingresos y por cientos, se considerará que los ingresos se obtienen en las fechas que se señalan en el Título II de la LISR y se deberá incluir el total de los ingresos que se obtengan a través del Fideicomiso por la totalidad de los Fideicomisarios.

c) El Administrador deberá proporcionar a los Fideicomisarios la información necesaria para que puedan determinar los efectos fiscales correspondientes.

d) Si bien, el Fideicomiso tendrá ingresos pasivos conforme a la Regla 3.1.15., en caso de que el Fideicomiso obtenga, de manera directa o indirecta, ingresos diversos a los antes indicados (i.e. enajenación de inmuebles), es posible que, considerando estos últimos ingresos, no se logre alcanzar el porcentaje del 90% de ingresos pasivos del Fideicomiso de conformidad con lo indicado en la citada Regla 3.1.15 durante el ejercicio fiscal de que se trate, en estos casos deberá ser considerado como un fideicomiso empresarial en términos del artículo 13 de la LISR.

En este caso, el Administrador deberá instruir al Fiduciario para determinar en los términos del Título II de la LISR, el resultado o la pérdida fiscal de dichas actividades en cada ejercicio y cumplirá por cuenta de los Tenedores las obligaciones señaladas en la LISR, incluso la de efectuar pagos provisionales, tal como lo dispone el artículo 13 de la LISR. Asimismo, los Tenedores deberán acumular dicho resultado fiscal en la proporción que les corresponda conforme a lo estipulado en este Contrato y considerando lo señalado en el artículo 13 de la LISR y demás disposiciones aplicables, pudiendo acreditar los pagos provisionales en la misma proporción.

e) El Fiduciario deberá expedir a los Tenedores, en su caso, el comprobante fiscal en que consten los ingresos y retenciones derivados de las actividades realizadas a través del Fideicomiso.

f) El Fideicomiso será registrado ante el Servicio de Administración Tributaria con el nombre de "Fideicomiso Irrevocable Número F/179424" y obtendrá el Registro Federal de Contribuyentes a efectos de dar cumplimiento a las disposiciones fiscales vigentes, por lo que cualquier comunicado o instrucción que se gire en torno al presente Contrato y en atención del Fiduciario, deberá hacer referencia al citado nombre.

g) Las Partes reconocen que, cuando así lo señalen las disposiciones fiscales, el cumplimiento de las obligaciones del orden fiscal que en su caso llegaran a derivarse de este Contrato , con cargo del Fideicomiso, serán responsabilidad exclusiva de cada Fideicomisario, quien en este acto exime al Fiduciario de toda responsabilidad por el cumplimiento de dichas obligaciones y se obliga a acreditar razonablemente al Fiduciario el cumplimiento de tales obligaciones de manera periódica.

h) Las Partes acuerdan que cualesquiera impuestos u otras cargas fiscales (incluyendo sin limitar, cualquier impuesto sobre la renta, impuesto al valor agregado o impuestos similares recaudados a través de una retención o de cualquier forma), así como cualquier trámite fiscal que deba llevarse a cabo ante el Servicio de Administración Tributaria o ante las autoridades fiscales correspondientes, ya sean pagaderas o presentados ahora o en el futuro, que deban ser retenidos, pagados, enterados o presentados por el Fiduciario en los términos de la legislación aplicable en relación con la celebración, cumplimiento, registro y terminación de este Contrato y cualquier otro convenio, contrato, documento o instrumento que se celebre en cumplimiento de los fines del Fideicomiso o respecto del Patrimonio del Fideicomiso (incluyendo respecto de la realización de Distribuciones, Distribuciones a Tenedores de Certificados Serie A, Distribuciones de la Serie Subsecuente, Reembolso o cualquier otro pago realizado al amparo del presente Contrato de Fideicomiso), serán calculados por el Administrador y retenidos, enterados o presentado por el Fiduciario en el entendido que ningún momento el Fiduciario será responsable de calcular o enterar cualquier impuesto contribución o derecho, salvo que medie instrucciones del Administrador, y siempre y cuando el Fiduciario reciba de los Fideicomisarios los fondos para cumplir con el pago de las contribuciones que se causen, o bien, pueda disponer del Patrimonio del Fideicomiso.

i) Las Partes reconocen que el Fiduciario no deberá realizar retenciones o pagos por concepto de impuestos u otras cargas fiscales en la medida que la legislación aplicable imponga dicha obligación a cualquier otra Persona, incluyendo al intermediario financiero que tenga en custodia o administración los Certificados Bursátiles por cuenta de cualquier Tenedor o a cualquier institución depositaria de valores. Las Partes reconocen que podrán sufrir retenciones de impuestos u otras cargas fiscales por otras Personas y liberan al Fiduciario y al Administrador de responsabilidad por cuales quiera de dichas retenciones.

j) En caso de que algún Fideicomisario pretenda aplicar alguna opción, beneficio, tratado internacional, regla o criterio con objeto de que se le aplique una retención menor o incluso para que no se le efectúe retención, será completa responsabilidad de dicho Fideicomisario, el

cumplimiento de los requisitos correspondientes, para lo cual, deberá informar tal situación al Administrador, al Fiduciario y en su caso al Indeval y deberá proporcionarle toda la información que resulte necesaria.

k) Si por cualquier motivo las autoridades fiscales requieren al Fiduciario el pago de cualquier contribución como consecuencia del cumplimiento de los Fines del Fideicomiso, el Fiduciario deberá informarlo a los Fideicomisarios dentro de los 3 (tres) Días Hábiles siguientes a la fecha del requerimiento por parte de la autoridad fiscal de que se trate, a efecto de que los Fideicomisarios realicen los actos y pagos necesarios para dar cumplimiento a dichas obligaciones o inicie las acciones necesarias para evitar el pago demandado, de ser necesario mediante la constitución de cualquier garantía necesaria. En caso que los Fideicomisarios no cumplan con dicha obligación y el Fiduciario sea requerido por las autoridades fiscales para realizar el pago de cualquier contribución, el Fiduciario lo cubrirá con cargo al Patrimonio del Fideicomiso, salvo que las Fideicomisarios hubieren iniciado las acciones necesarias para evitar el pago (mediante la constitución de cualquier garantía necesaria), y dará aviso por escrito a los Fideicomisarios dentro de los 10 (diez) Días Hábiles siguientes a la fecha de pago. En dicho supuesto, los Fideicomisarios se obligan a reembolsar al Fideicomiso todas las cantidades pagadas por el Fiduciario dentro de los 10 (diez) Días Hábiles siguientes a la fecha del desembolso.

l) El Fiduciario podrá incurrir en gastos, de cualquier naturaleza, con cargo al Patrimonio del Fideicomiso y conforme a las instrucciones del Administrador, en relación con el cumplimiento de cualquier obligación fiscal que resulte a su cargo por virtud del cumplimiento de los fines del Fideicomiso.

m) Los Tenedores, por la mera adquisición de los Certificados Bursátiles reconocen que, aun cuando se pretende que el Fideicomiso califique como un fideicomiso no empresarial, el régimen fiscal podría cambiar durante la vigencia del presente Contrato de Fideicomiso, ya sea, entre otros supuestos, por las características de los ingresos que perciba o por alguna reforma que efectúe la autoridad fiscal, por lo que los Tenedores deberán consultar con sus asesores fiscales las implicaciones fiscales por su participación en el Fideicomiso.

k. Estado de flujo de efectivo

El Fideicomiso presenta sus estados de flujos de efectivo utilizando el método indirecto. Los intereses recibidos se clasificarán como flujos de efectivo de operación.

l. Contingencias

Las obligaciones o pérdidas relacionadas con contingencias se reconocen cuando es probable que sus efectos se materialicen y existan elementos razonables para su cuantificación. Si no existen estos elementos razonables, se incluye revelación en forma cualitativa en las notas a los estados

financieros. Los ingresos, utilidades o activos contingentes se reconocen hasta el momento en que existe certeza de su realización.

m. ***Activos netos atribuibles a los tenedores***

Los ingresos no distribuidos se incluyen en los activos netos atribuibles a los tenedores. Los movimientos en los activos netos atribuibles a los tenedores son reconocidos en el estado de resultado integral como costo financiero.

Los activos netos atribuibles a los tenedores se integrarán por (i) la aportación inicial, (ii) el monto total de la colocación, (iii) los títulos representativos del capital social de las Sociedades Promovidas que el Fiduciario suscriba o adquiera con motivo de las inversiones, (iv) los derechos de crédito que origine o adquiera el Fiduciario a cargo de las Sociedades Promovidas derivados de las inversiones que realice de conformidad con la cláusula 6.3 del contrato de Fideicomiso, (v) los flujos, (vi) todas y cada una de las cantidades depositadas en las cuentas del Fideicomiso, (vii) todas y cada una de las cantidades que deriven de las inversiones de las cantidades depositadas en las cuentas del Fideicomiso de conformidad con la cláusula 10.5 del contrato de Fideicomiso, (viii) todos y cada uno de los demás activos y derechos cedidos al y/o adquiridos por el Fiduciario para los fines del Fideicomiso de conformidad con, o según lo previsto en el contrato de Fideicomiso, y (ix) todas y cualesquiera cantidades en efectivo y todos los accesorios, frutos, productos y/o rendimientos derivados de o relacionados con los bienes descritos en los incisos anteriores.

2. 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 2, la Administración debe hacer juicios, estimaciones y supuestos sobre los valores en libros de los activos y pasivos de los estados financieros. Las estimaciones y supuestos relativos se basan en la experiencia y otros factores que se consideran pertinentes. Los resultados reales podrían diferir de estas estimaciones.

Las estimaciones y supuestos se revisan sobre una base regular. Las modificaciones a las estimaciones contables se reconocen en el periodo en que se realiza la modificación y periodos futuros si la modificación afecta tanto al periodo actual como a periodos subsecuentes.

La Administración prepara estimaciones y supuestos relacionados con el futuro. Por definición, las estimaciones contables que resulten rara vez serán iguales a los resultados reales.

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

A continuación, se presentan juicios críticos, aparte de aquellos que involucran las estimaciones, realizados por la Administración durante el proceso de aplicación de las políticas contables del Fideicomiso y que tienen un efecto significativo en los estados financieros.

Clasificación de Entidades de Inversión

El Fideicomiso cumple con la definición de una "Entidad de Inversión" conforme las IFRS 10, "Estados Financieros Consolidados", debido a que, de acuerdo con lo que establece el contrato del Fideicomiso y su plan de negocios, cumple con las siguientes características y se considerará como una entidad de inversión.

i. Obtiene fondos de más de un inversor a los que administra sus inversiones.

ii. Su propósito de negocio es invertir los fondos (en bienes raíces) para generar retornos como una apreciación del capital e ingresos por inversiones, o ambos, en un periodo definido.

iii. Mide y evalúa sus inversiones en sociedades promovidas a valor razonable a través de resultados.

Una entidad de inversión no consolida sus subsidiarias ni aplica la IFRS 3 de combinaciones de negocios y en lugar de eso mide sus inversiones en subsidiarias a su valor razonable a través de utilidades o pérdidas en resultados. No obstante, cuando dichas subsidiarias provean servicios relacionados a las inversiones del Fideicomiso de inversión (como servicios de asesoría en las inversiones, administración de las inversiones, soporte sobre las inversiones o servicios administrativos) serán consolidadas.

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

A continuación, se presentan las fuentes clave de incertidumbre en las estimaciones efectuadas a la fecha del estado de posición financiera, y que tienen un riesgo significativo de resultar en un ajuste en los valores en libros de activos y pasivos durante el próximo año.

Valor razonable

Al estimar el valor razonable de un activo y pasivo. El Fideicomiso utiliza los datos de mercados observables a la medida que estén disponibles. Cuando los datos de entrada de nivel 1 no están disponibles, el Fideicomiso contrata un valuador calificado independiente para llevar a cabo la valuación.

3. Efectivo y equivalentes de efectivo.

El efectivo y equivalentes de efectivo incluyen saldos de caja, depósitos bancarios y otras inversiones a corto plazo de uno a tres días con Instrumentos Gubernamentales.

En el cumplimiento de sus fines, el Fideicomiso abrirá las cuentas señaladas a continuación:

a. **Cuenta general**. La deberá abrir y mantener abierta el Fiduciario, ya que en la fecha de emisión depositó el monto total de la Emisión inicial y posteriormente, los Recursos Netos de la Emisión Inicial y deberá mantener en depósito en la cuenta general, durante la vigencia del contrato de Fideicomiso, la Reserva de Gastos y la Reserva de Administración, en el entendido de que deberá calcular de manera trimestral los montos de la Reserva de Gastos y la Reserva de Administración a efecto de que (1) los montos que conformen la Reserva de Gastos sean suficientes en todo momento para cubrir los Gastos de Mantenimiento del Fideicomiso, y (2) los montos que conformen la Reserva de Administración sean suficientes en todo momento para cubrir la Contraprestación por Administración, en cada caso, durante la vigencia del Contrato, en cada caso.

b. **Cuenta para Llamadas de Capital**. El Fiduciario mantendrá una Cuenta para Llamadas de Capital en la cual depositará todos los montos derivados de una Llamada de Capital, los cuales serán utilizados para pagar los Gastos de Emisión relacionados con dicha Llamada de Capital; en el entendido, que el remanente deberá ser depositado por el Fiduciario en la Cuenta General o en la Cuenta de Inversiones conforme a los términos que se describen en la Cláusula 10.3 del contrato.

c. **Cuenta de inversiones** - La cuenta la deberá abrir y mantener el Fiduciario, para el día hábil inmediato anterior a la fecha en que el Fideicomiso deba realizar un desembolso o pago con respecto de una Sociedad Promovida o una inversión (ya sea para la compra o constitución de la Sociedad Promovida correspondiente, para el otorgamiento de préstamos, para pagar gastos de inversión, o para realizar inversiones o inversiones adicionales), el Fiduciario transferirá de la cuenta general y/o de la cuenta de flujos, según sea el caso, a la cuenta de inversiones, el monto necesario para realizar dicho pago de conformidad con las instrucciones previas y por escrito del Administrador.

d. **Cuenta de flujos** - El Fiduciario depositará en la cuenta de flujos todos los flujos que reciba de las inversiones, y dentro de la cuenta llevar las Sub-cuentas a que se refiere la Cláusula 4.4 del contrato, en las que el Fiduciario registrará los dividendos que reciba, los intereses que reciba por los financiamientos otorgados a las Sociedades Promovidas, y las ganancias que se obtengan por las Desinversiones, según corresponda.

El monto total del efectivo y equivalentes de efectivo es controlado de acuerdo con el contrato del Fideicomiso a través de la siguiente cuenta:

	Al 30 de septiembre de 2026	Al 30 de septiembre de 2025
Efectivo en bancos	$ 30,981,906	$ 42,031,453
	$ 30,981,906	$ 42,031,453

IFRS define a los equivalentes de efectivo como inversiones a corto plazo de gran liquidez, que son fácilmente convertibles en importes determinados de efectivo, estando sujetos a un riesgo poco significativo de cambios en su valor.

4. Instrumentos financieros.

A) *Factores de los riesgos financieros*

Las actividades del Fideicomiso lo exponen a una diversidad de riesgos financieros, tales como: el riesgo de mercado (que incluye el riesgo cambiario, el riesgo del valor de mercado y del flujo de fondos asociado con las tasas de interés y el riesgo de los precios), el riesgo crediticio y el riesgo de liquidez. El plan de administración de riesgos del Fideicomiso tiene como objetivo minimizar los efectos negativos potenciales derivados de la imprevisibilidad de los mercados en el desempeño financiero del Fideicomiso.

El Fideicomiso identifica, evalúa y cubre los riesgos financieros en estrecha cooperación con sus unidades operativas. El Comité Técnico ha emitido políticas generales relativas a la administración de riesgos financieros, así como políticas sobre riesgos específicos, como: el riesgo cambiario, el riesgo de las tasas de interés, el riesgo crediticio, el uso de instrumentos financieros derivados y no derivados y la inversión de excedentes de fondos.

Administración del riesgo de mercado

En la actualidad, existe un mercado incipiente para los certificados. El Fideicomiso tiene la obligación de crear un mercado secundario para los certificados. En caso de que no madure dicho mercado secundario, la liquidez de los certificados puede verse afectada negativamente y los tenedores podrían no tener la oportunidad de vender sus certificados en el mercado. Si dicho mercado secundario llegara a desarrollarse, es posible que el mismo no continúe o no sea lo suficientemente líquido para permitir que los tenedores vendan sus certificados.

Riesgo de la industria de propiedades de arrendamiento

El Fideicomiso invierte en negocios que desarrollarán proyectos inmobiliarios de ingresos por arrendamiento. El desarrollo económico y general, así como los cambios estructurales dentro del país son los principales factores que afectan de manera general y especifica la oferta y la demanda del mercado de arrendamiento de oficinas y áreas comerciales, esto, a su vez, influye en los niveles de rentas y los riesgos de plazas disponibles. Adicionalmente, los mercados financieros y de capitales impactan las expectativas de los inversionistas del mercado inmobiliario (tasa de descuento). Este riesgo es mitigado mediante una apropiada selección y

diversificación con relación a las propiedades y a los arrendatarios, mediante ajustes a los términos de los arrendamientos y mediante mantener las propiedades atractivas para los arrendatarios.

Riesgo de la industria y del negocio de propiedades residenciales

El negocio inmobiliario en México prácticamente es financiado por entidades del sector público, tales como el Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores ("INFONAVIT"), Fondo de la Vivienda del Instituto de Seguridad y Servicios Sociales de los Trabajadores del Estado ("FOVISSSTE") y la Sociedad Hipotecaria Federal ("SHF"). Adicionalmente, la industria de la vivienda está sujeta a un gran número de regulaciones en materia de construcción, usos de suelo, etc., cuya aplicación compete, en muchas ocasiones, a diversas autoridades, siendo éstas: federales, estatales y municipales; adicionalmente, una de las variables clave a considerar en el negocio inmobiliario son los terrenos donde se llevan a cabo los proyectos; por lo tanto, los cambios en los planes de estas instituciones y agencias reguladoras pueden afectar la inversión y por lo mismo, constituir un riesgo. Cambios en las políticas gubernamentales y estrategias, ajustes a los programas y presupuestos en fomento a la vivienda y por parte de los institutos de vivienda y cambios en las políticas tributarias relacionadas con el sector inmobiliario, podrían afectar la operación de los vehículos de inversión del Fideicomiso.

Administración del riesgo de tasa de interés

El Fideicomiso no tiene financiamientos y mantiene sus inversiones en instrumentos gubernamentales o libres de riesgo. La exposición del Fideicomiso al riesgo de tasa de interés está relacionada con los montos mantenidos como efectivo y equivalentes de efectivo.

i. Políticas contables significativas

Los detalles de las políticas contables significativas y métodos adoptados (incluyendo los criterios de reconocimiento, bases de valuación y las bases de reconocimiento de ingresos y egresos) para cada clase de activo y pasivo financiero, se revelan en la Nota 3.

ii. Riesgo crediticio

El riesgo de crédito se refiere al riesgo de que una contraparte incumpla sus obligaciones contractuales que resulten en una pérdida financiera para el Fideicomiso. El Fideicomiso ha adoptado una política de tratar sólo con contrapartes solventes y obteniendo suficientes garantías, en su caso, como una forma de mitigar el riesgo de pérdidas financieras por defecto.

El riesgo de crédito surge de los saldos de efectivo y equivalentes de efectivo.

El riesgo de crédito del saldo de efectivo y equivalentes de efectivo es bajo, ya que la política del Fideicomiso es la de realizar transacciones con contrapartes con alta calidad crediticia, según lo provisto por reconocidas agencias de calificación independientes.

Durante el periodo del 1 de enero al 30 de septiembre de 2026, el Fideicomiso no estuvo expuesto de manera significativa al riesgo crediticio ya que no ha realizado operaciones de crédito con terceros.

iii. Riesgo de liquidez

En caso de disolución del Fideicomiso, el Fiduciario tiene que liquidar los asuntos del Fideicomiso, disponer de sus activos y pagar y distribuir los activos (incluidos los ingresos por disposiciones) primero a los acreedores y a los Tenedores de los Certificados Bursátiles. Por lo tanto, los acreedores, y más significativamente, los Tenedores de los Certificados Bursátiles, están expuestos al riesgo de liquidez en caso de liquidación del Fideicomiso.

El valor de los activos netos atribuibles a los Tenedores de los Certificados Bursátiles está en función del valor en libros a la fecha del estado de situación financiera.

Adicionalmente, el Fideicomiso está expuesto al riesgo de liquidez para el pago de servicios a proveedores, cuyos vencimientos son en plazos menores a 3 meses, y administración de los Activos Netos Atribuibles a los Fideicomisarios. El contrato de Fideicomiso requiere que se mantengan reservas suficientes para cubrir dichos gastos oportunamente.

La Administración del Fideicomiso monitorea continuamente las proyecciones de flujo de efectivo y los requerimientos de liquidez, asegurándose de mantener suficiente efectivo e inversión con realización inmediata para cumplir las necesidades operativas del Fideicomiso.

Los excedentes de efectivo del Fideicomiso se invierten en depósitos a plazos y títulos negociables, cuyos vencimientos o liquidez permiten flexibilidad para cubrir sus necesidades de efectivo.

IV. Activos netos atribuibles a los Fideicomisarios

Los activos netos atribuibles a los tenedores estarán constituidos como se expresa a continuación:

a. Por la aportación inicial.

b. Por los recursos netos que obtendrá el fiduciario como producto de la emisión inicial de los certificados bursátiles.

c. Por los recursos netos que obtendrá el fiduciario como producto de las emisiones subsecuentes de los certificados bursátiles.

d. Por los títulos representativos del capital social de los vehículos de inversión del portafolio y de las compañías del portafolio que el Fideicomiso adquiera con motivo de las inversiones.

e. Por los flujos.

f. Por las inversiones permitidas en que se inviertan el efectivo fideicomitido y sus rendimientos; y

g. Por las demás cantidades, bienes y/o derechos de que, actualmente o en el futuro, sea titular el fiduciario por cualquier concepto de conformidad con el Fideicomiso o documentos relacionados.

Información a revelar sobre cuentas por cobrar y por pagar por impuestos [bloque de texto]

No aplica.

Información a revelar sobre proveedores y otras cuentas por pagar [bloque de texto]

No aplica.

Información a revelar sobre clientes y otras cuentas por cobrar [bloque de texto]

No aplica.

Información a revelar sobre ingresos (gastos) [bloque de texto]

No aplica.

Riesgos relacionados con instrumentos financieros [bloque de texto]

No aplica.

Inversiones conservadas al vencimiento [bloque de texto]

No aplica.

Impuesto al valor agregado a favor [bloque de texto]

No aplica.

Activos netos [bloque de texto]

No aplica.

Posición en moneda extranjera [bloque de texto]

No aplica.

Inversiones en acciones [bloque de texto]

No aplica.

[800600] Notas - Lista de políticas contables

Información a revelar sobre un resumen de las políticas contables significativas [bloque de texto]

A continuación, se resumen las políticas contables más significativas utilizadas para la elaboración de estos estados financieros, las cuales han sido aplicadas consecutivamente en el periodo que se presenta, a menos que se especifique lo contrario.

a. ***Bases de preparación***

Los estados financieros adjuntos no están auditados; sin embargo, han sido preparados de acuerdo con las International Financial Reporting Standars ("IFRS") para información financiera. En consecuencia, pueden no incluir todas las divulgaciones requeridas por las IFRS para los estados financieros completos. En opinión de la Administración, se han incluido todos los ajustes (que consisten únicamente en asuntos recurrentes normales) necesarios para una presentación razonable de los estados financieros trimestrales. Estos estados financieros deben leerse junto con los estados financieros auditados del Fideicomiso y las notas a los mismos, para el año terminado el 31 de diciembre de 2025 con fecha de emisión del mes de abril de 2026.

Las IFRS comprenden todas las International IAS vigentes, así como todas las interpretaciones relacionadas emitidas por el IFRIC, incluyendo aquellas emitidas previamente por el SIC.

El Fideicomiso cumple con la definición de una "entidad de inversión" conforme la IFRS 10, "*Estados Financieros Consolidados"*, la cual establece que una entidad de inversión es aquella que cumple con las siguientes características: i) obtiene fondos de uno o más inversionistas con el fin de proporcionarles servicios de administración de inversiones, ii) tiene el compromiso hacia su inversionista o inversionistas de que el propósito de negocio es invertir los fondos exclusivamente para retornos de capital, ingresos por inversiones, o ambos, iii) mide y evalúa el desempeño de sustancialmente todas sus inversiones en base al valor razonable.

Consecuentemente, las inversiones en entidades promovidas en las que el Fideicomiso ejerce control no se consolidan ni se aplica la IFRS 3 *"Combinación de negocios"* cuando se obtiene control en otras entidades; en vez de ello, debe medir su inversión en sus activos financieros a valor razonable con cambios en resultados.

La preparación de los estados financieros de acuerdo con IFRS requiere el uso de ciertas estimaciones contables críticas. Las áreas que involucran un mayor grado de juicio o complejidad o las áreas en las que los supuestos y estimaciones son significativos para los estados financieros se describen en la Nota 2.

b. ***Bases de consolidación de estados financieros***

Las subsidiarias son todas aquellas entidades (incluyendo entidades de propósito específico) sobre las cuales el Fideicomiso tiene el poder para decidir las políticas operativas y financieras. Generalmente, en estas entidades, el Fideicomiso es propietario de más de la mitad de las acciones con derecho de voto. Asimismo, al evaluar si el Fideicomiso controla a una entidad, la existencia y efectos de derechos de votos potenciales que son actualmente ejercibles o convertibles fueron considerados.

El Fideicomiso ha adoptado anticipadamente las adecuaciones a la IFRS 10 "Estados financieros consolidados", de acuerdo con las cuales, es considerado una entidad de inversión, y, por tanto, tiene una excepción de consolidar sus subsidiarias o aplicar la IFRS 3 "Combinación de negocios" cuando se obtiene control en otras entidades, en vez de ello, debe medir sus inversiones en subsidiarias a valor razonable con cambios en resultados.

La participación del Fideicomiso en el capital contable de sus vehículos de inversión al 30 de septiembre de 2026 es como sigue:

Subsidiaria	2026	2025	Actividad principal	Lugar de negocios/ país de incorporación
Residencial Maranta Dos, S.A. P.I de C.V. (Residencial Maranta Dos)	87.3	87.3	Construcción de desarrollo residencial.	México
DGO Guadiana Comercial, S.A. P.I. de C.V. (DGO Guadiana)	87.3	87.3	Construcción de Centro Comercial.	México
Tijuana VRX, S.A.P.I. de C.V. (Tijuana VRX)	97.0	97.0	Construcción de Centro Comercial.	México
San Pancho	53.0	53.0	Construcción de desarrollo residencial y hotelero.	México

St Regis	48.5	48.5	Hotel estabilizado.	México

El porcentaje de tenencia accionaría que el Fideicomiso tiene en sus subsidiarias directas al 30 de septiembre de 2026 y 30 de septiembre de 2025, es la que se muestra, midiendo cada una a su valor razonable con cambios en resultados de acuerdo con las adecuaciones a la IFRS 10 antes mencionadas.

Ninguna de estas subsidiarias tiene actividades relacionadas a actividades de inversión del Fideicomiso, que es considerado una entidad de inversión. Al 30 de septiembre de 2026 y 30 de septiembre de 2025, no existen restricciones significativas en las subsidiarias mencionadas.

c. ***Moneda funcional***

La moneda funcional y de reporte es el peso mexicano, por lo tanto, no fue necesario realizar ningún proceso de conversión.

d. ***Reconocimiento de ingresos***

Los ingresos por intereses se reconocen conforme se devengan, en función de los plazos y tasas de interés establecidos en los contratos celebrados con las instituciones bancarias.

Los ingresos por dividendos se reconocen cuando se establece el derecho a recibir el pago.

e. ***Activos financieros***

El Fideicomiso clasifica su inversión en activos netos atribuibles como activos y pasivos financieros a valor razonable.

i. Clasificaciones:

Activos netos atribuibles.

El fideicomisario tiene dos clases de instrumentos financieros: los Certificados Bursátiles y las Aportaciones del Fideicomitente.

Donde el Fideicomiso llevó a cabo la emisión inicial de los Certificados Bursátiles y oferta publica el 23 de diciembre de 2015, bajo el esquema de llamada de capital, por lo que el

Fideicomiso podrá realizar emisiones subsecuentes por un monto inicial de la emisión, que no exceda del monto máximo de la emisión. Los tenedores que no acudan a las llamadas de capital y suscriban y paguen los certificados que emitan en emisiones subsecuentes, se verán sujetos a diluciones punitivas.

ii. Reconocimiento:

Los activos y pasivos financieros medidos a valor razonable a través de resultados se reconocen cuando el Fideicomiso se convierta en una parte contractual de las provisiones del instrumento. Donde el reconocimiento se llevará en las fechas de negociación cuando la compra o venta de una inversión esté bajo un contrato cuyos términos requieran la entrega de la inversión dentro del marco establecido por el mercado en cuestión.

Las distribuciones a los Tenedores de los Certificados Bursátiles se reconocerán en el estado de resultados como costo del financiamiento. Los ingresos que no se distribuyan se incluirán en los activos netos atribuibles a los Fideicomisarios.

iii. Medición:

En el reconocimiento inicial, los activos y pasivos se medirán a valor razonable; los costos de transacción como costos de financiamiento.

Posteriormente al reconocimiento inicial, los activos y pasivos financieros a valor razonable a través de resultados se miden a valor razonable. Las ganancias y pérdidas que surgen de los cambios en su valor razonable se incluirán en el estado de resultados en el periodo en que surjan.

iv. Baja de activos financieros

El Fideicomiso deja de reconocer un activo financiero únicamente cuando expiran los derechos contractuales sobre los flujos de efectivo del activo financiero o cuando se transfieren de manera sustancial los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad del activo financiero. Si el Fideicomiso no transfiere ni retiene substancialmente todos los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad y continúa reteniendo el control del activo transferido, el Fideicomiso reconocerá su participación en el activo y la obligación asociada por los montos que tendría que pagar. Si el Fideicomiso retiene

substancialmente todos los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad de un activo financiero transferido, el Fideicomiso continúa reconociendo el activo financiero y también reconoce un préstamo colateral por los recursos recibidos.

En la baja de un activo financiero en su totalidad, la diferencia entre el valor en libros del activo y la suma de la contraprestación recibida y por recibir y la ganancia o pérdida acumulada que haya sido reconocida en otros resultados integrales y resultados acumulados se reconocen en resultados.

f. ***Efectivo y equivalentes de efectivo***

Consisten principalmente en depósitos bancarios en cuentas de cheques e inversiones en valores a corto plazo, de gran liquidez, fácilmente convertibles en efectivo con vencimiento hasta de tres meses a partir de su fecha de adquisición y sujetos a riesgos poco significativos de cambios en valor. El efectivo se presenta a valor nominal; las fluctuaciones en su valor se reconocen en los resultados del periodo.

g. ***Provisiones***

Las provisiones se reconocen cuando el Fideicomiso tiene una obligación legal presente o asumida como resultado de eventos pasados, es probable la salida de flujos de efectivo para pagar la obligación y el monto de tal salida de recursos pueda ser estimado confiablemente. No se reconoce provisiones por pérdidas operativas futuras.

Las provisiones se reconocen al valor presente de los desembolsos que se espera sean requeridos para cancelar la obligación utilizando una tasa antes de impuestos que refleje las condiciones actuales del mercado con respecto al valor del dinero y los riesgos específicos para dicha obligación. El incremento de la provisión debido al transcurso del tiempo se reconoce como un gasto por intereses.

Un pasivo contingente es una obligación posible a raíz de sucesos pasados y cuya existencia ha de ser confirmada por la ocurrencia o no ocurrencia de uno o más sucesos futuros inciertos que no están enteramente bajo el control de la entidad. Los pasivos contingentes no se reconocen en la contabilidad, sino que solo son revelados salvo cuando la probabilidad de ocurrencia es remota.

A la fecha de emisión de estos estados financieros, no se han identificado provisiones ni contingencias que revelar.

h. ***Costos de emisión***

Los costos de emisión son costos incurridos para la adquisición de activos o pasivos financieros a valor razonable con cambios en resultados, por lo que los costos incluyen honorarios y comisiones pagadas a agentes, asesores, intermediarios, entre otros.

i. ***Distribuciones***

Las distribuciones y los pagos al amparo de los Certificados Bursátiles serán exclusivamente con cargo a los bienes que integran el patrimonio del Fideicomiso. El patrimonio del Fideicomiso también estará disponible para realizar pagos de las demás comisiones, honorarios, gastos, obligaciones e indemnizaciones del Fiduciario, según se establece en la cláusula 10.3 del contrato de Fideicomiso. Las distribuciones realizadas a los tenedores deberán aplicarse en el siguiente orden de prelación:

(i) Primero, el 100% de los flujos será distribuido a los tenedores hasta que el monto acumulado distribuido sea igual al monto total invertido más los gastos aplicables para el retorno.

(ii) Segundo, el 100% (cien por ciento) de los Flujos depositados en la Cuenta de Flujos será distribuido a los Tenedores hasta que el monto acumulado distribuido a los Tenedores sea suficiente para proporcionar a los Tenedores una tasa interna de retorno anual del 10% sobre el Monto Total Invertido más los Gastos Aplicables para el Retorno (calculada por el Administrador antes de impuestos), capitalizada trimestralmente.

(iii) Tercero, una vez pagadas las cantidades descritas en los incisos (i) y (ii) anteriores, la totalidad de los Flujos remanentes en la Cuenta de Flujos deberán ser pagados a los Tenedores y al Administrador en los porcentajes que se señalan a continuación, hasta que la suma de los recursos que sean distribuidos conforme al sub-inciso(2) siguiente sea equivalente al 20% (veinte por ciento) de: (y) los recursos que hayan recibido los Tenedores conforme al inciso (ii) anterior y (z) los recursos que se distribuyan a los Tenedores y al Administrador conforme al presente inciso (iii): (1) un monto equivalente al 20% (veinte por ciento) de los recursos que se estén distribuyendo conforme al presente inciso (iii) será entregado a los Tenedores; y (2) un monto equivalente al 80% (ochenta por ciento) de los recursos que se estén distribuyendo conforme al presente inciso (iii)será entregado al Administrador como Comisión por Desempeño.

(iv) Cuarto, una vez pagadas las cantidades descritas en los incisos (i), (ii) y (iii) anteriores, a totalidad de los Flujos remanentes en la Cuenta de Flujos deberán ser pagados a los Tenedores y al Administrador en los porcentajes que se señalan a continuación: (1) un monto equivalente al 80% (ochenta por ciento) de los recursos que se estén distribuyendo conforme al presente inciso (iv) será entregado a los Tenedores; y (2) un monto equivalente al 20% (veinte por ciento) de los recursos que se estén distribuyendo conforme al presente inciso (iv) será entregado al Administrador como Comisión por Desempeño.

Comisión por desempeño - La contabilización de la obligación por desempeño es un juicio crítico y se determina en función a la participación hipotética de los beneficios esperados por el Administrador, teniendo en cuenta el efectivo ya distribuido del Fideicomiso y el monto de los ingresos estimados futuros por desinversión o por disposición de su portafolio de activos financieros (con base en el valor

razonable de las inversiones en la fecha de cierre de año) según lo estimado por el Administrador. Al 30 de septiembre de 2026 y al 31 de diciembre de 2025, la obligación del pasivo por desempeño acumulada al Fideicomitente y Administrador no ha sido registrada por considerarse poco importante.

Comité Técnico - De conformidad con lo establecido en el Artículo 80 de la Ley de Instituciones de Crédito, por medio del contrato de Fideicomiso se establece un Comité Técnico que se formará y tendrá las siguientes facultades:

- Está integrado por hasta 21 miembros propietarios y sus respectivos suplentes, de los cuales por lo menos el 25% deberán ser miembros independientes.

- Los Tenedores que tengan derecho a designar a un miembro del Comité Técnico de conformidad con la cláusula 4.2 (a) del contrato de Fideicomiso y el Administrador, notificarán al Fiduciario, al Representante Común y al Administrador (en su caso), por escrito, de la designación que hayan realizado. Los Tenedores y el Administrador podrán en cualquier momento revocar la designación o sustituir a dichos miembros que hayan designado, mediante notificación por escrito al Fiduciario y al Representante Común, en los términos antes mencionados.

- Cada tenedor que pretenda designar a un miembro en el Comité Técnico según se establece en la cláusula 4.2 del contrato de Fideicomiso y que no haya renunciado a su derecho, deberá entregar al Fiduciario y al Administrador (con copia al Representante Común), como evidencia de la cantidad de Certificados Bursátiles de los que dicho tenedor es propietario, las constancias de depósito que expida el Indeval al respecto y/o el listado de Tenedores de Certificados Bursátiles Fiduciarios que para tal efecto expida el intermediario financiero correspondiente, de ser el caso.

- El Fiduciario sólo cumplirá las instrucciones que válidamente reciba del Comité Técnico conforme a lo establecido en la cláusula 4.2 del contrato de Fideicomiso.

- El nombramiento de miembros del Comité Técnico es honorífico y no da derecho a dichos miembros a recibir contraprestación alguna de cualquier naturaleza por el desempeño del mismo.

- Los miembros del Comité Técnico podrán celebrar convenios para ejercer el derecho de voto en las sesiones del Comité Técnico.

- Los miembros del Comité Técnico por mayoría designarán a un miembro del Comité Técnico como presidente y a una persona que podrá no ser miembro como secretario.

- El Comité Técnico deberá reunirse de manera regular de conformidad con el calendario que sea aprobado en la primera sesión de cada año y de manera especial cuando sea convocado por un miembro del Comité Técnico o por el Administrador.

- Para que las sesiones del Comité Técnico se consideren válidamente instaladas, todos sus

miembros deben ser debidamente convocados y la mayoría de sus miembros propietarios o sus suplentes respectivos deberán estar presentes y sus resoluciones deberán ser adoptadas por una mayoría de votos de los miembros presentes.

j. ***Régimen Fiscal***

El 11 de diciembre de 2020 en Asamblea de Tenedores se aprobó la propuesta del Administrador para modificar el régimen fiscal actual del Fideicomiso, para convertirlo de un FICAP, a un fideicomiso transparente, trayendo beneficios fiscales tanto para los Tenedores, como para el propio Administrador.

Derivado de lo anterior, se espera que el Fideicomiso califique como un fideicomiso a través del cual no se realizan actividades empresariales, por lo que los Tenedores tributarán conforme al régimen fiscal particular previsto en la LISR para cada uno de ellos, respecto de todos los ingresos que obtengan a través del Fideicomiso, tal como si los percibieran de manera directa, aun cuando el Fideicomiso no hubiera distribuido los ingresos a los Tenedores.

Asimismo, no estará obligado a cumplir con las obligaciones de carácter fiscal que serían aplicables a un fideicomiso considerado como empresarial para efectos fiscales, en términos

del artículo 13 de la LISR, en la medida en que se cumplan los requisitos establecidos en la fracción I de la regla 3.1.15. "Supuestos en que no se realizan actividades empresariales a través de un fideicomiso", de la Resolución Miscelánea Fiscal vigente en 2020, por lo tanto, las partes convienen en observar lo siguiente:

a) El Fiduciario a través del Administrador, o de quien el Fiduciario designe por instrucciones del Administrador, deberá llevar un registro de los ingresos generados a través del Fideicomiso, con objeto de evidenciar que los ingresos pasivos generados en un ejercicio fiscal representen cuando menos el 90% de los ingresos totales generados a través del Fideicomiso en ese mismo ejercicio.

Para efectos de lo anterior, se consideran ingresos pasivos aquellos que establezca la legislación aplicable, incluyendo, en esta fecha, la fracción I de la regla 3.1.15. "Supuestos en que no se realizan actividades empresariales a través de un fideicomiso" de la Resolución Miscelánea Fiscal vigente en 2020.

El 90% de ingresos pasivos anteriormente referido, se calculará dividiendo los ingresos pasivos que se obtengan a través del Fideicomiso durante el ejercicio fiscal del que se trate, entre la totalidad de los ingresos obtenidos a través del Fideicomiso durante el mismo ejercicio fiscal; el resultado obtenido se multiplicará por cien y se expresará en porcentaje.

Para determinar los ingresos y por cientos, se considerará que los ingresos se obtienen en las fechas que se señalan en el Titulo II de la LISR y se deberá incluir el total de los ingresos que se obtengan a través del Fideicomiso por la totalidad de los Fideicomisarios.

b) El Fiduciario a través del Administrador, o de quien el Fiduciario designe por instrucciones del Administrador, deberá llevar un registro de los ingresos generados a través del Fideicomiso, a fin de poder evidenciar, en su caso, que los ingresos pasivos generados de manera mensual representen cuando menos el 90% de los ingresos totales generados a través del Fideicomiso en ese mismo periodo mensual.

En caso de que en algún periodo del ejercicio no se logre el porcentaje del 90% de ingresos pasivos respecto de los ingresos totales generados a través del Fideicomiso, el Administrador y el Fiduciario deberá efectuar el pago provisional correspondiente, con los recursos que se encuentren en la Cuenta de Distribuciones a los Tenedores de Certificados Serie A, así como la Cuenta de Distribuciones de la Serie Subsecuente, y a partir del mes inmediato posterior al que corresponda el pago provisional efectuado y hasta el último día del ejercicio fiscal respectivo, ya no será aplicable lo previsto en la citada fracción I de la regla 3.1.15., y se deberá estar a lo dispuesto en el artículo 13 de la LISR ("Actividades Empresariales a través de un Fideicomiso").

El por ciento de los ingresos pasivos antes referidos, se calculará dividiendo los ingresos pasivos que se obtengan a través del Fideicomiso durante el periodo comprendido desde el inicio del ejercicio y hasta el último día del mes al que se refiere el pago provisional de que se trate, entre la totalidad de los ingresos obtenidos a través del mismo Fideicomiso durante el mismo periodo; el cociente así obtenido se multiplicará por cien y el producto se expresará en por ciento.

Para determinar los ingresos y por cientos, se considerará que los ingresos se obtienen en las fechas que se señalan en el Título II de la LISR y se deberá incluir el total de los ingresos que se obtengan a través del Fideicomiso por la totalidad de los Fideicomisarios.

c) El Administrador deberá proporcionar a los Fideicomisarios la información necesaria para que puedan determinar los efectos fiscales correspondientes.

d) Si bien, el Fideicomiso tendrá ingresos pasivos conforme a la Regla 3.1.15., en caso de que el Fideicomiso obtenga, de manera directa o indirecta, ingresos diversos a los antes indicados

(i.e. enajenación de inmuebles), es posible que, considerando estos últimos ingresos, no se logre alcanzar el porcentaje del 90% de ingresos pasivos del Fideicomiso de conformidad con lo indicado en la citada Regla 3.1.15 durante el ejercicio fiscal de que se trate, en estos casos deberá ser considerado como un fideicomiso empresarial en términos del artículo 13 de la LISR.

En este caso, el Administrador deberá instruir al Fiduciario para determinar en los términos del Título II de la LISR, el resultado o la pérdida fiscal de dichas actividades en cada ejercicio y cumplirá por cuenta de los Tenedores las obligaciones señaladas en la LISR, incluso la de efectuar pagos provisionales, tal como lo

dispone el artículo 13 de la LISR. Asimismo, los Tenedores deberán acumular dicho resultado fiscal en la proporción que les corresponda conforme a lo estipulado en este Contrato y considerando lo señalado en el artículo 13 de la LISR y demás disposiciones aplicables, pudiendo acreditar los pagos provisionales en la misma proporción.

e) El Fiduciario deberá expedir a los Tenedores, en su caso, el comprobante fiscal en que consten los ingresos y retenciones derivados de las actividades realizadas a través del Fideicomiso.

f) El Fideicomiso será registrado ante el Servicio de Administración Tributaria con el nombre de "Fideicomiso Irrevocable Número F/179424" y obtendrá el Registro Federal de Contribuyentes a efectos de dar cumplimiento a las disposiciones fiscales vigentes, por lo que cualquier comunicado o instrucción que se gire en torno al presente Contrato y en atención del Fiduciario, deberá hacer referencia al citado nombre.

g) Las Partes reconocen que, cuando así lo señalen las disposiciones fiscales, el cumplimiento de las obligaciones del orden fiscal que en su caso llegaran a derivarse de este Contrato , con cargo del Fideicomiso, serán responsabilidad exclusiva de cada Fideicomisario, quien en este acto exime al Fiduciario de toda responsabilidad por el cumplimiento de dichas obligaciones y se obliga a acreditar razonablemente al Fiduciario el cumplimiento de tales obligaciones de manera periódica.

h) Las Partes acuerdan que cualesquiera impuestos u otras cargas fiscales (incluyendo sin limitar, cualquier impuesto sobre la renta, impuesto al valor agregado o impuestos similares recaudados a través de una retención o de cualquier forma), así como cualquier trámite fiscal que deba llevarse a cabo ante el Servicio de Administración Tributaria o ante las autoridades fiscales correspondientes, ya sean pagaderas o presentados ahora o en el futuro, que deban ser retenidos, pagados, enterados o presentados por el Fiduciario en los términos de la legislación aplicable en relación con la celebración, cumplimiento, registro y terminación de este Contrato y cualquier otro convenio, contrato, documento o instrumento que se celebre en cumplimiento de los fines del Fideicomiso o respecto del Patrimonio del Fideicomiso (incluyendo respecto de la realización de Distribuciones, Distribuciones a Tenedores de Certificados Serie A, Distribuciones de la Serie Subsecuente, Reembolso o cualquier otro pago realizado al amparo del presente Contrato de Fideicomiso), serán calculados por el Administrador y retenidos, enterados o presentado por el Fiduciario en el entendido que ningún momento el Fiduciario será responsable de calcular o enterar cualquier impuesto contribución o derecho, salvo que medie instrucciones del Administrador, y siempre y cuando el Fiduciario reciba de los Fideicomisarios los fondos para cumplir con el pago de las contribuciones que se causen, o bien, pueda disponer del Patrimonio del Fideicomiso.

i) Las Partes reconocen que el Fiduciario no deberá realizar retenciones o pagos por concepto de impuestos u otras cargas fiscales en la medida que la legislación aplicable imponga dicha obligación a cualquier otra Persona, incluyendo al intermediario financiero que tenga en custodia

o administración los Certificados Bursátiles por cuenta de cualquier Tenedor o a cualquier institución depositaria de valores. Las Partes reconocen que podrán sufrir retenciones de impuestos u otras cargas fiscales por otras Personas y liberan al Fiduciario y al Administrador de responsabilidad por cuales quiera de dichas retenciones.

j) En caso de que algún Fideicomisario pretenda aplicar alguna opción, beneficio, tratado internacional, regla o criterio con objeto de que se le aplique una retención menor o incluso para que no se le efectúe retención, será completa responsabilidad de dicho Fideicomisario, el cumplimiento de los requisitos correspondientes, para lo cual, deberá informar tal situación al Administrador, al Fiduciario y en su caso al Indeval y deberá proporcionarle toda la información que resulte necesaria.

k) Si por cualquier motivo las autoridades fiscales requieren al Fiduciario el pago de cualquier contribución como consecuencia del cumplimiento de los Fines del Fideicomiso, el Fiduciario deberá informarlo a los Fideicomisarios dentro de los 3 (tres) Días Hábiles siguientes a la fecha del requerimiento por parte de la autoridad fiscal de que se trate, a efecto de que los Fideicomisarios realicen los actos y pagos necesarios para dar cumplimiento a dichas obligaciones o inicie las acciones necesarias para evitar el pago demandado, de ser necesario mediante la constitución de cualquier garantía necesaria. En caso que los Fideicomisarios no cumplan con dicha obligación y el Fiduciario sea requerido por las autoridades fiscales para realizar el pago de cualquier contribución, el Fiduciario lo cubrirá con cargo al Patrimonio del Fideicomiso, salvo que las Fideicomisarios hubieren iniciado las acciones necesarias para evitar el pago (mediante la constitución de cualquier garantía necesaria), y dará aviso por escrito a los Fideicomisarios dentro de los 10 (diez) Días Hábiles siguientes a la fecha de pago. En dicho supuesto, los Fideicomisarios se obligan a reembolsar al Fideicomiso todas las cantidades pagadas por el Fiduciario dentro de los 10 (diez) Días Hábiles siguientes a la fecha del desembolso.

l) El Fiduciario podrá incurrir en gastos, de cualquier naturaleza, con cargo al Patrimonio del Fideicomiso y conforme a las instrucciones del Administrador, en relación con el cumplimiento de cualquier obligación fiscal que resulte a su cargo por virtud del cumplimiento de los fines del Fideicomiso.

m) Los Tenedores, por la mera adquisición de los Certificados Bursátiles reconocen que, aun cuando se pretende que el Fideicomiso califique como un fideicomiso no empresarial, el régimen fiscal podría cambiar durante la vigencia del presente Contrato de Fideicomiso, ya sea, entre otros supuestos, por las características de los ingresos que perciba o por alguna reforma que efectúe la autoridad fiscal, por lo que los Tenedores deberán consultar con sus asesores fiscales las implicaciones fiscales por su participación en el Fideicomiso.

k. ***Estado de flujo de efectivo***

El Fideicomiso presenta sus estados de flujos de efectivo utilizando el método indirecto. Los intereses recibidos se clasificarán como flujos de efectivo de operación.

l. ***Contingencias***

Las obligaciones o pérdidas relacionadas con contingencias se reconocen cuando es probable que sus efectos se materialicen y existan elementos razonables para su cuantificación. Si no existen estos elementos razonables, se incluye revelación en forma cualitativa en las notas a los estados financieros. Los ingresos, utilidades o activos contingentes se reconocen hasta el momento en que existe certeza de su realización.

m. ***Activos netos atribuibles a los tenedores***

Los ingresos no distribuidos se incluyen en los activos netos atribuibles a los tenedores. Los movimientos en los activos netos atribuibles a los tenedores son reconocidos en el estado de resultado integral como costo financiero.

Los activos netos atribuibles a los tenedores se integrarán por (i) la aportación inicial, (ii) el monto total de la colocación, (iii) los títulos representativos del capital social de las Sociedades Promovidas que el Fiduciario suscriba o adquiera con motivo de las inversiones, (iv) los derechos de crédito que origine o adquiera el Fiduciario a cargo de las Sociedades Promovidas derivados de las inversiones que realice de conformidad con la cláusula 6.3 del contrato de Fideicomiso, (v) los flujos, (vi) todas y cada una de las cantidades depositadas en las cuentas del Fideicomiso, (vii) todas y cada una de las cantidades que deriven de las inversiones de las cantidades depositadas en las cuentas del Fideicomiso de conformidad con la cláusula 10.5 del contrato de Fideicomiso, (viii) todos y cada uno de los demás activos y derechos cedidos al y/o adquiridos por el Fiduciario para los fines del Fideicomiso de conformidad con, o según lo previsto en el contrato de Fideicomiso, y (ix) todas y cualesquiera cantidades en efectivo y todos los accesorios, frutos, productos y/o rendimientos derivados de o relacionados con los bienes descritos en los incisos anteriores.

2. 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 2, la Administración debe hacer juicios, estimaciones y supuestos sobre los valores en libros de los activos y pasivos de los estados financieros. Las estimaciones y supuestos relativos se basan en la experiencia y otros factores que se consideran pertinentes. Los resultados reales podrían diferir de estas estimaciones.

Las estimaciones y supuestos se revisan sobre una base regular. Las modificaciones a las estimaciones contables se reconocen en el periodo en que se realiza la modificación y periodos futuros si la modificación afecta tanto al periodo actual como a periodos subsecuentes.

La Administración prepara estimaciones y supuestos relacionados con el futuro. Por definición, las estimaciones contables que resulten rara vez serán iguales a los resultados reales.

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

A continuación, se presentan juicios críticos, aparte de aquellos que involucran las estimaciones, realizados por la Administración durante el proceso de aplicación de las políticas contables del Fideicomiso y que tienen un efecto significativo en los estados financieros.

Clasificación de Entidades de Inversión

El Fideicomiso cumple con la definición de una "Entidad de Inversión" conforme las IFRS 10, "Estados Financieros Consolidados", debido a que, de acuerdo con lo que establece el contrato del Fideicomiso y su plan de negocios, cumple con las siguientes características y se considerará como una entidad de inversión.

i. Obtiene fondos de más de un inversor a los que administra sus inversiones.

ii. Su propósito de negocio es invertir los fondos (en bienes raíces) para generar retornos como una apreciación del capital e ingresos por inversiones, o ambos, en un periodo definido.

iii. Mide y evalúa sus inversiones en sociedades promovidas a valor razonable a través de resultados.

Una entidad de inversión no consolida sus subsidiarias ni aplica la IFRS 3 de combinaciones de negocios y en lugar de eso mide sus inversiones en subsidiarias a su valor razonable a través de utilidades o pérdidas en resultados. No obstante, cuando dichas subsidiarias provean servicios relacionados a las inversiones del Fideicomiso de inversión (como servicios de asesoría en las inversiones, administración de las inversiones, soporte sobre las inversiones o servicios administrativos) serán consolidadas.

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

A continuación, se presentan las fuentes clave de incertidumbre en las estimaciones efectuadas a la fecha del estado de posición financiera, y que tienen un riesgo significativo de resultar en un ajuste en los valores en libros de activos y pasivos durante el próximo año.

Valor razonable

Al estimar el valor razonable de un activo y pasivo. El Fideicomiso utiliza los datos de mercados observables a la medida que estén disponibles. Cuando los datos de entrada de nivel 1 no están disponibles, el Fideicomiso contrata un valuador calificado independiente para llevar a cabo la valuación.

3. Efectivo y equivalentes de efectivo.

El efectivo y equivalentes de efectivo incluyen saldos de caja, depósitos bancarios y otras inversiones a corto plazo de uno a tres días con Instrumentos Gubernamentales.

En el cumplimiento de sus fines, el Fideicomiso abrirá las cuentas señaladas a continuación:

a. **Cuenta general**. La deberá abrir y mantener abierta el Fiduciario, ya que en la fecha de emisión depositó el monto total de la Emisión inicial y posteriormente, los Recursos Netos de la Emisión Inicial y deberá mantener en depósito en la cuenta general, durante la vigencia del contrato de Fideicomiso, la Reserva de Gastos y la Reserva de Administración, en el entendido de que deberá calcular de manera trimestral los montos de la Reserva de Gastos y la Reserva de Administración a efecto de que (1) los montos que conformen la Reserva de Gastos sean suficientes en todo momento para cubrir los Gastos de Mantenimiento del Fideicomiso, y (2) los montos que conformen la Reserva de Administración sean suficientes en todo momento para cubrir la Contraprestación por Administración, en cada caso, durante la vigencia del Contrato, en cada caso.

b. **Cuenta para Llamadas de Capital**. El Fiduciario mantendrá una Cuenta para Llamadas de Capital en la cual depositará todos los montos derivados de una Llamada de Capital, los cuales serán utilizados para pagar los Gastos de Emisión relacionados con dicha Llamada de Capital; en el entendido, que el remanente deberá ser depositado por el Fiduciario en la Cuenta General o en la Cuenta de Inversiones conforme a los términos que se describen en la Cláusula 10.3 del contrato.

c. **Cuenta de inversiones** - La cuenta la deberá abrir y mantener el Fiduciario, para el día hábil inmediato anterior a la fecha en que el Fideicomiso deba realizar un desembolso o pago con respecto de una Sociedad Promovida o una inversión (ya sea para la compra o constitución de la Sociedad Promovida correspondiente, para el otorgamiento de préstamos, para pagar gastos de inversión, o para realizar inversiones o inversiones adicionales), el Fiduciario transferirá de la cuenta general y/o de la cuenta de flujos, según sea el caso, a la cuenta de inversiones, el monto necesario para realizar dicho pago de conformidad con las instrucciones previas y por escrito del Administrador.

d. **Cuenta de flujos** - El Fiduciario depositará en la cuenta de flujos todos los flujos que reciba de las inversiones, y dentro de la cuenta llevar las Sub-cuentas a que se refiere la Cláusula 4.4 del contrato, en las que el Fiduciario registrará los dividendos que reciba, los intereses que reciba por los financiamientos otorgados a las Sociedades Promovidas, y las ganancias que se obtengan por las Desinversiones, según corresponda.

El monto total del efectivo y equivalentes de efectivo es controlado de acuerdo con el contrato del Fideicomiso a través de la siguiente cuenta:

	Al 30 de septiembre de 2026	Al 30 de septiembre de 2025
Efectivo en bancos	$ 30,981,906	$ 42,031,453
	$ 30,981,906	$ 42,031,453

IFRS define a los equivalentes de efectivo como inversiones a corto plazo de gran liquidez, que son fácilmente convertibles en importes determinados de efectivo, estando sujetos a un riesgo poco significativo de cambios en su valor.

4. Instrumentos financieros.

A) *Factores de los riesgos financieros*

Las actividades del Fideicomiso lo exponen a una diversidad de riesgos financieros, tales como: el riesgo de mercado (que incluye el riesgo cambiario, el riesgo del valor de mercado y del flujo de fondos asociado con las tasas de interés y el riesgo de los precios), el riesgo crediticio y el riesgo de liquidez. El plan de administración de riesgos del Fideicomiso tiene como objetivo minimizar los efectos negativos potenciales derivados de la imprevisibilidad de los mercados en el desempeño financiero del Fideicomiso.

El Fideicomiso identifica, evalúa y cubre los riesgos financieros en estrecha cooperación con sus unidades operativas. El Comité Técnico ha emitido políticas generales relativas a la administración de riesgos financieros, así como políticas sobre riesgos específicos, como: el riesgo cambiario, el riesgo de las tasas de interés, el riesgo crediticio, el uso de instrumentos financieros derivados y no derivados y la inversión de excedentes de fondos.

Administración del riesgo de mercado

En la actualidad, existe un mercado incipiente para los certificados. El Fideicomiso tiene la obligación de crear un mercado secundario para los certificados. En caso de que no madure dicho mercado secundario, la liquidez de los certificados puede verse afectada negativamente y los tenedores podrían no tener la oportunidad de vender sus certificados en el mercado. Si dicho mercado secundario llegara a desarrollarse, es posible que el mismo no continúe o no sea lo suficientemente líquido para permitir que los tenedores vendan

sus certificados.

Riesgo de la industria de propiedades de arrendamiento

El Fideicomiso invierte en negocios que desarrollarán proyectos inmobiliarios de ingresos por arrendamiento. El desarrollo económico y general, así como los cambios estructurales dentro del país son los principales factores que afectan de manera general y especifica la oferta y la demanda del mercado de arrendamiento de oficinas y áreas comerciales, esto, a su vez, influye en los niveles de rentas y los riesgos de plazas disponibles. Adicionalmente, los mercados financieros y de capitales impactan las expectativas de los inversionistas del mercado inmobiliario (tasa de descuento). Este riesgo es mitigado mediante una apropiada selección y diversificación con relación a las propiedades y a los arrendatarios, mediante ajustes a los términos de los arrendamientos y mediante mantener las propiedades atractivas para los arrendatarios.

Riesgo de la industria y del negocio de propiedades residenciales

El negocio inmobiliario en México prácticamente es financiado por entidades del sector público, tales como el Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores (“INFONAVIT”), Fondo de la Vivienda del Instituto de Seguridad y Servicios Sociales de los Trabajadores del Estado (“FOVISSSTE”) y la Sociedad Hipotecaria Federal (“SHF”). Adicionalmente, la industria de la vivienda está sujeta a un gran número de regulaciones en materia de construcción, usos de suelo, etc., cuya aplicación compete, en muchas ocasiones, a diversas autoridades, siendo éstas: federales, estatales y municipales; adicionalmente, una de las variables clave a considerar en el negocio inmobiliario son los terrenos donde se llevan a cabo los proyectos; por lo tanto, los cambios en los planes de estas instituciones y agencias reguladoras pueden afectar la inversión y por lo mismo, constituir un riesgo. Cambios en las políticas gubernamentales y estrategias, ajustes a los programas y presupuestos en fomento a la vivienda y por parte de los institutos de vivienda y cambios en las políticas tributarias relacionadas con el sector inmobiliario, podrían afectar la operación de los vehículos de inversión del Fideicomiso.

Administración del riesgo de tasa de interés

El Fideicomiso no tiene financiamientos y mantiene sus inversiones en instrumentos gubernamentales o libres de riesgo. La exposición del Fideicomiso al riesgo de tasa de interés está relacionada con los montos mantenidos como efectivo y equivalentes de efectivo.

i. Políticas contables significativas

Los detalles de las políticas contables significativas y métodos adoptados (incluyendo los criterios de reconocimiento, bases de valuación y las bases de reconocimiento de ingresos y egresos) para cada clase de activo y pasivo financiero, se revelan en la Nota 3.

ii. Riesgo crediticio

El riesgo de crédito se refiere al riesgo de que una contraparte incumpla sus obligaciones contractuales que resulten en una pérdida financiera para el Fideicomiso. El Fideicomiso ha adoptado una política de tratar sólo con contrapartes solventes y obteniendo suficientes garantías, en su caso, como una forma de mitigar el riesgo de pérdidas financieras por defecto.

El riesgo de crédito surge de los saldos de efectivo y equivalentes de efectivo.

El riesgo de crédito del saldo de efectivo y equivalentes de efectivo es bajo, ya que la política del Fideicomiso es la de realizar transacciones con contrapartes con alta calidad crediticia, según lo provisto por reconocidas agencias de calificación independientes.

Durante el periodo del 1 de enero al 30 de septiembre de 2026, el Fideicomiso no estuvo expuesto de manera significativa al riesgo crediticio ya que no ha realizado operaciones de crédito con terceros.

iii. Riesgo de liquidez

En caso de disolución del Fideicomiso, el Fiduciario tiene que liquidar los asuntos del Fideicomiso, disponer de sus activos y pagar y distribuir los activos (incluidos los ingresos por disposiciones) primero a los acreedores y a los Tenedores de los Certificados Bursátiles. Por lo tanto, los acreedores, y más significativamente, los Tenedores de los Certificados Bursátiles, están expuestos al riesgo de liquidez en caso de liquidación del Fideicomiso.

El valor de los activos netos atribuibles a los Tenedores de los Certificados Bursátiles está en función del valor en libros a la fecha del estado de situación financiera.

Adicionalmente, el Fideicomiso está expuesto al riesgo de liquidez para el pago de servicios a proveedores, cuyos vencimientos son en plazos menores a 3 meses, y administración de los Activos Netos Atribuibles a los Fideicomisarios. El contrato de Fideicomiso requiere que se mantengan reservas suficientes para cubrir dichos gastos oportunamente.

La Administración del Fideicomiso monitorea continuamente las proyecciones de flujo de efectivo y los requerimientos de liquidez, asegurándose de mantener suficiente efectivo e inversión con realización inmediata para cumplir las necesidades operativas del Fideicomiso.

Los excedentes de efectivo del Fideicomiso se invierten en depósitos a plazos y títulos negociables, cuyos vencimientos o liquidez permiten flexibilidad para cubrir sus necesidades de efectivo.

IV. Activos netos atribuibles a los Fideicomisarios

Los activos netos atribuibles a los tenedores estarán constituidos como se expresa a continuación:

a. Por la aportación inicial.

b. Por los recursos netos que obtendrá el fiduciario como producto de la emisión inicial de los certificados bursátiles.

c. Por los recursos netos que obtendrá el fiduciario como producto de las emisiones subsecuentes de los certificados bursátiles.

d. Por los títulos representativos del capital social de los vehículos de inversión del portafolio y de las compañías del portafolio que el Fideicomiso adquiera con motivo de las inversiones.

e. Por los flujos.

f. Por las inversiones permitidas en que se inviertan el efectivo fideicomitido y sus rendimientos; y

g. Por las demás cantidades, bienes y/o derechos de que, actualmente o en el futuro, sea titular el fiduciario por cualquier concepto de conformidad con el Fideicomiso o documentos relacionados.

Descripción de la política contable de activos financieros disponibles para la venta [bloque de texto]

No aplica.

Descripción de la política contable para costos de préstamos [bloque de texto]

No aplica.

Descripción de la política contable para préstamos [bloque de texto]

No aplica.

Descripción de la política contable para flujos de efectivo [bloque de texto]

El Fideicomiso presenta sus estados de flujos de efectivo utilizando el método indirecto. Los intereses recibidos se clasificarán como flujos de efectivo de operación.

Descripción de la política contable para construcciones en proceso [bloque de texto]

No aplica.

Descripción de la política contable de los costos de adquisición [bloque de texto]

No aplica.

Descripción de la política contable para provisiones para retiro del servicio, restauración y rehabilitación [bloque de texto]

No aplica.

Descripción de la política contable para costos de adquisición diferidos que surgen de contratos de seguro [bloque de texto]

No aplica.

Descripción de la política contable para gastos por depreciación [bloque de texto]

No aplica.

Descripción de la política contable para baja en cuentas de instrumentos financieros [bloque de texto]

No aplica.

Descripción de la política contable para instrumentos financieros derivados [bloque de texto]

No aplica.

Descripción de la política contable para instrumentos financieros derivados y coberturas [bloque de texto]

No aplica.

Descripción de la política contable para la determinación de los componentes del efectivo y equivalentes de efectivo [bloque de texto]

Consisten principalmente en depósitos bancarios en cuentas de cheques e inversiones en valores a corto plazo, de gran liquidez, fácilmente convertibles en efectivo con vencimiento hasta de tres meses a partir de su fecha de adquisición y sujetos a riesgos poco significativos de cambios en valor. El efectivo se presenta a valor nominal; las fluctuaciones en su valor se reconocen en los resultados del periodo.

Descripción de la política contable para operaciones discontinuadas [bloque de texto]

No aplica.

Descripción de la política contable para distribuciones [bloque de texto]

Distribuciones

Las distribuciones y los pagos al amparo de los Certificados Bursátiles serán exclusivamente con cargo a los bienes que integran el patrimonio del Fideicomiso. El patrimonio del Fideicomiso también estará disponible para realizar pagos de las demás comisiones, honorarios, gastos, obligaciones e indemnizaciones del Fiduciario, según se establece en la cláusula 10.3 del contrato de Fideicomiso. Las distribuciones realizadas a los tenedores deberán aplicarse en el siguiente orden de prelación:

(i) Primero, el 100% de los flujos será distribuido a los tenedores hasta que el monto acumulado distribuido sea igual al monto total invertido más los gastos aplicables para el retorno.

(ii) Segundo, el 100% (cien por ciento) de los Flujos depositados en la Cuenta de Flujos será distribuido a los Tenedores hasta que el monto acumulado distribuido a los Tenedores sea suficiente para proporcionar a los Tenedores una tasa interna de retorno anual del 10% sobre el Monto Total Invertido más los Gastos Aplicables para el Retorno (calculada por el Administrador antes de impuestos), capitalizada trimestralmente.

(iii) Tercero, una vez pagadas las cantidades descritas en los incisos (i) y (ii) anteriores, la totalidad de los Flujos remanentes en la Cuenta de Flujos deberán ser pagados a los Tenedores y al Administrador en los porcentajes que se señalan a continuación, hasta que la suma de los recursos que sean distribuidos conforme al sub-inciso(2) siguiente sea equivalente al 20% (veinte por ciento) de: (y) los recursos que hayan recibido los Tenedores conforme al inciso (ii) anterior y (z) los recursos que se distribuyan a los Tenedores y al Administrador conforme al presente inciso (iii): (1) un monto equivalente al 20% (veinte por ciento) de los recursos que se estén distribuyendo conforme al presente inciso (iii) será entregado a los Tenedores; y (2) un monto equivalente al 80% (ochenta por ciento) de los recursos que se estén distribuyendo conforme al presente inciso (iii)será entregado al Administrador como Comisión por Desempeño.

(iv) Cuarto, una vez pagadas las cantidades descritas en los incisos (i), (ii) y (iii) anteriores, a totalidad de los Flujos remanentes en la Cuenta de Flujos deberán ser pagados a los Tenedores y al Administrador en los porcentajes que se señalan a continuación: (1) un monto equivalente al 80% (ochenta por ciento) de los recursos que se estén distribuyendo conforme al presente inciso (iv) será entregado a los Tenedores; y (2) un monto equivalente al 20% (veinte por ciento) de los recursos que se estén distribuyendo conforme al presente inciso (iv) será entregado al Administrador como Comisión por Desempeño.

Comisión por desempeño - La contabilización de la obligación por desempeño es un juicio crítico y se determina en función a la participación hipotética de los beneficios esperados por el Administrador, teniendo en cuenta el efectivo ya distribuido del Fideicomiso y el monto de los ingresos estimados futuros por desinversión o por disposición de su portafolio de activos financieros (con base en el valor razonable de las inversiones en la fecha de cierre de año) según lo estimado por el Administrador. Al 30 de septiembre de 2026 y al 31 de diciembre de 2025, la obligación del pasivo por desempeño acumulada al Fideicomitente y Administrador no ha sido registrada por considerarse poco importante.

Comité Técnico - De conformidad con lo establecido en el Artículo 80 de la Ley de Instituciones de Crédito, por medio del contrato de Fideicomiso se establece un Comité Técnico que se formará y tendrá las siguientes facultades:

- Está integrado por hasta 21 miembros propietarios y sus respectivos suplentes, de los cuales por lo menos el 25% deberán ser miembros independientes.

- Los Tenedores que tengan derecho a designar a un miembro del Comité Técnico de conformidad con la cláusula 4.2 (a) del contrato de Fideicomiso y el Administrador, notificarán al Fiduciario, al

Representante Común y al Administrador (en su caso), por escrito, de la designación que hayan realizado. Los Tenedores y el Administrador podrán en cualquier momento revocar la designación o sustituir a dichos miembros que hayan designado, mediante notificación por escrito al Fiduciario y al Representante Común, en los términos antes mencionados.

- Cada tenedor que pretenda designar a un miembro en el Comité Técnico según se establece en la cláusula 4.2 del contrato de Fideicomiso y que no haya renunciado a su derecho, deberá entregar al Fiduciario y al Administrador (con copia al Representante Común), como evidencia de la cantidad de Certificados Bursátiles de los que dicho tenedor es propietario, las constancias de depósito que expida el Indeval al respecto y/o el listado de Tenedores de Certificados Bursátiles Fiduciarios que para tal efecto expida el intermediario financiero correspondiente, de ser el caso.

- El Fiduciario sólo cumplirá las instrucciones que válidamente reciba del Comité Técnico conforme a lo establecido en la cláusula 4.2 del contrato de Fideicomiso.

- El nombramiento de miembros del Comité Técnico es honorífico y no da derecho a dichos miembros a recibir contraprestación alguna de cualquier naturaleza por el desempeño del mismo.

- Los miembros del Comité Técnico podrán celebrar convenios para ejercer el derecho de voto en las sesiones del Comité Técnico.

- Los miembros del Comité Técnico por mayoría designarán a un miembro del Comité Técnico como presidente y a una persona que podrá no ser miembro como secretario.

- El Comité Técnico deberá reunirse de manera regular de conformidad con el calendario que sea aprobado en la primera sesión de cada año y de manera especial cuando sea convocado por un miembro del Comité Técnico o por el Administrador.

- Para que las sesiones del Comité Técnico se consideren válidamente instaladas, todos sus miembros deben ser debidamente convocados y la mayoría de sus miembros propietarios o sus suplentes respectivos deberán estar presentes y sus resoluciones deberán ser adoptadas por una mayoría de votos de los miembros presentes.

Descripción de la política contable para gastos relacionados con el medioambiente [bloque de texto]

No aplica.

Descripción de la política contable para gastos [bloque de texto]

No aplica.

Descripción de las políticas contables para desembolsos de exploración y evaluación [bloque de texto]

No aplica.

Descripción de la política contable para mediciones al valor razonable [bloque de texto]

Medición:

En el reconocimiento inicial, los activos y pasivos se medirán a valor razonable; los costos de transacción como costos de financiamiento.

Posteriormente al reconocimiento inicial, los activos y pasivos financieros a valor razonable a través de resultados se miden a valor razonable. Las ganancias y pérdidas que surgen de los cambios en su valor razonable se incluirán en el estado de resultados en el periodo en que surjan.

Valor razonable

Al estimar el valor razonable de un activo y pasivo. El Fideicomiso utiliza los datos de mercados observables a la medida que estén disponibles. Cuando los datos de entrada de nivel 1 no están disponibles, el Fideicomiso contrata un valuador calificado independiente para llevar a cabo la valuación.

Descripción de la política contable para primas e ingresos y gastos por comisiones [bloque de texto]

No aplica.

Descripción de la política contable para gastos financieros [bloque de texto]

No aplica.

Descripción de la política contable para ingresos y gastos financieros [bloque de texto]

No aplica.

Descripción de la política contable para activos financieros [bloque de texto]

No aplica.

Descripción de la política contable para garantías financieras [bloque de texto]

No aplica.

Descripción de la política contable para instrumentos financieros [bloque de texto]

No aplica.

Descripción de la política contable para instrumentos financieros a valor razonable con cambios en resultados [bloque de texto]

No aplica.

Descripción de la política contable para pasivos financieros [bloque de texto]

No aplica.

Descripción de la política contable para conversión de moneda extranjera [bloque de texto]

No aplica.

Descripción de la política contable para la moneda funcional [bloque de texto]

La moneda funcional y de reporte es el peso mexicano, por lo tanto, no fue necesario realizar ningún proceso de conversión.

Descripción de la política contable para el crédito mercantil [bloque de texto]

No aplica.

Descripción de la política contable para coberturas [bloque de texto]

No aplica.

Descripción de la política contable para inversiones mantenidas hasta el vencimiento [bloque de texto]

No aplica.

Descripción de la política contable para deterioro del valor de activos [bloque de texto]

No aplica.

Descripción de la política contable para deterioro del valor de activos financieros [bloque de texto]

No aplica.

Descripción de la política contable para deterioro del valor de activos no financieros [bloque de texto]

No aplica.

Descripción de la política contable para impuestos a las ganancias [bloque de texto]

No aplica.

Descripción de las políticas contables de contratos de seguro y de los activos, pasivos, ingresos y gastos relacionados [bloque de texto]

No aplica.

Descripción de la política contable para activos intangibles y crédito mercantil [bloque de texto]

No aplica.

Descripción de la política contable para activos intangibles distintos al crédito mercantil [bloque de texto]

No aplica.

Descripción de la política contable para ingresos y gastos por intereses [bloque de texto]

No aplica.

Descripción de las políticas contables para inversiones en asociadas [bloque de texto]

No aplica.

Descripción de la política contable para inversiones en asociadas y negocios conjuntos [bloque de texto]

No aplica.

Descripción de las políticas contables para inversiones en negocios conjuntos [bloque de texto]

No aplica.

Descripción de la política contable para propiedades de inversión [bloque de texto]

No aplica.

Descripción de la política contable para inversiones distintas de las inversiones contabilizadas utilizando el método de la participación [bloque de texto]

No aplica.

Descripción de la política contable para el patrimonio [bloque de texto]

No aplica.

Descripción de la política contable para arrendamientos [bloque de texto]

No aplica.

Descripción de la política contable para préstamos y cuentas por cobrar [bloque de texto]

No aplica.

Descripción de las políticas contables para la medición de inventarios [bloque de texto]

No aplica.

Descripción de la política contable para activos no circulantes o grupos de activos para su disposición clasificados como mantenidos para la venta [bloque de texto]

No aplica.

Descripción de la política contable para activos no circulantes o grupos de activos para su disposición clasificados como mantenidos para la venta y operaciones discontinuadas [bloque de texto]

No aplica.

Descripción de la política contable para la compensación de instrumentos financieros [bloque de texto]

No aplica.

Descripción de la política contable para propiedades, planta y equipo [bloque de texto]

No aplica.

Descripción de la política contable para provisiones [bloque de texto]

Las provisiones se reconocen cuando el Fideicomiso tiene una obligación legal presente o asumida como resultado de eventos pasados, es probable la salida de flujos de efectivo para pagar la obligación y el monto de tal salida de recursos pueda ser estimado confiablemente. No se reconoce provisiones por pérdidas operativas futuras.

Las provisiones se reconocen al valor presente de los desembolsos que se espera sean requeridos para cancelar la obligación utilizando una tasa antes de impuestos que refleje las condiciones actuales del mercado con respecto al valor del dinero y los riesgos específicos para dicha obligación. El incremento de la provisión debido al transcurso del tiempo se reconoce como un gasto por intereses.

Un pasivo contingente es una obligación posible a raíz de sucesos pasados y cuya existencia ha de ser confirmada por la ocurrencia o no ocurrencia de uno o más sucesos futuros inciertos que no están enteramente bajo el control de la entidad. Los pasivos contingentes no se reconocen en la contabilidad, sino que solo son revelados salvo cuando la probabilidad de ocurrencia es remota.

A la fecha de emisión de estos estados financieros, no se han identificado provisiones ni contingencias que revelar.

Descripción de la política contable para la reclasificación de instrumentos financieros [bloque de texto]

No aplica.

Descripción de la política contable para el reconocimiento en el resultado del periodo de la diferencia entre el valor razonable en el reconocimiento inicial y el precio de transacción [bloque de texto]

No aplica.

Descripción de las políticas contables para el reconocimiento de ingresos de actividades ordinarias [bloque de texto]

No aplica.

Descripción de la política contable para reaseguros [bloque de texto]

No aplica.

Descripción de la política contable para el efectivo y equivalentes de efectivo restringido [bloque de texto]

No aplica.

Descripción de la política contable para costos de desmonte [bloque de texto]

No aplica.

Descripción de la política contable para subsidiarias [bloque de texto]

Las subsidiarias son todas aquellas entidades (incluyendo entidades de propósito específico) sobre las cuales el Fideicomiso tiene el poder para decidir las políticas operativas y financieras. Generalmente, en estas entidades, el Fideicomiso es propietario de más de la mitad de las acciones con derecho de voto. Asimismo, al evaluar si el Fideicomiso controla a una entidad, la existencia y efectos de derechos de votos potenciales que son actualmente ejercibles o convertibles fueron considerados.

Descripción de la política contable para proveedores y otras cuentas por pagar [bloque de texto]

No aplica.

Descripción de la política contable para clientes y otras cuentas por cobrar [bloque de texto]

No aplica.

Descripción de la política contable para ingresos y gastos[bloque de texto]

No aplica.

Descripción de la política contable para transacciones con participaciones no controladoras [bloque de texto]

No aplica.

Descripción de la política contable para transacciones con partes relacionadas [bloque de texto]

No aplica.

Descripción de otras políticas contables relevantes para comprender los estados financieros [bloque de texto]

A continuación, se resumen las políticas contables más significativas utilizadas para la elaboración de estos estados financieros, las cuales han sido aplicadas consecutivamente en el periodo que se presenta, a menos que se especifique lo contrario.

a. Bases de preparación

Los estados financieros adjuntos no están auditados; sin embargo, han sido preparados de acuerdo con las International Financial Reporting Standars (“IFRS”) para información financiera. En consecuencia, pueden no incluir todas las divulgaciones requeridas por las IFRS para los estados

financieros completos. En opinión de la Administración, se han incluido todos los ajustes (que consisten únicamente en asuntos recurrentes normales) necesarios para una presentación razonable de los estados financieros trimestrales. Estos estados financieros deben leerse junto con los estados financieros auditados del Fideicomiso y las notas a los mismos, para el año terminado el 31 de diciembre de 2025 con fecha de emisión del mes de abril de 2026.

Las IFRS comprenden todas las International IAS vigentes, así como todas las interpretaciones relacionadas emitidas por el IFRIC, incluyendo aquellas emitidas previamente por el SIC.

El Fideicomiso cumple con la definición de una "entidad de inversión" conforme la IFRS 10, "*Estados Financieros Consolidados"*, la cual establece que una entidad de inversión es aquella que cumple con las siguientes características: i) obtiene fondos de uno o más inversionistas con el fin de proporcionarles servicios de administración de inversiones, ii) tiene el compromiso hacia su inversionista o inversionistas de que el propósito de negocio es invertir los fondos exclusivamente para retornos de capital, ingresos por inversiones, o ambos, iii) mide y evalúa el desempeño de sustancialmente todas sus inversiones en base al valor razonable.

Consecuentemente, las inversiones en entidades promovidas en las que el Fideicomiso ejerce control no se consolidan ni se aplica la IFRS 3 *"Combinación de negocios"* cuando se obtiene control en otras entidades; en vez de ello, debe medir su inversión en sus activos financieros a valor razonable con cambios en resultados.

La preparación de los estados financieros de acuerdo con IFRS requiere el uso de ciertas estimaciones contables críticas. Las áreas que involucran un mayor grado de juicio o complejidad o las áreas en las que los supuestos y estimaciones son significativos para los estados financieros se describen en la Nota 2.

b. Bases de consolidación de estados financieros

Las subsidiarias son todas aquellas entidades (incluyendo entidades de propósito específico) sobre las cuales el Fideicomiso tiene el poder para decidir las políticas operativas y financieras. Generalmente, en estas entidades, el Fideicomiso es propietario de más de la mitad de las acciones con derecho de voto. Asimismo, al evaluar si el Fideicomiso controla a una entidad, la existencia y efectos de derechos de votos potenciales que son actualmente ejercibles o convertibles fueron considerados.

El Fideicomiso ha adoptado anticipadamente las adecuaciones a la IFRS 10 "Estados financieros consolidados", de acuerdo con las cuales, es considerado una entidad de inversión, y, por tanto, tiene una excepción de consolidar sus subsidiarias o aplicar la IFRS 3 "Combinación de negocios" cuando se obtiene control en otras entidades, en vez de ello, debe medir sus inversiones en subsidiarias a valor razonable con cambios en resultados.

La participación del Fideicomiso en el capital contable de sus vehículos de inversión al 30 de septiembre de 2026 es como sigue:

Subsidiaria	2026	2025	Actividad principal	Lugar de negocios/ país de incorporación
Residencial Maranta Dos, S.A. P.I de C.V. (Residencial Maranta Dos)	87.3	87.3	Construcción de desarrollo residencial.	México
DGO Guadiana Comercial, S.A. P.I. de C.V. (DGO Guadiana)	87.3	87.3	Construcción de Centro Comercial.	México
Tijuana VRX, S.A.P.I. de C.V. (Tijuana VRX)	97.0	97.0	Construcción de Centro Comercial.	México
San Pancho	53.0	53.0	Construcción de desarrollo residencial y hotelero.	México
St Regis	48.5	48.5	Hotel estabilizado.	México

El porcentaje de tenencia accionaría que el Fideicomiso tiene en sus subsidiarias directas al 30 de septiembre de 2026 y 30 de septiembre de 2025, es la que se muestra, midiendo cada una a su valor razonable con cambios en resultados de acuerdo con las adecuaciones a la IFRS 10 antes mencionadas.

Ninguna de estas subsidiarias tiene actividades relacionadas a actividades de inversión del Fideicomiso, que es considerado una entidad de inversión. Al 30 de septiembre de 2026 y 30 de septiembre de 2025, no existen restricciones significativas en las subsidiarias mencionadas.

c. Moneda funcional

La moneda funcional y de reporte es el peso mexicano, por lo tanto, no fue necesario realizar ningún proceso de conversión.

d. Reconocimiento de ingresos

Los ingresos por intereses se reconocen conforme se devengan, en función de los plazos y tasas de interés establecidos en los contratos celebrados con las instituciones bancarias.

Los ingresos por dividendos se reconocen cuando se establece el derecho a recibir el pago.

e. Activos financieros

El Fideicomiso clasifica su inversión en activos netos atribuibles como activos y pasivos financieros a valor razonable.

i. Clasificaciones:

Activos netos atribuibles.

El fideicomisario tiene dos clases de instrumentos financieros: los Certificados Bursátiles y las Aportaciones del Fideicomitente.

Donde el Fideicomiso llevó a cabo la emisión inicial de los Certificados Bursátiles y oferta publica el 23 de diciembre de 2015, bajo el esquema de llamada de capital, por lo que el Fideicomiso podrá realizar emisiones subsecuentes por un monto inicial de la emisión, que no exceda del monto máximo de la emisión. Los tenedores que no acudan a las llamadas de capital y suscriban y paguen los certificados que emitan en emisiones subsecuentes, se verán sujetos a diluciones punitivas.

ii. Reconocimiento:

Los activos y pasivos financieros medidos a valor razonable a través de resultados se reconocen cuando el Fideicomiso se convierta en una parte contractual de las provisiones del instrumento. Donde el reconocimiento se llevará en las fechas de negociación cuando la compra o venta de una inversión esté bajo un contrato cuyos términos requieran la entrega de la inversión dentro del marco establecido por el mercado en cuestión.

Las distribuciones a los Tenedores de los Certificados Bursátiles se reconocerán en el estado de resultados como costo del financiamiento. Los ingresos que no se distribuyan se incluirán en los activos netos atribuibles a los Fideicomisarios.

iii. Medición:

En el reconocimiento inicial, los activos y pasivos se medirán a valor razonable; los costos de transacción como costos de financiamiento.

Posteriormente al reconocimiento inicial, los activos y pasivos financieros a valor razonable a través de resultados se miden a valor razonable. Las ganancias y pérdidas que surgen de los cambios en su valor razonable se incluirán en el estado de resultados en el periodo en que surjan.

iv. Baja de activos financieros

El Fideicomiso deja de reconocer un activo financiero únicamente cuando expiran los derechos contractuales sobre los flujos de efectivo del activo financiero o cuando se transfieren de manera sustancial los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad del activo financiero. Si el Fideicomiso no transfiere ni retiene substancialmente todos los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad y continúa reteniendo el control del activo transferido, el Fideicomiso reconocerá su participación en el activo y la obligación asociada por los montos que tendría que pagar. Si el Fideicomiso retiene

substancialmente todos los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad de un activo financiero transferido, el Fideicomiso continúa reconociendo el activo financiero y también reconoce un préstamo colateral por los recursos recibidos.

En la baja de un activo financiero en su totalidad, la diferencia entre el valor en libros del activo y la suma de la contraprestación recibida y por recibir y la ganancia o pérdida acumulada que haya sido reconocida en otros resultados integrales y resultados acumulados se reconocen en resultados.

f. Efectivo y equivalentes de efectivo

Consisten principalmente en depósitos bancarios en cuentas de cheques e inversiones en valores a corto plazo, de gran liquidez, fácilmente convertibles en efectivo con vencimiento hasta de tres meses a partir de su fecha de adquisición y sujetos a riesgos poco significativos de cambios en valor. El efectivo se presenta a valor nominal; las fluctuaciones en su valor se reconocen en los resultados del periodo.

g. Provisiones

Las provisiones se reconocen cuando el Fideicomiso tiene una obligación legal presente o asumida como resultado de eventos pasados, es probable la salida de flujos de efectivo para pagar la obligación y el monto de tal salida de recursos pueda ser estimado confiablemente. No se reconoce provisiones por pérdidas operativas futuras.

Las provisiones se reconocen al valor presente de los desembolsos que se espera sean requeridos para cancelar la obligación utilizando una tasa antes de impuestos que refleje las condiciones actuales del mercado con respecto al valor del dinero y los riesgos específicos para dicha obligación. El incremento de la provisión debido al transcurso del tiempo se reconoce como un gasto por intereses.

Un pasivo contingente es una obligación posible a raíz de sucesos pasados y cuya existencia ha de ser confirmada por la ocurrencia o no ocurrencia de uno o más sucesos futuros inciertos que no están enteramente bajo el control de la entidad. Los pasivos contingentes no se reconocen en la contabilidad, sino que solo son revelados salvo cuando la probabilidad de ocurrencia es remota.

A la fecha de emisión de estos estados financieros, no se han identificado provisiones ni contingencias que revelar.

h. ***Costos de emisión***

Los costos de emisión son costos incurridos para la adquisición de activos o pasivos financieros a valor razonable con cambios en resultados, por lo que los costos incluyen honorarios y comisiones pagadas a agentes, asesores, intermediarios, entre otros.

i. ***Distribuciones***

Las distribuciones y los pagos al amparo de los Certificados Bursátiles serán exclusivamente con cargo a los bienes que integran el patrimonio del Fideicomiso. El patrimonio del Fideicomiso también estará disponible para realizar pagos de las demás comisiones, honorarios, gastos, obligaciones e indemnizaciones del Fiduciario, según se establece en la cláusula 10.3 del contrato de Fideicomiso. Las distribuciones realizadas a los tenedores deberán aplicarse en el siguiente orden de prelación:

(i) Primero, el 100% de los flujos será distribuido a los tenedores hasta que el monto acumulado distribuido sea igual al monto total invertido más los gastos aplicables para el retorno.

(ii) Segundo, el 100% (cien por ciento) de los Flujos depositados en la Cuenta de Flujos será distribuido a los Tenedores hasta que el monto acumulado distribuido a los Tenedores sea suficiente para proporcionar a los Tenedores una tasa interna de retorno anual del 10% sobre el Monto Total Invertido más los Gastos Aplicables para el Retorno (calculada por el Administrador antes de impuestos), capitalizada trimestralmente.

(iii) Tercero, una vez pagadas las cantidades descritas en los incisos (i) y (ii) anteriores, la totalidad de los Flujos remanentes en la Cuenta de Flujos deberán ser pagados a los Tenedores y al Administrador en los porcentajes que se señalan a continuación, hasta que la suma de los recursos que sean distribuidos conforme al sub-inciso(2) siguiente sea equivalente al 20% (veinte por ciento) de: (y) los recursos que hayan recibido los Tenedores conforme al inciso (ii) anterior y (z) los recursos que se distribuyan a los Tenedores y al Administrador conforme al presente inciso (iii): (1) un monto equivalente al 20% (veinte por ciento) de los recursos que se estén distribuyendo conforme al presente inciso (iii) será entregado a los Tenedores; y (2) un monto equivalente al 80% (ochenta por ciento) de los recursos que se estén distribuyendo conforme al presente inciso (iii)será entregado al Administrador como Comisión por Desempeño.

(iv) Cuarto, una vez pagadas las cantidades descritas en los incisos (i), (ii) y (iii) anteriores, a totalidad de los Flujos remanentes en la Cuenta de Flujos deberán ser pagados a los Tenedores y al Administrador en los porcentajes que se señalan a continuación: (1) un monto equivalente al 80% (ochenta por ciento) de los recursos que se estén distribuyendo conforme al presente inciso (iv) será entregado a los Tenedores; y (2) un monto equivalente al 20% (veinte por ciento) de los recursos que se estén distribuyendo conforme al presente inciso (iv) será entregado al Administrador como Comisión por Desempeño.

Comisión por desempeño - La contabilización de la obligación por desempeño es un juicio crítico y se determina en función a la participación hipotética de los beneficios esperados por el Administrador, teniendo en cuenta el efectivo ya distribuido del Fideicomiso y el monto de los ingresos estimados futuros por desinversión o por disposición de su portafolio de activos financieros (con base en el valor razonable de las inversiones en la fecha de cierre de año) según lo estimado por el Administrador. Al 30 de septiembre de 2026 y al 31 de diciembre de 2025, la obligación del pasivo por desempeño acumulada al Fideicomitente y Administrador no ha sido registrada por considerarse poco importante.

Comité Técnico - De conformidad con lo establecido en el Artículo 80 de la Ley de Instituciones de Crédito, por medio del contrato de Fideicomiso se establece un Comité Técnico que se formará y tendrá las siguientes facultades:

- Está integrado por hasta 21 miembros propietarios y sus respectivos suplentes, de los cuales por lo menos el 25% deberán ser miembros independientes.

- Los Tenedores que tengan derecho a designar a un miembro del Comité Técnico de conformidad con la cláusula 4.2 (a) del contrato de Fideicomiso y el Administrador, notificarán al Fiduciario, al Representante Común y al Administrador (en su caso), por escrito, de la designación que hayan realizado. Los Tenedores y el Administrador podrán en cualquier momento revocar la designación o sustituir a dichos miembros que hayan designado, mediante notificación por escrito al Fiduciario y al Representante Común, en los términos antes mencionados.

- Cada tenedor que pretenda designar a un miembro en el Comité Técnico según se establece en la cláusula 4.2 del contrato de Fideicomiso y que no haya renunciado a su derecho, deberá entregar al Fiduciario y al Administrador (con copia al Representante Común), como evidencia de la cantidad de Certificados Bursátiles de los que dicho tenedor es propietario, las constancias de depósito que expida el Indeval al respecto y/o el listado de Tenedores de Certificados Bursátiles Fiduciarios que para tal efecto expida el intermediario financiero correspondiente, de ser el caso.

- El Fiduciario sólo cumplirá las instrucciones que válidamente reciba del Comité Técnico conforme a lo establecido en la cláusula 4.2 del contrato de Fideicomiso.

- El nombramiento de miembros del Comité Técnico es honorífico y no da derecho a dichos miembros a recibir contraprestación alguna de cualquier naturaleza por el desempeño del mismo.

- Los miembros del Comité Técnico podrán celebrar convenios para ejercer el derecho de voto en las sesiones del Comité Técnico.

- Los miembros del Comité Técnico por mayoría designarán a un miembro del Comité Técnico como presidente y a una persona que podrá no ser miembro como secretario.

- El Comité Técnico deberá reunirse de manera regular de conformidad con el calendario que sea aprobado en la primera sesión de cada año y de manera especial cuando sea convocado por un miembro del Comité Técnico o por el Administrador.

- Para que las sesiones del Comité Técnico se consideren válidamente instaladas, todos sus miembros deben ser debidamente convocados y la mayoría de sus miembros propietarios o sus suplentes respectivos deberán estar presentes y sus resoluciones deberán ser adoptadas por una mayoría de votos de los miembros presentes.

j. Régimen Fiscal

El 11 de diciembre de 2020 en Asamblea de Tenedores se aprobó la propuesta del Administrador para modificar el régimen fiscal actual del Fideicomiso, para convertirlo de un FICAP, a un fideicomiso transparente, trayendo beneficios fiscales tanto para los Tenedores, como para el propio Administrador.

Derivado de lo anterior, se espera que el Fideicomiso califique como un fideicomiso a través del cual no se realizan actividades empresariales, por lo que los Tenedores tributarán conforme al régimen fiscal particular previsto en la LISR para cada uno de ellos, respecto de todos los ingresos que obtengan a través del Fideicomiso, tal como si los percibieran de manera directa, aun cuando el Fideicomiso no hubiera distribuido los ingresos a los Tenedores.

Asimismo, no estará obligado a cumplir con las obligaciones de carácter fiscal que serían aplicables a un fideicomiso considerado como empresarial para efectos fiscales, en términos

del artículo 13 de la LISR, en la medida en que se cumplan los requisitos establecidos en la fracción I de la regla 3.1.15. "Supuestos en que no se realizan actividades empresariales a través de un fideicomiso", de la Resolución Miscelánea Fiscal vigente en 2020, por lo tanto, las partes convienen en observar lo siguiente:

a) El Fiduciario a través del Administrador, o de quien el Fiduciario designe por instrucciones del Administrador, deberá llevar un registro de los ingresos generados a través del Fideicomiso, con objeto de evidenciar que los ingresos pasivos generados en un ejercicio fiscal representen cuando menos el 90% de los ingresos totales generados a través del Fideicomiso en ese mismo ejercicio.

Para efectos de lo anterior, se consideran ingresos pasivos aquellos que establezca la legislación aplicable, incluyendo, en esta fecha, la fracción I de la regla 3.1.15. "Supuestos en que no se realizan actividades empresariales a través de un fideicomiso" de la Resolución Miscelánea Fiscal vigente en 2020.

El 90% de ingresos pasivos anteriormente referido, se calculará dividiendo los ingresos pasivos que se obtengan a través del Fideicomiso durante el ejercicio fiscal del que se trate, entre la totalidad de los ingresos obtenidos a través del Fideicomiso durante el mismo ejercicio fiscal; el resultado obtenido se multiplicará por cien y se expresará en porcentaje.

Para determinar los ingresos y por cientos, se considerará que los ingresos se obtienen en las fechas que se señalan en el Titulo II de la LISR y se deberá incluir el total de los ingresos que se obtengan a través del Fideicomiso por la totalidad de los Fideicomisarios.

b) El Fiduciario a través del Administrador, o de quien el Fiduciario designe por instrucciones del Administrador, deberá llevar un registro de los ingresos generados a través del Fideicomiso, a fin de poder evidenciar, en su caso, que los ingresos pasivos generados de manera mensual representen cuando menos el 90% de los ingresos totales generados a través del Fideicomiso en ese mismo periodo mensual.

En caso de que en algún periodo del ejercicio no se logre el porcentaje del 90% de ingresos pasivos respecto de los ingresos totales generados a través del Fideicomiso, el Administrador y el Fiduciario deberá efectuar el pago provisional correspondiente, con los recursos que se encuentren en la Cuenta de Distribuciones a los Tenedores de Certificados Serie A, así como la Cuenta de Distribuciones de la Serie Subsecuente, y a partir del mes inmediato posterior al que corresponda el pago provisional efectuado y hasta el último día del ejercicio fiscal respectivo, ya no será aplicable lo previsto en la citada fracción I de la regla 3.1.15., y se deberá estar a lo dispuesto en el artículo 13 de la LISR ("Actividades Empresariales a través de un Fideicomiso").

El por ciento de los ingresos pasivos antes referidos, se calculará dividiendo los ingresos pasivos que se obtengan a través del Fideicomiso durante el periodo comprendido desde el inicio del ejercicio y hasta el último día del mes al que se refiere el pago provisional de que se trate, entre la totalidad de los ingresos obtenidos a través del mismo Fideicomiso durante el mismo periodo; el cociente así obtenido se multiplicará por cien y el producto se expresará en por ciento.

Para determinar los ingresos y por cientos, se considerará que los ingresos se obtienen en las fechas que se señalan en el Título II de la LISR y se deberá incluir el total de los ingresos que se obtengan a través del Fideicomiso por la totalidad de los Fideicomisarios.

c) El Administrador deberá proporcionar a los Fideicomisarios la información necesaria para que puedan determinar los efectos fiscales correspondientes.

d) Si bien, el Fideicomiso tendrá ingresos pasivos conforme a la Regla 3.1.15., en caso de que el Fideicomiso obtenga, de manera directa o indirecta, ingresos diversos a los antes indicados (i.e. enajenación de inmuebles), es posible que, considerando estos últimos ingresos, no se logre alcanzar el porcentaje del 90% de ingresos pasivos del Fideicomiso de conformidad con lo indicado en la citada Regla 3.1.15 durante el ejercicio fiscal de que se trate, en estos casos deberá ser considerado como un fideicomiso empresarial en términos del artículo 13 de la LISR.

En este caso, el Administrador deberá instruir al Fiduciario para determinar en los términos del Título II de la LISR, el resultado o la pérdida fiscal de dichas actividades en cada ejercicio y cumplirá por cuenta de los Tenedores las obligaciones señaladas en la LISR, incluso la de efectuar pagos provisionales, tal como lo dispone el artículo 13 de la LISR. Asimismo, los Tenedores deberán acumular dicho resultado fiscal en la proporción que les corresponda conforme a lo estipulado en este Contrato y considerando lo señalado en el artículo 13 de la LISR y demás disposiciones aplicables, pudiendo acreditar los pagos provisionales en la misma proporción.

e) El Fiduciario deberá expedir a los Tenedores, en su caso, el comprobante fiscal en que consten los ingresos y retenciones derivados de las actividades realizadas a través del Fideicomiso.

f) El Fideicomiso será registrado ante el Servicio de Administración Tributaria con el nombre de "Fideicomiso Irrevocable Número F/179424" y obtendrá el Registro Federal de Contribuyentes a efectos de dar cumplimiento a las disposiciones fiscales vigentes, por lo que cualquier comunicado o instrucción que se gire en torno al presente Contrato y en atención del Fiduciario, deberá hacer referencia al citado nombre.

g) Las Partes reconocen que, cuando así lo señalen las disposiciones fiscales, el cumplimiento de las obligaciones del orden fiscal que en su caso llegaran a derivarse de este Contrato , con cargo del Fideicomiso, serán responsabilidad exclusiva de cada Fideicomisario, quien en este acto exime al Fiduciario de toda responsabilidad por el cumplimiento de dichas obligaciones y se obliga a acreditar razonablemente al Fiduciario el cumplimiento de tales obligaciones de manera periódica.

h) Las Partes acuerdan que cualesquiera impuestos u otras cargas fiscales (incluyendo sin limitar, cualquier impuesto sobre la renta, impuesto al valor agregado o impuestos similares recaudados a través de una retención o de cualquier forma), así como cualquier trámite fiscal que deba llevarse a cabo ante el Servicio de Administración Tributaria o ante las autoridades fiscales correspondientes, ya sean pagaderas o presentados ahora o en el futuro, que deban ser retenidos, pagados, enterados o presentados por el Fiduciario en los términos de la legislación aplicable en relación con la celebración, cumplimiento, registro y terminación de este Contrato y cualquier otro convenio, contrato, documento o instrumento que se celebre en cumplimiento de los fines del Fideicomiso o respecto del Patrimonio del Fideicomiso (incluyendo respecto de la realización de Distribuciones, Distribuciones a Tenedores de Certificados Serie A, Distribuciones de la Serie

Subsecuente, Reembolso o cualquier otro pago realizado al amparo del presente Contrato de Fideicomiso), serán calculados por el Administrador y retenidos, enterados o presentado por el Fiduciario en el entendido que ningún momento el Fiduciario será responsable de calcular o enterar cualquier impuesto contribución o derecho, salvo que medie instrucciones del Administrador, y siempre y cuando el Fiduciario reciba de los Fideicomisarios los fondos para cumplir con el pago de las contribuciones que se causen, o bien, pueda disponer del Patrimonio del Fideicomiso.

i) Las Partes reconocen que el Fiduciario no deberá realizar retenciones o pagos por concepto de impuestos u otras cargas fiscales en la medida que la legislación aplicable imponga dicha obligación a cualquier otra Persona, incluyendo al intermediario financiero que tenga en custodia o administración los Certificados Bursátiles por cuenta de cualquier Tenedor o a cualquier institución depositaria de valores. Las Partes reconocen que podrán sufrir retenciones de impuestos u otras cargas fiscales por otras Personas y liberan al Fiduciario y al Administrador de responsabilidad por cuales quiera de dichas retenciones.

j) En caso de que algún Fideicomisario pretenda aplicar alguna opción, beneficio, tratado internacional, regla o criterio con objeto de que se le aplique una retención menor o incluso para que no se le efectúe retención, será completa responsabilidad de dicho Fideicomisario, el cumplimiento de los requisitos correspondientes, para lo cual, deberá informar tal situación al Administrador, al Fiduciario y en su caso al Indeval y deberá proporcionarle toda la información que resulte necesaria.

k) Si por cualquier motivo las autoridades fiscales requieren al Fiduciario el pago de cualquier contribución como consecuencia del cumplimiento de los Fines del Fideicomiso, el Fiduciario deberá informarlo a los Fideicomisarios dentro de los 3 (tres) Días Hábiles siguientes a la fecha del requerimiento por parte de la autoridad fiscal de que se trate, a efecto de que los Fideicomisarios realicen los actos y pagos necesarios para dar cumplimiento a dichas obligaciones o inicie las acciones necesarias para evitar el pago demandado, de ser necesario mediante la constitución de cualquier garantía necesaria. En caso que los Fideicomisarios no cumplan con dicha obligación y el Fiduciario sea requerido por las autoridades fiscales para realizar el pago de cualquier contribución, el Fiduciario lo cubrirá con cargo al Patrimonio del Fideicomiso, salvo que las Fideicomisarios hubieren iniciado las acciones necesarias para evitar el pago (mediante la constitución de cualquier garantía necesaria), y dará aviso por escrito a los Fideicomisarios dentro de los 10 (diez) Días Hábiles siguientes a la fecha de pago. En dicho supuesto, los Fideicomisarios se obligan a reembolsar al Fideicomiso todas las cantidades pagadas por el Fiduciario dentro de los 10 (diez) Días Hábiles siguientes a la fecha del desembolso.

l) El Fiduciario podrá incurrir en gastos, de cualquier naturaleza, con cargo al Patrimonio del Fideicomiso y conforme a las instrucciones del Administrador, en relación con el cumplimiento de cualquier obligación fiscal que resulte a su cargo por virtud del cumplimiento de los fines del Fideicomiso.

m) Los Tenedores, por la mera adquisición de los Certificados Bursátiles reconocen que, aun cuando se pretende que el Fideicomiso califique como un fideicomiso no empresarial, el régimen fiscal podría cambiar durante la vigencia del presente Contrato de Fideicomiso, ya sea, entre otros supuestos, por las características de los ingresos que perciba o por alguna reforma que efectúe la autoridad fiscal, por lo que los Tenedores deberán consultar con sus asesores fiscales las implicaciones fiscales por su participación en el Fideicomiso.

k. ***Estado de flujo de efectivo***

El Fideicomiso presenta sus estados de flujos de efectivo utilizando el método indirecto. Los intereses recibidos se clasificarán como flujos de efectivo de operación.

l. ***Contingencias***

Las obligaciones o pérdidas relacionadas con contingencias se reconocen cuando es probable que sus efectos se materialicen y existan elementos razonables para su cuantificación. Si no existen estos elementos razonables, se incluye revelación en forma cualitativa en las notas a los estados financieros. Los ingresos, utilidades o activos contingentes se reconocen hasta el momento en que existe certeza de su realización.

m. ***Activos netos atribuibles a los tenedores***

Los ingresos no distribuidos se incluyen en los activos netos atribuibles a los tenedores. Los movimientos en los activos netos atribuibles a los tenedores son reconocidos en el estado de resultado integral como costo financiero.

Los activos netos atribuibles a los tenedores se integrarán por (i) la aportación inicial, (ii) el monto total de la colocación, (iii) los títulos representativos del capital social de las Sociedades Promovidas que el Fiduciario suscriba o adquiera con motivo de las inversiones, (iv) los derechos de crédito que origine o adquiera el Fiduciario a cargo de las Sociedades Promovidas derivados de las inversiones que realice de conformidad con la cláusula 6.3 del contrato de Fideicomiso, (v) los flujos, (vi) todas y cada una de las cantidades depositadas en las cuentas del Fideicomiso, (vii) todas y cada una de las cantidades que deriven de las inversiones de las cantidades depositadas en las cuentas del Fideicomiso de conformidad con la cláusula 10.5 del contrato de Fideicomiso, (viii) todos y cada uno de los demás activos y derechos cedidos al y/o adquiridos por el Fiduciario para los fines del Fideicomiso de conformidad con, o según lo previsto en el contrato de Fideicomiso, y (ix) todas y cualesquiera cantidades en efectivo y todos los accesorios, frutos, productos y/o rendimientos derivados de o relacionados con los bienes descritos en los incisos anteriores.

2. 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 2, la Administración debe hacer juicios, estimaciones y supuestos sobre los valores en libros de los activos y pasivos de los estados financieros. Las estimaciones y supuestos relativos se basan en la experiencia y otros factores que se consideran pertinentes. Los resultados reales podrían diferir de estas estimaciones.

Las estimaciones y supuestos se revisan sobre una base regular. Las modificaciones a las estimaciones contables se reconocen en el periodo en que se realiza la modificación y periodos futuros si la modificación afecta tanto al periodo actual como a periodos subsecuentes.

La Administración prepara estimaciones y supuestos relacionados con el futuro. Por definición, las estimaciones contables que resulten rara vez serán iguales a los resultados reales.

a. Juicios críticos al aplicar las políticas contables

A continuación, se presentan juicios críticos, aparte de aquellos que involucran las estimaciones, realizados por la Administración durante el proceso de aplicación de las políticas contables del Fideicomiso y que tienen un efecto significativo en los estados financieros.

Clasificación de Entidades de Inversión

El Fideicomiso cumple con la definición de una "Entidad de Inversión" conforme las IFRS 10, "Estados Financieros Consolidados", debido a que, de acuerdo con lo que establece el contrato del Fideicomiso y su plan de negocios, cumple con las siguientes características y se considerará como una entidad de inversión.

i. Obtiene fondos de más de un inversor a los que administra sus inversiones.
ii. Su propósito de negocio es invertir los fondos (en bienes raíces) para generar retornos como una apreciación del capital e ingresos por inversiones, o ambos, en un periodo definido.
iii. Mide y evalúa sus inversiones en sociedades promovidas a valor razonable a través de resultados.

Una entidad de inversión no consolida sus subsidiarias ni aplica la IFRS 3 de combinaciones de negocios y en lugar de eso mide sus inversiones en subsidiarias a su valor razonable a través de utilidades o pérdidas en resultados. No obstante, cuando dichas subsidiarias provean servicios relacionados a las inversiones del Fideicomiso de inversión (como servicios de asesoría en las inversiones, administración de las inversiones, soporte sobre las inversiones o servicios administrativos) serán consolidadas.

b. Fuentes clave de incertidumbre en las estimaciones.

A continuación, se presentan las fuentes clave de incertidumbre en las estimaciones efectuadas a la fecha del estado de posición financiera, y que tienen un riesgo significativo de resultar en un ajuste en los valores en libros de activos y pasivos durante el próximo año.

Valor razonable

Al estimar el valor razonable de un activo y pasivo. El Fideicomiso utiliza los datos de mercados observables a la medida que estén disponibles. Cuando los datos de entrada de nivel 1 no están

disponibles, el Fideicomiso contrata un valuador calificado independiente para llevar a cabo la valuación.

3. Efectivo y equivalentes de efectivo.

El efectivo y equivalentes de efectivo incluyen saldos de caja, depósitos bancarios y otras inversiones a corto plazo de uno a tres días con Instrumentos Gubernamentales.

En el cumplimiento de sus fines, el Fideicomiso abrirá las cuentas señaladas a continuación:

a. Cuenta general. La deberá abrir y mantener abierta el Fiduciario, ya que en la fecha de emisión depositó el monto total de la Emisión inicial y posteriormente, los Recursos Netos de la Emisión Inicial y deberá mantener en depósito en la cuenta general, durante la vigencia del contrato de Fideicomiso, la Reserva de Gastos y la Reserva de Administración, en el entendido de que deberá calcular de manera trimestral los montos de la Reserva de Gastos y la Reserva de Administración a efecto de que (1) los montos que conformen la Reserva de Gastos sean suficientes en todo momento para cubrir los Gastos de Mantenimiento del Fideicomiso, y (2) los montos que conformen la Reserva de Administración sean suficientes en todo momento para cubrir la Contraprestación por Administración, en cada caso, durante la vigencia del Contrato, en cada caso.

b. Cuenta para Llamadas de Capital. El Fiduciario mantendrá una Cuenta para Llamadas de Capital en la cual depositará todos los montos derivados de una Llamada de Capital, los cuales serán utilizados para pagar los Gastos de Emisión relacionados con dicha Llamada de Capital; en el entendido, que el remanente deberá ser depositado por el Fiduciario en la Cuenta General o en la Cuenta de Inversiones conforme a los términos que se describen en la Cláusula 10.3 del contrato.

c. Cuenta de inversiones - La cuenta la deberá abrir y mantener el Fiduciario, para el día hábil inmediato anterior a la fecha en que el Fideicomiso deba realizar un desembolso o pago con respecto de una Sociedad Promovida o una inversión (ya sea para la compra o constitución de la Sociedad Promovida correspondiente, para el otorgamiento de préstamos, para pagar gastos de inversión, o para realizar inversiones o inversiones adicionales), el Fiduciario transferirá de la cuenta general y/o de la cuenta de flujos, según sea el caso, a la cuenta de inversiones, el monto necesario para realizar dicho pago de conformidad con las instrucciones previas y por escrito del Administrador.

d. Cuenta de flujos - El Fiduciario depositará en la cuenta de flujos todos los flujos que reciba de las inversiones, y dentro de la cuenta llevar las Sub-cuentas a que se refiere la Cláusula 4.4 del contrato, en las que el Fiduciario registrará los dividendos que reciba, los intereses que reciba por los financiamientos otorgados a las Sociedades Promovidas, y las ganancias que se obtengan por las Desinversiones, según corresponda.

El monto total del efectivo y equivalentes de efectivo es controlado de acuerdo con el contrato del Fideicomiso a través de la siguiente cuenta:

	Al 30 de septiembre de 2026	Al 30 de septiembre de 2025
Efectivo en bancos	$ 30,981,906	$ 42,031,453
	$ 30,981,906	$ 42,031,453

IFRS define a los equivalentes de efectivo como inversiones a corto plazo de gran liquidez, que son fácilmente convertibles en importes determinados de efectivo, estando sujetos a un riesgo poco significativo de cambios en su valor.

4. Instrumentos financieros.

A) Factores de los riesgos financieros

Las actividades del Fideicomiso lo exponen a una diversidad de riesgos financieros, tales como: el riesgo de mercado (que incluye el riesgo cambiario, el riesgo del valor de mercado y del flujo de fondos asociado con las tasas de interés y el riesgo de los precios), el riesgo crediticio y el riesgo de liquidez. El plan de administración de riesgos del Fideicomiso tiene como objetivo minimizar los efectos negativos potenciales derivados de la imprevisibilidad de los mercados en el desempeño financiero del Fideicomiso.

El Fideicomiso identifica, evalúa y cubre los riesgos financieros en estrecha cooperación con sus unidades operativas. El Comité Técnico ha emitido políticas generales relativas a la administración de riesgos financieros, así como políticas sobre riesgos específicos, como: el riesgo cambiario, el riesgo de las tasas de interés, el riesgo crediticio, el uso de instrumentos financieros derivados y no derivados y la inversión de excedentes de fondos.

Administración del riesgo de mercado

En la actualidad, existe un mercado incipiente para los certificados. El Fideicomiso tiene la obligación de crear un mercado secundario para los certificados. En caso de que no madure dicho mercado secundario, la liquidez de los certificados puede verse afectada negativamente y los tenedores podrían no tener la oportunidad de vender sus certificados en el mercado. Si dicho mercado secundario llegara a desarrollarse, es

posible que el mismo no continúe o no sea lo suficientemente líquido para permitir que los tenedores vendan sus certificados.

Riesgo de la industria de propiedades de arrendamiento

El Fideicomiso invierte en negocios que desarrollarán proyectos inmobiliarios de ingresos por arrendamiento. El desarrollo económico y general, así como los cambios estructurales dentro del país son los principales factores que afectan de manera general y especifica la oferta y la demanda del mercado de arrendamiento de oficinas y áreas comerciales, esto, a su vez, influye en los niveles de rentas y los riesgos de plazas disponibles. Adicionalmente, los mercados financieros y de capitales impactan las expectativas de los inversionistas del mercado inmobiliario (tasa de descuento). Este riesgo es mitigado mediante una apropiada selección y diversificación con relación a las propiedades y a los arrendatarios, mediante ajustes a los términos de los arrendamientos y mediante mantener las propiedades atractivas para los arrendatarios.

Riesgo de la industria y del negocio de propiedades residenciales

El negocio inmobiliario en México prácticamente es financiado por entidades del sector público, tales como el Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores (“INFONAVIT”), Fondo de la Vivienda del Instituto de Seguridad y Servicios Sociales de los Trabajadores del Estado (“FOVISSSTE”) y la Sociedad Hipotecaria Federal (“SHF”). Adicionalmente, la industria de la vivienda está sujeta a un gran número de regulaciones en materia de construcción, usos de suelo, etc., cuya aplicación compete, en muchas ocasiones, a diversas autoridades, siendo éstas: federales, estatales y municipales; adicionalmente, una de las variables clave a considerar en el negocio inmobiliario son los terrenos donde se llevan a cabo los proyectos; por lo tanto, los cambios en los planes de estas instituciones y agencias reguladoras pueden afectar la inversión y por lo mismo, constituir un riesgo. Cambios en las políticas gubernamentales y estrategias, ajustes a los programas y presupuestos en fomento a la vivienda y por parte de los institutos de vivienda y cambios en las políticas tributarias relacionadas con el sector inmobiliario, podrían afectar la operación de los vehículos de inversión del Fideicomiso.

Administración del riesgo de tasa de interés

El Fideicomiso no tiene financiamientos y mantiene sus inversiones en instrumentos gubernamentales o libres de riesgo. La exposición del Fideicomiso al riesgo de tasa de interés está relacionada con los montos mantenidos como efectivo y equivalentes de efectivo.

i. Políticas contables significativas

Los detalles de las políticas contables significativas y métodos adoptados (incluyendo los criterios de reconocimiento, bases de valuación y las bases de reconocimiento de ingresos y egresos) para cada clase de activo y pasivo financiero, se revelan en la Nota 3.

ii. Riesgo crediticio

El riesgo de crédito se refiere al riesgo de que una contraparte incumpla sus obligaciones contractuales que resulten en una pérdida financiera para el Fideicomiso. El Fideicomiso ha adoptado una política de tratar sólo con contrapartes solventes y obteniendo suficientes garantías, en su caso, como una forma de mitigar el riesgo de pérdidas financieras por defecto.

El riesgo de crédito surge de los saldos de efectivo y equivalentes de efectivo.

El riesgo de crédito del saldo de efectivo y equivalentes de efectivo es bajo, ya que la política del Fideicomiso es la de realizar transacciones con contrapartes con alta calidad crediticia, según lo provisto por reconocidas agencias de calificación independientes.

Durante el periodo del 1 de enero al 30 de septiembre de 2026, el Fideicomiso no estuvo expuesto de manera significativa al riesgo crediticio ya que no ha realizado operaciones de crédito con terceros.

iii. Riesgo de liquidez

En caso de disolución del Fideicomiso, el Fiduciario tiene que liquidar los asuntos del Fideicomiso, disponer de sus activos y pagar y distribuir los activos (incluidos los ingresos por disposiciones) primero a los acreedores y a los Tenedores de los Certificados Bursátiles. Por lo tanto, los acreedores, y más significativamente, los Tenedores de los Certificados Bursátiles, están expuestos al riesgo de liquidez en caso de liquidación del Fideicomiso.

El valor de los activos netos atribuibles a los Tenedores de los Certificados Bursátiles está en función del valor en libros a la fecha del estado de situación financiera.

Adicionalmente, el Fideicomiso está expuesto al riesgo de liquidez para el pago de servicios a proveedores, cuyos vencimientos son en plazos menores a 3 meses, y administración de los Activos Netos Atribuibles a los Fideicomisarios. El contrato de Fideicomiso requiere que se mantengan reservas suficientes para cubrir dichos gastos oportunamente.

La Administración del Fideicomiso monitorea continuamente las proyecciones de flujo de efectivo y los requerimientos de liquidez, asegurándose de mantener suficiente efectivo e inversión con realización inmediata para cumplir las necesidades operativas del Fideicomiso.

Los excedentes de efectivo del Fideicomiso se invierten en depósitos a plazos y títulos negociables, cuyos vencimientos o liquidez permiten flexibilidad para cubrir sus necesidades de efectivo.

IV. Activos netos atribuibles a los Fideicomisarios

Los activos netos atribuibles a los tenedores estarán constituidos como se expresa a continuación:

a. Por la aportación inicial.

b. Por los recursos netos que obtendrá el fiduciario como producto de la emisión inicial de los certificados bursátiles.

c. Por los recursos netos que obtendrá el fiduciario como producto de las emisiones subsecuentes de los certificados bursátiles.

d. Por los títulos representativos del capital social de los vehículos de inversión del portafolio y de las compañías del portafolio que el Fideicomiso adquiera con motivo de las inversiones.

e. Por los flujos.

f. Por las inversiones permitidas en que se inviertan el efectivo fideicomitido y sus rendimientos; y

g. Por las demás cantidades, bienes y/o derechos de que, actualmente o en el futuro, sea titular el fiduciario por cualquier concepto de conformidad con el Fideicomiso o documentos relacionados.

[813000] Notas - Información financiera intermedia de conformidad con la NIC 34

Información a revelar sobre información financiera intermedia [bloque de texto]

Información financiera intermedia de conformidad con la NIC 34:

En cumplimiento con el artículo 33 Fracción II de la Circular Única de Emisoras, el Fideicomiso Irrevocable Número F/179424, emite sus estados financieros intermedios al 30 de septiembre de 2026, dichos estados financieros se encuentran proporcionados de acuerdo con la NIC 34, los cuales incluyen la siguiente información:

a) Un estado de situación financiera al final del periodo;
b) Un estado del resultado del periodo;
c) Un estado de cambios en el patrimonio del periodo;
d) Un estado de flujos de efectivo del periodo;
e) Notas, que incluyan un resumen de las políticas contables significativas y otra información explicativa;
f) Información comparativa con respecto al periodo inmediatamente anterior, tal como se especifica en los párrafos 38 y 38A de la NIC 34.

Descripción de sucesos y transacciones significativas

No aplica.

Descripción de las políticas contables y métodos de cálculo seguidos en los estados financieros intermedios [bloque de texto]

No aplica.

Explicación de la estacionalidad o carácter cíclico de operaciones intermedias

No aplica.

Explicación de la naturaleza e importe de las partidas, que afecten a los activos, pasivos, patrimonio, resultado neto o flujos de efectivo, que sean no usuales por su naturaleza, importe o incidencia

No aplica.

Explicación de la naturaleza e importe de cambios en las estimaciones de importes presentados en periodos intermedios anteriores o ejercicios contables anteriores

No aplica.

Explicación de cuestiones, recompras y reembolsos de títulos representativos de deuda y patrimonio

No aplica.

Explicación de sucesos ocurridos después del periodo intermedio sobre el que se informa que no han sido reflejados

No aplica.

Explicación del efecto de cambios en la composición de la entidad durante periodos intermedios

No aplica.

Descripción del cumplimiento con las NIIF si se aplican a la información financiera intermedia

No aplica.

Descripción de la naturaleza e importe del cambio en estimaciones durante el periodo intermedio final

No aplica.