

Información Financiera Trimestral

[105000]	Comentarios de la Administración	2
[110000]	Información general sobre estados financieros	135
[210000]	Estado de situación financiera, circulante/no circulante	142
[310000]	Estado de resultados, resultado del periodo, por función de gasto.....	144
[410000]	Estado del resultado integral, componentes ORI presentados netos de impuestos.....	145
[520000]	Estado de flujos de efectivo, método indirecto	146
[610000]	Estado de cambios en el patrimonio / Activo neto - Acumulado Actual	148
[610000]	Estado de cambios en el patrimonio / Activo neto - Acumulado Anterior	149
[800100]	Notas - Subclasificaciones de activos, pasivos y patrimonio / Activo neto.....	150
[800200]	Notas - Análisis de ingresos y gastos	153
[800500]	Notas - Lista de notas.....	154
[800600]	Notas - Lista de políticas contables.....	205
[813000]	Notas - Información financiera intermedia de conformidad con la NIC 34	232

[105000] Comentarios de la Administración

Comentarios de la administración [bloque de texto]

I.Cartas 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 número F/179424 de Banco Citi México, S.A., institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Citi México, División Fiduciaria (antes “Banco Nacional de México, S.A., integrante del Grupo Financiero Banamex, División Fiduciaria”); denominado Vertex Real Estate Fondo II con la clave de pizarra VTX2CK 15.

Anexamos cuadro de emisiones al cierre de Diciembre de 2024:

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

Clave de Cotización: VTX2CK

Trimestre: 4D Año: 2024

17	39,999,997.18	21/05/2024
----	---------------	------------

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.

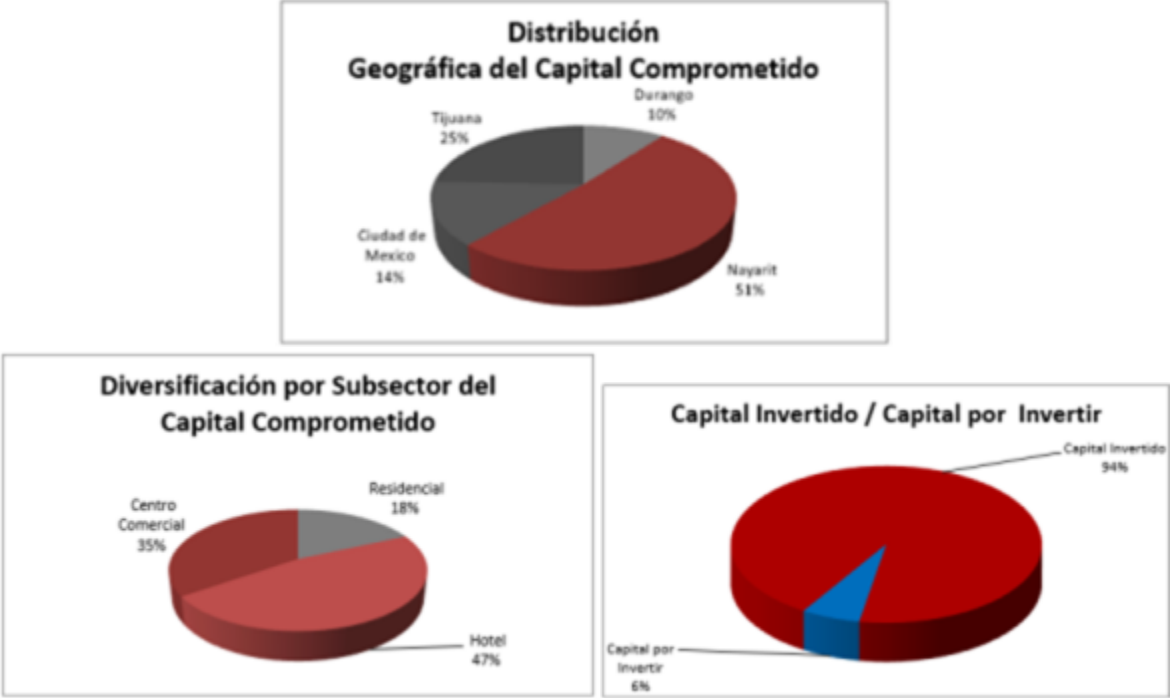
Atentamente

Ing. Ricardo Zúñiga Massieu
Director General

II. Actividad del portafolios

VERTEX REAL ESTATE INVESTORS PATRIMONIO DEL FIDEICOMISO BANAMEX No. 179424 Diciembre 2024								
Nombre de la Inversión	Tipo de Propiedad - Subsector	Fecha Inversión Inicial	Deuda (5)	Capital Invertido a la fecha (4)	Total Comprometido (1)	Porcentaje de participación (2)	Capital	Valor
Residencial Maranta Dos	Residencial	Junio 09, 2016	\$ 119,588,598	\$ 280,718,000	\$ 280,718,000	87.3%	\$ 280,718,000	\$ 186,559,022
DGO Guadiana (3)	Centro Comercial	Agosto 09, 2017	\$ 143,105,622	\$ 206,028,000	\$ 206,028,000	87.3%	\$ 206,028,000	\$ 249,159,703
Tijuana VRX	Centro Comercial	Mayo 17, 2018	\$ -	\$ 451,050,000	\$ 485,970,000	97.0%	\$ 451,050,000	\$ 450,085,523
San Pancho Hotel	Hotel	Diciembre 12, 2018	\$ -	\$ 195,314,877	\$ 221,423,514	53.0%	\$ 195,314,877	\$ 174,625,612
San Pancho Residencial	Residencial	Diciembre 12, 2018	\$ -	\$ 72,619,083	\$ 82,159,000	53.0%	\$ 72,619,083	\$ 64,587,555
Fideicomiso No. 4434	Hotel	Febrero 14, 2020	\$ 1,916,340,943	\$ 674,090,496	\$ 716,502,996	48.5%	\$ 674,090,496	\$ 913,257,643
Inversión de Seguimiento		Diciembre 18, 2020			\$ 9,407,483	0.0%	\$ -	\$ -
Total			\$ 2,179,035,163	\$ 1,879,820,456	\$ 2,002,208,993		\$ 1,879,820,456	\$ 2,038,275,058
Menos: Reservas/Contingencias Existentes							\$ -	\$ -
Subtotal							\$ 1,879,820,456	\$ 2,038,275,058
Mas:								
Saldo en Cuenta General							\$ 1,104,394	\$ 1,104,394
Saldo en Cuenta de Gastos Especiales							\$ 13,518,836	\$ 13,518,836
Saldo en Cuenta de Mantenimiento							\$ 2,121,766	\$ 2,121,766
Saldo en Cuenta de Administración							\$ 240,155	\$ 240,155
Saldo en Cuenta Receptora de Aportaciones de Capital							\$ 15,565,607	\$ 15,565,607
Monto pendiente de llamar							\$ 513,887,112	\$ 513,887,112
Patrimonio del Fideicomiso							\$ 2,426,258,325	\$ 2,584,712,927
(1) Acorde a la aprobaciones hechas en los correspondientes órganos de gobierno del instrumento. (2) El porcentaje de participación del Fideicomiso en el valor del Activo de Inversión. (Los flujos futuros están definidos en las cascadas de pagos de cada inversión 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 la entidad Tijuana VRX realizó la devolución de capital por \$34,920,000.00. Dicho efecto ya está contenido en el 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 31 de diciembre de 2024 el TC utilizado fue de 20.2683								

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



Apalancamiento al cierre de Diciembre 2024						
	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%	280,718,000	186,559,022	104,400,846	27%	3%
DGO Guadiana	87%	206,028,000	249,159,703	124,931,208	38%	3%
Tijuana VRX	97%	451,050,000	450,085,523	-	0%	0%
San Pancho Hotel	53%	195,314,877	174,625,612	-	0%	0%
San Pancho Residencial	53%	72,619,083	64,587,555	-	0%	0%
St Regis Punta Mita	48.5%	674,090,496	913,257,643	929,425,357	58%	25%
Efectivo			32,550,757			
Llamadas de Capital Pendiente			513,887,112			
Patrimonio del Fideicomiso			2,584,712,927	1,158,757,411		31.0%

*El monto de la deuda mostrado en esta tabla esta conforme a la participaci3n que le corresponde al fideicomiso F179424, la participaci3n restante corresponde al administrador y a nuestro socio inversionista.

III.Inversiones existentes

A continuaci3n, 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 Capitalizaci3n

A la fecha de este reporte el capital invertido por el fideicomiso en las sociedades promovidas es de \$ 1,879,820,456 pesos.

-Posici3n del Administrador en la Sociedad Promovida

El Administrador y/o sus socios tienen una participaci3n del 3% en la capitalizaci3n 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 relaci3n 3% - 97% aplica para el capital del fondo, al que se le a~ade la inversi3n de estos 3ltimos socios.

- Informaci3n de la(s) Propiedad(es) y de la Inversi3n

1.

Desarrollo de complejo residencial en la Ciudad de M3xico (antes Distrito Federal).
2.

Centro comercial en zona conurbada de Durango, Dgo.
3.

Centro comercial en zona conurbada de Tijuana; BC.

Clave de Cotización: VTX2CK

Trimestre: 4D Año: 2024

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 31 de Diciembre de 2024, se tiene un saldo de \$ 143,105,622 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 31 de Diciembre de 2024, se tiene un saldo de \$ 119,588,598 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 31 de Diciembre de 2024, se tiene un saldo de \$1,916,340,943 pesos del crédito.

Es importante mencionar que la deuda adquirida es en dólares americanos. Sin embargo, para efectos contables la misma es valuada mensualmente al 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. 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 \$ 280,718,000 pesos, de los cuales se han invertido a la fecha \$ 280,718,000 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 \$485,970,000 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. Este efecto ya está contenido en 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 \$195,314,877 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 \$72,619,083 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 \$674,090,496 pesos al cierre de este trimestre.

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

Desarrollo Residencial que consta de dos fases en la Ciudad de México. Comenzó construcción en el segundo semestre del 2021 y actualmente la obra de la primera fase esta 100% terminada. El 65% de los departamentos de la Fase 1 se han escriturado y el terreno correspondiente a la Fase 2 se encuentra en proceso de venta como parte de la estrategia de desinversión en 2025.

El complejo Comercial DGO Guadiana tuvo su apertura en el primer trimestre del año 2019. El centro comercial ha estado en operación desde entonces y actualmente tiene una ocupación firmada del 94.7% y una apertura del 90.2%. Como parte de la estrategia de desinversión para 2025, el centro comercial se encuentra en un proceso de venta en el mercado abierto bajo el mandato exclusivo de la comercializadora inmobiliaria CBRE, S.A. de C.V.

Centro Comercial Península en Tijuana. Crédito Mezzanine otorgado a CDT Desarrollos para el financiamiento del centro comercial Península, localizado en Tijuana, Baja California. El centro comercial comenzó construcción en el último trimestre del 2018 y actualmente tiene una ocupación firmada del 90% y una apertura del 86%. Tijuana VRX recibió la primera devolución parcial del principal por parte de CDT durante el primer trimestre de 2024 y espera recibir el remanente del principal e intereses durante 2025.

Las dos inversiones en San Pancho, que incluyen San Pancho Hotel y San Pancho Residencial, actualmente se encuentran en proceso de resolución de temas administrativos y legales 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.

Durante el tercer trimestre de 2024, se llevó a cabo la valuación de St. Regis, misma que fue realizada por "JLL México". En dicho reporte y considerando las variables de análisis, el valor de mercado determinado fue de \$216,950,000 USD.

IV.Desinversiones

No se han hecho Desinversiones aún, por lo que al 31 de Diciembre de 2024 no hay información que reportar.

V.Reporte Trimestral de Flujos

Saldo Consolidado al 30 de Septiembre 2024	\$238,640,459
Gastos e intereses	Octubre - Diciembre 2024
Inversión en Sociedades Promovidas	(9,166,500)
Gastos de Administración	(14,885,301)
Gastos de Mantenimiento	(2,395,930)
Otros Gastos/Ingresos	(5,983)
Total Gastos Octubre - Diciembre 2024	(26,453,714)
Intereses ganados	1,033,492
Incremento/(Decremento) de Efectivo al 31 de Diciembre 2024 en Sociedades Promovidas Consolidadas al Fideicomiso	11,792,387
Saldo Consolidado al 31 de Diciembre 2024	\$225,012,624

- Reporte de Saldos:
 - Cuenta General
Saldo al 31 de Diciembre de 2024: \$1,104,394 pesos.
 - Cuenta Reserva de Mantenimiento
Saldo al 31 de Diciembre de 2024: \$2,121,766 pesos.

Cuenta – Reserva de Administración
Saldo al 31 de Diciembre de 2024: \$ 240,155 pesos.

Cuenta – Reserva de Gastos Especiales
Saldo al 31 de Diciembre de 2024: \$13,518,836 pesos.

Cuenta – Receptora de Aportaciones de Capital
Saldo al 31 de Diciembre de 2024: \$15,565,606 pesos.

Cuentas –Sociedades Promovidas:	Pesos
Residencial Maranta Dos, SAPI de CV	\$5,908,454
DGO Guadiana Comercial, SAPI de CV	\$12,484,945
Tijuana VRX, SAPI de CV	\$2,578,525
San Pancho	\$616,843
St. Regis Punta Mita	\$170,873,100

Total, Fideicomiso Número F/179424 \$225,012,624 pesos

- Reporte de Gastos de Emisión:
No se tuvo gastos de emisión en el periodo.
- Reporte de Gastos de Mantenimiento
Los Gastos de Mantenimiento durante el periodo fueron de \$2,395,930 pesos.
- Reporte de Gastos de Administración
Los Gastos de Administración durante el periodo fueron de \$14,885,301.
- Reporte de Gastos de Inversión
Los gastos de inversión del periodo fueron de \$9,166,500 pesos.
- Reporte de Distribuciones
No se realizaron distribuciones durante el periodo.

VI.Reporte Distribuciones de Flujos

No hubo Distribuciones dentro del periodo.

VII.Reporte de Valuación.

Ver documento anexo.

VIII.Información Financiera Relevante del Fideicomiso 179424.

Fideicomiso Irrevocable Número F/179424 Vertex Real Estate Fondo II
(Banco Citi México, S. A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Citi México, División Fiduciaria)

Estados de posición financiera

Al 31 de diciembre de 2024, 2023 y 2022
(En pesos)

Activos	Nota	2024	2023	2022
Activo circulante:				
Equivalentes de efectivo	5	\$ 32,550,757	\$ 43,912,851	\$ 86,068,535
Depósito en garantía		-	32,820	32,820
Cuenta por cobrar a Operadora Hotelera VTX Mita, S. A. P. I. de C. V. – Parte relacionada		-	5,665,522	6,493,207
Impuestos por recuperar, principalmente Impuesto al Valor Agregado		102,629,209	97,121,179	87,757,279
Total de activo circulante		135,179,966	146,732,372	180,351,841
Activo a largo plazo:				
Inversión en activos financieros	6	2,038,275,059	1,926,135,578	1,910,427,238
Total de activos		\$ 2,173,455,025	\$ 2,072,867,950	\$ 2,090,779,079
Pasivo				
Pasivo circulante:				
Otros pasivos y gastos acumulados – Total del pasivo		\$ 572,249	\$ 2,601,165	\$ 2,707,336
Activos netos atribuibles a los Fideicomisarios	8	2,172,882,776	2,070,266,785	2,088,071,743
Total de pasivos y activos netos atribuibles a los Fideicomisarios		\$ 2,173,455,025	\$ 2,072,867,950	\$ 2,090,779,079

Nota:

Al cierre del cuarto trimestre de 2024 el saldo en efectivo y equivalentes de efectivo es ligeramente menor con relación al que se tuvo al 31 de diciembre 2023 debido principalmente al pago de Gastos de Administración y capitalización a sociedades promovidas (San Pancho y St. Regis).

Por otra parte, en el primer trimestre hubo cambio de metodología en la valuación de “San Pancho”. Hasta el cuarto trimestre de 2023 se tenía una metodología con enfoque de costos y a partir del primer trimestre de 2024 la metodología adoptada fue por enfoque de mercado. La valuación realizada por el valuador independiente desde esa fecha y al 31 de diciembre de 2024 ya contiene este efecto. De ahí el incremento en el valor razonable de las entidades promovidas.

Fideicomiso Irrevocable Número F/179424 Vertex Real Estate Fondo II

(Banco Citi México, S. A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Citi México, División Fiduciaria)

Estados de resultados

Por los años que terminaron el 31 de diciembre de 2024, 2023 y 2022
(En pesos)

	Nota	2024	2023	2022
<i>Ingresos:</i>				
Ingresos por intereses		\$ 5,126,563	\$ 8,473,273	\$ 5,800,348
Utilidad neta no realizada por cambios en el valor razonable de inversión en activos financieros	6	98,365,481	-	237,773,132
Otros ingresos		<u>560,000</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
		104,052,044	8,473,273	243,573,480
<i>Egresos:</i>				
Pérdida neta no realizada por cambios en el valor razonable de inversión en activos financieros	6	-	72,193,060	-
Gastos de administración	9 y 10	31,214,306	50,981,757	68,305,442
Gastos de mantenimiento		11,517,303	9,364,381	4,563,522
(Utilidad) pérdida cambiaria, Neta		<u>(1,203,191)</u>	<u>817,017</u>	<u>811,767</u>
		<u>41,528,418</u>	<u>133,356,215</u>	<u>73,680,731</u>
Aumento (disminución) en activos netos atribuibles a los Fideicomisarios		<u>\$ 62,523,626</u>	<u>\$ (124,882,942)</u>	<u>\$ 169,892,749</u>

Nota:

Al 31 de diciembre de 2024, se generó una utilidad contable debido principalmente por el incremento en el valor razonable de las subsidiarias en su efecto acumulado. Aunado al efecto reconocido en resultados por el cambio de metodología de valuación para “San Pancho”, misma que se realizó a partir del primer trimestre de 2024.

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

Naturaleza del Fideicomiso y eventos significativos

Con fecha 15 diciembre de 2015, se celebró el Contrato de Fideicomiso Irrevocable Número F/179424 Vertex Real Estate II, (Banco Citi México, S. A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Citi México, División Fiduciaria (el “Fiduciario”), el cual, tiene como fecha de vencimiento el 15 de diciembre de 2025.

Partes en el Fideicomiso -

Fiduciario:	Banco Citi México, S. A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Citi México, División Fiduciaria (como causahabiente de Banco Nacional de México, S.A., integrante del Grupo Financiero Banamex, División Fiduciaria).
Fideicomitente y Administrador:	Vertex Real Estate Dos, S. A. P. I. de C. V. (“Vertex Re Dos”) o (el “Administrador”).
Fideicomisario en Primer Lugar:	Los tenedores de los Certificados Bursátiles fiduciarios representados por el Representante Común (los “Tenedores”).
Representante Común:	Monex Casa de Bolsa, S. A. de C. V., Monex Grupo Financiero.

El Fideicomiso tiene como fines establecidos invertir en sociedades mexicanas (“Sociedades Promovidas” o “Vehículos de Inversión”) 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 (portafolios de bienes raíces) 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 genera 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 contruidos 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 Fideicomiso no tiene empleados, consecuentemente, no está sujeto a obligaciones de carácter laboral. La totalidad de las actividades necesarias para el funcionamiento del Fideicomiso las realiza la institución fiduciaria Banco Citi México, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Citi México, División Fiduciaria, mientras que el Comité Técnico es el órgano de dirección y decisión del Fideicomiso.

El domicilio del Fideicomiso y principal lugar de negocios es Bosques de Alisos No. 58 Piso Lobby, Col. Bosques de las Lomas, C.P. 05120, Ciudad de México, México.

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

El Fideicomiso tiene como fines establecidos invertir en sociedades mexicanas (“Sociedades Promovidas” o “Vehículos de Inversión”) 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 (portafolios de bienes raíces) 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 genera 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.

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]

Activos netos atribuibles a los Fideicomisarios

El patrimonio legal 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 31 de diciembre de 2024, 2023 y 2022, el patrimonio del Fideicomiso se compone, como sigue:

	2024	2023	2022
CBFIs	<u>166,219,337,770</u>	<u>113,790,537,785</u>	<u>64,078,860,382</u>
Importe	<u>\$ 2,532,112,886</u>	<u>\$ 2,492,112,888</u>	<u>\$ 2,385,121,889</u>

Los Certificados se pagarán exclusivamente con los recursos disponibles que integren el activo neto del Fideicomiso. Los precios unitarios de cada una de las emisiones que ha realizado el Fideicomiso se mencionan a continuación:

En el mes de mayo 2024 se realizó el incremento en la Diecisieteava Emisión Adicional de 52,428,799,985 CBFIs con valor nominal de \$0.0007 cada uno 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.).

En el mes de junio de 2023 se realizó el incremento en la Dieciseisava Emisión Adicional de 29,305,733,102 CBFIs con valor nominal de \$0.001 cada uno 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 febrero 2023 se realizó el incremento en la Quinceava Emisión Adicional de 20,405,944,301 CBFIs con valor nominal de \$0.01 cada uno 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 septiembre 2022 se realizó el incremento en la Catorceava Emisión Adicional de 19,467,075,570 CBFIs con valor nominal de \$0.01 cada uno a través de la llamada de capital por \$118,817,599.89 (Ciento dieciocho millones ochocientos diecisiete mil quinientos noventa y nueve pesos 89/100 M.N.), más intereses por distribuir de \$56,188.00.

El 25 de febrero de 2021, el Fideicomiso llevó a cabo la Treceava Emisión Adicional de 35,523,739,301 CBFIs con valor nominal de \$0.01 cada uno, equivalentes a \$433,639,397.54.

El 13 de enero de 2021, el Fideicomiso llevó a cabo la Doceava Emisión Adicional de 2,336,194,542 CBFIs con valor nominal de \$0.02 cada uno, equivalentes a \$57,035,999.58.

El 14 de agosto de 2020, el Fideicomiso llevó a cabo la Onceava Emisión Adicional de 725,094,385

Certificados Bursátiles Fiduciarios con valor nominal de \$0.04 cada uno, conocidos como Certificados Bursátiles Fiduciarios Inmobiliarios (“CBFIs”), equivalentes a \$35,404,999.24.

El 11 de mayo de 2020, el Fideicomiso llevo a cabo una devolución parcial de la llamada de capital realizada el 12 de marzo de 2020 por un total de \$335,228,380.00.

El 12 de marzo de 2020, el Fideicomiso llevó a cabo la Décima Emisión Adicional de 5,419,401,296 Certificados Bursátiles Fiduciarios con valor nominal de \$0.09 cada uno, conocidos como Certificados Bursátiles Fiduciarios Inmobiliarios (“CBFIs”), equivalentes a \$529,238,407.80, incluyendo intereses por distribuir de \$5,670,834.00.

El 11 de febrero de 2020, el Fideicomiso llevó a cabo la Novena Emisión Adicional de 194,559,986 Certificados Bursátiles Fiduciarios con valor nominal de \$0.20 cada uno, conocidos como Certificados Bursátiles Fiduciarios Inmobiliarios (“CBFIs”), equivalentes a \$37,999,997.25.

El 24 de octubre de 2019, el Fideicomiso llevó a cabo la Octava Emisión Adicional de 99,327,994 Certificados Bursátiles Fiduciarios con valor nominal de \$0.39 cada uno, conocidos como Certificados Bursátiles Fiduciarios Inmobiliarios (“CBFIs”), equivalentes a \$38,799,997.65.

El 27 de marzo de 2019, el Fideicomiso llevó a cabo la Séptima Emisión Adicional de 31,237,753 CBFIs, con valor nominal de \$0.78 cada uno, equivalentes a \$24,404,494.53.

El 31 de diciembre de 2018, el Fideicomiso llevó a cabo la Sexta Emisión Adicional de 179,839,992 CBFIs, con valor nominal de \$1.56 cada uno, equivalentes a \$280,999,987.51.

El 26 de septiembre de 2018, el Fideicomiso llevó a cabo la Quinta Emisión Adicional de 65,279,992 CBFIs, con valor nominal de \$3.13 cada uno, equivalentes a \$203,999,975.00.

El 5 de marzo de 2018, el Fideicomiso llevó a cabo la Cuarta Emisión Adicional de 20,513,592 CBFIs, con valor nominal de \$6.25 cada uno, equivalentes a \$128,209,950.00.

El 23 de noviembre de 2017, el Fideicomiso llevó a cabo la Tercera Emisión Adicional de 5,999,991 CBFIs, con valor nominal de \$12.50 cada uno, equivalente a \$74,999,887.50.

El 23 de agosto de 2017, el Fideicomiso llevó a cabo la Segunda Emisión Adicional de 3,103,993 CBFIs, con valor nominal de \$25.00 cada uno, equivalente a \$77,599,825.00.

El 14 de julio de 2017, el Fideicomiso llevó a cabo la Primera Emisión Adicional de 1,399,995 CBFIs, con valor nominal de \$50.00 cada uno, equivalente a \$69,999,750.00.

El 23 de diciembre de 2015, el Fideicomiso llevó a cabo la Emisión Inicial de 6,092,000 CBFIs con valor nominal de \$100.00 cada uno, la emisión inicial fue por la cantidad de \$609,200,000.00. El monto máximo de la emisión es de \$3,046,000,000.00.

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 uno de ellos:

	Residencial Maranta Dos	DGO Guadiana Comercial	Tijuana VRX	San Pancho	St Regis
Activos	384,724,684	344,691,008	464,016,870	696,605,237	3,501,906,937
Pasivos	138,993,429	146,217,397	11,176	8,512,758	2,269,352,341
Capital Contable	245,731,255	198,473,611	464,005,694	688,092,479	1,232,554,596
Ingresos en el Periodo	65,104,004	47,621,637	917,775	375,219	747,342,016
Gastos en el Periodo	88,330,813	37,175,868	635,670	6,784,597	1,114,343,263

*Los ingresos y gastos son los acumulados de Enero a Diciembre de 2024 y las cifras son expresadas en Pesos.

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

Composición de los Activos Diciembre 2024						
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	\$ 119,588,598	\$ 280,718,000	\$ 280,718,000	87.3%
DGO Guadiana	Centro Comercial	Agosto 09, 2017	\$ 143,105,622	\$ 206,028,000	\$ 206,028,000	87.3%
Tijuana VRX	Centro Comercial	Mayo 17, 2018	\$ -	\$ 451,050,000	\$ 485,970,000	97.0%
San Pancho	Hotel	Diciembre 11, 2018	\$ -	\$ 195,314,877	\$ 221,423,514	53.0%
San Pancho	Residencial	Diciembre 11, 2018	\$ -	\$ 72,619,083	\$ 82,159,000	53.0%
St. Regis	Hotel	Febrero 14, 2020	\$ 1,916,340,943	\$ 674,090,496	\$ 716,502,996	48.5%
Inversion de Seguimiento		Diciembre 18, 2020	\$ -		\$ 9,407,483	
Total			\$ 2,179,035,163	\$ 1,879,820,456	\$ 2,002,208,993	

c)Variación en saldo y en número de activos.

Variación en saldo y en numero de Activos Diciembre				
Nombre de la Inversión	Capital Invertido al inicio del Periodo	Capital Invertido al final del Periodo	Variación	
Residencial Maranta Dos	\$ 280,718,000	\$ 280,718,000	\$	-
DGO Guadiana	\$ 206,028,000	\$ 206,028,000	\$	-
Tijuana VRX	\$ 451,050,000	\$ 451,050,000	\$	-
San Pancho Hotel	\$ 192,234,600	\$ 195,314,877	\$	3,080,277
San Pancho Residencial	\$ 71,382,860	\$ 72,619,083	\$	1,236,223
St. Regis	\$ 669,240,496	\$ 674,090,496	\$	4,850,000
Total	\$ 1,870,653,956	\$ 1,879,820,456	\$	9,166,500

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

Desarrollo Residencial que consta de dos fases en la Ciudad de México. Comenzó construcción en el segundo semestre del 2021 y actualmente la obra de la primera fase esta 100% terminada. El 65% de los departamentos de la Fase 1 se han escriturado y el terreno correspondiente a la Fase 2 se encuentra en proceso de venta como parte de la estrategia de desinversión en 2025.

El complejo Comercial DGO Guadiana tuvo su apertura en el primer trimestre del año 2019. El centro comercial ha estado en operación desde entonces y actualmente tiene una ocupación firmada del 94.7% y una apertura del 90.2%. Como parte de la estrategia de desinversión para 2025, el centro comercial se encuentra en un proceso de venta en el mercado abierto bajo el mandato exclusivo de la comercializadora inmobiliaria CBRE, S.A. de C.V.

Centro Comercial Península en Tijuana. Crédito Mezzanine otorgado a CDT Desarrollos para el financiamiento del centro comercial Península, localizado en Tijuana, Baja California. El centro comercial comenzó construcción en el último trimestre del 2018 y actualmente tiene una ocupación firmada del 90% y una apertura del 86%. Tijuana VRX recibió la primera devolución parcial del principal por parte de CDT durante el primer trimestre de 2024 y espera recibir el remanente del principal e intereses durante 2025.

El complejo San Pancho, que incluye las inversiones San Pancho Hotel y San Pancho Residencial, actualmente se encuentra en proceso de resolución de temas administrativos y legales. En Asamblea de Tenedores celebrada en diciembre de 2023 se aprobó llevar a cabo el proceso de desinversión de estos dos proyectos en los términos que fueron presentados por el Administrador en dicha Asamblea. Esta decisión fue 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.

Durante el tercer trimestre de 2024, se llevó a cabo la valuación de St. Regis, misma que fue realizada por "JLL México". En dicho reporte y considerando las variables de análisis, el valor de mercado determinado fue de \$216,950,000 USD.

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 Diciembre 2024, tiene pendiente por amortizar \$119,588,598 MXP. Dado

que este proyecto es un desarrollo residencial, estos créditos están garantizados con el inventario de las unidades residenciales que se van a desarrollar 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 Diciembre 2024, tiene pendiente por amortizar \$143,105,622 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 Diciembre 2024, tiene pendiente por amortizar \$1,916,340,943 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 la deuda adquirida es en dólares americanos. Sin embargo, para efectos contables la misma es valuada mensualmente al 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. 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.

En el periodo comprendido entre el 1 de Octubre de 2024 y el 31 de Diciembre de 2024 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: 166,219,337,770 Certificados.

Valor nominal al inicio: 0.014796 pesos.

Valor nominal al final: 0.013072 pesos.

Contratos y Acuerdos.

Resumen del Contrato de Fideicomiso

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 Contrato de Fideicomiso para los Fines del Fideicomiso, para ser propietario y titular del Patrimonio del Fideicomiso de conformidad con el Contrato y la Ley Aplicable, así como para cumplir con las obligaciones del Fiduciario establecidas en el Contrato de Fideicomiso y de conformidad con la Ley Aplicable. El Fiduciario en este acto (i) acepta su nombramiento como fiduciario del Contrato de Fideicomiso 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 Contrato de Fideicomiso y la Ley Aplicable; (ii) recibe la Aportación Inicial de conformidad con los términos del Contrato de Fideicomiso; 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.

Patrimonio del Fideicomiso. Durante la vigencia del Contrato de Fideicomiso, el Patrimonio del Fideicomiso que se constituye en este acto se conforma o conformará, según sea el caso, de los siguientes activos: (a) la Aportación Inicial;

(b) el Monto Total de la Colocación; (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 del Contrato de Fideicomiso; (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 que deriven de las inversiones de las cantidades depositadas en las Cuentas del Fideicomiso de conformidad con la Cláusula 10.1 del Contrato Fideicomiso; (h) todos y cada uno de los demás activos y derechos cedidos al y/o adquiridos por el Fiduciario para los Fines del Fideicomiso; y (i) 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.

Partes del Fideicomiso. Las partes del Fideicomiso:

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 Contrato.

Fiduciario: Banco Nacional de México, S.A., integrante del Grupo Financiero Banamex, División Fiduciaria o cualquier fiduciario que lo sustituya en dicho carácter conforme a los términos del 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 fiduciario que lo sustituya en dicho carácter conforme a los términos del Contrato.

Fines del Fideicomiso. Los fines del 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 Cláusula 2.4 y en el Contrato de 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 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 Cláusula X del Contrato de Fideicomiso; (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 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 Contrato de 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. 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 del Contrato de Fideicomiso, conforme a los términos y sujeto a las condiciones del Contrato de Fideicomiso;

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

(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 Contrato de Fideicomiso, 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 el 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 Contrato de Fideicomiso) 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 el Contrato de Fideicomiso y la Ley Aplicable, así como toda la información que sea requerida de conformidad con otras disposiciones del Contrato de Fideicomiso 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 Contrato de Fideicomiso 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 del Contrato de Fideicomiso;

(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 Contrato de Fideicomiso;

(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 los artículos 192 y 193 de la LISR y las reglas de la Resolución Miscelánea Fiscal correspondientes;

(x)verificar el debido cumplimiento de las obligaciones del Administrador conforme al Contrato de Fideicomiso, 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 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 los artículos 192 y 193 de la LISR, y las reglas correspondientes de la Resolución Miscelánea Fiscal vigente; 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 Contrato de Fideicomiso surtan efectos plenos frente a terceros, incluyendo sin limitar, llevar a cabo la inscripción del Contrato de Fideicomiso en el RUG conforme a lo establecido en la Cláusula 16.6 del Contrato de Fideicomiso;

(ff) una vez concluida la vigencia del Contrato de Fideicomiso 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 Contrato de Fideicomiso 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 al Contrato de Fideicomiso 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 el Contrato de Fideicomiso.

Certificados Bursátiles Fiduciarios Inmobiliarios.

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 Contrato de Fideicomiso 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 Contrato de Fideicomiso (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 Contrato de Fideicomiso 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”).

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.

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.

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.

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.

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 Contrato de Fideicomiso, el Acta de Emisión y sus respectivos Certificados, incluyendo, la sumisión a la jurisdicción contenida en la Cláusula 15.6 del Contrato de Fideicomiso, 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 Contrato de Fideicomiso. 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.

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, en los términos y sujeto a las condiciones instruidas por el Administrador.

Órganos de Gobierno. Los órganos de gobierno del Fideicomiso son la Asamblea de Tenedores y el Comité Técnico.

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 el Contrato de Fideicomiso, 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 cumpliera 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 aplase 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 Contrato de Fideicomiso 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 Contrato de Fideicomiso, 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 Contrato de Fideicomiso, 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. 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 quórum 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 que deberá discutirse y, en su caso, aprobarse en dicha Asamblea de Tenedores.

(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 Hábles 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 Contrato de Fideicomiso, 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 Contrato de Fideicomiso, 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 Contrato de Fideicomiso.

(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 Contrato de Fideicomiso; 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 Contrato de Fideicomiso 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 Contrato de Fideicomiso, 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. 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 (i) 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, (ii) abstenerse de deliberar respecto de dicho punto del orden del día, y (iii) 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 el Contrato de Fideicomiso; 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 Contrato de Fideicomiso; 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 Contrato de Fideicomiso.

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 Contrato de Fideicomiso.

(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 Contrato de Fideicomiso, el Comité Técnico estará integrado por las personas físicas que se listan en el Anexo “A” del Contrato de Fideicomiso; 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 Contrato de Fideicomiso;

(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) el derecho de los Tenedores a nombrar miembros del Comité Técnico (y sus respectivos suplentes) a que se refiere el presente inciso (ii) podrá ser renunciado por escrito por los Tenedores mediante notificación por escrito al Fiduciario, al Administrador y al Representante Común; 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. 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 Cláusula 4.2.

(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 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 la 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 Cláusula 4.2.

(f) Contraprestación. Durante la vigencia del Contrato de Fideicomiso, 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 Contrato de Fideicomiso 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 Contrato de Fideicomiso 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 Contrato de Fideicomiso 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 Contrato de Fideicomiso.

(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 abstenerse de deliberar y votar en la sesión respectiva sin que ello afecte

los quórumos 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; 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 Contrato de Fideicomiso, en el entendido, además, que en cualquier momento cualquier miembro del Comité Técnico podrá invocar la existencia de un Conflicto de Interés.

(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. En caso de que el Administrador haya encontrado una posibilidad de Inversión que requiera la aprobación del Comité Técnico, el Administrador deberá someter el Memorándum de Inversión 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 para celebrar una sesión en la cual se discuta y, en su caso, se apruebe la Inversión propuesta en el Memorándum de Inversión; 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, 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 Contrato de Fideicomiso, 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, 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 el Contrato de Fideicomiso; 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 Contrato de Fideicomiso; 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 Contrato de Fideicomiso 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 Contrato de Fideicomiso 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 Contrato de Fideicomiso 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 la Cláusula 7.1 (f) del Contrato de Fideicomiso:

(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 Contrato de Fideicomiso, 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 Contrato de Fideicomiso; 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 Contrato de Fideicomiso 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 Contrato de Fideicomiso, 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 Contrato de Fideicomiso 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 Contrato de Fideicomiso;

(iv) discusión y, en su caso, aprobación del mandato del Administrador en los términos del Contrato de Fideicomiso, 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.

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 el Contrato de Fideicomiso. Para todo aquello no expresamente previsto en los Certificados Bursátiles, en el Contrato de Fideicomiso, 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 Contrato de Fideicomiso, 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 Contrato de Fideicomiso;

(vii) convocar y presidir las Asambleas de Tenedores cuando la Ley Aplicable o los términos de los Certificados Bursátiles y el Contrato de Fideicomiso 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 Contrato de Fideicomiso;

(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 Contrato de Fideicomiso 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 Contrato de Fideicomiso 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 Contrato de Fideicomiso;

(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 Contrato de Fideicomiso, 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 Contrato de Fideicomiso, 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 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 Contrato de Fideicomiso 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 Contrato de Fideicomiso 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 Contrato de Fideicomiso 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 Contrato de Fideicomiso 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 Hábles 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 Contrato de Fideicomiso 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 el Contrato de Fideicomiso, 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 Contrato de Fideicomiso o la Ley Aplicable.

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

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 Contrato de Fideicomiso, 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 Contrato de Fideicomiso.

(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 señale 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 Hábles 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 Contrato de Fideicomiso 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 Contrato de Fideicomiso, de cualesquiera de los términos, condiciones o de cualesquiera de sus obligaciones conforme al Contrato de Fideicomiso o conforme a los demás Documentos de la Emisión, salvo que se trate de error manifiesto.

(vii) Las partes del Contrato de Fideicomiso 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 Contrato de Fideicomiso, 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 Contrato de Fideicomiso se disponga lo contrario, el Fiduciario, sus funcionarios, delegados fiduciarios, empleados y apoderados podrán, de ser necesario

conforme a los términos del Contrato de Fideicomiso, 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 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 Contrato de Fideicomiso 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 Contrato de Fideicomiso, 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 el Contrato de Fideicomiso 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 el Contrato de Fideicomiso. El Fiduciario no será responsable de:

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

(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 Contrato de Fideicomiso;

(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 Contrato de Fideicomiso;

(iv)cualquier declaración hecha por las otras partes del Contrato de Fideicomiso 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 Contrato de Fideicomiso; 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 Contrato de Fideicomiso.
- (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 Contrato de Fideicomiso, 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 del Contrato de Fideicomiso, 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 Contrato de Fideicomiso.
- (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 Contrato de Fideicomiso, (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 Contrato de Fideicomiso. Adicionalmente, con relación al Contrato de Fideicomiso, el Fiduciario permitirá a dichos representantes sacar copias y extractos de cualquiera de dichos libros y registros, y discutir los

misimos 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 Contrato de Fideicomiso. El Fiduciario, con relación al Contrato de 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 Contrato de Fideicomiso, 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 Contrato de Fideicomiso y de conflictos de interés.

(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 Contrato de Fideicomiso, 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 la 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 Contrato de Fideicomiso 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 Contrato de Fideicomiso; 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 incisos (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 Contrato de Fideicomiso.

(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 Banamex; 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 Contrato de Fideicomiso, ejercite alguna acción o demanda judicial o extrajudicial en contra de Banco Nacional de México, S.A., integrante del Grupo Financiero Banamex, 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 Contrato de Fideicomiso 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 Contrato de Fideicomiso y será considerado como el “Fiduciario” para todos los efectos del Contrato de Fideicomiso y los demás Documentos de la Emisión.

(iv) Entrega de Información. En caso que el Fiduciario deje de actuar como fiduciario, 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 Hábles 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 Contrato de Fideicomiso, 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 Hábles contados a partir de la fecha en que sean requeridos.

(i) Honorarios del Fiduciario. Como contraprestación por sus servicios de fiduciario bajo el Contrato de Fideicomiso, el Fiduciario tendrá derecho a recibir los honorarios (más el IVA correspondiente) que se indican en el documento que se adjunta al Contrato de Fideicomiso 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 Contrato de Fideicomiso reconocen que Banco Nacional de México, S.A., integrante del Grupo Financiero Banamex, División Fiduciaria, forma parte del Grupo Financiero Banamex y de 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 Contrato de Fideicomiso se presente o pueda presentarse un Conflicto de Interés Banamex, 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 Contrato de Fideicomiso.

El Administrador. VERTEX Real Estate Dos, S.A.P.I. de C.V., el Administrador del Fideicomiso, es una sociedad sin antecedentes operativos constituida por VERTEX PE Dos y MREG México. Los ejecutivos de VERTEX RE Dos realizarán las actividades que deba realizar el Administrador, respecto del Fideicomiso.

El Administrador podrá causar que el Fideicomiso lleve a cabo los Fines del Fideicomiso, ya sea directamente mediante el ejercicio de los poderes otorgados por el Fiduciario al Administrador conforme a los Términos y Condiciones de Administración o mediante instrucciones por escrito al Fiduciario, según se prevea en el Contrato de Fideicomiso, sujeto a las autorizaciones que pudieren ser necesarias de la Asamblea de Tenedores, del Comité Técnico y/o del Representante Común, según lo prevea el Contrato de Fideicomiso.

Inversiones

Obtención de Aprobaciones Requeridas. El Administrador deberá buscar oportunidades para que el Fiduciario realice Inversiones de conformidad con el Contrato de Fideicomiso 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.

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 Contrato de Fideicomiso.

(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.

Préstamos. A efecto de realizar Inversiones en los términos del Contrato de Fideicomiso, 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 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 la Cláusula 6.3.

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 Cláusula 6.4 del Contrato de Fideicomiso 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.

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.

Reinversión de Flujos. (i) Sujeto a lo previsto en el presente Capítulo VI, el Fideicomiso podrá reinvertir los flujos que reciba en la 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.

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

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.

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).

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 del Contrato de Fideicomiso, 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 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.

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.

Fideicomisos. Las partes del Contrato de Fideicomiso 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 Contrato de Fideicomiso le serán aplicables a dichos fideicomisos según corresponda.

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.

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.

Llamadas de Capital, Desembolsos requeridos; Co-Inversión del Fideicomitente.

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 Contrato de Fideicomiso, 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 Contrato de Fideicomiso, 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 Contrato de Fideicomiso, (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 Contrato de Fideicomiso; 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 Contrato de Fideicomiso, 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 Contrato de Fideicomiso 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 Contrato de Fideicomiso 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 el Contrato de Fideicomiso. 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 Contrato de Fideicomiso.

(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):

$$X_i = (2n) (Y_i/100)$$

Dónde:

X_i = 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;

Y_i = 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:

$$P_i = Y_i / X_i$$

Dónde:

P_i = al precio por Certificado en la Emisión Adicional correspondiente; en el entendido, que para calcular P_i 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:

X_i

$$C_i = \frac{---}{---}$$

n

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

1

Dónde:

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.

(1) 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:

X_1

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

X_0

Dónde:

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:

X_2

$$C2 = - \frac{\quad}{X0 + X1}$$

Dónde:

X2=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:

$$C3 = - \frac{X3}{X0 + X1 + X2}$$

Dónde:

X3=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 Contrato de Fideicomiso.

(o) En virtud del mecanismo de Llamadas de Capital que se establece en el Contrato de Fideicomiso 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 Contrato de Fideicomiso 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 Contrato de Fideicomiso 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 adquiriera en los términos del Contrato de Fideicomiso 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 aquéllos 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 Contrato de Fideicomiso 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 la 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 Contrato de Fideicomiso; 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.

Endeudamiento.

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 Cláusula 8.1 deberán en todo momento cumplir con los requisitos que se señalan en el documento que se adjunta al Contrato de Fideicomiso 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 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 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 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 Cláusula y en la Cláusula 6.3 del Contrato de Fideicomiso.

(e) Garantías. En relación con cualquier fianza, garantía, carta de crédito, aval u obligación solidaria otorgada por el Fiduciario conforme a la 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.

Endeudamiento de las Sociedades Promovidas. Las Sociedades Promovidas podrán, previa autorización por escrito del Administrador, asumir pasivos y/u otorgar garantías conforme a la Cláusula 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 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 Contrato de Fideicomiso. En caso de que el monto de cualquier pasivos o garantías conforme a la 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 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 de la 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.

Socios Adicionales. Para una descripción de la participación de un Socio Operador o un Socio Pasivo, ver Apartado “I. Información General— 2. Resumen Ejecutivo” del Reporte Anual.

Cuentas del Fideicomiso. En la fecha de celebración del Contrato de Fideicomiso, el Fiduciario iniciará los trámites necesarios para abrir las Cuentas del Fideicomiso y deberá mantener dichas Cuentas del Fideicomiso durante la vigencia del Contrato de Fideicomiso. 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 del Contrato de Fideicomiso; (ii) recibir, administrar y disponer de los fondos depositados en las Cuentas del Fideicomiso de conformidad con las disposiciones del Contrato de Fideicomiso; 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 Contrato de Fideicomiso.

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 Contrato de Fideicomiso, 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 Contrato de Fideicomiso. 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.

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 Contrato de Fideicomiso.

(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 Contrato de Fideicomiso.

(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 ningún supuesto los montos reservados conforme a la 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 Contrato de Fideicomiso, 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 Contrato de Fideicomiso.

(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.

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 Contrato de Fideicomiso serán no amortizables.

(c) Obligación de Pago de Principal e Intereses. No obstante lo establecido en la 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 Contrato de Fideicomiso, el Administrador preparará y entregará al

Fiduciario, al Representante Común, al Comité Técnico, un reporte de las Distribuciones realizadas al amparo del Contrato de Fideicomiso, 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 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.

Inversiones Permitidas.

(a) Durante la vigencia del Contrato de Fideicomiso, 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 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 del Contrato de Fideicomiso

(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 Hábles 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 Contrato de Fideicomiso, 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 Nacional de México, S.A., integrante del Grupo Financiero Banamex, de conformidad con lo previsto en el Contrato de Fideicomiso; en el entendido, de que en ningún caso las obligaciones del Fiduciario, actuando en dicho carácter, y de Banco Nacional de México, S.A., integrante del Grupo Financiero Banamex, actuando en nombre propio, derivadas de o relacionadas con dichas Inversiones Permitidas, se extinguirán o considerarán extinguidas por confusión y que Banco Nacional de México, S.A., integrante del Grupo Financiero Banamex 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 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 Contrato de Fideicomiso las siguientes medidas preventivas incluidas en el numeral 5.4 de la Circular 1/2005:

El Fiduciario podrá realizar operaciones de crédito con Banco Nacional de México, S.A., integrante del Grupo Financiero Banamex, 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.

El Fideicomitente y los Tenedores aprueban expresamente que se lleven a cabo las operaciones con Banco Nacional de México, S.A., integrante del Grupo Financiero Banamex, División Fiduciaria; siempre y cuando se trate de Inversiones Permitidas.

Los derechos y obligaciones de Banco Nacional de México, S.A., integrante del Grupo Financiero Banamex, actuando como Fiduciario y por cuenta propia no se extinguirán por confusión.

Cualquier departamento o área de Banco Nacional de México, S.A., integrante del Grupo Financiero Banamex que realice operaciones por cuenta propia y el departamento o área fiduciaria de dicha institución, no deberán ser dependientes directamente entre ellas.

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 Contrato de Fideicomiso aprueban y autorizan expresamente al Fiduciario para que, en cumplimiento del Contrato de Fideicomiso, celebre operaciones con el propio Banco Nacional de México, S.A., integrante del Grupo Financiero Banamex, 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 Cláusula 10.5 como instrucción permanente.

En caso que la Parte Controladora decida realizar las operaciones a que se refiere la Cláusula 10.5 con una institución distinta a Banco Nacional de México, S.A., integrante del Grupo Financiero Banamex, 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 Cláusula 10.5 sujetándose estrictamente a sus políticas internas, a las reglas de conflicto de intereses y a las sanas prácticas financieras.

Información Financiera; Valuación; Reportes.

Acceso a Saldos. A más tardar a los 10 (diez) Días Hábiles a partir de la fecha del Contrato de Fideicomiso, 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.

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 el Contrato de Fideicomiso.

(b) Estados Financieros. Durante la vigencia del Contrato de Fideicomiso, 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 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.

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 Contrato de Fideicomiso, 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 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 el Contrato de Fideicomiso.

(b) Auditoría Anual. Al final de cada Ejercicio Fiscal durante la vigencia del Contrato de Fideicomiso, 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 Contrato de Fideicomiso, 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.

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 el Contrato de Fideicomiso.

(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 valorar 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.

Reportes a Cargo del Administrador.

(a) Reporte Mensual. Dentro de los primeros 10 (diez) Días Hábiles de cada mes calendario durante la vigencia del Contrato de Fideicomiso, 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 Contrato de Fideicomiso 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 Contrato de Fideicomiso 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 Contrato de Fideicomiso, 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 2 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 Contrato de Fideicomiso.

(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 Contrato de Fideicomiso, 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 Contrato de Fideicomiso 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 Contrato de Fideicomiso.

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.

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 el Contrato de Fideicomiso, 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.

Consideraciones Fiscales.

Pago de Impuestos. Las partes del Contrato de Fideicomiso 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.

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.

ISR. Se cumplirá con los requisitos aplicables para que el Fideicomiso esté sujeto al régimen contenido en los artículos 192 y 193 de la LISR, por lo que, en su caso, no tributaría conforme a lo señalado en el artículo 13 de dicha LISR. El Fiduciario a través del Contador Designado y del Administrador, vigilará

en todo momento que el Fideicomiso cumpla con los requisitos establecidos en los artículos 192 y 193 de la LISR, y las reglas correspondientes tanto del Reglamento de la LISR como de la Resolución Miscelánea Fiscal vigente.

De conformidad con el artículo 192 de la LISR, el Fideicomiso deberá tener como fin invertir en sociedades mexicanas residentes en México no listadas en bolsa al momento de la inversión, así como otorgar préstamos a dichas sociedades para financiarlas. Además de dicho fin primordial, en términos del artículo 309 del Reglamento de la LISR y de la regla 3.21.4.1. de la Resolución Miscelánea Fiscal vigente en esta fecha, un fin del Fideicomiso podrá ser el prestar servicios independientes a las Sociedades Promovidas en cuyo capital haya invertido o a las que hubiere otorgado financiamiento, siempre que los ingresos por la prestación de dichos servicios no representan más del 10% (diez por ciento) de la totalidad de los ingresos que reciba el Fideicomiso durante el ejercicio fiscal de que se trate, y siempre que se cumplan el resto de los requisitos previstos en el artículo o regla señalados.

Para cumplir con los requisitos del artículo 192 de la LISR, al menos el 80% (ochenta por ciento) del Patrimonio del Fideicomiso se invertirá en sociedades mexicanas no listadas en bolsa al momento de la inversión o en financiamiento otorgado a éstas, y el remanente en valores a cargo del gobierno federal de México inscritos en el RNV o en acciones de sociedades de inversión en instrumentos de deuda; en el entendido, que las acciones de las Sociedades Promovidas que se adquieran no se deberán enajenar antes de un periodo dos años, y el Fiduciario deberá distribuir a los Tenedores al menos el 80% (ochenta por ciento) de los ingresos que reciba en el año el Fideicomiso a más tardar 2 meses después de terminado el año.

De acuerdo con el artículo 310 del Reglamento de la LISR y con la regla 3.21.4.2. de la Resolución Miscelánea Fiscal vigente en esta fecha, se entenderá que se cumple con el requisito de inversión señalado, cuando al 31 de diciembre del cuarto año de operaciones del fideicomiso de que se trate, cuando menos el 80% (ochenta por ciento) de su patrimonio se encuentre invertido en acciones de sociedades mexicanas residentes en México no listadas en mercados reconocidos a la fecha de la inversión, así como en otorgarles financiamiento.

El Fiduciario con la vigilancia del Administrador deberá mantener el porcentaje de inversión señalado durante cada año de operación y subsecuentes al cuarto año. De igual forma, éste determinará el porcentaje de inversión al 31 de diciembre del ejercicio fiscal que corresponda.

En el caso de que el patrimonio del fideicomiso no se invierta conforme a lo anterior, al 31 de diciembre del cuarto año de operaciones del fideicomiso que corresponda, se considerará que dicho fideicomiso no se ubica en el supuesto previsto en el artículo 192 de la LISR.

De conformidad con la regla 3.21.4.3. de la Resolución Miscelánea Fiscal vigente en esta fecha, en el caso de que el Fideicomiso extienda su duración por un periodo superior al límite máximo de 10 (diez) años previsto en la LISR, el régimen establecido en el artículo 193 de la LISR resultará aplicable únicamente por los ingresos a que se refiere esta última disposición que se obtengan durante el periodo

máximo de duración a que se refiere el artículo 192, fracción V de la LISR, estando obligados los fideicomisarios o fideicomitentes a determinar y enterar el impuesto correspondiente, de conformidad con el artículo 193, fracción VII de la LISR, por la totalidad de los ingresos obtenidos por el Fideicomiso con posterioridad a dicho plazo.

La regla 3.21.4.4. de la Resolución Miscelánea Fiscal vigente en esta fecha establece que para efectos de la distribución de al menos el 80% (ochenta por ciento) de los ingresos que reciba el Fideicomiso, el Fiduciario podrá restar de los ingresos que reciba el Fideicomiso en el ejercicio fiscal de que se trate, los gastos netos de descuento, bonificaciones o devoluciones que hayan sido efectivamente erogados en dicho ejercicio y que sean estrictamente indispensables para la obtención de los ingresos mencionados, así como las provisiones para la creación o el incremento de reservas complementarias de activo o pasivo que se constituyan con cargo a las adquisiciones o gastos del ejercicio. En ningún caso podrá el Fiduciario reinvertir los recursos obtenidos en el ejercicio fiscal de que se trate en acciones de Sociedades Promovidas.

Para efectos de los Tenedores que participen como fideicomisarios, causarán el impuesto sobre la renta en los términos de la LISR, según les corresponda, por los ingresos que les entregue el Fiduciario provenientes de sus Certificados Bursátiles.

Conforme al artículo 312 del Reglamento de la LISR y a la regla 3.21.4.5. de la Resolución Miscelánea Fiscal vigente en esta fecha, las personas morales no contribuyentes que participen en el Fideicomiso como fideicomisarios, estarán sujetas a las disposiciones del Título III de la LISR, por los ingresos que les entregue el Fiduciario provenientes de las acciones y valores que integran el Patrimonio del Fideicomiso o que deriven de la enajenación de ellos, así como los provenientes de financiamientos otorgados a las Sociedades Promovidas.

De acuerdo con la LISR, el Fiduciario deberá determinar a través del Contador Designado los ingresos que le corresponda a los Tenedores por la tenencia de los Certificados Bursátiles, por lo que cada Tenedor deberá informar y acreditar al Fiduciario en un término de 15 (quince) Días Hábles a partir de la fecha de adquisición de los Certificados Bursátiles si está exento del pago del impuesto sobre la renta y acreditar la tenencia de los Certificados Bursátiles mediante una constancia debidamente emitida por el Indeval, o en su caso, con el estado de cuenta respectivo.

Asimismo, 3 (tres) días naturales antes de cada Fecha de Distribución, los Tenedores tendrán obligación de informar y acreditar al Fiduciario si éstos son: (i) personas morales mexicanas, (ii) personas morales mexicanas no contribuyentes, (iii) personas físicas, o (iv) personas residentes en el extranjero, a efecto de que el Fiduciario pueda realizar la retención que corresponda, dependiendo del tipo de ingreso que les entregue en los términos del Título III, IV o V de la LISR, respectivamente, o en su caso, conforme a lo dispuesto en los convenios para evitar la doble imposición fiscal celebrados por México con los países en que residan las personas residentes en el extranjero que reciban los ingresos. En caso de que los Tenedores no acrediten su situación fiscal, el Fiduciario aplicará la tasa máxima de retención que sea aplicable al tipo de ingreso que les entreguen.

Los Tenedores tendrán la obligación de acreditar sus datos ante el Fiduciario. Para estos efectos, las personas morales y físicas mexicanas y las personas morales mexicanas no contribuyentes los acreditarán a través de su cédula del Registro Federal de Contribuyentes; por su parte, los Tenedores extranjeros lo harán mediante constancia de residencia emitida por la autoridad competente en sus países. En caso de no hacerlo, los ingresos de las personas físicas mexicanas y de las personas morales no contribuyentes, y de los residentes en el extranjero, estarán sujetos a la tasa máxima de retención.

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.

El Fiduciario también deberá llevar una cuenta, que será un registro contable, por cada una de las Personas que participen como fideicomitentes y fideicomisarios en el Fideicomiso, en las que registre las aportaciones efectuadas por cada una de ellas en lo individual al Patrimonio del Fideicomiso. La cuenta de cada Persona se incrementará con las aportaciones efectuadas por ella al Fideicomiso y se disminuirá con los reembolsos de dichas aportaciones que el Fiduciario le entregue. El saldo que tenga cada una de estas cuentas al 31 de diciembre de cada año, se actualizará por el periodo comprendido desde el mes en que se efectuó la última actualización y hasta el mes de diciembre del año de que se trate. Cuando se efectúen aportaciones o reembolsos de capital, con posterioridad a esta actualización, el saldo de la cuenta que se tenga a esa fecha se actualizará por el periodo comprendido desde el mes en el que se efectuó la última actualización y hasta el mes en el que se pague la aportación o el reembolso, según corresponda.

Cuando los Fideicomisarios sean personas físicas residentes en el país o personas residentes en el extranjero, el Fiduciario deberá retenerles el impuesto que proceda por el tipo de ingreso que les entregue en los términos del Título IV o V de la LISR, respectivamente, o en su caso, conforme a lo dispuesto en los convenios para evitar la doble imposición fiscal celebrados por México con los países en que residan las personas residentes en el extranjero que reciban los ingresos. Las Personas que le paguen intereses al Fiduciario por los financiamientos otorgados y por los valores que tenga el Fideicomiso, o que adquieran del Fiduciario acciones de las Sociedades Promovidas, no le retendrán impuesto sobre la renta por esos ingresos o adquisiciones.

El Fiduciario deberá darles constancia de los ingresos entregados y en su caso, del impuesto retenido por ellos, así como del reembolso de aportaciones, a las personas que los reciban como fideicomisarios del Fideicomiso.

No obstante lo anterior, de conformidad con lo establecido en el artículo 313 del Reglamento de la LISR y en la regla 3.21.4.6. de la Resolución Miscelánea Fiscal vigente en esta fecha, el Fiduciario quedará liberado de efectuar la retención que corresponda a los ingresos que entregue a los Tenedores, así como de emitir la constancia de retención correspondiente, y dicha obligación estará a cargo de los

intermediarios financieros que tengan en custodia y administración los Certificados Bursátiles, siempre que se cumpla con lo siguiente:

(i) El Fiduciario entregue al Indeval la siguiente información: a) el monto de los ingresos que se entregan, clasificados por tipo (dividendos, intereses, ganancias de capital, y en su caso, prestación de servicios independientes); b) el monto del reembolso de las aportaciones; y c) cuando entregue intereses, el monto nominal y real de los mismos.

(ii) El Indeval suministre al intermediario financiero que tenga en custodia o administración los Certificados Bursátiles, la información mencionada en el inciso anterior.

(iii) El intermediario financiero que tenga en custodia o administración los Certificados Bursátiles cumpla lo siguiente:

a. Retener el impuesto sobre la renta que corresponda a los ingresos que entregue a los Tenedores. Tratándose del pago de intereses a personas físicas residentes en el país, retendrá como pago provisional la cantidad que resulte de multiplicar la tasa de impuesto corporativa prevista en la LISR, por el monto real de los intereses entregados; cuando les entregue ingresos derivados de la ganancia en enajenación de acciones, retendrá como pago provisional la cantidad que resulte de aplicar la tasa del 20% (veinte por ciento) al monto de la ganancia distribuida.

b. Proporcionar a los Tenedores de los Certificados Bursátiles, a más tardar el 15 de febrero de cada año, una constancia en la que señale la información suministrada por el Indeval, el impuesto sobre la renta retenido, el nombre, denominación o razón social del Tenedor, y la clave de Registro Federal de Contribuyentes del Tenedor.

c. Presentar ante el Servicio de Administración Tributaria, a más tardar el 15 de febrero de cada año, la información contenida en las constancias señaladas en el inciso b. anterior.

Respecto de la cesión de los Certificados Bursátiles que pudieran llevar a cabo los Tenedores, éstos deberán determinar su ganancia conforme a lo establecido en la fracción VI del artículo 193 de la LISR.

IVA. 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.

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.

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 Contrato de Fideicomiso han sido debida y totalmente cumplidas.

(b) Las partes del Contrato de Fideicomiso 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 Contrato de Fideicomiso. 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 Contrato de Fideicomiso, continuarán en pleno vigor y efecto aún después de la fecha de terminación del Contrato de Fideicomiso o de la renuncia o sustitución del Fiduciario, hasta por los cinco ejercicios fiscales siguientes al de la terminación del Contrato de Fideicomiso 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.

Extracto de los Términos y Condiciones de Administración

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.

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.

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; y (iii) desde la fecha en que se cumplan 24 (veinticuatro) meses de que se dio por terminado el Periodo de Inversión y hasta la Fecha de Terminación, 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 Contrato de Fideicomiso 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.

(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 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.

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 Cláusula 10.4(a) del Contrato de Fideicomiso.

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.

Destitución del Administrador.

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 Hábles siguientes a la fecha en que adquiriera 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.

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 Contrato de Fideicomiso 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.

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).

Derechos del Administrador por Destitución.

(i)El Administrador removido tendrá derecho a todas las Contraprestaciones por Administración y a todas las Comisiones por Desempeño generadas hasta la fecha en que surta efectos su remoción las cuales serán pagaderas dentro de los 30 (treinta) días siguientes a la fecha en la que surta efectos la remoción del Administrador.

(ii)A partir de la remoción del Administrador, 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 tres años; en el entendido, que dichas Contraprestaciones por Administración se calcularán utilizando el valor presente neto de la Contraprestación por Administración aún por cobrar usando como tasa de descuento la TIIE a 28 (veintiocho) días, vigente en la fecha en que surta efectos la remoción del Administrador, 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, 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 9.4 del Contrato de Fideicomiso. Asimismo, el Administrador o sus Socios 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 4.2 del Contrato de Fideicomiso, al precio que resulte mayor entre (y) el costo incurrido por el Administrador o sus Socios para invertir el Compromiso del Administrador en los términos de dicha Cláusula 4.2, y (z) el valor de mercado de dichas acciones, partes sociales, derechos, pagarés y demás valores o títulos derivados de la inversión del Compromiso del Administrador, según sea el caso (según el mismo sea determinado, 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).

Poderes del Administrador. El Fiduciario otorgará al Administrador y a aquellas Personas designadas por el Administrador (cada uno, un “Apoderado”), los siguientes poderes para actuar en nombre y representación del Fiduciario en el cumplimiento de sus obligaciones:

(i) Poder general para pleitos y cobranzas;

(ii) Poder general para actos de administración;

(iii) Poder general para actos de dominio;

(iv) Poder general para pleitos y cobranzas y para actos de administración en materia laboral; y

(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.

Reportes a Cargo del Administrador.

Información de las Sociedades Promovidas. Con respecto de cada Sociedad Promovida, el Administrador deberá entregar al Fiduciario, al Representante Común, al Contador Designado, al Auditor Externo, al Comité Técnico y al Proveedor de Precios la siguiente información:

(i) Información Financiera:

(a) un balance general dictaminado por un contador público independiente, acompañado de su correspondiente estado de resultados, estado de variaciones en el capital contable, y estado de flujos de efectivo, con las notas complementarias y aclaratorias correspondientes, a más tardar dentro de los 90 (noventa) días naturales siguientes al cierre del ejercicio anual de dicha Sociedad Promovida; y

(b) los estados financieros trimestrales no auditados de dicha Sociedad Promovida, a más tardar dentro de los 20 (veinte) Días Hábiles siguientes al cierre del periodo al que corresponda dicha información.

(ii) Información Jurídica:

(a) un original del testimonio notarial o copia certificada del instrumento en que conste la participación del Fiduciario en el capital social de dicha Sociedad Promovida, a más tardar dentro de los 30 (treinta) días naturales siguientes a la fecha de constitución o adquisición de las acciones o partes sociales de dicha Sociedad Promovida; y

(b) la documentación en la que consten cualesquiera modificaciones a los estatutos sociales de dicha Sociedad Promovida, a más tardar dentro de los 30 (treinta) días naturales siguientes a la fecha en que se formalicen los actos que las originen.

Reporte Mensual. Dentro de los primeros 10 (diez) Días Hábiles de cada mes calendario durante la vigencia del Fideicomiso, 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 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 Inversión incurridos por el Fideicomiso durante el mes calendario inmediato anterior.

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 un reporte trimestral 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. El Reporte Trimestral incluirá:

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

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

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

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

- (v) 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;
- (vi) un resumen de las Inversiones del Fideicomiso realizadas hasta la fecha del trimestre que se esté reportando;
- (vii) un resumen de las Desinversiones del Fideicomiso realizadas hasta la fecha del trimestre que se está reportando;
- (viii) un reporte en que señale los Flujos derivados de las Inversiones durante el trimestre inmediato anterior;
- (ix) un reporte de los Gastos de Inversión incurridos por el Fideicomiso durante el trimestre inmediato anterior; y
- (x) 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 9.2.

Reporte Anual. Durante la vigencia del Fideicomiso, el Administrador deberá preparar el Reporte Anual y entregado, a más tardar el 30 de junio de cada año calendario, al Fiduciario, al Representante Común, al Comité Técnico y al Proveedor de Precios. El Reporte Anual deberá contener lo siguiente:

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

Reporte de Distribuciones. El Administrador deberá preparar y entregar al Fiduciario (con copia al Representante Común y al Comité Técnico), con por lo menos 6 (seis) días de anticipación a cada Fecha de Distribución, un Reporte de Distribuciones estableciendo (i) el monto de las Distribuciones a ser realizadas en la siguiente Fecha de Distribución con los fondos de la Cuenta de Flujos y (ii) la cuenta bancaria e información de transferencia necesaria para realizar las Distribuciones correspondientes. 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 IX del Contrato de Fideicomiso.

Resumen del Contrato de Administrador

Nombramiento del Administrador; Aceptación del Administrador. El Fiduciario en virtud de los Términos y Condiciones de Administración, nombra al Administrador, y el Administrador en dicho

acto acepta el nombramiento hecho por el Fiduciario, para llevar a cabo y cumplir con todas las obligaciones a cargo del Administrador establecido en el Contrato de Fideicomiso conforme a los términos y sujeto a las condiciones previstas en los Términos y Condiciones de Administración.

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.

Inversiones. (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.

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 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 Términos y Condiciones de Administración. Los honorarios de dichos consultores deberán ser aprobados por el Comité Técnico y serán considerados como Gastos de Mantenimiento para los efectos del Contrato de Fideicomiso.

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 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 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; y (iii) desde la fecha en que se cumplan 24 meses de que se dio por terminado el Periodo de Inversión y hasta la Fecha de Terminación, un doceavo (1/12) del 2% del Monto Total Invertido, en el entendido, que la Contraprestación por Administración pagadera al Administrador conforme a los Términos y Condiciones de la Administración, deberá ser ajustada cada año calendario contado a partir de la Fecha de Emisión y hasta que se cumplan 18 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.
- (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 Cláusula 6 de los Términos y Condiciones de la Administración, el Fiduciario mantenga 159 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 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 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) del presente numeral 4.2.5, 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 al presente numeral 4.2.5 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.

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) la Cláusula 10.4(a) del Contrato de Fideicomiso.

Cesión de Derechos y Obligaciones del Administrador. El Administrador únicamente podrá ceder sus derechos y obligaciones derivados del Contrato de Fideicomiso y de los Términos y Condiciones de Administración a un tercero con la aprobación previa de la Asamblea de Tenedores con el voto favorable de los Tenedores que representen al menos el 80% 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.

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 podrán 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 160 en la Cláusula 6.10 del Contrato de Fideicomiso, los Funcionarios Clave 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 Cláusula 9 de los Términos y Condiciones de Administración, 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 los 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 un Funcionario 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 días naturales siguientes a la fecha en que el Administrador realice dicha notificación, el Administrador deberá proponer 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 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 de un 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 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 respectivo.

(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 161 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.

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 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 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% 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 Contrato de Fideicomiso 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 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 meses; en el entendido, que dichas Contraprestaciones por Administración se calcularán multiplicando la última Contraprestación por Administración mensual pagada por 18, 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 162 del Patrimonio del Fideicomiso por un valuador independiente de reconocido prestigio designado de conformidad con el Fideicomiso) 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).

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 aquéllas 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 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, reconveniciones 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 renunciaciones.

(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 general 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.

(iii) Poder general 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.

(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 reconveniones, 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 Cláusula 11 de los Términos y Condiciones de la Administración 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 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 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 Nacional de México, S.A., integrante del Grupo Financiero Banamex, División Fiduciaria; no responderá con sus propios activos del cumplimiento de ninguna obligación derivada de los poderes que se otorguen conforme a la presente sección, 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 Cláusula 11 de los Términos y Condiciones de Administración, no libera al Fiduciario de sus obligaciones al amparo del Contrato de Fideicomiso.

(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 Cláusula 11 de los Términos y Condiciones de Administración.

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

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.

Nota: Con relación al “Resumen del Contrato de Fideicomiso” anterior, cuando se haga mención a “Banco Nacional de México, S.A., integrante del Grupo Financiero Banamex”, deberá entenderse que nos referimos actualmente a “Banco Citi México, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Citi México”. Esto en virtud de la reestructura corporativa ocurrida a partir del 01 de diciembre de 2024 (“Fecha de Separación”). Es decir, con efectos a partir de la Fecha de Separación, Banco Citi México asumió, como causahabiente de Banamex, el carácter de fiduciario bajo el Fideicomiso y, por lo tanto, todas las referencias en el Contrato de Fideicomiso y en cualesquier otros convenios, instrumentos y documentos relacionados con el mismo (incluyendo los títulos representativos de los Certificados) a “Banco Nacional de México, S.A., integrante del Grupo Financiero Banamex”, “Banamex”, “Citibanamex” o cualquier otra expresión similar, deberán entenderse realizadas a “Banco Citi México, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Citi México”, y todas las referencias a “Grupo Financiero Citibanamex, S.A. de C.V.”, “Grupo Financiero Banamex” o “Grupo Financiero Citibanamex” deberán entenderse realizadas a “Grupo Financiero Citi México, S.A. de C.V.”.

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

Cumplimiento del Plan de Negocios y Calendario de Inversiones y Desinversiones

Al 31 de Diciembre de 2024, el Plan de Negocios se encuentra implementándose para poder cumplir con el calendario de Inversiones e iniciar con las desinversiones del fondo.

Al cierre de este reporte se encuentra comprometido el 100% del patrimonio del Fideicomiso, del cual, el 93.89% de estos recursos ya están fondeados en las subsidiarias.

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

Desarrollo Residencial que consta de dos fases en la Ciudad de México (antes Distrito Federal) comenzó construcción en el segundo semestre del 2021 y actualmente la obra de la primera fase esta 100% terminada. Ya se han sido entregado y escriturado el 65% de los departamentos de la Fase 1.

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 94.7% y una ocupación abierta de 90.2% a la fecha.

Centro comercial Tijuana VRX comenzó construcción en el último trimestre del 2018, se encuentra abierto al público con una ocupación del 90% y más del 86% de los locales comerciales en operación. Tijuana VRX recibió el primer pago de principal por parte de CDT durante el primer trimestre de 2024.

Las inversiones tanto del Hotel como del Proyecto Residencial en San Pancho actualmente se encuentran en proceso de resolución de temas administrativos y legales para proceder con la desinversión de las mismas, conforme lo autorizado por la Asamblea de Tenedores y refrendado por el Comité Técnico, según se refirió anteriormente en este documento.

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

Durante el tercer trimestre de 2024, se llevó a cabo la valuación de St. Regis, misma que fue realizada por "JLL México". En dicho reporte y considerando las variables de análisis, el valor de mercado determinado fue de \$216,950,000 USD.

Clave de Cotización:	VTX2CK	Trimestre:	4D	Año:	2024
----------------------	--------	------------	----	------	------

Esta información está incluida en el anexo a este reporte e incluye el informe trimestral del valuador 414 Capital Inc.



Reporte público y resumido de valuación trimestral – 4T 2024

Febrero 2025

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 valor¹

Valor justo por certificado – Enfoque de valuador independiente ²	MXN 0.013072
Valor justo por certificado – Enfoque de amortización de gastos ³	MXN 0.013072

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 31 de diciembre de 2024, 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			2,038,275,059.00
Valor ajustado			2,038,275,059.00
Activos netos atribuibles a los fideicomisarios ¹			Total
Valor en libros	0.013072	166,219,337,770	2,172,882,776.00
Valor ajustado	0.013072	166,219,337,770	2,172,882,776.00
Valor justo por certificado – Enfoque de valuador independiente ²			MXN 0.013072
Valor justo por certificado – Enfoque de amortización de gastos ³			MXN 0.013072

Balance Pro-forma ajustado⁴

Activo		Pasivo	
F Efectivo y equivalentes de efectivo	32,550,757.00	F Otros pasivos y gastos acumulados	572,249.00
F Otros activos	-		
A Activos financieros a valor razonable	2,038,275,059.00		
F Impuesto por recuperar y otros	102,629,209.00		

		Activos netos atribuibles a los fideicomisarios	
Total activos	2,173,455,025.00	Total Pasivo y patrimonio	2,173,455,025.00

Sensibilización de valuación⁵

Activos financieros a valor razonable	Valor activo	Valor certificado	Var.
Valor base	2,038,275,059.00	0.013072	0.00%
Activos financieros a valor razonable (valuación al alza escenario 1)	2,075,509,123.88	0.013296	+1.71%
Activos financieros a valor razonable (valuación a la baja escenario 1)	2,001,106,563.71	0.012849	-1.71%
Activos financieros a valor razonable (valuación al alza escenario 2)	2,150,178,279.88	0.013746	+5.15%
Activos financieros a valor razonable (valuación a la baja escenario 2)	1,926,962,104.86	0.012403	-5.12%

Valuaciones históricas

	Periodo	Número de certificados	Valor certificado ²	Activos netos
Trimestre actual	2024.Q4	166,219,337,770	0.013072	2,172,882,776.00
Trimestre Previo 1	2024.Q3	166,219,337,770	0.014796	2,459,397,154.00
Trimestre Previo 2	2024.Q2	166,219,337,770	0.014111	2,345,573,382.00
Trimestre Previo 3	2024.Q1	113,790,537,785	0.019299	2,195,987,757.00

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			
DGO 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 decrecienta 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 internacionales¹ reconocidos por organizaciones del sector de asesoría y valuación financiera. 414 Capital mantiene membresía en algunas de las mismas²

Metodologías de valuación bajo IFRS 13 ³	
Enfoque de mercado	■ Este enfoque utiliza precios y otra información relevante generada por transacciones de mercado que involucren 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 otras
 - 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 IPEV¹. 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 incluyó 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	
Ciente:	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 valuator:	414 Capital
Fecha de reporte:	Favor de referirse a la página 1 del presente reporte
Fecha de valuación:	
Conclusión de valor:	Favor de referirse a la página 2 del presente reporte
Moneda de valuación:	
Activos valuados:	Favor de referirse a la página 3 del presente reporte
Enfoque(s) y/o metodología(s) aplicada(s):	
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:	Detalle disponible en el reporte confidencial proporcionado al Administrador y al Comité Técnico, en caso de aplicar
Factores medioambientales, sociales y de gobernanza (ASG) utilizados:	
Hallazgos de especialistas y/o organizaciones de servicio:	
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 2¹ y N Bis 5² 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 valorar 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 Instrutivo para la elaboración del reporte anual aplicable a certificados bursátiles fiduciarios de desarrollo ("CKDs")

² Instrutivo 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 la 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 materializaran, 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.
- 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 de 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.

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]

El 22 de marzo de 2024 se publicó un Evento Relevante, en consistencia con el texto que se incluye a continuación:

Ciudad de México, a 22 de marzo de 2024.- Banco Nacional de México, S.A., integrante del Grupo Financiero Banamex, División Fiduciaria, en su carácter de fiduciario del Contrato de Fideicomiso Irrevocable número F/179424 (el “Fideicomiso”), emisor de los certificados bursátiles fiduciarios emitidos bajo el mecanismo de llamadas de capital identificados con clave de pizarra “VTX2CK15”, informa al público inversionista que el señor Fernando Alfonso Delgado Ríos ha dejado de laborar para el Administrador, y en consecuencia dejará de fungir como Funcionario Clave del Fideicomiso.

En virtud de lo anterior y, de conformidad con lo establecido en la Cláusula 9(b)(i) de los Términos y Condiciones de Administración, en esta fecha el Administrador designó al señor Héctor Sosa Herrera, quien actualmente es una de las Personas Pre-Aprobadas para sustituir a los Funcionarios Clave, para que sustituya al señor Fernando Alfonso Delgado Ríos como Funcionario Clave para todos los efectos del Contrato de Fideicomiso.

El 02 de diciembre de 2024 se publicó un Evento Relevante por parte de Fiduciario, en consistencia con el texto que se incluye a continuación:

Banco Citi México, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Citi México, División Fiduciaria (“Banco Citi México”), en su carácter de fiduciario del contrato de fideicomiso 17942-4 (el “Contrato de Fideicomiso” o el “Fideicomiso”) emisor de los certificados bursátiles fiduciarios de desarrollo identificados con la clave de pizarra “VTX2CK15” (los “Certificados”), como causahabiente de Banco Nacional de México, S.A., integrante del Grupo Financiero Banamex, División Fiduciaria (“Banamex”), informa al público inversionista que, en relación con la decisión estratégica de Citigroup Inc. de salir de sus negocios de Banca de Consumo y Banca Empresarial en México, con fecha 24 de septiembre de 2024 se obtuvieron las autorizaciones gubernamentales necesarias para implementar la separación del Grupo Financiero Citibanamex a través de distintos actos corporativos, incluyendo (i) la escisión de Banamex, mediante la cual se constituyó una nueva sociedad (la “Escindida”), a la cual se transmitirá, de forma transitoria, activo, pasivo y capital

contable correspondiente esencialmente a los negocios conocidos como Institutional Clients Group y Citi Global Wealth Management Business (el “Negocio Transferido”) que anteriormente administraba Banamex, (ii) la fusión de la Escindida, como fusionada y que se extingue, en Banco Citi México, (iii) la escisión de Grupo Financiero Citibanamex, S.A. de C.V. (“GF Citibanamex”), mediante la cual se constituyó una nueva sociedad (la “NewCo Citi México”) a la que se transmitieron, entre otras cosas, la totalidad de las acciones de Banco Citi México de las que GF Citibanamex es titular, y (iv) la organización de la NewCo Citi México como una sociedad controladora filial bajo la denominación de Grupo Financiero Citi México, S.A. de C.V. (“GF Citi México”). Por su parte, GF Citibanamex cambió su denominación a Grupo Financiero Banamex, S.A. de C.V. y se realizaron los demás ajustes en las denominaciones de las entidades financieras pertenecientes a ambos grupos financieros que resultaron pertinentes.

Los actos anteriores se materializaron y surtieron efectos a partir del día 1 de diciembre de 2024 (la “Fecha de Separación”).

Como resultado de lo anterior, en la Fecha de Separación, Banco Citi México asumió, como causahabiente de Banamex, la totalidad de los derechos y obligaciones de Banamex derivados de todos los contratos, convenios, instrumentos, títulos, operaciones, relaciones, procedimientos y demás documentos relacionados con los mismos, que se encuentren dentro del perímetro del Negocio Transferido, en el cual se encuentra el Fideicomiso.

Es decir, con efectos a partir de la Fecha de Separación, Banco Citi México asumió, como causahabiente de Banamex, el carácter de fiduciario bajo el Fideicomiso y, por lo tanto, todas las referencias en el Contrato de Fideicomiso y en cualesquier otros convenios, instrumentos y documentos relacionados con el mismo (incluyendo los títulos representativos de los Certificados) a “Banco Nacional de México, S.A., integrante del Grupo Financiero Banamex”, “Banamex”, “Citibanamex” o cualquier otra expresión similar, deberán entenderse realizadas a “Banco Citi México, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Citi México”, y todas las referencias a “Grupo Financiero Citibanamex, S.A. de C.V.”, “Grupo Financiero Banamex” o “Grupo Financiero Citibanamex” deberán entenderse realizadas a “Grupo Financiero Citi México, S.A. de C.V.”.

Es importante hacer notar que todos los términos, derechos y obligaciones bajo el Contrato de Fideicomiso y los demás contratos, instrumentos y documentos relacionados con el mismo (incluyendo los títulos representativos de los Certificados), permanecerán sin alteración alguna, y que la Separación no afectará en modo alguno la operación del Fideicomiso ni la calidad de los productos y servicios financieros que al día de hoy Banamex ha venido prestando como fiduciario.

Otros terceros obligados con el fideicomiso o los tenedores de valores, en su caso
[bloque de texto]

Al 31 de diciembre del 2024 no existieron otros terceros obligados con el Fideicomiso o los tenedores de los valores.

Asambleas generales de tenedores [bloque de texto]

Comité 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.

Audidores 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 31 de diciembre del 2024 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, (como causahabiente de Banco Nacional de México, S.A., integrante del Grupo Financiero Banamex, 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:	2024-12-31
Periodo cubierto por los estados financieros:	2024-01-01 al 2024-12-31
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:	4D
Requiere Presentar Anexo AA:	No
Fecha de opinión sobre los estados financieros:	24 de abril de 2025

Información a revelar sobre información general sobre los estados financieros
[bloque de texto]

No aplica

Clave de Cotización: VTX2CK Trimestre: 4D Año: 2024

Nombre de proveedor de servicios de auditoría externa [bloque de texto]

Galaz, Yamazaki, Ruiz Urquiza, S. C.

Nombre del socio que firma la opinión [bloque de texto]

C.P. C. Ana Karen Velázquez Monroy

Tipo de opinión a los estados financieros [bloque de texto]



Galaz, Yamazaki,
Ruiz Urquiza, S.C.
Paseo de la Reforma 505, piso 28
Colonia Cuauhtémoc
06500 Ciudad de México
México
Tel: +52 (55) 5080 6000
www.deloitte.com/mx

Informe de los auditores independientes a la Asamblea de Tenedores y al Comité Técnico del Fideicomiso Irrevocable Número F/179424 Vertex Real Estate Fondo II (Banco Citi México, S. A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Citi México, División Fiduciaria)

Opinión

Hemos auditado los estados financieros adjuntos del Fideicomiso Irrevocable Número F/179424 Vertex Real Estate Fondo II (Banco Citi México, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Citi México, División Fiduciaria) (el "Fideicomiso"), que comprenden los estados de situación financiera al 31 de diciembre de 2024, 2023 y 2022, los estados de resultados, los estados de cambios en los activos netos atribuibles a los Fideicomisarios y los estados de flujos de efectivo, correspondientes a los años que terminaron en esas fechas, así como las notas explicativas de los estados financieros que incluyen información sobre las políticas contables materiales.

En nuestra opinión, los estados financieros adjuntos presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes, la posición financiera del Fideicomiso Irrevocable No. F/179424 Vertex Real Estate Fondo II (Banco Citi México, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Citi México, División Fiduciaria) al 31 de diciembre de 2024, 2023 y 2022, así como su desempeño financiero y sus flujos de efectivo, correspondientes a los años que terminaron esas fechas, de conformidad con Normas NIIF de Contabilidad, emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB por sus siglas en inglés).

Fundamentos de la opinión

Hemos llevado a cabo nuestras auditorías de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría ("NIA"). Nuestras responsabilidades bajo esas normas se describen más ampliamente en la sección de *Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de los estados financieros de nuestro informe*. Somos independientes del Fideicomiso de conformidad con el Código de Ética para Profesionales de la Contabilidad del Consejo de Normas Internacionales de Ética para Contadores ("Código de Ética del IESBA") y con los requerimientos éticos que son relevantes para nuestra auditoría de los estados financieros de conformidad con el Código de Ética emitido por el Instituto Mexicano de Contadores Públicos ("Código de Ética del IMCP"), y hemos cumplido las demás responsabilidades de ética de conformidad con el Código de Ética del IESBA y con el Código de Ética del IMCP. Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido proporciona una base suficiente y adecuada para nuestra opinión.

(Continúa)



Deloitte se refiere a Deloitte Touche Tohmatsu Limited, sociedad privada de responsabilidad limitada en el Reino Unido, y a su red de firmas miembro, cada una de ellas como una entidad legal única e independiente. Conozca en www.deloitte.com/mx/conozcanos la descripción detallada de la estructura legal de Deloitte Touche Tohmatsu Limited y sus firmas miembro.



Cuestiones clave de la auditoría

Las cuestiones clave de auditoría son aquellas cuestiones que, según nuestro juicio profesional, han sido de la mayor significatividad en nuestra auditoría de los estados financieros del periodo actual y que fueron seleccionados de aquellos comunicados a la Administración y al Comité de Auditoría del Fideicomiso, pero no pretenden representar todos los asuntos discutidos con ellos. Estas cuestiones han sido tratadas en el contexto de nuestra auditoría de los estados financieros en su conjunto y en la formación de nuestra opinión sobre éstos, y no expresamos una opinión por separado sobre esas cuestiones. Hemos determinado que las cuestiones que se describen a continuación son las cuestiones clave de la auditoría que se deben comunicar en nuestro informe.

Valuación de la inversión en acciones de proyectos a valor razonable

El Fideicomiso fue constituido para dedicarse a la identificación y ejecución de transacciones para desarrollar, adquirir, diseñar, construir, mantener, otorgar en arrendamiento, operar, administrar, renovar, expandir y financiar proyectos inmobiliarios por su cuenta, esta actividad cumple con la definición de "Entidad de Inversión" conforme la NIIF 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 del 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.

Por lo anterior existe el riesgo de que los cambios en el valor razonable de los activos financieros no se reconozcan correctamente en los estados financieros del Fideicomiso, y que su valor asignado no represente el precio que se recibiría por vender un activo o que se pagaría por transferir un pasivo en una transacción ordenada entre participantes independientes en el mercado a la fecha de valuación.

Nuestra revisión incluyó procedimientos de auditoría relacionados con la lectura y entendimiento de los avalúos proporcionados por la Administración del Fideicomiso y realizamos lo siguiente:

- a. Revisamos que la asignación de precios fuera realizada por valuadores independientes no relacionados con el Fideicomiso; verificamos que dichos valuadores contaran con todas los requisitos necesarios y experiencia reciente en la valuación de propiedades en las ubicaciones pertinentes.
- b. Nuestros especialistas internos en valuaciones de valor razonable nos asistieron en la evaluación independiente de las tasas de descuento y metodologías utilizadas en la preparación de los modelos de valuación, se verificaron los insumos utilizados en la determinación del avalúo independiente verificamos la razonabilidad de los supuestos empleados para preparar las proyecciones, se re computaron los cálculos realizados por el valuador independiente y se retó la tasa de descuento utilizada, así como se indagó la independencia del Valuador Independiente.

Los resultados de nuestros procedimientos fueron satisfactorios.

Información distinta de los estados financieros y del informe de los auditores independientes

La Administración del Fideicomiso es responsable por la otra información. La información distinta de los estados financieros y del informe de los auditores independientes comprende la información que será incluida en el Reporte Anual (pero no comprende los estados financieros ni nuestro informe de auditoría). Se espera que el Reporte Anual esté disponible para nuestra lectura después de la fecha de este informe de auditoría.

(Continúa)





Nuestra opinión de los estados financieros no cubrirá la otra información y nosotros no expresaremos ninguna forma de seguridad sobre ella.

En relación con nuestra auditoría de los Estados Financieros, nuestra responsabilidad será leer el Reporte Anual, cuando esté disponible, y cuando lo hagamos, considerar si la otra información ahí contenida es inconsistente en forma material con los estados financieros o nuestro conocimiento obtenido durante la auditoría, o que parezca contener un error material. Si basado en el trabajo que hemos realizado, concluimos que hay error material en la Otra información, tendríamos que reportar ese hecho. No tenemos nada que reportar sobre este asunto.

Responsabilidades de la Administración y de los encargados del gobierno corporativo del Fideicomiso en relación con los estados financieros

La Administración es responsable de la preparación y presentación razonable de los estados financieros adjuntos de conformidad con las Normas NIIF de Contabilidad emitidas por el IASB, y del control interno que la Administración del Fideicomiso considere necesario para permitir la preparación de estados financieros libres de error material debido a fraude o error.

En la preparación de los estados financieros, la Administración es responsable de la evaluación de la capacidad del Fideicomiso de continuar como empresa en funcionamiento, revelando, según corresponda, las cuestiones relacionadas con empresa en funcionamiento y utilizando el principio contable de empresa en funcionamiento, excepto si la Administración tiene intención de liquidar el Fideicomiso o detener sus operaciones, o bien no existan otras alternativas realistas.

Los encargados del gobierno del Fideicomiso son responsables de la supervisión del proceso de información financiera del Fideicomiso.

Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de los estados financieros

Nuestros objetivos son obtener una seguridad razonable de que los estados financieros en su conjunto están libres de errores materiales, debido a fraude o error, y emitir un informe de auditoría que contiene nuestra opinión. Seguridad razonable es un alto nivel de seguridad, pero no garantiza que una auditoría realizada de conformidad con las NIA siempre detecte un error material cuando exista. Los errores pueden deberse a fraude o error y se consideran materiales si, individualmente o de forma agregada, puede preverse razonablemente que influyen en las decisiones económicas que los usuarios toman basándose en los estados financieros.

Como parte de una auditoría ejecutada de conformidad con las NIA, ejercemos el juicio profesional y mantenemos el escepticismo profesional durante toda la auditoría. Nosotros también:

- Identificamos y evaluamos los riesgos de incorrección material de los estados financieros, debido a fraude o error, diseñamos y aplicamos procedimientos de auditoría para responder a dichos riesgos, y obtenemos evidencia de auditoría que es suficiente y apropiada para proporcionar las bases para nuestra opinión. El riesgo de no detectar una incorrección material debido a fraude es más elevado que en el caso de una incorrección material debido a un error, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones deliberadas, manifestaciones intencionalmente erróneas, o la anulación del control interno.
- Obtenemos conocimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean adecuados en función de las circunstancias y no con el fin de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno del Fideicomiso.

(Continúa)



Deloitte.

- Evaluamos lo adecuado de las políticas contables aplicadas y la razonabilidad de las estimaciones contables y la correspondiente información revelada por la Administración.
- Concluimos sobre lo adecuado de la utilización por la Administración, de la norma contable de empresa en funcionamiento y, basándonos en la evidencia de auditoría obtenida, concluimos sobre si existe o no una incertidumbre material relacionada con hechos o condiciones que pueden generar dudas significativas sobre la capacidad del Fideicomiso para continuar como empresa en funcionamiento. Si concluimos que existe una incertidumbre material, se requiere que llamemos la atención en nuestro informe de auditoría sobre la correspondiente información revelada en los estados financieros o, si dichas revelaciones no son adecuadas, que expresemos una opinión modificada. Nuestras conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de nuestro informe de auditoría. Sin embargo, hechos o condiciones futuros pueden ser causa de que el Fideicomiso deje de ser una empresa en funcionamiento.
- Evaluamos la presentación en su conjunto de la estructura y el contenido de los estados financieros, incluida la información revelada, y si los estados financieros representan las transacciones y eventos relevantes de un modo que logran la presentación razonable.
- Planeamos y realizamos la auditoría del Fideicomiso para obtener evidencia de auditoría suficiente en relación con la información financiera de las entidades o unidades de negocio dentro del Fideicomiso como base para formarse una opinión sobre los estados financieros del Fideicomiso. Somos responsables de la dirección, supervisión y realización de la auditoría del Fideicomiso. Somos los únicos responsables de nuestra opinión de auditoría.

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

También proporcionamos a los responsables del gobierno corporativo del Fideicomiso una declaración de que hemos cumplido con los requerimientos de ética aplicables en relación con la independencia y les hemos comunicado acerca de todas las relaciones y demás cuestiones de las que se puede esperar razonablemente que pueden afectar nuestra independencia, y en su caso, las correspondientes salvaguardas.

Entre las cuestiones que han sido objeto de comunicaciones con los responsables del gobierno del Fideicomiso, determinamos que han sido de la mayor importancia en la auditoría de los estados financieros del ejercicio 2024 y que son en consecuencia, las cuestiones clave de la auditoría. Describimos esas cuestiones en este informe de auditoría, salvo que las disposiciones legales o reglamentarias prohíban revelar públicamente la cuestión o, en circunstancias extremadamente poco frecuentes determinemos que una cuestión no se debería comunicar en nuestro informe porque cabe razonablemente esperar que las consecuencias adversas de hacerlo superarían los beneficios de interés público de la misma.

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


C. P. C. Ana Karen Velázquez Monroy

Ciudad de México, México
24 de abril de 2025



Clave de Cotización:	VTX2CK	Trimestre:	4D	Año:	2024
----------------------	--------	------------	----	------	------

[210000] Estado de situación financiera, circulante/no circulante

Concepto	Cierre Trimestre Actual 2024-12-31	Cierre Ejercicio Anterior 2023-12-31
Estado de situación financiera [sinopsis]		
Activos [sinopsis]		
Activos circulantes[sinopsis]		
Efectivo y equivalentes de efectivo	32,551,000	43,913,000
Instrumentos financieros	0	0
Clientes y otras cuentas por cobrar	0	5,698,000
Derechos de cobro	0	0
Impuestos por recuperar	102,629,000	97,121,000
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	135,180,000	146,732,000
Activos mantenidos para la venta	0	0
Total de activos circulantes	135,180,000	146,732,000
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	2,038,275,000	1,926,136,000
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	2,038,275,000	1,926,136,000
Total de activos	2,173,455,000	2,072,868,000
Patrimonio y pasivos [sinopsis]		
Pasivos [sinopsis]		
Pasivos circulantes [sinopsis]		
Proveedores y otras cuentas por pagar a corto plazo	572,000	2,601,000
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	572,000	2,601,000
Pasivos atribuibles a activos mantenidos para la venta	0	0

Clave de Cotización:VTX2CK

Trimestre:4DAño:2024

Concepto	Cierre Trimestre Actual 2024-12-31	Cierre Ejercicio Anterior 2023-12-31
Total de pasivos circulantes	572,000	2,601,000
Pasivos a largo plazo [sinopsis]		
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	572,000	2,601,000
Patrimonio/Activos netos [sinopsis]		
Patrimonio/activos netos	2,172,883,000	2,070,267,000
Utilidades acumuladas	0	0
Otros resultados integrales acumulados	0	0
Total de la participación controladora	2,172,883,000	2,070,267,000
Participación no controladora	0	0
Total de patrimonio / Activos netos	2,172,883,000	2,070,267,000
Total de patrimonio /Activos netos y pasivos	2,173,455,000	2,072,868,000

[310000] Estado de resultados, resultado del periodo, por función de
gasto

Concepto	Acumulado Año Actual 2024-01-01 - 2024-12-31	Acumulado Año Anterior 2023-01-01 - 2023-12-31	Trimestre Año Actual 2024-10-01 - 2024-12-31	Trimestre Año Anterior 2023-10-01 - 2023-12-31
Resultado de periodo [resumen]				
Utilidad (pérdida) [sinopsis]				
Ingresos	5,687,000	8,473,000	1,033,000	1,473,000
Costo de ventas	0	0	0	0
Utilidad bruta	5,687,000	8,473,000	1,033,000	1,473,000
Gastos de administración y mantenimiento	42,731,000	60,346,000	20,996,000	33,951,000
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	(37,044,000)	(51,873,000)	(19,963,000)	(32,478,000)
Ingresos financieros	99,568,000	0	278,000	0
Gastos financieros	0	73,010,000	266,852,000	46,018,000
Participación en la utilidad (pérdida) de asociadas y negocios conjuntos	0	0	0	0
Utilidad (pérdida), antes de impuestos	62,524,000	(124,883,000)	(286,537,000)	(78,496,000)
Impuestos a la utilidad	0	0	0	0
Utilidad (pérdida) de operaciones continuas	62,524,000	(124,883,000)	(286,537,000)	(78,496,000)
Utilidad (pérdida) de operaciones discontinuadas	0	0	0	0
Utilidad (pérdida) neta	62,524,000	(124,883,000)	(286,537,000)	(78,496,000)
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 2024-01-01 - 2024-12-31	Acumulado Año Anterior 2023-01-01 - 2023-12-31	Trimestre Año Actual 2024-10-01 - 2024-12-31	Trimestre Año Anterior 2023-10-01 - 2023-12-31
Estado del resultado integral [sinopsis]				
Utilidad (pérdida) neta	62,524,000	(124,883,000)	(286,537,000)	(78,496,000)
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	62,524,000	(124,883,000)	(286,537,000)	(78,496,000)
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 2024-01-01 - 2024-12-31	Acumulado Año Anterior 2023-01-01 - 2023-12-31
Estado de flujos de efectivo [sinopsis]		
Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de operación [sinopsis]		
Utilidad (pérdida) neta	62,524,000	(124,883,000)
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	(112,139,000)	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	5,698,000	827,000
Disminuciones (incrementos) en otras cuentas por cobrar derivadas de las actividades de operación	(5,508,000)	(9,364,000)
Incremento (disminución) en cuentas por pagar	0	0
Incrementos (disminuciones) en otras cuentas por pagar derivadas de las actividades de operación	(2,029,000)	(106,000)
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	(15,708,000)
Ganancia realizada de activos designados a valor razonable	0	0
Otras partidas distintas al efectivo	0	0
Otros ajustes para conciliar la utilidad (pérdida)	0	0
Total ajustes para conciliar la utilidad (pérdida)	(113,978,000)	(24,351,000)
Flujos de efectivo netos procedentes (utilizados en) operaciones	(51,454,000)	(149,234,000)
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	(51,454,000)	(149,234,000)
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

Clave de Cotización:VTX2CK

Trimestre:4DAño:2024

Concepto	Acumulado Año Actual 2024-01-01 - 2024-12-31	Acumulado Año Anterior 2023-01-01 - 2023-12-31
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
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	0
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	40,092,000	107,078,000
Otras entradas (salidas) de efectivo	0	0
Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de financiamiento	40,092,000	107,078,000
Incremento (disminución) neto de efectivo y equivalentes de efectivo, antes del efecto de los cambios en la tasa de cambio	(11,362,000)	(42,156,000)
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	(11,362,000)	(42,156,000)
Efectivo y equivalentes de efectivo al principio del periodo	43,913,000	86,069,000
Efectivo y equivalentes de efectivo al final del periodo	32,551,000	43,913,000

[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	2,070,267,000	0	0	0	2,070,267,000	0	2,070,267,000
Cambios en el Patrimonio/Activo neto [sinopsis]							
Resultado integral [sinopsis]							
Utilidad (pérdida) neta	62,524,000	0	0	0	62,524,000	0	62,524,000
Otro resultado integral	0	0	0	0	0	0	0
Resultado integral total	62,524,000	0	0	0	62,524,000	0	62,524,000
Aumento de patrimonio / Activo neto	40,092,000	0	0	0	40,092,000	0	40,092,000
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	102,616,000	0	0	0	102,616,000	0	102,616,000
Patrimonio / Activo neto al final del periodo	2,172,883,000	0	0	0	2,172,883,000	0	2,172,883,000

[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	2,088,072,000	0	0	0	2,088,072,000	0	2,088,072,000
Cambios en el Patrimonio/Activo neto [sinopsis]							
Resultado integral [sinopsis]							
Utilidad (pérdida) neta	(124,883,000)	0	0	0	(124,883,000)	0	(124,883,000)
Otro resultado integral	0	0	0	0	0	0	0
Resultado integral total	(124,883,000)	0	0	0	(124,883,000)	0	(124,883,000)
Aumento de patrimonio / Activo neto	107,078,000	0	0	0	107,078,000	0	107,078,000
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	(17,805,000)	0	0	0	(17,805,000)	0	(17,805,000)
Patrimonio / Activo neto al final del periodo	2,070,267,000	0	0	0	2,070,267,000	0	2,070,267,000

[800100] Notas - Subclasificaciones de activos, pasivos y patrimonio / Activo neto

Concepto	Cierre Trimestre Actual 2024-12-31	Cierre Ejercicio Anterior 2023-12-31
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	32,551,000	43,913,000
Otros acuerdos bancarios, clasificados como equivalentes de efectivo	0	0
Total equivalentes de efectivo	32,551,000	43,913,000
Efectivo y equivalentes de efectivo restringido	0	0
Otro efectivo y equivalentes de efectivo	0	0
Total de efectivo y equivalentes de efectivo	32,551,000	43,913,000
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	5,698,000
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	5,698,000
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

Clave de Cotización:VTX2CK

Trimestre:4DAño:2024

Concepto	Cierre Trimestre Actual 2024-12-31	Cierre Ejercicio Anterior 2023-12-31
Anticipos de pagos no circulantes[sinopsis]		
Pagos anticipados no circulantes	0	0
Gastos anticipados no circulantes	0	0
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	2,038,275,000	1,926,136,000
Inversiones en asociadas	0	0
Total de Inversión en entidad promovida / Inversión en certificados de fideicomisos de proyectos	2,038,275,000	1,926,136,000
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

Clave de Cotización:VTX2CK

Trimestre:4DAño:2024

Concepto	Cierre Trimestre Actual 2024-12-31	Cierre Ejercicio Anterior 2023-12-31
Crédito mercantil	0	0
Total activos intangibles y crédito mercantil	0	0
Proveedores y otras cuentas por pagar [sinopsis]		
Proveedores circulantes	572,000	2,601,000
Créditos bancarios a corto plazo	0	0
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	572,000	2,601,000
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	2,173,455,000	2,072,868,000
Pasivos	572,000	2,601,000
Activos (pasivos) netos	2,172,883,000	2,070,267,000
Activos (pasivos) circulantes netos [sinopsis]		
Activos circulantes	135,180,000	146,732,000
Pasivos circulantes	572,000	2,601,000
Activos (pasivos) circulantes netos	134,608,000	144,131,000

[800200] Notas - Análisis de ingresos y gastos

Concepto	Acumulado Año Actual 2024-01-01 - 2024-12-31	Acumulado Año Anterior 2023-01-01 - 2023-12-31	Trimestre Año Actual 2024-10-01 - 2024-12-31	Trimestre Año Anterior 2023-10-01 - 2023-12-31
Análisis de ingresos y gastos [sinopsis]				
Ingresos [sinopsis]				
Ingresos por dividendos	0	0	0	0
Ingresos por intereses	5,127,000	8,473,000	1,033,000	1,473,000
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	560,000	0	0	0
Total de ingresos	5,687,000	8,473,000	1,033,000	1,473,000
Gastos de administración y mantenimiento [sinopsis]				
Comisión por servicios de representación	0	0	0	0
Comisión por administración	31,214,000	50,422,000	13,704,000	29,781,000
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	11,517,000	9,924,000	7,292,000	4,170,000
Intereses a cargo	0	0	0	0
Otros gastos de administración y mantenimiento	0	0	0	0
Total de gastos de administración y mantenimiento	42,731,000	60,346,000	20,996,000	33,951,000
Ingresos financieros [sinopsis]				
Intereses ganados	0	0	0	0
Utilidad por fluctuación cambiaria	1,203,000	0	278,000	0
Utilidad por cambios en valor razonable de instrumentos financieros	98,365,000	0	0	0
Utilidad por valuación de inversiones conservadas al vencimiento	0	0	0	0
Otros ingresos financieros	0	0	0	0
Total de ingresos financieros	99,568,000	0	278,000	0
Gastos financieros [sinopsis]				
Intereses devengados a cargo	0	0	0	0
Pérdida por fluctuación cambiaria	0	817,000	0	241,000
Pérdida por cambios en valor razonable de instrumentos financieros	0	72,193,000	266,852,000	45,777,000
Pérdida por valuación de inversiones conservadas al vencimiento	0	0	0	0
Otros gastos financieros	0	0	0	0
Total de gastos financieros	0	73,010,000	266,852,000	46,018,000
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]

a. *Declaración de cumplimiento*

Los estados financieros del Fideicomiso han sido preparados de acuerdo con la IFRS emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad. Las IFRS incluyen todas las Normas Internacionales de Contabilidad (“IAS”, por sus siglas en inglés) vigentes, así como todas las interpretaciones relacionadas emitidas por el Comité de Interpretaciones de las Normas Internacionales de Información Financiera (“IFRIC” por sus siglas en inglés), incluyendo aquellas emitidas previamente por el Comité de Interpretaciones de las Normas Internacionales de Contabilidad (“SIC”, por sus siglas en inglés).

b. *Bases de preparación*

Los estados financieros del Fideicomiso han sido preparados sobre la base de costo histórico, excepto por la inversión en activos financieros y los activos netos atribuibles a los Fideicomisarios que se valúan a sus valores razonables al cierre de cada periodo, como se explica en las políticas contables incluidas más adelante.

i. *Costo histórico*

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

ii. *Valor razonable*

El valor razonable se define como el precio que se recibiría por vender un activo o que se pagaría por transferir un pasivo en una transacción ordenada entre participantes en el mercado a la fecha de valuación independientemente de si ese precio es observable o estimado utilizando directamente otra técnica de valuación. Al estimar el valor razonable de un activo o un pasivo, el Fideicomiso tiene en cuenta las características del activo o pasivo, si los participantes del mercado tomarían esas características al momento de fijar el precio del activo o pasivo en la fecha de medición.

Además, para efectos de información financiera, las mediciones de valor razonable se clasifican en Nivel 1, 2 o 3 con base en el grado en que son observables los datos de entrada en las mediciones y su importancia en la determinación del valor razonable en su totalidad, las cuales se describen de la siguiente manera:

- Nivel 1 Se consideran precios de cotización en un mercado activo para activos o pasivos idénticos que el Fideicomiso puede obtener a la fecha de la valuación;
- Nivel 2 Datos de entrada observables distintos de los precios de cotización del Nivel 1, sea directa o indirectamente,
- Nivel 3 Considera datos de entrada no observables.

c. *Bases de presentación y medición de la inversión en activos financieros*

Los vehículos de inversión o sociedades promovidas son 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 también evalúa la existencia de control en los casos en que no tiene más del 50% del derecho de voto, pero puede decidir las políticas financieras y de operación ejerciendo control.

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.

Adopción de Normas NIIF® de Contabilidad nuevas y modificadas

En el año, el Fideicomiso ha aplicado enmiendas a las IFRS emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Información Financiera (IASB por sus siglas en inglés) que son obligatorias para períodos contables que comiencen en o después del 1 de enero de 2024. Su adopción no ha tenido un impacto material en las revelaciones o en los montos reportados en estos estados financieros

Modificaciones a la IAS 1 Clasificación de los Pasivos como Corrientes o No Corrientes	El grupo ha adoptado las enmiendas a la IAS 1, publicadas en enero de 2020, por primera vez en el año en curso. Las modificaciones afectan únicamente la presentación de los pasivos como corrientes o no corrientes en el estado de situación financiera y no el importe o momento de reconocimiento de cualquier activo, pasivo, ingreso o gasto, o a la información revelada sobre esas partidas. Las enmiendas aclaran que la clasificación de los pasivos como corrientes o no corrientes está basada en los derechos que existen al final del periodo sobre el que se informa, especifican que la clasificación no se ve afectada por las expectativas sobre si una entidad ejercerá su derecho a diferir la liquidación de un pasivo, explican que los derechos existen si se cumplen los convenios financieros (covenants) al final del periodo sobre el que se informa, e introducen una definición de "liquidación" para dejar claro que la liquidación se refiere a la transferencia a la contraparte de efectivo, instrumentos de capital, otros activos o servicios.
Modificaciones a la IAS 1 – (Pasivos no corrientes con convenios financieros)	El Fideicomiso no ha adoptado las modificaciones a la IAS 1, publicadas en noviembre de 2022, por primera vez en el año en curso, ya que no son aplicables.

Las enmiendas especifican que sólo los convenios financieros que una entidad está obligada a cumplir en o antes del final del periodo sobre el que se informa, afectan al derecho de la entidad a diferir la liquidación de un pasivo durante al menos doce meses después de la fecha sobre la que se informa (y por lo tanto deben tenerse en cuenta al evaluar la clasificación del pasivo como corriente o no corriente). Dichos convenios financieros afectan si los derechos existen al final del periodo sobre el que se informa, incluso si el cumplimiento del convenio financiero se evalúa sólo después de la fecha sobre la que se informa (por ejemplo, un convenio financiero basado en la situación financiera de la entidad en la fecha de reporte en el que se evalúa el cumplimiento con fecha posterior a la fecha de reporte).

El IASB también especifica que el derecho a diferir la liquidación de un pasivo durante al menos doce meses después de la fecha sobre la que se informa no se ve afectado si una entidad sólo tiene que cumplir con un convenio financiero después del período sobre el que se informa. Sin embargo, si el derecho de la entidad a diferir la liquidación de un pasivo está

sujeto a que la entidad cumpla con los convenios financieros dentro de los doce meses posteriores al período sobre el que se informa, la entidad revelará información que permita a los usuarios de los estados financieros comprender el riesgo de que los pasivos sean reembolsables dentro de los doce meses posteriores al período sobre el que se informa. Esto incluiría información sobre los convenios financieros (incluyendo la naturaleza de los convenios financieros y cuándo se requiere que la entidad los cumpla), el importe en libros de los pasivos relacionados y los hechos y circunstancias, si los hubiere, que indiquen que la entidad puede tener dificultades para cumplir con los convenios financieros.

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

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.

Información a revelar sobre juicios y estimaciones contables [bloque de texto]

En la aplicación de las políticas contables del Fideicomiso, las cuales se describen en la Nota 3, 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.

a. *Juicios contables críticos*

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.

- Obtiene fondos de más de un inversor a los que administra sus inversiones.
- 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.
- 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.

Clasificación de los instrumentos financieros como pasivos financieros o patrimonio

Los instrumentos financieros (certificados bursátiles) emitidos por el Fideicomiso se clasifican como pasivos financieros (representados como activos netos) o como patrimonio, de acuerdo con la sustancia de los acuerdos contractuales y las definiciones previstas en las IFRSs. La duración limitada del Fideicomiso impone una obligación que surge, debido a que la liquidación es un hecho y fuera del control del Fideicomiso. Las IFRSs proporcionan una excepción a la clasificación de pasivo siempre y cuando se cumplan con ciertos criterios. La Administración del Fideicomiso ha evaluado los criterios y determinó que la clasificación apropiada es como pasivos financieros (representados como activos netos).

Juicios significativos se requieren al aplicar los criterios de excepción. En particular, el Fideicomiso determinó que, de conformidad con el contrato: i) los Tenedores de los Certificados Bursátiles y el Fideicomitente no tienen derecho a una participación proporcional de los activos netos del Fideicomiso en la liquidación (según los criterios de la IAS32), y ii) los Certificados Bursátiles no son la clase de instrumentos que está subordinada a todas las demás clases, principalmente debido a las diferencias en las bases de la determinación de la distribución a prorrata, los pagos a los Tenedores de los Certificados Bursátiles y Fideicomitente bajo la cascada de pagos establecida en el contrato del Fideicomiso y al hecho que durante el periodo de vida del Fideicomiso y los Certificados Bursátiles, el Fideicomiso tiene que realizar distribuciones según el efectivo distribuable disponible que se tenga a la fecha de pago.

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 24 de abril de 2025, por el Ing. Héctor Sosa Herrera, Socio Director de la entidad, consecuentemente éstos no reflejan los hechos ocurridos después de esa fecha.

Información a revelar sobre activos disponibles para la venta [bloque de texto]

No aplica

Información a revelar sobre criterios de consolidación [bloque de texto]

Bases de presentación y medición de la inversión en activos financieros

Los vehículos de inversión o sociedades promovidas son 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 también evalúa la existencia de control en los casos en que no tiene más del 50% del derecho de voto, pero puede decidir las políticas financieras y de operación ejerciendo control.

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 participación del Fideicomiso en el capital contable de sus vehículos de inversión al 31 de diciembre es como sigue:

Sociedades Promovidas/Vehículos de Inversión	Participación en el capital contable (%)			Actividad principal	Lugar de negocios
	2024	2023	2022		
Residencial Maranta Dos, S. A. P. I. de C. V. (“Maranta Dos”)	87.3	87.3	87.3	Construcción de desarrollo residencial	México, Ciudad de México
DGO Guadiana Comercial, S. A. P. I. de C. V. (“DGO Guadiana”)	87.3	87.3	87.3	Construcción de un centro comercial	Durango, Durango
Tijuana VRX, S. A. P. I. de C. V. (“Tijuana VRX”)	97.0	97.0	97.0	Construcción de un centro comercial	Baja California, Mexicali

Sociedades Promovidas/Vehículos de Inversión	Participación en el capital contable (%)			Actividad principal	Lugar de negocios
	2024	2023	2022		
Fideicomiso F/3910 (“San Pancho”)	53.0	53.0	53.0	Construcción de hotel y desarrollo residencial	Riviera Nayarit
Fideicomiso F/4434 (Punta Mita)	48.5	48.5	48.5	Servicios de hospedaje	Riviera Nayarit

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 Fideicomiso presenta sus estados de flujos de efectivo utilizando el método indirecto. Los intereses recibidos se clasificarán como flujos de efectivo de operación.

Información a revelar sobre cambios en las políticas contables [bloque de texto]

Adopción de Normas NIIF® de Contabilidad nuevas y modificadas

En el año, el Fideicomiso ha aplicado enmiendas a las IFRS emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Información Financiera (IASB por sus siglas en inglés) que son obligatorias para períodos contables que comiencen en o después del 1 de enero de 2024. Su adopción no ha tenido un impacto material en las revelaciones o en los montos reportados en estos estados financieros

Modificaciones a la IAS 1 Clasificación de los Pasivos como Corrientes o No Corrientes

El grupo ha adoptado las enmiendas a la IAS 1, publicadas en enero de 2020, por primera vez en el año en curso.

Las modificaciones afectan únicamente la presentación de los pasivos como corrientes o no corrientes en el estado de situación financiera y no el importe o momento de reconocimiento de cualquier activo, pasivo, ingreso o gasto, o a la información revelada sobre esas partidas.

Las enmiendas aclaran que la clasificación de los pasivos como corrientes o no corrientes está basada en los derechos que existen al final del periodo sobre el que se informa, especifican que la clasificación no se ve afectada por las expectativas sobre si una entidad ejercerá su derecho a diferir la liquidación de un pasivo, explican que los derechos existen si se cumplen los convenios financieros (covenants) al final del periodo sobre el que se informa, e introducen una definición de "liquidación" para dejar claro que la liquidación se refiere a la transferencia a la contraparte de efectivo, instrumentos de capital, otros activos o

	servicios.
<i>Modificaciones a la IAS 1 – (Pasivos no corrientes con convenios financieros)</i>	El Fideicomiso no ha adoptado las modificaciones a la IAS 1, publicadas en noviembre de 2022, por primera vez en el año en curso, ya que no son aplicables. Las enmiendas especifican que sólo los convenios financieros que una entidad está obligada a cumplir en o antes del final del periodo sobre el que se informa, afectan al derecho de la entidad a diferir la liquidación de un pasivo durante al menos doce meses después de la fecha sobre la que se informa (y por lo tanto deben tenerse en cuenta al evaluar la clasificación del pasivo como corriente o no corriente). Dichos convenios financieros afectan si los derechos existen al final del periodo sobre el que se informa, incluso si el cumplimiento del convenio financiero se evalúa sólo después de la fecha sobre la que se informa (por ejemplo, un convenio financiero basado en la situación financiera de la entidad en la fecha de reporte en el que se evalúa el cumplimiento con fecha posterior a la fecha de reporte). El IASB también especifica que el derecho a diferir la liquidación de un pasivo durante al menos doce meses después de la fecha sobre la que se informa no se ve afectado si una entidad sólo tiene que cumplir con un convenio financiero después del período sobre el que se informa. Sin embargo, si el derecho de la entidad a diferir la liquidación de un pasivo está sujeto a que la entidad cumpla con los convenios financieros dentro de los doce meses posteriores al período sobre el que se informa, la entidad revelará información que permita a los usuarios de los estados financieros comprender el riesgo de que los pasivos sean reembolsables dentro de los doce meses posteriores al período sobre el que se informa. Esto incluiría información sobre los convenios financieros (incluyendo la naturaleza de los convenios financieros y cuándo se requiere que la entidad los cumpla), el importe en libros de los pasivos relacionados y los hechos y circunstancias, si los hubiere, que indiquen que la entidad puede tener dificultades para cumplir con los convenios financieros.

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

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 periodos 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.

Principales políticas contables

a. *Declaración de cumplimiento*

Los estados financieros del Fideicomiso han sido preparados de acuerdo con la IFRS emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad. Las IFRS incluyen todas las Normas Internacionales de Contabilidad (“IAS”, por sus siglas en inglés) vigentes, así como todas las interpretaciones relacionadas emitidas por el Comité de Interpretaciones de las Normas Internacionales de Información Financiera (“IFRIC” por sus siglas en inglés), incluyendo aquellas emitidas previamente por el Comité de Interpretaciones de las Normas Internacionales de Contabilidad (“SIC”, por sus siglas en inglés).

b. *Bases de preparación*

Los estados financieros del Fideicomiso han sido preparados sobre la base de costo histórico, excepto por la inversión en activos financieros y los activos netos atribuibles a los Fideicomisarios que se valúan a sus valores razonables al cierre de cada periodo, como se explica en las políticas contables incluidas más adelante.

i. *Costo histórico*

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

ii. *Valor razonable*

El valor razonable se define como el precio que se recibiría por vender un activo o que se pagaría por transferir un pasivo en una transacción ordenada entre participantes en el mercado a la fecha de valuación independientemente de si ese precio es observable o estimado utilizando directamente otra técnica de valuación. Al estimar el valor razonable de un activo o un pasivo, el Fideicomiso tiene en cuenta las características del activo o pasivo, si los participantes del mercado tomarían esas características al momento de fijar el precio del activo o pasivo en la fecha de medición.

Además, para efectos de información financiera, las mediciones de valor razonable se clasifican en Nivel 1, 2 o 3 con base en el grado en que son observables los datos de entrada en las mediciones y su importancia en la determinación del valor razonable en su totalidad, las cuales se describen de la siguiente manera:

- Nivel 1 Se consideran precios de cotización en un mercado activo para activos o pasivos idénticos que el Fideicomiso puede obtener a la fecha de la valuación;
- Nivel 2 Datos de entrada observables distintos de los precios de cotización del Nivel 1, sea directa o indirectamente,
- Nivel 3 Considera datos de entrada no observables.

c. *Bases de presentación y medición de la inversión en activos financieros*

Los vehículos de inversión o sociedades promovidas son 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 también evalúa la existencia de control en los casos en que no tiene más del 50% del derecho de voto, pero puede decidir las políticas financieras y de operación ejerciendo control.

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 participación del Fideicomiso en el capital contable de sus vehículos de inversión al 31 de diciembre, es como sigue:

Sociedades Promovidas/Vehículos de Inversión	Participación en el capital contable (%)			Actividad principal	Lugar de negocios
	2024	2023	2022		
Residencial Maranta Dos, S. A. P. I. de C. V. (“Maranta Dos”)	87.3	87.3	87.3	Construcción de desarrollo residencial	México, Ciudad de México
DGO Guadiana Comercial, S. A. P. I. de C. V. (“DGO Guadiana”)	87.3	87.3	87.3	Construcción de un centro comercial	Durango, Durango
Tijuana VRX, S. A. P. I. de C. V. (“Tijuana VRX”)	97.0	97.0	97.0	Construcción de un centro comercial	Baja California, Mexicali
Sociedades Promovidas/Vehículos de Inversión	Participación en el capital contable (%)			Actividad principal	Lugar de negocios
	2024	2023	2022		
Fideicomiso F/3910 (“San Pancho”)	53.0	53.0	53.0	Construcción de hotel y desarrollo residencial	Riviera Nayarit
Fideicomiso F/4434 (Punta Mita)	48.5	48.5	48.5	Servicios de hospedaje	Riviera Nayarit

Instrumentos financieros

Los activos y pasivos financieros se reconocen cuando el Fideicomiso se convierte en una parte de las disposiciones contractuales de los instrumentos.

Los activos y pasivos financieros se valúan inicialmente a su valor razonable. Los costos de transacción que son directamente atribuibles a la adquisición o emisión de activos y pasivos financieros (distintos de los activos financieros a valor razonable con cambios en resultados) se suman o reducen del valor razonable de los activos o pasivos financieros, en su caso, en el reconocimiento inicial. Los costos de transacción directamente atribuibles a la adquisición de activos y pasivos financieros a su valor razonable con cambios en resultados se reconocen inmediatamente en resultados.

d. Activos financieros

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

según la clasificación de los activos financieros.

Clasificación de activos financieros

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

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

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

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

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

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

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

i. Activos Financieros a valor razonable a través de resultados

Los activos financieros que no cumplen con los criterios para ser medidos al costo amortizado o valor razonable a través de otros resultados integrales se miden a valor razonable a través de resultados.

Deterioro de activos financieros

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

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

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

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

Baja de activos financieros

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

Al darse de baja de un activo financiero medido al costo amortizado, la diferencia entre el valor en libros del activo y la suma de la contraprestación recibida y por cobrar se reconoce en resultados. Además, al darse de baja de una inversión en un instrumento de deuda clasificado como valor razonable a través de otros resultados integrales, la ganancia o pérdida acumulada previamente acumulada en la reserva de revaluación de inversiones se reclasifica a utilidad o pérdida. En contraste, en la baja de una inversión en un instrumento de capital que el Fideicomiso eligió en el reconocimiento inicial para medir en valor razonable a través de otros resultados integrales, la ganancia o pérdida acumulada previamente acumulada en la reserva de revaluación de inversiones no se reclasifica a utilidad o pérdida, sino que se transfiere a utilidades (déficit) acumulado.

e. Pasivos financieros y capital

Clasificación como deuda o capital

Los activos netos se clasifican como pasivos financieros o como patrimonio de acuerdo con el contenido de los acuerdos contractuales y las definiciones de un pasivo financiero y un instrumento de capital.

Instrumentos de capital

Un instrumento de capital es cualquier contrato que evidencie un interés residual en los activos netos del Fideicomiso después de deducir todos sus pasivos.

f. Pasivos financieros

Todos los pasivos financieros se miden a costo amortizado utilizando el método de interés efectivo y los pasivos financieros que representan a los activos netos se miden a valor razonable a través de resultados.

Baja de pasivos financieros

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

Cuando el Fideicomiso intercambia con el prestamista existente un instrumento de deuda en otro con términos sustancialmente diferentes, dicho intercambio se contabiliza como una extinción del pasivo financiero original y el reconocimiento de un nuevo pasivo financiero. De manera similar, el Fideicomiso considera la modificación sustancial de los términos de un pasivo existente o parte de él como una extinción del pasivo financiero original y el reconocimiento de un nuevo pasivo. Se asume que los términos son sustancialmente diferentes si el valor presente descontado de los flujos de efectivo bajo los nuevos términos, incluyendo cualquier tarifa pagada neta de cualquier tarifa recibida y descontada utilizando la tasa efectiva original es al menos un 10% diferente de la actual descontada Valor de los flujos de efectivo remanentes del pasivo financiero original. Si la modificación no es sustancial, la diferencia entre: (1) el importe en libros de la responsabilidad antes de la modificación; y (2) el valor presente de los flujos de efectivo después de la modificación debe reconocerse en resultados como la ganancia o pérdida por modificación dentro de otras ganancias y pérdidas.

g. *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 y sujetos a riesgos poco significativos de cambio de valor. El efectivo se presenta a valor nominal; las fluctuaciones en su valor se reconocen en los resultados del periodo. Los equivalentes de efectivo están representados principalmente por fondos de inversión, los cuales son a corto plazo de gran liquidez, fácilmente convertibles en un monto conocido de efectivo y sujetos a riesgos poco importantes de cambio en su valor.

Las cuentas de reservas se indican en la Nota 1 y consisten en efectivo disponible para que el Fideicomiso cuente recursos suficientes que le permitan afrontar las obligaciones administrativas relacionadas con su actividad.

h. *Política de administración de riesgos financieros*

Las actividades que realiza el Fideicomiso lo exponen a una diversidad de riesgos financieros que incluyen: el riesgo de mercado, el riesgo cambiario, el de las tasas de interés y el de precios, el riesgo crediticio y el riesgo de liquidez. El Fideicomiso busca minimizar los efectos negativos potenciales de estos riesgos en su desempeño financiero a través de un programa general de administración de riesgos. El Fideicomiso utiliza instrumentos financieros derivados para cubrir algunas exposiciones a los riesgos financieros alojados en el balance general (activos y pasivos reconocidos), así como fuera de éste. La administración de riesgos financieros y el uso de instrumentos financieros derivados se rige por las políticas del Fideicomiso aprobadas por el Comité Técnico. El Fideicomiso identifica, evalúa y cubre los riesgos financieros. El Comité ha aprobado políticas generales escritas con respecto a la administración de riesgos financieros, así como las políticas y límites asociados a otros riesgos específicos, los lineamientos en materia de pérdidas permisibles, cuando el uso de ciertos instrumentos financieros derivados puede ser designados como de cobertura o cuando requieren de una aprobación especial como cuando no califican con fines de cobertura, sino con fines de negociación. El cumplimiento de las políticas establecidas por la Administración del Fideicomiso y los límites de exposición son revisados por el Comité Técnico de forma continua.

i. *Impuestos a la utilidad*

El Fideicomiso es una entidad que no tiene personalidad jurídica propia y opera como un Fideicomiso Transparente, con lo cual se pretende que el Fideicomiso califique como un fideicomiso a través del cual no se realicen actividades empresariales, por lo que los Tenedores tributarán conforme al régimen fiscal particular previsto en la Ley del Impuesto Sobre la Renta (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.

El Fideicomiso no está 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 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.

j. *Provisiones*

Las provisiones se reconocen cuando el Fideicomiso tiene una obligación presente (ya sea legal o asumida) como resultado de un suceso pasado, es probable que el Fideicomiso tenga que liquidar la obligación, y puede hacerse una estimación confiable del importe de la obligación.

El importe que se reconoce como provisión es la mejor estimación del desembolso necesario para liquidar la obligación presente, al final del periodo sobre el que se informa, teniendo en cuenta los riesgos y las incertidumbres que rodean a la obligación. Cuando se valúa una provisión usando los flujos de efectivo estimados para liquidar la obligación presente, su valor en libros representa el valor presente de dichos flujos de efectivo (cuando el efecto del valor del dinero en el tiempo es material).

Cuando se espera la recuperación de algunos o de todos los beneficios económicos requeridos para liquidar una provisión por parte de un tercero, se reconoce una cuenta por cobrar como un activo si es virtualmente cierto que se recibirá el desembolso y el monto de la cuenta por cobrar puede ser valuado confiablemente.

k. *Reconocimiento de ingresos*

Los ingresos por intereses se reconocen conforme se devengan; la utilidad en inversiones realizada se reconoce cuando se vende la inversión, y se determina sobre la diferencia del precio de venta y el valor en libros de dicha inversión; y la utilidad o pérdida en inversiones no realizada presenta los incrementos en el valor razonable de las inversiones.

Los ingresos por dividendos se reconocen cuando se establece el derecho a recibir el pago.

l. *Transacciones en moneda extranjera*

Al preparar los estados financieros de la Entidad, las transacciones en moneda distinta a la moneda funcional de la Entidad (moneda extranjera) se reconocen utilizando los tipos de cambio vigentes en las fechas en que se efectúan las operaciones. Al final de cada periodo, las partidas monetarias denominadas en moneda extranjera se reconvierten a los tipos de cambio vigentes a esa fecha. Las partidas no monetarias registradas a valor razonable, denominadas en moneda extranjera, se reconvierten a los tipos de cambio vigentes a la fecha en que se determinó el valor razonable. Las partidas no-monetarias que se calculan en términos de costo histórico, en moneda extranjera, no se reconvierten.

Las diferencias en tipo de cambio en partidas monetarias se reconocen en los resultados del periodo, excepto cuando surgen por:

- Diferencias en tipo de cambio provenientes de préstamos denominados en monedas extranjeras relacionados con activos en construcción para uso productivo futuro, las cuales se incluyen en el costo de dichos activos cuando se consideran como un ajuste a los costos por intereses sobre dichos préstamos denominados en monedas extranjeras;
- Diferencias en tipo de cambio provenientes de transacciones relacionadas con coberturas de riesgos de tipo de cambio; y
- Diferencias en tipo de cambio provenientes de partidas monetarias por cobrar o por pagar a una operación extranjera cuya liquidación no está planeada ni es posible realizar el pago (formando así parte de la inversión neta en la operación extranjera), las cuales se reconocen inicialmente en los otros resultados integrales y se reclasifican desde el capital contable a resultados en reembolso de las partidas monetarias.

Para fines de la presentación de los estados financieros, los activos y pasivos en moneda extranjera de la Entidad se expresan en pesos mexicanos, utilizando los tipos de cambio vigentes al final del período. Las partidas de ingresos y gastos se convierten al tipo de cambio del día de la transacción.

La moneda funcional y de registro de la Entidad es el peso mexicano.

Juicios contables críticos y fuentes clave para la estimación de incertidumbres

En la aplicación de las políticas contables del Fideicomiso, las cuales se describen en la Nota 3, la Administración 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.

a. *Juicios contables críticos*

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.

Clasificación de los instrumentos financieros como pasivos financieros o patrimonio

Los instrumentos financieros (certificados bursátiles) emitidos por el Fideicomiso se clasifican como pasivos financieros (representados como activos netos) o como patrimonio, de acuerdo con la sustancia de los acuerdos contractuales y las definiciones previstas en las IFRSs. La duración limitada del Fideicomiso impone una obligación que surge, debido a que la liquidación es un hecho y fuera del control del Fideicomiso. Las IFRSs proporcionan una excepción a la clasificación de pasivo siempre y cuando se cumplan con ciertos criterios. La Administración del Fideicomiso ha evaluado los criterios y determinó que la clasificación apropiada es como pasivos financieros (representados como activos netos).

Juicios significativos se requieren al aplicar los criterios de excepción. En particular, el Fideicomiso determinó que, de conformidad con el contrato: i) los Tenedores de los Certificados Bursátiles y el Fideicomitente no tienen derecho a una participación

proporcional de los activos netos del Fideicomiso en la liquidación (según los criterios de la IAS32), y ii) los Certificados Bursátiles no son la clase de instrumentos que está subordinada a todas las demás clases, principalmente debido a las diferencias en las bases de la determinación de la distribución a prorrata, los pagos a los Tenedores de los Certificados Bursátiles y Fideicomitente bajo la cascada de pagos establecida en el contrato del Fideicomiso y al hecho que durante el periodo de vida del Fideicomiso y los Certificados Bursátiles, el Fideicomiso tiene que realizar distribuciones según el efectivo distribuible disponible que se tenga a la fecha de pago.

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 cambios en políticas contables, estimaciones contables y errores [bloque de texto]

No aplica

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]

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 pasivos contingentes [bloque de texto]

No aplica

Información a revelar sobre costos de ventas [bloque de texto]

No aplica

Información a revelar sobre riesgo de crédito [bloque de texto]

Administración del riesgo de crédito

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.

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]

Distribuciones - Las distribuciones y los pagos al amparo de los Certificados Bursátiles Fiduciarios 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:

- a. 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,
- b. Segundo, el 100% de los flujos depositados en la cuenta de flujos será distribuido a los Tenedores hasta que el monto acumulado distribuido 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,
- c. Tercero, una vez pagadas las cantidades descritas en los incisos a y b 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 a lo siguiente; sea equivalente al 20% de: (i) los recursos que hayan recibido los Tenedores conforme al inciso (b) anterior y (c) los recursos que se distribuyan a los Tenedores y al Administrador conforme al presente inciso (c): (1) un monto equivalente al 20% de los recursos que se estén distribuyendo conforme al presente inciso (c) será entregado a los Tenedores; y (2) un monto equivalente al 80% de los recursos que se estén distribuyendo conforme al presente inciso (c) será entregado al Administrador como comisión por desempeño,
- d. Cuarto, una vez pagadas las cantidades descritas en los incisos (a), (b) y (c) 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: (1) un monto equivalente al 80% de los recursos que se estén distribuyendo conforme al presente inciso (d) será entregado a los Tenedores; y (2) un monto equivalente al 20% de los recursos que se estén distribuyendo conforme al presente inciso (d) 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; la utilidad en inversiones realizada se reconoce cuando se vende la inversión, y se determina sobre la diferencia del precio de venta y el valor en libros de dicha inversión; y la utilidad o pérdida en inversiones no realizada presenta los incrementos en el valor razonable de las inversiones.

Información a revelar sobre ingresos financieros [bloque de texto]

No aplica

Clave de Cotización: VTX2CK Trimestre: 4D Año: 2024

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]

Clave de Cotización: VTX2CK Trimestre: 4D Año: 2024

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, tal como se explica en la Nota 1, 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.

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]

Inversión en activos financieros

La inversión en activos financieros es valuada a su valor razonable. Los niveles de valuación se definen como sigue:

- Nivel 1 - Precios cotizados (sin ajustar) en mercados activos para activos y pasivos idénticos.
- Nivel 2 - Entradas diferentes a los precios cotizados del nivel 1, que son observables para los activos y pasivos, ya sean de forma directa (como precios) o indirecta (derivados de los precios).
- Nivel 3 - Entradas a los activos y pasivos que no están basados en información de mercado.

El valor razonable de la inversión en activos financieros que se muestra en la tabla siguiente se han clasificado como Nivel 3, de la jerarquía de valor razonable.

El criterio utilizado en la valuación es “estabilizado” y una vez hecho el análisis se dio un valor razonable a los activos.

La Administración del Fideicomiso considera que los valores en libros de efectivo y otras cuentas por cobrar y distribuciones a los Tenedores se aproxima a su valor razonable, debido a que el período de amortización es a corto plazo.

La inversión en activos financieros a valor razonable con cambios en resultados al 31 de diciembre es como sigue:

Inversión en activos financieros	Valor razonable 2024	Valor razonable 2023	Valor razonable 2022
Maranta Dos	\$ 186,559,023	\$ 212,495,436	\$ 218,104,516
DGO Guadiana	249,159,703	218,207,581	208,707,109
Tijuana VRX	450,085,523	484,702,781	484,978,844
Fideicomiso F/3910 (San Pancho)	239,213,167	257,475,136	163,906,679
Fideicomiso F/4434 (Punta Mita o St. Regis)	<u>913,257,643</u>	<u>753,254,644</u>	<u>834,730,090</u>
	<u>\$ 2,038,275,059</u>	<u>\$ 1,926,135,578</u>	<u>\$ 1,910,427,238</u>

A continuación, se incluye el detalle de las inversiones en activos financieros y sus fines:

- I. Durante 2024 el Fideicomiso F/3910 “San Pancho” recibió capitalizaciones en diversos meses; \$1,697,500 en el mes de diciembre y \$2,619,000 durante el mes de noviembre.
- II. Durante 2024 la entidad promovida “St. Regis”, recibió capitalizaciones en diversos meses; en el mes de noviembre por \$4,850,000, en el mes de agosto \$24,250,000, en mayo \$10,912,500 y, por último, en marzo, \$4,365,000.
- III. En abril de 2024, la entidad promovida “Tijuana VRX” realizó un reembolso de capital para el Fideicomiso por \$34,920,000.
- IV. Durante 2023 el Fideicomiso F/3910 “San Pancho” fue fondeado en diversos meses; \$13,647,900 en el mes de febrero, \$11,349,000 durante el mes de marzo, \$6,111,000 en el mes de abril, \$9,166,500 en el mes de mayo, \$19,788,000 en el mes de agosto y \$6,111,000 en el mes de septiembre, lo cual mantiene una participación del 53.0%.
- V. En el mes de julio 2023, el Fideicomiso realizó una aportación adicional de capital variable en la Sociedad Promovida Maranta Dos, por \$21,728,000, con dicho aumento el Fideicomiso mantiene una participación del 87.3%.
- VI. El 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; la entidad promovida St. Regis, teniendo en esta una participación del 48.5% y habiendo realizado aportaciones de capital al 31 de diciembre de 2024 de \$674,090,496.

Clave de Cotización: VTX2CK

Trimestre: 4D Año: 2024

- VII. En julio de 2022 el Fideicomiso realizó una aportación adicional de capital variable en la Sociedad Promovida Tijuana VRX, por \$970,000 equivalente a 970,000 acciones, con dicho aumento, el Fideicomiso mantiene una participación del 97.0%.
- VIII. Durante 2022 el Fideicomiso F/3910 “San Pancho” fue fondeado en diversos meses; \$5,281,650 en el mes de febrero, \$6,620,250 durante el mes de marzo, \$2,075,000 en el mes de abril, \$2,075,800 en el mes de agosto, \$1,697,500 en el mes de septiembre, \$11,366,460 en el mes de octubre, \$2,037,000 en el mes de noviembre y \$10,262,600 en el mes de diciembre, lo cual mantiene una participación del 53.0%.
- IX. Durante 2021 el Fideicomiso F/3910 “San Pancho” fue fondeado en diversos meses; \$10,185,000 en el mes de febrero, \$6,887,000 durante el mes de mayo, \$12,610,000 en el mes de junio, \$6,790,000 en el mes de agosto, \$5,820,000 en el mes de septiembre, \$3,395,000 en el mes de octubre, \$4,365,000 en el mes de noviembre y \$3,880,000 en el mes de diciembre, lo cual mantiene una participación del 53.0%.
- X. Durante 2020 el Fideicomiso F/3910 “San Pancho” fue fondeado en diversos meses; \$2,716,000 en el mes de febrero, \$1,940,000 durante el mes de marzo, \$22,213,000 en el mes de junio, \$9,894,000 en el mes de agosto, \$5,386,000 en el mes de octubre, \$8,245,000 en el mes de noviembre y \$3,007,000 en el mes de diciembre, lo cual mantiene una participación del 53.0%.
- XI. En el mes de noviembre de 2020, el Fideicomiso realizó una aportación adicional a la Sociedad Promovida DGO Guadiana, por \$5,914,430, dicha aportación no modifica la participación que mantienen el Fideicomiso en su Sociedad Promovida que es del 87.3%.
- XII. El 15 de mayo de 2020, el Fideicomiso realizó un préstamo a la Sociedad Promovida DGO Guadiana, por \$2,500,000, dicho préstamo no modifica la participación que mantienen el Fideicomiso en su Sociedad Promovida que es del 87.3%. Al 31 de diciembre de 2021, dicho préstamo se capitalizó.
- XIII. En el mes de marzo de 2020, el Fideicomiso realizó un préstamo a la Sociedad Promovida DGO Guadiana, por \$2,498,070, dicho préstamo no modifica la participación que mantienen el Fideicomiso en su Sociedad Promovida que es del 87.3%. Al 31 de diciembre de 2021, dicho préstamo se capitalizó.
- XIV. El 28 de marzo de 2019, el Fideicomiso realizó un préstamo a la Sociedad Promovida DGO Guadiana, por \$11,404,500, dicho préstamo no modifica la participación que mantienen el Fideicomiso en su Sociedad Promovida que es del 87.3%. Al 31 de diciembre de 2021, dicho préstamo se capitalizó.
- XV. El 22 de febrero de 2019, el Fideicomiso realizó un préstamo a la Sociedad Promovida DGO Guadiana, por \$3,000,000, dicho préstamo no modifica la participación que mantienen el Fideicomiso en su Sociedad Promovida que es del 87.3%. Al 31 de diciembre de 2021, dicho préstamo se capitalizó.
- XVI. El 13 de marzo de 2019, el Fideicomiso constituye el Fideicomiso F/3910 “San Pancho”, en el cual el Fideicomiso tiene una participación de 48,694,000 partes sociales con valor de \$48,694,000, los cuales fueron fondeados en diversos meses de 2019, \$10,185,000 en el mes de agosto, \$9,215,000 en el mes de octubre, \$22,795,000 en el mes de noviembre y \$6,499,000 en el mes de diciembre, lo cual representa una participación del 53.0%.
- XVII. El 1 de enero de 2019 el Fideicomiso realizó una aportación adicional de capital variable en la Sociedad Promovida Tijuana VRX, por \$281,300,000 equivalente a 281,300,000 acciones, con dicho aumento, el Fideicomiso mantiene una participación del 97.0%.

- XVIII.El 7 de mayo de 2018 el Fideicomiso realizó una aportación adicional de capital variable en la Sociedad Promovida Maranta Dos, por \$92,262,173 equivalente a 92,262,173 acciones, con dicho aumento, el Fideicomiso mantiene una participación del 87.3%.
- XIX.El 1 de enero de 2018 el Fideicomiso realizó una aportación adicional de capital variable en la Sociedad Promovida DGO Guadiana, por \$36,064,161 equivalente a 36,064,161 acciones, con dicho aumento, el Fideicomiso mantiene una participación del 87.3%.
- XX.El 1 de enero de 2018 el Fideicomiso constituye la Sociedad Promovida Tijuana VRX, en la cual el Fideicomiso tiene una participación de 202,730,000 acciones con valor de \$202,730,000, lo cual representa una participación del 97.0%.
- XXI.Con fecha 22 de mayo de 2017, el Fideicomiso constituye la Sociedad Promovida DGO Guadiana, teniendo en ésta una participación del 87.3% y habiendo realizado una aportación inicial de \$144,645,093.
- XXII.Durante 2017, el Fideicomiso realizó una aportación adicional de capital variable en la Sociedad Promovida Maranta Dos, por \$92,796,293 equivalente a 92,796,293 acciones, con dicho aumento, el Fideicomiso mantiene una participación del 87.3%.
- XXIII.El 9 de junio de 2016, el Fideicomiso constituye la Sociedad Promovida Maranta Dos, en la cual el Fideicomiso tiene una participación de 43,650 acciones, con valor de \$43,650, lo cual representa una participación del 87.3% y habiendo realizado una aportación adicional de capital de \$73,887,884.

Una conciliación del valor razonable de las Sociedades Promovidas al 31 de diciembre de 2024, 2023 y 2022, se muestra a continuación:

	DGO Guadiana	Maranta Dos	Tijuana VRX	San Pancho	St. Regis Punta Mita	Total
Valor razonable de los vehiculos de inversión al 31 de diciembre de 2022	\$208,707,109	\$218,104,516	\$484,978,844	\$163,906,679	\$834,730,090	\$1,910,427,238
Más:						
Adiciones	-	21,728,000	-	66,173,400	-	87,901,400
Utilidad (pérdida) neta no realizada por cambios en el valor razonable de inversión en activos financieros	9,500,472	(27,337,079)	(276,063)	27,395,057	(81,475,447)	(72,193,060)
Valor razonable de los vehiculos de inversión al 31 de diciembre de 2023	218,207,581	212,495,437	484,702,781	257,475,136	753,254,643	1,926,135,578
Más:						
Adiciones	-	-	-	4,316,500	44,377,500	48,694,000
Bajas	-	-	(34,920,000)	-	-	(34,920,000)
Utilidad (pérdida) utilidad neta no realizada por cambios en el valor razonable de inversión en activos financieros	30,952,122	(25,936,414)	302,742	(22,578,469)	115,625,500	98,365,481
Valor razonable de los vehiculos de inversión al 31 de diciembre de 2024	\$249,159,703	\$186,559,023	\$450,085,523	\$239,213,167	\$913,257,643	\$2,038,275,059

I. Enfoque de Ingresos: mide el valor de un activo o negocio como el valor presente de los beneficios económicos esperados.

Descuento de dividendos (“DDM”) toma en cuenta los flujos de caja, descontándolos a una tasa denominada costo de capital ponderado (“CCPP” o “WACC”). Se utiliza normalmente para valorar activos individuales, proyectos y/o negocios en marcha.

II. Enfoque de Mercado: consiste en aplicar parámetros de valor, producto de transacciones de compraventa de negocios o inversiones similares.

Parámetros de Mercado: estima un valor con base en los distintos parámetros observados en diferentes mercados de capital, tanto nacionales como extranjeros, mismos que son aplicados a los indicadores del activo sujeto a valuación. Se utiliza normalmente para valorar instrumentos financieros, Certificados Bursátiles, activos individuales y/o negocios en marcha.

Transacciones Comparables: estima un valor con base en los distintos parámetros observados en transacciones similares de compraventa de activos, instrumentos financieros y/o empresas, aplicándolos a los indicadores del activo sujeto a valuación.

III. Enfoque de Costos: mide el valor de un activo o negocio al estimar el costo de reconstrucción, reemplazo o liquidación.

Costo de Reproducción: esta metodología contempla la construcción (o compra) de una réplica similar del activo o bien sujeto a valuación.

Costo de Reemplazo: esta metodología contempla el costo de recrear el activo, o la utilidad relacionada, del bien sujeto a valuación.

Liquidación: esta metodología considera estimar valor de recuperación, neto de pasivos, de los activos del negocio.

Parámetros de Mercado: esta metodología estima un valor con base en los distintos parámetros observados en diferentes mercados de capital, tanto nacionales como extranjeros, mismos que son aplicados a los indicadores del activo sujeto a valuación. Se utiliza normalmente para valorar instrumentos financieros, Certificados Bursátiles, activos individuales y/o negocios en marcha.

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
DGO Guadiana, Maranta Dos 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.
Sociedades promovidas	Técnica(s) de valuación	Datos de entrada significativos no observables	Relación de los datos de entrada no observables al 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 valorar 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]

Bases de preparación

Los estados financieros del Fideicomiso han sido preparados sobre la base de costo histórico, excepto por la inversión en activos financieros y los activos netos atribuibles a los Fideicomisarios que se valúan a sus valores razonables al cierre de cada periodo, como se explica en las políticas contables incluidas más adelante.

Costo histórico

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

Valor razonable

El valor razonable se define como el precio que se recibiría por vender un activo o que se pagaría por transferir un pasivo en una transacción ordenada entre participantes en el mercado a la fecha de valuación independientemente de si ese precio es observable o estimado utilizando directamente otra técnica de valuación. Al estimar el valor razonable de un activo o un pasivo, el Fideicomiso tiene en cuenta las características del activo o pasivo, si los participantes del mercado tomarían esas características al momento de fijar el precio del activo o pasivo en la fecha de medición.

Además, para efectos de información financiera, las mediciones de valor razonable se clasifican en Nivel 1, 2 o 3 con base en el grado en que son observables los datos de entrada en las mediciones y su importancia en la determinación del valor razonable en su totalidad, las cuales se describen de la siguiente manera:

- Nivel 1 Se consideran precios de cotización en un mercado activo para activos o pasivos idénticos que el Fideicomiso puede obtener a la fecha de la valuación;
- Nivel 2 Datos de entrada observables distintos de los precios de cotización del Nivel 1, sea directa o indirectamente,
- Nivel 3 Considera datos de entrada no observables.

Bases de presentación y medición de la inversión en activos financieros

Los vehículos de inversión o sociedades promovidas son 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 también evalúa la existencia de control en los casos en que no tiene más del 50% del derecho de voto, pero puede decidir las políticas financieras y de operación ejerciendo control.

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 participación del Fideicomiso en el capital contable de sus vehículos de inversión al 31 de diciembre, es como sigue:

Sociedades Promovidas/Vehículos de Inversión	Participación en el capital contable (%)			Actividad principal	Lugar de negocios
	2024	2023	2022		
Residencial Maranta Dos, S. A. P. I. de C. V. (“Maranta Dos”)	87.3	87.3	87.3	Construcción de desarrollo residencial	México, Ciudad de México
DGO Guadiana Comercial, S. A. P. I. de C. V. (“DGO Guadiana”)	87.3	87.3	87.3	Construcción de un centro comercial	Durango, Durango

Clave de Cotización:	VTX2CK	Trimestre:	4D	Año:	2024
----------------------	--------	------------	----	------	------

Tijuana VRX, S. A. P. I. de C. V. (“Tijuana VRX”)	97.0	97.0	97.0	Construcción de un centro comercial	Baja California, Mexicali
--	------	------	------	--	------------------------------

Sociedades Promovidas/Vehículos de	Participación en el capital contable (%)				
Inversión	2024	2023	2022	Actividad principal	Lugar de negocios
Fideicomiso F/3910 (“San Pancho”)	53.0	53.0	53.0	Construcción de hotel y desarrollo residencial	Riviera Nayarit
Fideicomiso F/4434 (Punta Mita)	48.5	48.5	48.5	Servicios de hospedaje	Riviera Nayarit

Instrumentos financieros

Los activos y pasivos financieros se reconocen cuando el Fideicomiso se convierte en una parte de las disposiciones contractuales de los instrumentos.

Los activos y pasivos financieros se valúan inicialmente a su valor razonable. Los costos de transacción que son directamente atribuibles a la adquisición o emisión de activos y pasivos financieros (distintos de los activos financieros a valor razonable con cambios en resultados) se suman o reducen del valor razonable de los activos o pasivos financieros, en su caso, en el reconocimiento inicial. Los costos de transacción directamente atribuibles a la adquisición de activos y pasivos financieros a su valor razonable con cambios en resultados se reconocen inmediatamente en resultados.

a. Activos financieros

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

Clasificación de activos financieros

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

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

Instrumentos de deuda que cumplan las siguientes condiciones se miden subsecuentemente a valor razonable a

través de otros resultados integrales:

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

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

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

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

(i) Activos Financieros a valor razonable a través de resultados

Los activos financieros que no cumplen con los criterios para ser medidos al costo amortizado o valor razonable a través de otros resultados integrales se miden a valor razonable a través de resultados.

Deterioro de activos financieros

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

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

Para todos los demás instrumentos financieros, el Fideicomiso reconoce la pérdida crediticia esperada de por vida cuando ha habido un aumento significativo en el riesgo crediticio desde el reconocimiento inicial. Sin

embargo, si el riesgo crediticio en el instrumento financiero no ha aumentado significativamente desde el reconocimiento inicial, el Fideicomiso mide la provisión para pérdidas para ese instrumento financiero en una cantidad igual a la pérdida crediticia esperada a 12 meses.

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

Baja de activos financieros

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

Al darse de baja de un activo financiero medido al costo amortizado, la diferencia entre el valor en libros del activo y la suma de la contraprestación recibida y por cobrar se reconoce en resultados. Además, al darse de baja de una inversión en un instrumento de deuda clasificado como valor razonable a través de otros resultados integrales, la ganancia o pérdida acumulada previamente acumulada en la reserva de revaluación de inversiones se reclasifica a utilidad o pérdida. En contraste, en la baja de una inversión en un instrumento de capital que el Fideicomiso eligió en el reconocimiento inicial para medir en valor razonable a través de otros resultados integrales, la ganancia o pérdida acumulada previamente acumulada en la reserva de revaluación de inversiones no se reclasifica a utilidad o pérdida, sino que se transfiere a utilidades (déficit) acumulado.

b. Pasivos financieros y capital

Clasificación como deuda o capital

Los activos netos se clasifican como pasivos financieros o como patrimonio de acuerdo con el contenido de los acuerdos contractuales y las definiciones de un pasivo financiero y un instrumento de capital.

Instrumentos de capital

Un instrumento de capital es cualquier contrato que evidencie un interés residual en los activos netos del Fideicomiso después de deducir todos sus pasivos.

c. Pasivos financieros

Todos los pasivos financieros se miden a costo amortizado utilizando el método de interés efectivo y los pasivos financieros que representan a los activos netos se miden a valor razonable a través de resultados.

Baja de pasivos financieros

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

Cuando el Fideicomiso intercambia con el prestamista existente un instrumento de deuda en otro con términos sustancialmente diferentes, dicho intercambio se contabiliza como una extinción del pasivo financiero original y el reconocimiento de un nuevo pasivo financiero. De manera similar, el Fideicomiso considera la modificación sustancial de los términos de un pasivo existente o parte de él como una extinción del pasivo financiero original y el reconocimiento de un nuevo pasivo. Se asume que los términos son sustancialmente diferentes si el valor presente descontado de los flujos de efectivo bajo los nuevos términos, incluyendo cualquier tarifa pagada neta de cualquier tarifa recibida y descontada utilizando la tasa efectiva original es al menos un 10% diferente de la actual descontada Valor de los flujos de efectivo remanentes del pasivo financiero original. Si la modificación no es sustancial, la diferencia entre: (1) el importe en libros de la responsabilidad antes de la modificación; y (2) el valor presente de los flujos de efectivo después de la modificación debe reconocerse en resultados como la ganancia o pérdida por modificación dentro de otras ganancias y pérdidas.

d. 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 y sujetos a riesgos poco significativos de cambio de valor. El efectivo se presenta a valor nominal; las fluctuaciones en su valor se reconocen en los resultados del periodo. Los equivalentes de efectivo están representados principalmente por fondos de inversión, los cuales son a corto plazo de gran liquidez, fácilmente convertibles en un monto conocido de efectivo y sujetos a riesgos poco importantes de cambio en su valor.

Las cuentas de reservas se indican en la Nota 1 y consisten en efectivo disponible para que el Fideicomiso cuente recursos suficientes que le permitan afrontar las obligaciones administrativas relacionadas con su actividad.

e. Política de administración de riesgos financieros

Las actividades que realiza el Fideicomiso lo exponen a una diversidad de riesgos financieros que incluyen: el riesgo de mercado, el riesgo cambiario, el de las tasas de interés y el de precios, el riesgo crediticio y el riesgo de liquidez. El Fideicomiso busca minimizar los efectos negativos potenciales de estos riesgos en su desempeño financiero a través de un programa general de administración de riesgos. El Fideicomiso utiliza instrumentos financieros derivados para cubrir algunas exposiciones a los riesgos financieros alojados en el

balance general (activos y pasivos reconocidos), así como fuera de éste. La administración de riesgos financieros y el uso de instrumentos financieros derivados se rige por las políticas del Fideicomiso aprobadas por el Comité Técnico. El Fideicomiso identifica, evalúa y cubre los riesgos financieros. El Comité ha aprobado políticas generales escritas con respecto a la administración de riesgos financieros, así como las políticas y límites asociados a otros riesgos específicos, los lineamientos en materia de pérdidas permisibles, cuando el uso de ciertos instrumentos financieros derivados puede ser designados como de cobertura o cuando requieren de una aprobación especial como cuando no califican con fines de cobertura, sino con fines de negociación. El cumplimiento de las políticas establecidas por la Administración del Fideicomiso y los límites de exposición son revisados por el Comité Técnico de forma continua.

f.Impuestos a la utilidad

El Fideicomiso es una entidad que no tiene personalidad jurídica propia y opera como un Fideicomiso Transparente, con lo cual se pretende que el Fideicomiso califique como un fideicomiso a través del cual no se realicen actividades empresariales, por lo que los Tenedores tributarán conforme al régimen fiscal particular previsto en la Ley del Impuesto Sobre la Renta (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.

El Fideicomiso no está 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 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.

g.Provisiones

Las provisiones se reconocen cuando el Fideicomiso tiene una obligación presente (ya sea legal o asumida) como resultado de un suceso pasado, es probable que el Fideicomiso tenga que liquidar la obligación, y puede hacerse una estimación confiable del importe de la obligación.

El importe que se reconoce como provisión es la mejor estimación del desembolso necesario para liquidar la obligación presente, al final del periodo sobre el que se informa, teniendo en cuenta los riesgos y las incertidumbres que rodean a la obligación. Cuando se valúa una provisión usando los flujos de efectivo estimados para liquidar la obligación presente, su valor en libros representa el valor presente de dichos flujos de efectivo (cuando el efecto del valor del dinero en el tiempo es material).

Cuando se espera la recuperación de algunos o de todos los beneficios económicos requeridos para liquidar una provisión por parte de un tercero, se reconoce una cuenta por cobrar como un activo si es virtualmente cierto que se recibirá el desembolso y el monto de la cuenta por cobrar puede ser valuado confiablemente.

h. Reconocimiento de ingresos

Los ingresos por intereses se reconocen conforme se devengan; la utilidad en inversiones realizada se reconoce cuando se vende la inversión, y se determina sobre la diferencia del precio de venta y el valor en libros de dicha inversión; y la utilidad o pérdida en inversiones no realizada presenta los incrementos en el valor razonable de las inversiones.

Los ingresos por dividendos se reconocen cuando se establece el derecho a recibir el pago.

i. *Transacciones en moneda extranjera*

Al preparar los estados financieros de la Entidad, las transacciones en moneda distinta a la moneda funcional de la Entidad (moneda extranjera) se reconocen utilizando los tipos de cambio vigentes en las fechas en que se efectúan las operaciones. Al final de cada periodo, las partidas monetarias denominadas en moneda extranjera se reconvierten a los tipos de cambio vigentes a esa fecha. Las partidas no monetarias registradas a valor razonable, denominadas en moneda extranjera, se reconvierten a los tipos de cambio vigentes a la fecha en que se determinó el valor razonable. Las partidas no-monetarias que se calculan en términos de costo histórico, en moneda extranjera, no se reconvierten.

Las diferencias en tipo de cambio en partidas monetarias se reconocen en los resultados del periodo, excepto cuando surgen por:

- Diferencias en tipo de cambio provenientes de préstamos denominados en monedas extranjeras relacionados con activos en construcción para uso productivo futuro, las cuales se incluyen en el costo de dichos activos cuando se consideran como un ajuste a los costos por intereses sobre dichos préstamos denominados en monedas extranjeras;
- Diferencias en tipo de cambio provenientes de transacciones relacionadas con coberturas de riesgos de tipo de cambio; y
- Diferencias en tipo de cambio provenientes de partidas monetarias por cobrar o por pagar a una operación extranjera cuya liquidación no está planeada ni es posible realizar el pago (formando así parte de la inversión neta en la operación extranjera), las cuales se reconocen inicialmente en los otros resultados integrales y se reclasifican desde el capital contable a resultados en reembolso de las partidas monetarias.

Para fines de la presentación de los estados financieros, los activos y pasivos en moneda extranjera de la Entidad se expresan en pesos mexicanos, utilizando los tipos de cambio vigentes al final del periodo. Las partidas de ingresos y gastos se convierten al tipo de cambio del día de la transacción.

La moneda funcional y de registro de la Entidad es el peso mexicano.

Juicios contables críticos y fuentes clave para la estimación de incertidumbres

En la aplicación de las políticas contables del Fideicomiso, las cuales se describen en la Nota 3, la Administración 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.

a. Juicios contables críticos

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.

Clasificación de los instrumentos financieros como pasivos financieros o patrimonio

Los instrumentos financieros (certificados bursátiles) emitidos por el Fideicomiso se clasifican como pasivos financieros (representados como activos netos) o como patrimonio, de acuerdo con la sustancia de los acuerdos contractuales y las definiciones previstas en las IFRSs. La duración limitada del Fideicomiso impone una obligación que surge, debido a que la liquidación es un hecho y fuera del control del Fideicomiso. Las IFRSs proporcionan una excepción a la clasificación de pasivo siempre y cuando se cumplan con ciertos criterios. La Administración del Fideicomiso ha evaluado los criterios y determinó que la clasificación apropiada es como pasivos financieros (representados como activos netos).

Juicios significativos se requieren al aplicar los criterios de excepción. En particular, el Fideicomiso determinó que, de conformidad con el contrato: i) los Tenedores de los Certificados Bursátiles y el Fideicomitente no tienen derecho a una participación proporcional de los activos netos del Fideicomiso en la liquidación (según los criterios de la IAS32), y ii) los Certificados Bursátiles no son la clase de instrumentos que está subordinada a todas las demás clases, principalmente debido a las diferencias en las bases de la determinación de la distribución a prorrata, los pagos a los Tenedores de los Certificados Bursátiles y Fideicomitente bajo la cascada de pagos establecida en el contrato del Fideicomiso y al hecho que durante el periodo de vida del

Fideicomiso y los Certificados Bursátiles, el Fideicomiso tiene que realizar distribuciones según el efectivo distribuible disponible que se tenga a la fecha de pago.

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.

2. Equivalentes de efectivo

	2024	2023	2022
Equivalentes de efectivo:			
Inversiones a corto plazo	\$ 32,550,757	\$ 43,912,851	\$ 86,068,535

Para las inversiones, que son a corto plazo, el Fideicomiso ha invertido en operaciones de mesa de dinero a plazos de uno a tres días con instrumentos gubernamentales, operaciones comprendidas dentro de las operaciones permitidas en el contrato del Fideicomiso. Asimismo, se realizó una operación de inversión a plazo fijo, con fecha de vencimiento al último día del cada mes y otra inversión a plazo de uno a tres días.

El monto total de los equivalentes de efectivo es controlado de acuerdo con el contrato del Fideicomiso a través de las siguientes cuentas:

	2024	2023	2022
Cuenta general	\$ 1,104,394	\$ 1,012,001	\$ 925,033
Cuenta de reserva de gastos	2,121,766	3,216,524	14,916,205
Cuenta de reserva de administración	240,155	5,367,830	58,815,211
Cuenta para llamadas de capital	15,565,606	21,928,561	89,086
Cuenta de reserva para gastos especiales	13,518,836	12,387,935	11,323,000
	\$ 32,550,757	\$ 43,912,851	\$ 86,068,535

En el caso de las cuentas de gastos y administración, éstas se administran bajo inversiones por una noche y se mantienen para cumplir compromisos a corto plazo y de operación (día a día). La cuenta general se mantiene en inversiones de un día; sin embargo, el propósito de esta cuenta es cumplir con los requisitos de inversión que tiene el Fideicomiso y la cuenta de reserva de gastos especiales es para el pago de gastos y costos

derivados de la realización de auditorías y revisiones que soliciten los Miembros Independientes del Comité Técnico o la Asamblea de Tenedores.

3. Inversión en activos financieros

La inversión en activos financieros es valuada a su valor razonable. Los niveles de valuación se definen como sigue:

- Nivel 1 - Precios cotizados (sin ajustar) en mercados activos para activos y pasivos idénticos.
- Nivel 2 - Entradas diferentes a los precios cotizados del nivel 1, que son observables para los activos y pasivos, ya sean de forma directa (como precios) o indirecta (derivados de los precios).
- Nivel 3 - Entradas a los activos y pasivos que no están basados en información de mercado.

El valor razonable de la inversión en activos financieros que se muestra en la tabla siguiente se han clasificado como Nivel 3, de la jerarquía de valor razonable.

El criterio utilizado en la valuación es “estabilizado” y una vez hecho el análisis se dio un valor razonable a los activos.

La Administración del Fideicomiso considera que los valores en libros de efectivo y otras cuentas por cobrar y distribuciones a los Tenedores se aproxima a su valor razonable, debido a que el período de amortización es a corto plazo.

La inversión en activos financieros a valor razonable con cambios en resultados al 31 de diciembre es como sigue:

Inversión en activos financieros	Valor razonable 2024	Valor razonable 2023	Valor razonable 2022
Maranta Dos	\$ 186,559,023	\$ 212,495,436	\$ 218,104,516
DGO Guadiana	249,159,703	218,207,581	208,707,109
Tijuana VRX	450,085,523	484,702,781	484,978,844
Fideicomiso F/3910 (San Pancho)	239,213,167	257,475,136	163,906,679
Fideicomiso F/4434 (Punta Mita o St. Regis)	913,257,643	753,254,644	834,730,090
	<u>\$ 2,038,275,059</u>	<u>\$ 1,926,135,578</u>	<u>\$ 1,910,427,238</u>

Información a revelar sobre cuentas por cobrar y por pagar por impuestos [bloque de texto]

Clave de Cotización: VTX2CK Trimestre: 4D Año: 2024

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]

Clave de Cotización: VTX2CK Trimestre: 4D Año: 2024

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]

Bases de preparación

Los estados financieros del Fideicomiso han sido preparados sobre la base de costo histórico, excepto por la inversión en activos financieros y los activos netos atribuibles a los Fideicomisarios que se valúan a sus valores razonables al cierre de cada periodo, como se explica en las políticas contables incluidas más adelante.

Costo histórico

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

Valor razonable

El valor razonable se define como el precio que se recibiría por vender un activo o que se pagaría por transferir un pasivo en una transacción ordenada entre participantes en el mercado a la fecha de valuación independientemente de si ese precio es observable o estimado utilizando directamente otra técnica de valuación. Al estimar el valor razonable de un activo o un pasivo, el Fideicomiso tiene en cuenta las características del activo o pasivo, si los participantes del mercado tomarían esas características al momento de fijar el precio del activo o pasivo en la fecha de medición.

Además, para efectos de información financiera, las mediciones de valor razonable se clasifican en Nivel 1, 2 o 3 con base en el grado en que son observables los datos de entrada en las mediciones y su importancia en la determinación del valor razonable en su totalidad, las cuales se describen de la siguiente manera:

- Nivel 1 Se consideran precios de cotización en un mercado activo para activos o pasivos idénticos que el Fideicomiso puede obtener a la fecha de la valuación;
- Nivel 2 Datos de entrada observables distintos de los precios de cotización del Nivel 1, sea directa o indirectamente,
- Nivel 3 Considera datos de entrada no observables.

Bases de presentación y medición de la inversión en activos financieros

Los vehículos de inversión o sociedades promovidas son 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 también evalúa la existencia de control en los casos en que no tiene más del 50% del derecho de voto, pero puede decidir las políticas financieras y de operación ejerciendo control.

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 participación del Fideicomiso en el capital contable de sus vehículos de inversión al 31 de diciembre, es como sigue:

Sociedades Promovidas/Vehículos de Inversión	Participación en el capital contable (%)			Actividad principal	Lugar de negocios
	2024	2023	2022		
Residencial Maranta Dos, S. A. P. I. de C. V. ("Maranta Dos")	87.3	87.3	87.3	Construcción de desarrollo residencial	México, Ciudad de México
DGO Guadiana Comercial, S. A. P. I. de C. V. ("DGO Guadiana")	87.3	87.3	87.3	Construcción de un centro comercial	Durango, Durango
Tijuana VRX, S. A. P. I. de C. V. ("Tijuana VRX")	97.0	97.0	97.0	Construcción de un centro comercial	Baja California, Mexicali
Sociedades Promovidas/Vehículos de Inversión	Participación en el capital contable (%)			Actividad principal	Lugar de negocios
	2024	2023	2022		
Fideicomiso F/3910 ("San Pancho")	53.0	53.0	53.0	Construcción de hotel y desarrollo residencial	Riviera Nayarit
Fideicomiso F/4434 (Punta Mita)	48.5	48.5	48.5	Servicios de hospedaje	Riviera Nayarit

Instrumentos financieros

Los activos y pasivos financieros se reconocen cuando el Fideicomiso se convierte en una parte de las disposiciones contractuales de los instrumentos.

Los activos y pasivos financieros se valúan inicialmente a su valor razonable. Los costos de transacción que son directamente atribuibles a la adquisición o emisión de activos y pasivos financieros (distintos de los activos financieros a valor razonable con cambios en resultados) se suman o reducen del valor razonable de los activos o pasivos financieros, en su caso, en el reconocimiento inicial. Los costos de transacción directamente atribuibles a la adquisición de activos y pasivos financieros a su valor razonable con cambios en resultados se reconocen inmediatamente en resultados.

a. Activos financieros

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

Clasificación de activos financieros

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

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

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

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

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

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

- El Fideicomiso puede elegir irrevocablemente presentar cambios subsecuentes en el valor razonable de una inversión de capital en otros resultados integrales si se cumplen ciertos criterios; y

- El Fideicomiso podrá designar irrevocablemente un instrumento de deuda que cumpla los criterios de costo amortizado o de valor razonable a través de otros resultados integrales si al hacerlo elimina o reduce significativamente una asimetría contable.

(i) Activos Financieros a valor razonable a través de resultados

Los activos financieros que no cumplen con los criterios para ser medidos al costo amortizado o valor razonable a través de otros resultados integrales se miden a valor razonable a través de resultados.

Deterioro de activos financieros

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

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

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

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

Baja de activos financieros

El Fideicomiso da de baja un activo financiero solo cuando los derechos contractuales de los flujos de efectivo del activo expiran, o cuando transfiere el activo financiero y sustancialmente todos los riesgos y beneficios de la propiedad del activo a otra entidad. Si el Fideicomiso no transfiere ni retiene sustancialmente todos los

riesgos y beneficios de la propiedad y continúa controlando el activo transferido, el Fideicomiso reconoce su interés retenido en el activo y un pasivo asociado por los montos que deba pagar. Si el Fideicomiso retiene sustancialmente todos los riesgos y beneficios de la propiedad de un activo financiero transferido, el Fideicomiso continúa reconociendo el activo financiero y también reconoce un préstamo garantizado por los ingresos recibidos.

Al darse de baja de un activo financiero medido al costo amortizado, la diferencia entre el valor en libros del activo y la suma de la contraprestación recibida y por cobrar se reconoce en resultados. Además, al darse de baja de una inversión en un instrumento de deuda clasificado como valor razonable a través de otros resultados integrales, la ganancia o pérdida acumulada previamente acumulada en la reserva de revaluación de inversiones se reclasifica a utilidad o pérdida. En contraste, en la baja de una inversión en un instrumento de capital que el Fideicomiso eligió en el reconocimiento inicial para medir en valor razonable a través de otros resultados integrales, la ganancia o pérdida acumulada previamente acumulada en la reserva de revaluación de inversiones no se reclasifica a utilidad o pérdida, sino que se transfiere a utilidades (déficit) acumulado.

b. Pasivos financieros y capital

Clasificación como deuda o capital

Los activos netos se clasifican como pasivos financieros o como patrimonio de acuerdo con el contenido de los acuerdos contractuales y las definiciones de un pasivo financiero y un instrumento de capital.

Instrumentos de capital

Un instrumento de capital es cualquier contrato que evidencie un interés residual en los activos netos del Fideicomiso después de deducir todos sus pasivos.

c. Pasivos financieros

Todos los pasivos financieros se miden a costo amortizado utilizando el método de interés efectivo y los pasivos financieros que representan a los activos netos se miden a valor razonable a través de resultados.

Baja de pasivos financieros

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

Cuando el Fideicomiso intercambia con el prestamista existente un instrumento de deuda en otro con términos sustancialmente diferentes, dicho intercambio se contabiliza como una extinción del pasivo financiero original y el reconocimiento de un nuevo pasivo financiero. De manera similar, el Fideicomiso considera la modificación sustancial de los términos de un pasivo existente o parte de él como una extinción del pasivo financiero original y el reconocimiento de un nuevo pasivo. Se asume que los términos son sustancialmente diferentes si el valor presente descontado de los flujos de efectivo bajo los nuevos términos, incluyendo

cualquier tarifa pagada neta de cualquier tarifa recibida y descontada utilizando la tasa efectiva original es al menos un 10% diferente de la actual descontada Valor de los flujos de efectivo remanentes del pasivo financiero original. Si la modificación no es sustancial, la diferencia entre: (1) el importe en libros de la responsabilidad antes de la modificación; y (2) el valor presente de los flujos de efectivo después de la modificación debe reconocerse en resultados como la ganancia o pérdida por modificación dentro de otras ganancias y pérdidas.

d. 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 y sujetos a riesgos poco significativos de cambio de valor. El efectivo se presenta a valor nominal; las fluctuaciones en su valor se reconocen en los resultados del periodo. Los equivalentes de efectivo están representados principalmente por fondos de inversión, los cuales son a corto plazo de gran liquidez, fácilmente convertibles en un monto conocido de efectivo y sujetos a riesgos poco importantes de cambio en su valor.

Las cuentas de reservas se indican en la Nota 1 y consisten en efectivo disponible para que el Fideicomiso cuente recursos suficientes que le permitan afrontar las obligaciones administrativas relacionadas con su actividad.

e. Política de administración de riesgos financieros

Las actividades que realiza el Fideicomiso lo exponen a una diversidad de riesgos financieros que incluyen: el riesgo de mercado, el riesgo cambiario, el de las tasas de interés y el de precios, el riesgo crediticio y el riesgo de liquidez. El Fideicomiso busca minimizar los efectos negativos potenciales de estos riesgos en su desempeño financiero a través de un programa general de administración de riesgos. El Fideicomiso utiliza instrumentos financieros derivados para cubrir algunas exposiciones a los riesgos financieros alojados en el balance general (activos y pasivos reconocidos), así como fuera de éste. La administración de riesgos financieros y el uso de instrumentos financieros derivados se rige por las políticas del Fideicomiso aprobadas por el Comité Técnico. El Fideicomiso identifica, evalúa y cubre los riesgos financieros. El Comité ha aprobado políticas generales escritas con respecto a la administración de riesgos financieros, así como las políticas y límites asociados a otros riesgos específicos, los lineamientos en materia de pérdidas permisibles, cuando el uso de ciertos instrumentos financieros derivados puede ser designados como de cobertura o cuando requieren de una aprobación especial como cuando no califican con fines de cobertura, sino con fines de negociación. El cumplimiento de las políticas establecidas por la Administración del Fideicomiso y los límites de exposición son revisados por el Comité Técnico de forma continua.

f. Impuestos a la utilidad

El Fideicomiso es una entidad que no tiene personalidad jurídica propia y opera como un Fideicomiso Transparente, con lo cual se pretende que el Fideicomiso califique como un fideicomiso a través del cual no se realicen actividades empresariales, por lo que los Tenedores tributarán conforme al régimen fiscal particular

previsto en la Ley del Impuesto Sobre la Renta (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.

El Fideicomiso no está 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 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.

g. Provisiones

Las provisiones se reconocen cuando el Fideicomiso tiene una obligación presente (ya sea legal o asumida) como resultado de un suceso pasado, es probable que el Fideicomiso tenga que liquidar la obligación, y puede hacerse una estimación confiable del importe de la obligación.

El importe que se reconoce como provisión es la mejor estimación del desembolso necesario para liquidar la obligación presente, al final del periodo sobre el que se informa, teniendo en cuenta los riesgos y las incertidumbres que rodean a la obligación. Cuando se valúa una provisión usando los flujos de efectivo estimados para liquidar la obligación presente, su valor en libros representa el valor presente de dichos flujos de efectivo (cuando el efecto del valor del dinero en el tiempo es material).

Cuando se espera la recuperación de algunos o de todos los beneficios económicos requeridos para liquidar una provisión por parte de un tercero, se reconoce una cuenta por cobrar como un activo si es virtualmente cierto que se recibirá el desembolso y el monto de la cuenta por cobrar puede ser valuado confiablemente.

h. Reconocimiento de ingresos

Los ingresos por intereses se reconocen conforme se devengan; la utilidad en inversiones realizada se reconoce cuando se vende la inversión, y se determina sobre la diferencia del precio de venta y el valor en libros de dicha inversión; y la utilidad o pérdida en inversiones no realizada presenta los incrementos en el valor razonable de las inversiones.

Los ingresos por dividendos se reconocen cuando se establece el derecho a recibir el pago.

i. Transacciones en moneda extranjera

Al preparar los estados financieros de la Entidad, las transacciones en moneda distinta a la moneda funcional de la Entidad (moneda extranjera) se reconocen utilizando los tipos de cambio vigentes en las fechas en que se efectúan las operaciones. Al final de cada periodo, las partidas monetarias denominadas en moneda extranjera se reconvierten a los tipos de cambio vigentes a esa fecha. Las partidas no monetarias registradas a valor razonable, denominadas en moneda extranjera, se reconvierten a los tipos de cambio vigentes a la fecha en

que se determinó el valor razonable. Las partidas no-monetarias que se calculan en términos de costo histórico, en moneda extranjera, no se reconvierten.

Las diferencias en tipo de cambio en partidas monetarias se reconocen en los resultados del periodo, excepto cuando surgen por:

- Diferencias en tipo de cambio provenientes de préstamos denominados en monedas extranjeras relacionados con activos en construcción para uso productivo futuro, las cuales se incluyen en el costo de dichos activos cuando se consideran como un ajuste a los costos por intereses sobre dichos préstamos denominados en monedas extranjeras;
- Diferencias en tipo de cambio provenientes de transacciones relacionadas con coberturas de riesgos de tipo de cambio; y
- Diferencias en tipo de cambio provenientes de partidas monetarias por cobrar o por pagar a una operación extranjera cuya liquidación no está planeada ni es posible realizar el pago (formando así parte de la inversión neta en la operación extranjera), las cuales se reconocen inicialmente en los otros resultados integrales y se reclasifican desde el capital contable a resultados en reembolso de las partidas monetarias.

Para fines de la presentación de los estados financieros, los activos y pasivos en moneda extranjera de la Entidad se expresan en pesos mexicanos, utilizando los tipos de cambio vigentes al final del período. Las partidas de ingresos y gastos se convierten al tipo de cambio del día de la transacción.

La moneda funcional y de registro de la Entidad es el peso mexicano.

Juicios contables críticos y fuentes clave para la estimación de incertidumbres

En la aplicación de las políticas contables del Fideicomiso, las cuales se describen en la Nota 3, la Administración 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.

a.Juicios contables críticos

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.

Clasificación de los instrumentos financieros como pasivos financieros o patrimonio

Los instrumentos financieros (certificados bursátiles) emitidos por el Fideicomiso se clasifican como pasivos financieros (representados como activos netos) o como patrimonio, de acuerdo con la sustancia de los acuerdos contractuales y las definiciones previstas en las IFRSs. La duración limitada del Fideicomiso impone una obligación que surge, debido a que la liquidación es un hecho y fuera del control del Fideicomiso. Las IFRSs proporcionan una excepción a la clasificación de pasivo siempre y cuando se cumplan con ciertos criterios. La Administración del Fideicomiso ha evaluado los criterios y determinó que la clasificación apropiada es como pasivos financieros (representados como activos netos).

Juicios significativos se requieren al aplicar los criterios de excepción. En particular, el Fideicomiso determinó que, de conformidad con el contrato: i) los Tenedores de los Certificados Bursátiles y el Fideicomitente no tienen derecho a una participación proporcional de los activos netos del Fideicomiso en la liquidación (según los criterios de la IAS32), y ii) los Certificados Bursátiles no son la clase de instrumentos que está subordinada a todas las demás clases, principalmente debido a las diferencias en las bases de la determinación de la distribución a prorrata, los pagos a los Tenedores de los Certificados Bursátiles y Fideicomitente bajo la cascada de pagos establecida en el contrato del Fideicomiso y al hecho que durante el periodo de vida del Fideicomiso y los Certificados Bursátiles, el Fideicomiso tiene que realizar distribuciones según el efectivo distribuible disponible que se tenga a la fecha de pago.

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.

Clave de Cotización: VTX2CK

Trimestre: 4D Año: 2024

2. Equivalentes de efectivo

	2024	2023	2022
Equivalentes de efectivo:			
Inversiones a corto plazo	\$ 32,550,757	\$ 43,912,851	\$ 86,068,535

Para las inversiones, que son a corto plazo, el Fideicomiso ha invertido en operaciones de mesa de dinero a plazos de uno a tres días con instrumentos gubernamentales, operaciones comprendidas dentro de las operaciones permitidas en el contrato del Fideicomiso. Asimismo, se realizó una operación de inversión a plazo fijo, con fecha de vencimiento al último día del cada mes y otra inversión a plazo de uno a tres días.

El monto total de los equivalentes de efectivo es controlado de acuerdo con el contrato del Fideicomiso a través de las siguientes cuentas:

	2024	2023	2022
Cuenta general	\$ 1,104,394	\$ 1,012,001	\$ 925,033
Cuenta de reserva de gastos	2,121,766	3,216,524	14,916,205
Cuenta de reserva de administración	240,155	5,367,830	58,815,211
Cuenta para llamadas de capital	15,565,606	21,928,561	89,086
Cuenta de reserva para gastos especiales	<u>13,518,836</u>	<u>12,387,935</u>	<u>11,323,000</u>
	<u>\$ 32,550,757</u>	<u>\$ 43,912,851</u>	<u>\$ 86,068,535</u>

En el caso de las cuentas de gastos y administración, éstas se administran bajo inversiones por una noche y se mantienen para cumplir compromisos a corto plazo y de operación (día a día). La cuenta general se mantiene en inversiones de un día; sin embargo, el propósito de esta cuenta es cumplir con los requisitos de inversión que tiene el Fideicomiso y la cuenta de reserva de gastos especiales es para el pago de gastos y costos derivados de la realización de auditorías y revisiones que soliciten los Miembros Independientes del Comité Técnico o la Asamblea de Tenedores.

3. Inversión en activos financieros

La inversión en activos financieros es valuada a su valor razonable. Los niveles de valuación se definen como sigue:

- Nivel 1 - Precios cotizados (sin ajustar) en mercados activos para activos y pasivos idénticos.
- Nivel 2 - Entradas diferentes a los precios cotizados del nivel 1, que son observables para los activos y pasivos, ya sean de forma directa (como precios) o indirecta (derivados de los precios).
- Nivel 3 - Entradas a los activos y pasivos que no están basados en información de mercado.

El valor razonable de la inversión en activos financieros que se muestra en la tabla siguiente se han clasificado como Nivel 3, de la jerarquía de valor razonable.

El criterio utilizado en la valuación es “estabilizado” y una vez hecho el análisis se dio un valor razonable a los activos.

La Administración del Fideicomiso considera que los valores en libros de efectivo y otras cuentas por cobrar y distribuciones a los Tenedores se aproxima a su valor razonable, debido a que el período de amortización es a corto plazo.

La inversión en activos financieros a valor razonable con cambios en resultados al 31 de diciembre es como sigue:

Inversión en activos financieros	Valor razonable 2024	Valor razonable 2023	Valor razonable 2022
Maranta Dos	\$ 186,559,023	\$ 212,495,436	\$ 218,104,516
DGO Guadiana	249,159,703	218,207,581	208,707,109
Tijuana VRX	450,085,523	484,702,781	484,978,844
Fideicomiso F/3910 (San Pancho)	239,213,167	257,475,136	163,906,679
Fideicomiso F/4434 (Punta Mita o St. Regis)	<u>913,257,643</u>	<u>753,254,644</u>	<u>834,730,090</u>
	<u>\$ 2,038,275,059</u>	<u>\$ 1,926,135,578</u>	<u>\$ 1,910,427,238</u>

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]

Clave de Cotización: VTX2CK Trimestre: 4D Año: 2024

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 Fiduciarios 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:

- a. 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,
- b. Segundo, el 100% de los flujos depositados en la cuenta de flujos será distribuido a los Tenedores hasta que el monto acumulado distribuido 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,
- c. Tercero, una vez pagadas las cantidades descritas en los incisos a y b 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 a lo siguiente; sea equivalente al 20% de: (i) los recursos que hayan recibido los Tenedores conforme al inciso (b) anterior y (c) los recursos que se distribuyan a los Tenedores y al Administrador conforme al presente inciso (c): (1) un monto equivalente al 20% de los recursos que se estén distribuyendo conforme al presente inciso (c) será entregado a los Tenedores; y (2) un monto equivalente al 80% de los recursos que se estén distribuyendo conforme al presente inciso (c) será entregado al Administrador como comisión por desempeño,
- d. Cuarto, una vez pagadas las cantidades descritas en los incisos (a), (b) y (c) 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: (1) un monto equivalente al 80% de los recursos que se estén distribuyendo conforme al presente inciso (d) será entregado a los Tenedores; y (2) un monto equivalente al 20% de los recursos que se estén distribuyendo conforme al presente inciso (d) será entregado al Administrador como comisión por desempeño.

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.

Descripción de la política contable para primas e ingresos y gastos por comisiones
[bloque de texto]

Activos financieros

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

Clasificación de activos financieros

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

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

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

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

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

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

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

Activos Financieros a valor razonable a través de resultados

Los activos financieros que no cumplen con los criterios para ser medidos al costo amortizado o valor razonable a través de otros resultados integrales se miden a valor razonable a través de resultados.

Deterioro de activos financieros

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

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

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

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

Baja de activos financieros

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

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]

Clave de Cotización: VTX2CK Trimestre: 4D Año: 2024

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]

Clave de Cotización: VTX2CK Trimestre: 4D Año: 2024

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]

Clave de Cotización: VTX2CK Trimestre: 4D Año: 2024

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]

Provisiones

Las provisiones se reconocen cuando el Fideicomiso tiene una obligación presente (ya sea legal o asumida) como resultado de un suceso pasado, es probable que el Fideicomiso tenga que liquidar la obligación, y puede hacerse una estimación confiable del importe de la obligación.

El importe que se reconoce como provisión es la mejor estimación del desembolso necesario para liquidar la obligación presente, al final del periodo sobre el que se informa, teniendo en cuenta los riesgos y las incertidumbres que rodean a la obligación. Cuando se valúa una provisión usando los flujos de efectivo estimados para liquidar la obligación presente, su valor en libros representa el valor presente de dichos flujos de efectivo (cuando el efecto del valor del dinero en el tiempo es material).

Clave de Cotización: VTX2CK Trimestre: 4D Año: 2024

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]

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.

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]

No aplica.

[813000] Notas - Información financiera intermedia de conformidad con la NIC 34

Información a revelar sobre información financiera intermedia [bloque de texto]

En cumplimiento con el artículo 33 Fracción II de la Circular Única de Emisoras, el Fideicomiso Irrevocable Número F/179424, emite sus estados financieros al 31 de diciembre de 2024, dichos estados financieros se encuentran proporcionados de acuerdo con la NIC 1, 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 1.

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.

Clave de Cotización: VTX2CK Trimestre: 4D Año: 2024

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.