



designará al secretario del Comité de Inversiones, el cual no podrá ser miembro de dicho Comité de Inversiones -----

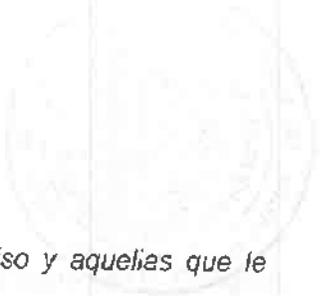
-----9.7.3 Los miembros del Comité de Inversiones durarán en sus cargos 1 (un) año hasta que las personas designadas para sustituirlos tomen posesión de sus cargos; y deberán ser ratificados o removidos anualmente por el Comité Técnico. -----

-----9.7.4 El Comité de Inversiones se reunirá en cualquier momento, pero deberá ser previamente convocado personalmente, por correo electrónico o por cualquier otro medio que acuerden sus miembros, por el presidente o el secretario del Comité Técnico o cualesquiera 2 (dos) de los miembros de dicho Comité de Inversiones. -----

-----9.7.5 Para que las sesiones del Comité de Inversiones se consideren legalmente instaladas, la presencia de cuando menos la mayoría de sus miembros será requerida, y sus resoluciones serán válidas cuando se adopten por el voto favorable de cuando menos la mayoría de sus miembros presentes. La Asamblea de Tenedores, a su discreción, podrá aceptar o no las recomendaciones del Comité de Inversiones. Será facultad de la Asamblea de Tenedores resolver cualquier desacuerdo relacionado con las recomendaciones del Comité de Inversiones. -----

-----9.7.6 Facultades del Comité de Inversiones. El Comité de Inversiones tendrá las siguientes facultades y atribuciones: -----

----- (i) Autorizar la realización, con cargo al Patrimonio del Fideicomiso, de todas las operaciones de compra de Bienes Inmuebles e Inversiones en los mismos con valor de hasta 4.99% (cuatro punto noventa y nueve por ciento) del Patrimonio del Fideicomiso con base en la información financiera del Fideicomiso revelada el trimestre anterior, con independencia de que dichas operaciones de compra e inversiones se ejecuten de manera simultánea o sucesiva en un período de 12 (doce) meses contados a partir de que se concrete la primera operación, pero que por sus características pudieran considerarse como una sola. Lo anterior en el entendido que será el Administrador quien instruya al Fiduciario la ejecución de estas operaciones, con base en la autorización del Comité de Inversiones; -----



----- (ii) Cualquier otra facultad prevista en el presente Fideicomiso y aquellas que le asigne el Comité Técnico. -----

----- DÉCIMA. ADMINISTRADOR, GESTOR HOTELERO. -----

----- 10.1 Designación del Administrador. En virtud de la celebración de este Fideicomiso, se designa a Administradora de Activos Fibra Inn, Sociedad Civil como Administrador, quien aceptó su encargo y convino en el Contrato de Administración el cumplir con las obligaciones a su cargo establecidas en el presente Fideicomiso. Posteriormente, el nombramiento de otro Administrador corresponderá a la Asamblea de Tenedores o en su caso al Comité Técnico, conforme lo previsto por la Cláusula Novena, sección 9.1.24, inciso (viii) del presente Fideicomiso. -----

----- 10.2 El Fideicomiso deberá ser socio del Administrador y su parte social no deberá ser en ningún momento menor al 99.99% (noventa y nueve punto noventa y nueve por ciento). -----

----- 10.3 El Fiduciario celebró con el Administrador el Contrato de Administración, que se adjunta al presente Fideicomiso como Anexo "C" y en su caso, conforme a las modificaciones autorizadas por el Comité Técnico y acordadas con el Administrador. En términos del artículo 7, fracción VII, inciso a), numeral 9 de la Circular de Emisoras, el Contrato de Administración deberá prever lo siguiente: -----

----- 1. Los términos y condiciones a los que se ajustará en el ejercicio de sus facultades de actos de administración y de dominio (en términos de la Cláusula Décima, sección 10.5 siguiente). -----

----- 2. Que el esquema de compensación, comisiones e incentivos esté establecido de tal forma que cuide en todo momento los intereses de los Tenedores. -----

----- 3. El régimen de responsabilidad del Administrador, incluyendo el pago de daños y perjuicios, salvo que se pacten penas convencionales. -----

----- 4. La obligación de entregar al Comité Técnico, al Representante Común y a los Tenedores que lo soliciten, un informe trimestral del desempeño de sus funciones, así



como la información y documentación que se le solicite en el cumplimiento de sus funciones. -----

-----5. La obligación de desempeñar sus funciones de forma diligente, actuando de buena fe y en el mejor interés del Fideicomiso y de los Tenedores. -----

-----10.4 Sujeto a los términos de este Fideicomiso y al Contrato de Administración, el Fiduciario faculta y autoriza al Administrador llevar a cabo todos y cada uno de los actos que sean necesarios o convenientes para el cumplimiento de los Servicios de Administración, salvo que dichos actos o actividades se encuentren expresamente reservadas a favor del Comité Técnico y/o la Asamblea de Tenedores. Para efectos de que no haya lugar a dudas, el Administrador no estará autorizado ni contará con facultades y no podrá instruir al Fiduciario, respecto de los asuntos que corresponde instruir al Comité Técnico o a la Asamblea de Tenedores, conforme al presente Fideicomiso. -----

-----10.5 El Fiduciario deberá otorgar al Administrador respectivo y a aquéllos individuos designados por éste, un poder ante notario público para actuar como apoderado del Fiduciario, única y exclusivamente con tal carácter respecto del presente Fideicomiso, con las siguientes facultades, mismas que deberán ajustarse a los términos previstos en la Cláusula Trigésima Segunda del presente Fideicomiso: -----

----- (i) Poder general para pleitos y cobranzas, de conformidad con el artículo 2554 (dos mil quinientos cincuenta y cuatro) del Código Civil de la Ciudad de México y los artículos correlativos del Código Civil Federal y de los códigos civiles correspondientes de los estados de México, con todas las facultades generales y las especiales que requieran cláusula especial conforme a la ley, incluyendo sin limitación, las siguientes: representar el Fideicomiso ante autoridades federales, estatales, municipales, administrativas y judiciales, y firmar los instrumentos que se requieran para ejercitar dicho poder; ejercer y exigir toda clase de derechos y tomar cualquier acción ante todas y cualesquiera autoridades; someterse a cualquier jurisdicción; promover y desistirse aún de un procedimiento de amparo; presentar demandas y denuncias penales, llevar demandas,

asistir al Ministerio Público y otorgar perdones; articular y absolver posiciones; presentar pruebas, objetar, aceptar y cancelar todo tipo de garantías y realizar todas las demás acciones que estén expresamente previstas por ley; en el entendido que el apoderado no podrá hacer cesión de bienes. -----

----- (ii) Poder general para actos de administración, de conformidad con el párrafo segundo del artículo 2554 (dos mil quinientos cincuenta y cuatro) del Código Civil para la Ciudad de México y los artículos correlativos del Código Civil Federal y de los códigos civiles de los estados de México, para celebrar, modificar, realizar y terminar contratos y convenios y, en general, para llevar a cabo todos los actos que estén directa o indirectamente relacionados con los fines y Patrimonio del Fideicomiso. -----

----- El otorgamiento de dichos poderes no libera ni al apoderado ni al Fiduciario de sus obligaciones al amparo del presente Fideicomiso. -----

----- 10.6 Comisión por Administración. Como contraprestación por la prestación de los Servicios de Administración conforme al Contrato de Administración, el Administrador tendrá derecho a, y el Fiduciario deberá pagar con cargo al Patrimonio del Fideicomiso al Administrador, una comisión por administración (la "Comisión por Administración"), cuyo monto y condiciones de pago se determinan conforme a los términos establecidos en el respectivo Contrato de Administración. -----

----- 10.7 Obligaciones del Administrador. El Administrador deberá proporcionar los Servicios de Administración, conforme a los términos y condiciones previstas en el presente Fideicomiso y en el Contrato de Administración. En la prestación de dichos servicios y ejercicio de sus facultades será asesorado por el Comité de Inversiones. Asimismo, deberá cumplir con las demás obligaciones que se establezcan en el Contrato de Administración, el presente Fideicomiso, el Título y demás convenios y contratos relativos.

----- Asimismo, el Administrador estará facultado para realizar las Actividades de Asesoría, que incluyen entre otros: -----



- 1. La asesoría y recomendación para la definición y, en su caso, modificación, de la planeación estratégica de cada uno de los Activos, así como respecto de los Proyectos a desarrollar por el Fiduciario conforme a los fines del Fideicomiso y en particular, la elaboración, para aprobación del Comité Técnico, de los planes, proyectos, presupuestos, calendarios, políticas y métodos bajo los cuales se construirán, promoverán, comercializarán y operarán los Proyectos; asimismo llevará a cabo las actividades necesarias para la adquisición/contribución de bienes inmuebles o derechos al Patrimonio del Fideicomiso, conforme el Comité Técnico lo apruebe, mismas que deberán incluir, sin limitar: (i) la identificación de activos targets, negociación, due diligence, documentación y cierre, (ii) la definición de los Proyectos, incluyendo su ubicación, proyecto arquitectónico, plan maestro de desarrollo, características, especificaciones y tipo de producto inmobiliario materia de desarrollo, y específicamente en el caso de Proyectos que involucren hoteles, la definición o modificación del tipo de hotel, la selección, en su caso, cambio y negociación de la obtención de los derechos de uso de la marca más conveniente, la definición o modificación de las características del hotel tales como número y tipo de habitaciones, la inclusión o no de restaurantes y bares, el número y tamaño de salones de eventos y, en general, otras amenidades acordes con el tipo de hotel y estándares de la marca, (iii) la planeación financiera de los Proyectos, incluyendo la asesoría sobre la elaboración de estados financieros pro-forma, presupuestos de flujo de la inversión y la determinación del monto de los créditos y financiamientos (de deuda y capital) que se requieran o sean convenientes y recomendar las bases en que deban ser contratados, y (iv) la planeación comercial de los Proyectos, incluyendo todas las actividades relacionadas con la venta, renta, publicidad, mercadotecnia y cualquier otra relacionada a transmitir la propiedad o el uso del o los Proyectos (la "Comercialización");-
- 2. En aquellos inmuebles que no se destinen a prestación de servicios de hospedaje, recomendar y asesorar al Comité Técnico en la definición de políticas de precios, descuentos, plazos y condiciones de: venta, renta y financiamiento de los Proyectos a los clientes, para ser aprobados por el Comité Técnico; y la asesoría y



recomendación sobre la contratación de comisionistas o mediadores que realicen la Comercialización;-----

-----3. Recomendar al Comité Técnico la estructura legal y fiscal de los Proyectos, incluyendo la recomendación y asesoría en la definición de políticas de contratación con clientes y proveedores;-----

-----4. Recomendar y Asesorar al Comité Técnico sobre la creación y nombramiento de comités de apoyo que a su juicio sean necesarios o convenientes para una mejor administración, operación, supervisión y rentabilidad de los Proyectos;-----

-----5. Recomendar y asesorar en la definición, o solicitar la modificación, de planes, Proyectos, presupuestos, calendarios, políticas y métodos que a su juicio sean necesarios o convenientes para una mejor administración, operación, supervisión y rentabilidad de los Proyectos;-----

-----6. Recomendar y asesorar al Comité Técnico respecto de las personas que deban cumplir las funciones de supervisión, auditoría y control de los actos del Fiduciario, prestadores de servicios, asesores legales y demás entidades relacionadas con el Fideicomiso;-----

-----7. Recomendar y asesorar al Comité Técnico respecto de la forma en que se presentarán los informes y reportes de actividades de control y supervisión a fin de que cumplan con los requisitos necesarios para su comprensión y entendimiento;-----

-----8. Recomendar y asesorar al Comité Técnico en el desarrollo de sus actividades y cumplimiento de las obligaciones asumidas con el Fiduciario;-----

-----9. Recomendar, asesorar y presentar los planes necesarios para que se implementen actos de (i) control y supervisión de las obligaciones fiscales derivadas del Fideicomiso; y (ii) cumplimiento oportuno de todas las obligaciones a cargo del Fideicomiso, particularmente todas aquellas relacionadas con los CBFIs y derivadas de la LMV y disposiciones legales relacionadas;-----



- 10. Asesorar en las actividades de supervisión de los auditores internos y externos del Fideicomiso, así como de los asesores legales, técnicos y demás prestadores de servicios del Fiduciario;-----
- 11. Recomendar todas las actividades tendientes a detectar oportunidades de negocio y nuevas inversiones del Fideicomiso, incluyendo la asesoría y planeación de: (i) estudios de factibilidad; (ii) "due diligences"; (iii) estudios de mercado; y (iv) análisis financieros, a efecto de que el Comité Técnico pueda decidir al respecto;-----
- 12. Recomendar y establecer las bases, políticas y lineamientos para la realización de todos los trámites para la obtención de licencias, permisos y autorizaciones que resulten necesarios para el desarrollo de los Proyectos;-----
- 13. Asesorar, negociar, coordinar y supervisar todas las actividades necesarias para proponer y recomendar al Comité Técnico la enajenación de los Activos que convenga a los fines del Fideicomiso, y en su caso, proceder a su enajenación conforme a las instrucciones del Comité Técnico;-----
- 14. Recomendar todas las medidas que a su juicio sean necesarias para mantener los Bienes Inmuebles en buen estado de operación y funcionamiento;-----
- 15. Recomendar las actividades que a su juicio sean necesarias respecto de la mercadotecnia para promover y mantener rentados los Bienes Inmuebles y en el caso de Bienes Inmuebles destinados a uso de hoteles, para asegurar su mejor desempeño;-----
- 16. Realizar todos los estudios y programas de investigación que a su juicio sean necesarios y convenientes para la más eficiente administración, operación, así como prestar asesoramiento industrial, comercial o sobre construcción al Comité Técnico;-----
- 17. Informar al Comité Técnico el resultado de sus actividades, indicando el avance de los trabajos encomendados, en su caso, las desviaciones existentes contra los presupuestos aprobados, las causas de desviación y las recomendaciones para corregir dichas desviaciones;-----
- 18. Efectuar recomendaciones al Comité Técnico en materia de los servicios de asesoría (i) en administración, operación, promoción, organización, planeación, dirección,



supervisión, comisión, concesión, intermediación, representación, consignación, control, comercialización e importación comercial.; y (ii) jurídica, contable, fiscal, administrativa, mercadeo, financiera, económica, técnica, de arquitectura, de ingeniería y construcción, respecto de los Proyectos y el Fideicomiso; -----

-----19. En general, prestar todas las actividades de asesoría, planeación, y control de los Proyectos, que conlleven a lograr la más eficiente administración, comercialización, operación y mantenimiento de los Activos y de los Contratos de Arrendamiento; y -----

-----20. Reportar al Comité de Inversiones cada vez que éste lo requiera, sobre la realización de las Actividades de Asesoría.-----

-----10.8 Destitución del Administrador. El Administrador podrá ser destituido por (y) la existencia, respecto del mismo, de una Conducta de Destitución; o (z) por el acuerdo de la Asamblea de Tenedores que represente el 66% (sesenta y seis por ciento) de los CBFIs en circulación.-----

-----Como consecuencia de lo anterior.-----

----- (i) El Administrador dejará de ser el administrador del Fideicomiso y se estará a lo previsto por el Contrato de Administración respectivo; y -----

----- (ii) El administrador sustituto será designado como Administrador del Fideicomiso por la Asamblea de Tenedores de conformidad con lo previsto en el presente Fideicomiso, debiendo el Fiduciario celebrar el Contrato de Administración respectivo.-----

-----En todo caso, el Comité Técnico tendrá la obligación de cuidar que en ningún momento falte la designación de un Administrador, por lo que deberá ejercer la facultad a que se refiere la sección 9.1.24 inciso (viii) de la Cláusula Novena de este Fideicomiso.-----

-----El Administrador destituido o que hubiera renunciado tendrá derecho a todas las Comisiones por Administración conforme al Contrato de Administración que hubiere celebrado debiendo hacer una entrega detallada de las funciones realizadas en cumplimiento del Contrato de Administración -----

-----10.9 Designación del Gestor Hotelero. En virtud de la celebración de este Fideicomiso, se designa a Gestor de Activos Prisma, Sociedad Anónima Promotora de



*Inversión de Capital Variable como Gestor Hotelero. Posteriormente, será facultad del Comité Técnico autorizar a las sociedades que podrán ser designadas como Gestores Hoteleros. -----*

*-----DÉCIMA PRIMERA. INVERSIONES EN ACTIVOS.-----*

*-----11.1 Criterios de Elegibilidad. A efecto de realizar Inversiones en Activos, dichos Activos deberán cumplir en todo caso con los Criterios de Elegibilidad, mismos que comprenderán cuando menos lo siguiente:-----*

- a. Ser inmuebles destinados al arrendamiento y/o al servicio de hospedaje.-----*
- b. Estar localizados dentro del territorio nacional.-----*
- c. Ser inmuebles pertenecientes al sector hotelero o desarrollos de uso mixto en los cuales existe el componente hotelero.-----*
- d. Que el Administrador presente un informe de las razones de negocio para la adquisición de la propiedad por parte del Fiduciario.-----*
- e. Que se haya efectuado un "due diligence" o auditoría llevado a cabo por abogados, contadores, ingenieros y aquellos especialistas que sean requeridos conforme a las características propias del inmueble.-----*
- f. Cuenten con seguros vigentes conforme al estándar de la industria a la que el inmueble pertenezca al momento de la adquisición.-----*
- g. Que se cuente con una estimación de valor realizado por un tercero independiente del valor físico de reposición que sirva de referencia al precio de adquisición propuesto.-----*
- h. Que se cuente con un análisis preparado por el Administrador que justifique con elementos objetivos cualquier diferencia entre el valor físico de reposición y el precio de adquisición propuestos (particularmente en la parte que corresponde a desempeño de mercado), mencionados en el punto anterior.-----*
- i. Cuando el Activo a ser adquirido pertenezca a algún Tenedor Relevante o cualesquiera Personas Relacionadas, se deberá contar adicionalmente con el voto favorable de la mayoría de los Miembros Independientes del Comité Técnico.-----*



-----Los Criterios de Elegibilidad podrán ser modificados, de tiempo en tiempo, por acuerdo de la Asamblea de Tenedores.-----

-----11.2 Procedimiento. Las Inversiones en Activos se realizarán conforme a lo siguiente:

-----*(i) Adquisiciones por instrucción del Administrador previa aprobación del Comité de Inversiones. En caso de que el Comité de Inversiones hubiese aprobado la realización, con cargo al Patrimonio del Fideicomiso, de todas las operaciones con valor de hasta 4.99% (cuatro punto noventa y nueve por ciento) del Patrimonio del Fideicomiso con base en la información financiera del Fideicomiso revelada el trimestre anterior, con independencia de que dichas operaciones se ejecuten de manera simultánea o sucesiva en un período de 12 (doce) meses contados a partir de que se concrete la primera operación, pero que por sus características pudieran considerarse como una sola, el Administrador podrá instruir al Fiduciario la realización de dicha operación. Para efectos de la instrucción anterior, el Comité de Inversiones deberá entregar previamente al Comité de Prácticas toda la documentación a que se refiere la sección 11.1 de la Cláusula Décima Primera del presente Fideicomiso con el fin de confirmar que si se cumplieron con los Criterios de Elegibilidad a que se refiere dicha sección.*-----

-----*(ii) Adquisiciones por instrucción del Comité Técnico con mayoría simple. Todas operaciones en las cuales tengan un valor igual o superior al 5% (cinco por ciento) del Patrimonio del Fideicomiso con base en la información financiera del Fideicomiso revelada el trimestre anterior, con independencia de que dichas inversiones o adquisiciones se ejecuten de manera simultánea o sucesiva en un período de 12 (doce) meses contados a partir de que se concrete la primera adquisición, pero que por sus características pudieran considerarse como una sola, la inversión sólo podrá efectuarse si es aprobada por la mayoría de los miembros del Comité Técnico, salvo en los casos que se establecen en los siguientes incisos (iv) y (v).*-----

-----*En caso de que la opinión de la mayoría de los Miembros Independientes no sea acorde con la determinación del Comité Técnico, dicha situación deberá ser revelada por*



el Fiduciario al público inversionista, a través del EMISNET que mantiene la BMV y del STIV-2 que mantiene la CNBV, o los medios que éstas determinen, previa notificación por escrito recibida por parte del Comité Técnico. -----

----- (iii) Adquisiciones por instrucción del Comité Técnico con mayoría calificada. Siempre y cuando se trate de (x) operaciones con Personas Relacionadas; o (y) co-inversiones; la inversión sólo podrá efectuarse si es aprobada por la mayoría de los miembros del Comité Técnico, previa opinión del Comité de Prácticas y además se cuente con el voto favorable de la mayoría de los Miembros Independientes del Comité Técnico.

----- (iv) Adquisiciones por instrucción de la Asamblea de Tenedores. Siempre y cuando se trate de operaciones con valor igual o superior al 20% (veinte por ciento) del Patrimonio del Fideicomiso con base en la información financiera del Fideicomiso revelada el trimestre anterior, con independencia de que dichas inversiones o adquisiciones se ejecuten de manera simultánea o sucesiva en un período de 12 (doce) meses contados a partir de que se concrete la primera adquisición, pero que por sus características pudieran considerarse como una sola, la Asamblea de Tenedores tendrá la facultad exclusiva de autorizar dichas inversiones y adquisiciones. -----

----- 11.3 Derogado. -----

----- 11.4 Co-inversión. El Comité Técnico podrá evaluar y en su caso acordar la co-inversión con terceros en la adquisición de Activos. -----

----- El Comité Técnico al acordar las co-inversiones a que se refiere el párrafo anterior deberá definir los términos y condiciones de las mismas, así como los supuestos de terminación, los procedimientos necesarios al efecto y los mecanismos de resolución de controversias, debiendo contar al efecto con la opinión favorable del Comité de Prácticas.

----- DÉCIMA SEGUNDA. CUENTAS DEL FIDEICOMISO. -----

----- Para el cumplimiento de los fines del presente Fideicomiso, el Fiduciario, en los términos que le instruya el Comité Técnico y/o el Administrador conforme lo previsto en el presente Fideicomiso, deberá establecer y mantener durante la vigencia del presente Fideicomiso, al menos, cada una de las cuentas y fondos mencionados a continuación:---



-----12.1 Cuenta Concentradora. El Fiduciario deberá abrir, administrar, operar y mantener una cuenta bancaria en la institución bancaria que le instruya por escrito de manera indistinta el Comité Técnico y/o el Administrador, en moneda nacional, cuyo beneficiario y titular sea el Fiduciario, en la cual deberá depositar la totalidad de los Recursos Derivados de la Emisión de los CBFIs. -----

-----12.2 Fondo de Gastos de Emisión. El Fiduciario deberá abrir, administrar, operar y mantener esta subcuenta de la Cuenta Concentradora, en la cual registrará los recursos necesarios para efectuar el pago de los Gastos de Emisión que le sean notificados por el Administrador conforme al formato que se adjunta al presente Fideicomiso como Anexo "I", mismo que será actualizado para cada Emisión. -----

-----12.3 Fondo de Impuestos por Inversión. El Fiduciario deberá abrir, administrar, operar y mantener esta subcuenta de la Cuenta Concentradora, en la cual registrará los recursos necesarios para efectuar el pago de contribuciones, impuestos, derechos y otros de naturaleza fiscal, que se generen por la aportación de los Activos Aportados, la adquisición y/o enajenación de Activos, mismos que le serán notificados por el Administrador, a más tardar dentro de los 3 (tres) Días siguientes a la Fecha de Emisión.

-----12.4 Fondo de Inversión en Activos. El Fiduciario deberá abrir, administrar, operar y mantener esta subcuenta de la Cuenta Concentradora, en la cual registrará, una vez que se hayan registrado los recursos correspondientes del Fondo de Gastos de Emisión y del Fondo de Impuestos por Inversión conforme las secciones 12.2 y 12.3 anteriores, los recursos que el Administrador determine mediante una instrucción por escrito, para llevar a cabo la adquisición de los Activos Adquiridos.-----

-----12.5 Cuenta General. El Fiduciario deberá abrir, administrar, operar y mantener una cuenta bancaria en la institución bancaria que le instruya por escrito de manera indistinta el Comité Técnico y/o el Administrador, en moneda nacional cuyo beneficiario y titular sea el Fiduciario, en la cual deberá depositar la totalidad de los recursos remanentes de la Cuenta Concentradora. Asimismo, en esta cuenta serán depositadas las Rentas, cuotas



de mantenimiento y en general todos los ingresos derivados de los Activos que formen parte del Patrimonio del Fideicomiso. -----

----- 12.6 Fondo de Gastos de Mantenimiento de la Emisión. El Fiduciario deberá abrir, administrar, operar y mantener esta subcuenta de la Cuenta General, en la cual registrará los recursos necesarios para efectuar el pago de los Gastos de Mantenimiento de la Emisión que le sean notificados por el Administrador, conforme al formato que se adjunta al presente Fideicomiso como Anexo "G", mismo que será actualizado por el Administrador de tiempo en tiempo. -----

----- 12.7 Fondo de CAPEX. El Fiduciario deberá abrir, administrar, operar y mantener una subcuenta de la Cuenta General, por cada una de las Inversiones en Activos, según corresponda, en la cual registrará los recursos necesarios, previa notificación por escrito indistintamente del Administrador y/o del Comité Técnico para el mantenimiento, remodelaciones, contratación de seguros, sustituciones de equipo y demás relativos al Activo correspondiente, recursos que serán entregados a la persona que indique el Administrador y conforme al calendario y presupuesto que le instruya el Comité Técnico. -

----- 12.8 Fondo de Servicio de la Deuda. El Fiduciario deberá abrir, administrar, operar y mantener una subcuenta de la Cuenta General, en la cual depositará los recursos necesarios para el pago de capital e intereses (servicio de la deuda) derivados de cualquier financiamiento pagadero por el Fiduciario, en términos del presente Fideicomiso, previa notificación por escrito girada de manera indistinta por el Comité Técnico y/o del Administrador. -----

----- 12.9 Cuenta de Distribuciones de Efectivo. El Fiduciario deberá abrir, administrar, operar y mantener una cuenta bancaria en la institución bancaria que le instruya por escrito de manera indistinta el Comité Técnico y/o el Administrador, en moneda nacional, cuyo beneficiario y titular sea el Fiduciario, en la cual se deberán depositar los recursos que integrarán las Distribuciones de Efectivo. -----

-----Los recursos disponibles en esta cuenta serán distribuidos a los Tenedores conforme lo previsto por el presente Fideicomiso y los Documentos de Emisión respectivos, previa notificación por escrito del Comité Técnico.-----

-----Asimismo, el Fiduciario deberá depositar en esta cuenta los Reembolsos de Capital que, en su caso, se autorice entregar a los Tenedores. Lo anterior en el entendido que el Fiduciario deberá expedir y entregar, en caso de que se efectúe algún Reembolso de Capital a los Tenedores, las Constancias de Reembolso correspondientes.-----

-----12.10 Cuentas Adicionales. El Fiduciario, previa instrucción del Comité Técnico, deberá abrir, administrar, operar y mantener cualesquiera otras cuentas y/o subcuentas necesarias para la adecuada operación y funcionamiento del Fideicomiso, cuyo beneficiario y titular sea el Fiduciario.-----

-----El Fiduciario, permitirá al Comité Técnico y al Administrador tener acceso a las Cuentas por medios electrónicos, únicamente para efectos de consulta de los movimientos, a efecto de estos últimos puedan conciliar los depósitos que se realicen por concepto de Rentas, de cobro de cuotas de mantenimiento y en general todos los ingresos derivados de los Activos que formen parte del Patrimonio del Fideicomiso.-----

-----DÉCIMA TERCERA. PAGO DE GASTOS.-----

-----13.1 Pago de Gastos de Emisión. El Fiduciario deberá pagar los Gastos de Emisión correspondientes a cada Emisión con anterioridad a cualquier otro pago que deba realizarse de conformidad con el presente Fideicomiso con cargo al Fondo de Gastos de Emisión.-----

-----13.2 Pago de Gastos de Mantenimiento de la Emisión. El Fiduciario deberá pagar los Gastos de Mantenimiento de la Emisión, con cargo al Fondo de Gastos de Mantenimiento de la Emisión. Todos los Gastos de Mantenimiento de la Emisión que deban pagarse conforme la presente Cláusula, deberán ser previamente autorizados por el Administrador. El Fiduciario deberá efectuar el pago correspondiente de conformidad con los términos de la notificación que se efectúe conforme al documento que se adjunta al presente Fideicomiso como Anexo "G". La notificación antes mencionada deberá ser



entregada por el Administrador al Fiduciario a más tardar 5 (cinco) Días Hábiles siguientes a aquel en que reciba la factura correspondiente. Todos los pagos a terceros se realizarán preferentemente mediante transferencia electrónica de fondos, inmediatamente disponibles, a la cuenta del tercero que el Administrador le notifique por escrito al Fiduciario conforme al mencionado Anexo "G", previa entrega de la factura correspondiente que cumpla con los requisitos legales aplicables al Fiduciario. -----

-----Los Gastos de Emisión notificados por el Administrador, únicamente podrán ser pagados por el Fiduciario cuando reciba instrucción por escrito por parte del Administrador.

-----DÉCIMA CUARTA. DISTRIBUCIONES.-----

-----14.1 Distribuciones. Los Tenedores de los CBFIs tendrán derecho a recibir las Distribuciones conforme a lo previsto por el presente Fideicomiso, por lo que una vez que se apruebe la distribución correspondiente por parte del Comité Técnico, éste deberá instruir por escrito al Fiduciario la entrega de las Distribuciones a los Tenedores.-----

-----Será necesario que el Comité Técnico, cuente con el voto favorable de la mayoría de los Miembros Independientes del Comité Técnico para acordar que las Distribuciones sean distintas al 95% (noventa y cinco por ciento) del Resultado Fiscal del ejercicio que corresponda. Para el caso de que se pretenda acordar una Distribución menor al 95% (noventa y cinco por ciento) del Resultado Fiscal del Fideicomiso, se requerirá además la aprobación de la Asamblea de Tenedores.-----

-----14.2 Entrega de Distribuciones de Efectivo. Las entregas de las Distribuciones de Efectivo se realizarán a prorrata entre todos los Tenedores en proporción a la tenencia de los CBFIs que cada Tenedor detente.-----

-----14.3 Periodicidad. Las Distribuciones de Efectivo se efectuarán de manera trimestral durante el primer ejercicio fiscal, siempre y cuando existan recursos disponibles al efecto conforme a la operación y manejo de las cuentas, ingresos, inversiones y egresos. Para los ejercicios posteriores, la política de distribución será determinada por el Comité Técnico.-----



-----14.4 Origen. Las Distribuciones de Efectivo se efectuarán siempre y cuando existan recursos líquidos en la Cuenta de Distribuciones de Efectivo y siempre y cuando se cumplan con los siguientes requisitos:-----

----- (i) Que el Comité Técnico apruebe los estados financieros del Fideicomiso, con base en los cuales se pretenda efectuar la entrega de Distribuciones de Efectivo;-----

----- (ii) Que el Comité Técnico apruebe el monto de la Distribución de Efectivo, previa opinión del Comité de Auditoría; y-----

----- (iii) Que el Administrador, con base en la resolución del Comité Técnico, realice la instrucción respectiva al Fiduciario para la entrega de Distribuciones de Efectivo a los Tenedores, con base en el monto total aprobado por el Comité Técnico y el número de CBFIs en circulación.-----

----- El Fiduciario deberá informar a la CNBV, a la BMV, a través de los medios que éstos determinen, y por escrito al Indeval, con al menos 2 (dos) Días Hábiles de anticipación a la fecha en la que realizará la entrega de Distribuciones de Efectivo, el monto correspondiente a dicha entrega de Distribuciones de Efectivo.-----

----- DÉCIMA QUINTA. RÉGIMEN DE INVERSIÓN.-----

----- 15.1 Las cantidades que se encuentren en las Cuentas podrán ser invertidas en Inversiones Permitidas, en la medida que esté permitido por la Legislación Aplicable, de conformidad con las instrucciones por escrito del Administrador quien deberá en todo caso respetar las políticas de inversión fijadas por el Comité Técnico.-----

----- 15.2 Ni el Fiduciario ni el Administrador serán responsables de cualquier detrimento de los montos que se encuentren en las Cuentas, suspensión de la cotización de los valores, títulos o documentos adquiridos al amparo del contrato de inversión que se celebra para la inversión del Patrimonio del Fideicomiso o que sea consecuencia del concurso mercantil o incumplimiento del Emisor, así como por el tipo de operación realizada conforme al contrato de inversión, cualesquiera que éstas sean, así como del tipo de valores, títulos o documentos asignados, que sean invertidos de conformidad con esta Cláusula Décima Quinta, excepto en caso de negligencia inexcusable, dolo o mala fe



del Fiduciario o del Administrador, de acuerdo con lo dispuesto por el artículo 391 (trescientos noventa y uno) de la LGTOC. -----

-----15.3 El Administrador deberá girar instrucciones por escrito respecto a las inversiones de los montos que se encuentren en las Cuentas que el Fiduciario debe realizar antes de las 11:30 A.M. (once treinta antes del mediodía; tiempo de la Ciudad de México) del día en el cual hayan fondos disponibles en cualquiera de las Cuentas, el Fiduciario procederá a realizar inversiones en Inversiones Permitidas cuya fecha de vencimiento no sea una fecha posterior al siguiente Día Hábil. -----

-----15.4 Salvo que se establezca lo contrario en este Fideicomiso, los rendimientos generados por las inversiones realizadas con los montos que se encuentren en las Cuentas serán parte de la cuenta respectiva. De acuerdo con las disposiciones de la fracción XIX, inciso (b) del artículo 106 (ciento seis) de la LIC, el Fiduciario no será responsable de la tasa de rendimiento recibida sobre inversiones efectuadas conforme a esta Cláusula. -----

-----15.5 Asimismo, de conformidad con el numeral 3.2 de la Circular 1/2005 emitida por el Banco de México, los fondos que reciba el Fiduciario que no se inviertan de manera inmediata conforme a los fines del presente Fideicomiso, deberán ser depositados en una institución de crédito a más tardar el Día Hábil siguiente al que se reciban, en tanto se aplican al fin pactado en el presente Fideicomiso, así como que de realizarse el depósito en la institución de crédito que actúa como fiduciario, éste deberá devengar la tasa más alta que dicha institución pague por operaciones al mismo plazo y monto similar, en las mismas fechas en que se mantenga el depósito. -----

-----15.6 La compra de valores o instrumentos de inversión se sujetará a los horarios, disposición y liquidez de los mismos y a las condiciones del mercado existentes en el momento en que el Fiduciario realice la operación. En caso de que el Fiduciario reciba cantidad alguna para inversión, fuera de los horarios establecidos, dichas cantidades se invertirán al Día Hábil siguiente. -----

-----DÉCIMA SEXTA. OBLIGACIONES DEL FIDUCIARIO. -----

-----16.1 Obligaciones del Fiduciario. Sin perjuicio de las obligaciones del Fiduciario consignadas en este Fideicomiso, el Fiduciario tendrá durante la vigencia del presente Fideicomiso, las siguientes obligaciones: -----

-----a. Cumplir en tiempo y forma con las obligaciones establecidas a su cargo en el presente Fideicomiso y en los Documentos de Emisión; -----

-----b. Proporcionar al Auditor Externo todas las facilidades e información necesarias a fin de que lleve a cabo la auditoría anual; -----

-----c. Realizar todos los actos para o tendientes a mantener la exigibilidad y validez de este Fideicomiso; -----

-----d. Abstenerse de realizar actividades o actos que sean incongruentes o contrarios a lo estipulado en este Fideicomiso y llevar a cabo todas las actividades y actos previstos expresamente en este Fideicomiso, para que las Partes puedan ejercer completa, eficaz y oportunamente sus derechos; -----

-----e. Cumplir con todas las leyes, reglamentos, decretos, acuerdos y normas aplicables, emitidas por cualquier autoridad gubernamental; -----

-----f. De conformidad con la información que le sea entregada por el Asesor Contable y Fiscal, cumplir por cuenta de los Tenedores, con las obligaciones a su cargo en los términos de la LISR y de conformidad con la Cláusula Vigésimo Sexta de este Fideicomiso; -----

-----g. Realizar todos los actos necesarios para o tendientes a conservar los derechos de que sea titular, conforme a este Fideicomiso; -----

-----h. Crear y mantener de manera independiente las Cuentas, sin que las cantidades transferidas o registradas en los mismos se confundan en cualquier forma; -----

-----i. Consultar con el Comité Técnico, en caso de que deba tomarse alguna decisión respecto a asuntos no previstos en este Fideicomiso conforme al siguiente procedimiento: El Fiduciario notificará al Comité Técnico, para que acuerde lo relativo a la decisión en cuestión dentro de un plazo razonable. El Comité Técnico podrá decidir la necesidad de convocar a una Asamblea de Tenedores para que esta decida el asunto de que se trate,



para lo cual, el Comité Técnico notificará la solicitud correspondiente al Fiduciario con la finalidad de que este último convoque la celebración de la Asamblea de Tenedores; en cuyo caso el Fiduciario se abstendrá de retrasar en forma no razonable la convocatoria y celebración de dicha Asamblea de Tenedores. El Comité Técnico deberá resolver los asuntos cuya urgencia no permita la realización de la convocatoria y celebración de la Asamblea de Tenedores, debiendo auxiliarse al respecto en la opinión que al efecto formule el Comité de Prácticas y/o el Comité de Auditoría, dependiendo la materia de que se trate;

-----j. Entregar vía correo electrónico al Representante Común, al Auditor Externo, al Administrador, al Comité Técnico, al Comité de Prácticas y al Comité de Auditoría, dentro de los primeros 10 (diez) Días Hábiles de cada mes, el estado de cuenta fiduciario que muestre el valor del Patrimonio del Fideicomiso al mes calendario inmediato anterior. En virtud que las Cuentas se mantienen en una institución financiera diversa a Deutsche Bank México, Sociedad Anónima, Institución de Banca Múltiple, el Fideicomitente, los Fideicomitentes Adherentes, los Fideicomisarios en Primer Lugar, Fideicomisarios en Segundo Lugar y el Comité Técnico aceptan que el Fiduciario solo está obligado a proporcionar los estados de cuenta con base en sus formatos institucionales que incluya la información que indique el valor del Patrimonio del Fideicomiso (saldos finales) al cierre del mes en cuestión, con copia de los estados de cuenta que el Fiduciario reciba del banco corresponsal en donde se mantienen las Cuentas, mismos que contienen el detalle intra-mes de todas las operaciones realizadas, sin necesidad de que el Fiduciario replique la información del banco corresponsal en los estados de cuenta del Fiduciario. -----

-----El Fiduciario no será responsable en caso de que alguna de las Partes no reciba los estados de cuenta respectivos, siendo a cargo de éstos, cuando así ocurra, el solicitar al Fiduciario una copia de los estados de cuenta correspondientes. -----

-----Todo estado de cuenta que prepare el Fiduciario será elaborado de conformidad con los formatos que institucionalmente hayan sido establecidos y contendrá la información que el Fiduciario determine de conformidad con las políticas institucionales. -----

-----El Administrador llevará a cabo la contabilidad del Fideicomiso, misma que deberá ser entregada cuando menos 3 (tres) Días Hábiles anteriores a la fecha límite de acuerdo a los plazos establecidos para entrega a la BMV y a la CNBV con base a la Legislación Aplicable, misma que será publicada por el Fiduciario a más tardar en la fecha límite establecida en la Legislación Aplicable. -----

-----k. El Fiduciario previa asesoría del Asesor Contable y Fiscal, deberá entregar la información razonable que le sea solicitada por el Comité Técnico con base en las solicitudes de Tenedores, para efectos de que estos últimos puedan cumplir con sus respectivas obligaciones fiscales cuando los mismos sean residentes extranjeros; -----

-----l. Proporcionar al público en general a través del STIV-2 que mantiene la CNBV y el EMISNET que mantiene la BMV, la información a que se refiere el artículo 33 (treinta y tres) de la Circular Única de Emisoras; -----

-----m. Permitir el acceso al Comité Técnico, al Representante Común y al Administrador (en este último caso, limitado la documentación e información conforme sus funciones), a todos los documentos e información en su poder derivados o relacionados con el presente Fideicomiso que pueda entregarse conforme a la Legislación Aplicable; -----

-----n. Responder civilmente por daños y perjuicios que cause por el incumplimiento de las obligaciones a su cargo, asumidas en el presente Fideicomiso siempre y cuando este incumplimiento sea derivado del dolo, negligencia o mala fe; -----

-----o. Verificar el cumplimiento del Auditor Externo con sus obligaciones establecidas en el contrato de prestación de servicios u otro instrumento celebrado; -----

-----p. Proporcionar a la BMV, en lo conducente, por medio de la persona que éste designe por escrito, la información a que se refiere la disposición 4.033.00 y la Sección Segunda del Capítulo Quinto del Título Cuarto del Reglamento Interior de la BMV que le corresponda, respecto del Patrimonio del Fideicomiso, así como su conformidad para que, en caso de incumplimiento, le sean aplicables las medidas disciplinarias y correctivas a través de los órganos y procedimientos disciplinarios que se establecen en el Título Décimo Primero del Reglamento Interior de la BMV. El Comité Técnico deberá vigilar y



procurar que el Fiduciario cumpla con la obligación establecida en este inciso y proporcione a la BMV en lo conducente la información referida; -----

-----q. Publicar avisos de entrega de Distribuciones de Efectivo o Reembolsos de Capital a los Tenedores e informar al Indeval, a la CNBV y a la BMV, a través de los medios que estas últimas determinen incluyendo el STIV-2 y EMISNET, con por los menos 6 (seis) Días Hábiles de anticipación, respecto de cualquier Distribución de Efectivo o Reembolso de Capital que deba hacerse a los Tenedores; para lo cual el Comité Técnico le notificará con cuando menos 10 (diez) Días Hábiles de anticipación el monto y la fecha de la Distribución de Efectivo; y-----

-----r. El Fiduciario en ningún momento estará obligado a erogar ningún tipo de gasto u honorario o cantidad alguna con cargo a su patrimonio, a fin de cumplir con las funciones que le corresponden conforme a la ley, a este Fideicomiso y a los respectivos CBFIs. En el supuesto de surgir cualquier conflicto originado por autoridades, por el Representante Común, los Intermediarios Colocadores o por terceros que impidan el pago de las Distribuciones de Efectivo, el Fiduciario hará esto del conocimiento de la Asamblea de Tenedores, y de conformidad con las resoluciones que ésta adopte, el Fiduciario podrá otorgar los poderes suficientes a favor de la Persona o las Personas que para dichos efectos sea instruido pudiendo solicitar a los propios Tenedores, la aportación de los recursos pertinentes para cubrir los honorarios de dichos apoderados.-----

-----DÉCIMA SÉPTIMA. AUDITOR EXTERNO.-----

-----17.1 Contratación del Auditor Externo. El Fiduciario, única y exclusivamente con dicho carácter, deberá celebrar un contrato de prestación de servicios o documento similar con el Auditor Externo abajo indicado o quien le instruya el Comité Técnico, en el que se establezcan los términos de los servicios del Auditor Externo. Lo anterior, dentro de los 30 (treinta) Días Hábiles siguientes a la fecha de celebración del presente Fideicomiso. A la fecha de celebración del presente Fideicomiso el Auditor Externo será KPMG Cárdenas Dosal, Sociedad Civil. El Comité Técnico tendrá la facultad de designar



a los Auditores Externos en cualquier momento que sea necesario, conveniente u obligatorio de conformidad con la Legislación Aplicable y el presente Fideicomiso -----

-----El Fiduciario deberá pagar con cargo al Patrimonio del Fideicomiso al Auditor Externo, los honorarios que se establezcan en los términos de los servicios del Auditor Externo, mismos que será considerados como Gastos de Mantenimiento de la Emisión. --

-----17.2 Obligaciones del Auditor Externo. Adicionalmente a las obligaciones del Auditor Externo consignadas en este Fideicomiso y/o en los respectivos Anexos, el Auditor Externo tendrá, en todo tiempo durante la vigencia del presente Fideicomiso, las siguientes obligaciones: -----

-----a) Entregar el Reporte Anual del Auditor. El Auditor deberá elaborar y presentar dentro de los primeros 20 (veinte) Días Hábiles de cada año el Reporte Anual del Auditor al Fiduciario, al Administrador, al Representante Común y al Comité de Auditoría. -----

-----El Reporte Anual del Auditor deberá contener, cuando menos la información prevista en el documento que se adjunta al presente Fideicomiso como Anexo "J". -----

-----b) El Auditor Externo tendrá la obligación de determinar si la información proporcionada por el Fiduciario en el estado de cuenta fiduciario y estados de cuenta de la institución financiera donde se mantengan las Cuentas por el periodo de que se trate coincide o difiere con la información relativa a las cantidades recibidas en las Cuentas y en caso de encontrar alguna diferencia en ambos reportes, el Auditor Externo deberá notificarla al Fiduciario, al Comité de Auditoría y al Representante Común. -----

-----c) El Auditor Externo, habiendo recibido previamente la documentación necesaria por parte del Fiduciario o, en su caso, del Administrador, deberá elaborar la auditoría anual y entregar el dictamen correspondiente al Fiduciario, al Administrador, al Representante Común y al Comité de Auditoría, en el que deberá verificar que los reportes presentados por el Fiduciario al Auditor Externo reflejen correctamente las cantidades recibidas en las Cuentas durante el año que correspondía. El dictamen relativo a la auditoría anual, deberá ser entregado por el Auditor Externo a más tardar el 1º



(primero) de abril de cada año, mismo que deberá corresponder al ejercicio inmediato anterior. -----

----- 17.3 *Objeción al Reporte Anual del Auditor.* El Comité Técnico con la previa opinión del Comité de Auditoría, tendrá derecho a objetar cualesquier Reporte Anual del Auditor presentado por el Auditor Externo, dentro de un plazo de 10 (diez) Días contados a partir de que haya sido informado de dicho reporte. Lo anterior a fin de alcanzar un acuerdo con el Auditor Externo sobre la materia de la objeción efectuada. Asimismo, en ese mismo plazo el Administrador estará facultado para presentar cualquier inconformidad respecto del Reporte Anual del Auditor frente al Comité Técnico para que éste a su vez ejerza el presente procedimiento de objeción. -----

----- Transcurrido ese plazo sin que se haya alcanzado algún acuerdo, quedarán a salvo los derechos del Fiduciario, de los Tenedores y del Representante Común para reclamar en las instancias legales que correspondan, los ajustes que procedan y en su caso los daños y perjuicios que dicho error le haya causado. -----

----- 17.4 *Remoción del Auditor Externo.* El Auditor Externo podrá ser removido en caso de que el Comité Técnico por recomendación del Comité de Auditoría, acuerde sustituirlo.

----- 17.5 *Requisitos para la Sustitución y Nombramiento del Nuevo Auditor Externo.* En caso de que el Comité Técnico decida llevar a cabo o sea necesaria de conformidad con la Legislación Aplicable la sustitución del Auditor Externo, deberá cumplirse con lo siguiente:

----- a).- El nuevo auditor deberá ser un despacho de contadores de reconocida solvencia y prestigio, y no deberá tener conflicto de intereses con el Administrador, el Representante Común y/o el Fiduciario; -----

----- b).- El Comité de Auditoría deberá proponer al Comité Técnico una terna de posibles auditores externos y el Comité Técnico dentro de un plazo de 10 (diez) Días siguientes a la notificación respectiva, deberá elegir al nuevo auditor externo de entre dicha terna; -----



-----c).- El Auditor Externo, según corresponda, deberá proporcionar al nuevo auditor del Fideicomiso toda la información y documentación que tenga en su poder y esté relacionada con el Fideicomiso; -----

-----d).- El Fiduciario deberá celebrar un contrato de prestación de servicios o un documento similar con el despacho de contadores respectivo, en el que se establezcan los términos de los servicios del Auditor Externo; y-----

-----e).- Mientras el nuevo auditor externo no haya celebrado el contrato de prestación de servicios o un documento similar, en términos de lo señalado en el inciso inmediato anterior, el Auditor Externo continuará en el desempeño de su encargo. -----

-----En todo caso el Auditor Externo deberá cumplir con los requisitos señalados por la Circular Única de Emisoras para ser considerado como independiente. -----

-----En caso de que la Legislación Aplicable exija que el Auditor Externo sea removido de tiempo en tiempo, se deberá observar el procedimiento que se establece en la presente Cláusula. -----

-----DÉCIMA OCTAVA. DERECHOS DEL ADMINISTRADOR. -----

-----18.1 Derechos Adicionales del Administrador. Además de los otros derechos consignados en este Fideicomiso, el Administrador tendrá, en todo tiempo durante la vigencia del presente Fideicomiso, los siguientes derechos:-----

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

-----b).- Derecho a requerir al Comité Técnico que sustituya al Fiduciario en términos de lo establecido en la Cláusula Décima Novena del presente Fideicomiso, siempre que haya comprobado ante el Representante Común la existencia de una causal de remoción; y-----

-----c).- Derecho a objetar cualesquiera cálculos realizados por el Fiduciario o el Representante Común. El Administrador contará con un plazo de 10 (diez) Días contados a partir de que haya sido informado de dicho cálculo, para alcanzar un acuerdo con el



*Fiduciario o el Representante Común, respecto del supuesto error. En caso de que en dicho plazo se alcance un acuerdo, el Representante Común o el Fiduciario, según corresponda, implementará de inmediato el acuerdo sin responsabilidad ulterior alguna. Transcurrido ese plazo sin que se haya alcanzado algún acuerdo, quedarán a salvo los derechos del Administrador y del Fiduciario, según corresponda, para reclamar, en las instancias legales que correspondan, los ajustes que apliquen y en su caso los daños y perjuicios que dicho error le haya causado. -----*

*-----DÉCIMA NOVENA. SUSTITUCIÓN Y RENUNCIA DE FIDUCIARIO.-----*

*-----19.1 Supuestos de Remoción del Fiduciario. El Fiduciario podrá ser removido por acuerdo del Comité Técnico a solicitud del Representante Común o del Administrador o mediante acuerdo de la Asamblea de Tenedores. En dicho supuesto y a fin de sustituir al Fiduciario, deberá cumplirse con lo siguiente:a).- El nuevo fiduciario deberá ser una institución financiera de reconocida solvencia, prestigio y con experiencia en el manejo de fideicomisos semejantes a éste, a juicio del Comité Técnico, y no deberá tener ningún conflicto de interés con respecto a alguna Emisión, el Administrador o el Representante Común; -----*

*-----b).- El nuevo fiduciario deberá asumir todos los derechos y obligaciones del Fiduciario bajo los términos del presente Fideicomiso; -----*

*-----c).- El Fiduciario deberá proporcionar al nuevo fiduciario toda la información y documentación relacionada al presente Fideicomiso y los Documentos de Emisión de todas las Emisiones, que tenga en su poder y a llevar a cabo cualquier acto necesario para transferir el Patrimonio del Fideicomiso al nuevo fiduciario, asegurándose de que no se afecten los derechos de los Tenedores, del Fideicomitente, ni del Administrador, de conformidad con los términos establecidos en el presente Fideicomiso; y-----*

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



-----19.2 *Renuncia del Fiduciario.* En caso de que el Fiduciario tuviera alguna causa grave, en términos de lo dispuesto por la Legislación Aplicable, para renunciar a su cargo, deberá hacerlo del conocimiento del Comité Técnico y del Representante Común, mediante un escrito en el que el Fiduciario exprese claramente las razones de dicha determinación, debiendo procederse de conformidad con el artículo 391 (trescientos noventa y uno) de la LGTOC, el cual establece: -----

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

-----El Comité Técnico deberá en un plazo no mayor a 10 (diez) Días contados a partir del día siguiente a aquel en que se hubiere recibido dicha comunicación, indicar al Fiduciario el nombre de la institución o instituciones que actuarán, como fiduciario o fiduciarios sustitutos, a efecto de que el Fiduciario pueda hacerles entrega del Patrimonio del Fideicomiso. La renuncia del Fiduciario no surtirá efecto sino hasta que el nuevo fiduciario (designado por el Comité Técnico) acepte el cargo y entre en funciones. -----

-----VIGÉSIMA. RESPONSABILIDAD Y DEFENSA DEL PATRIMONIO. -----

-----20.1 *Límites a la Responsabilidad del Fiduciario.* El Fiduciario no será responsable, salvo por negligencia, culpa, dolo o mala fe, cuando así lo determine en sentencia firme la autoridad judicial competente, de: -----

-----a).- Los actos que realice en cumplimiento con lo establecido en el presente Fideicomiso; -----

-----b).- Los actos que realice en el cumplimiento con lo establecido en los contratos y documentos que suscriba en cumplimiento de sus obligaciones conforme a lo previsto en este Fideicomiso; -----



- c).- Los actos que realice en cumplimiento con lo establecido en este Fideicomiso y en las instrucciones que, en su caso reciba por escrito del Representante Común, del Administrador o del Comité Técnico; -----
- d).- Cualquier mora o incumplimiento de pago por insuficiencia de recursos en los fondos de las Cuentas; -----
- e).- Las notificaciones que se presenten de acuerdo a lo establecido en el presente Fideicomiso; -----
- f).- Hechos, actos u omisiones del Fideicomitente, de los Fideicomitentes Adherentes, del Administrador, del Representante Común o de terceros que impidan o dificulten el cumplimiento de los fines de este Fideicomiso; y-----
- g).- Hechos, actos u omisiones del Fideicomitente, de los Fideicomitentes Adherentes, del Administrador, del Representante Común o de terceros que afecten derechos de terceros mencionando sin limitar al caso de contaminación ambiental.-----
- 20.2 Reglas para la Defensa del Patrimonio del Fideicomiso. En el caso de que se haga necesaria la defensa del Patrimonio del Fideicomiso o cuando el Fiduciario reciba alguna notificación judicial, administrativa o de cualquier orden respecto del presente Fideicomiso, la obligación y responsabilidad del Fiduciario se limitará a: -----
- a).- Notificar al Comité Técnico, al Representante Común y al Administrador, dentro de los 5 (cinco) Días siguientes a que reciba dicha notificación o tenga conocimiento de los actos o hechos que ameriten la defensa del presente Fideicomiso; y-----
- b).- Otorgar un poder especial sujeto a los términos del presente Fideicomiso de conformidad con la Cláusula Trigésima Segunda del presente Fideicomiso, sin responsabilidad alguna a su cargo, a la persona o personas físicas que sean designadas por el Comité Técnico o por el Administrador, para hacerse cargo de ejercer las acciones u oponer las excepciones que procedan en el entendido que en caso de contradicción de instrucciones entre el Administrador y el Comité Técnico, el Fiduciario tomará en cuenta las del Comité Técnico. -----



-----20.3 Actos urgentes. Cuando se requiera la realización de actos urgentes o cualquier otra circunstancia no prevista en el presente Fideicomiso, cuya falta de atención inmediata pueda causar notoriamente perjuicios al Patrimonio del Fideicomiso, el Fiduciario podrá actuar conforme a lo que establece la Legislación Aplicable, protegiendo el Patrimonio del Fideicomiso. Las Partes facultan al Fiduciario a cubrir con cargo al Patrimonio del Fideicomiso cualquier cantidad necesaria para llevar a cabo los actos necesarios para la atención a lo que se señala en este párrafo. -----

-----20.4 Actuación conforme a la instrucción. El Fiduciario, cuando actúe siguiendo las instrucciones que reciba del Representante Común, en su caso, previa instrucción que este último tenga por parte de la Asamblea de Tenedores, del Administrador o del Comité Técnico, según se establezca en el presente Fideicomiso, quedará libre de cualquier responsabilidad sobre los actos ejecutados para tal efecto, siempre que dichas instrucciones estén previstas en el presente Fideicomiso. -----

-----20.5 Gastos y costas por juicios. En el caso de condenas en los juicios respectivos, el pago de gastos y costas, serán a cargo del Patrimonio del Fideicomiso, y hasta por el monto que éste alcance y baste. Esta disposición se transcribirá en los poderes que al efecto se otorguen, sin responsabilidad para el Fiduciario si el Patrimonio del Fideicomiso no alcanza para cubrir dichos gastos y costas. -----

-----20.6 Gastos por defensa del Patrimonio del Fideicomiso. En la defensa del Patrimonio del Fideicomiso, ni el Fiduciario, ni el Administrador, ni el Representante Común, ni el Fideicomitente, ni los Fideicomitentes Adherentes estarán obligados a efectuar el desembolso o gasto alguno con cargo a su propio patrimonio, por tanto para cualquier gasto o desembolso que en su caso deba realizar en cumplimiento de los fines del Fideicomiso, será con cargo al Patrimonio del Fideicomiso, no existiendo responsabilidad alguna ni para el Fiduciario, ni para el Administrador, ni para el Representante Común, el Fideicomitente o Fideicomitente Adherente en caso de no recibir oportunamente dicha provisión de fondos. -----



-----20.7 Patrimonio del Fideicomiso insuficiente. El Fiduciario será responsable ante las partes y/o ante cualquier tercero, hasta por las cantidades del Patrimonio del Fideicomiso, sin tener responsabilidad personal alguna en caso de que el Patrimonio del Fideicomiso no sea suficiente para el cumplimiento de las obligaciones de las partes de conformidad con el presente Fideicomiso. -----

-----20.8 Limitación de actuación del Fiduciario. El Fiduciario no será responsable de las acciones, hechos u omisiones del Fideicomitente, de los Fideicomitentes Adherentes, de los Tenedores, del Administrador, del Representante Común, del Comité Técnico o de terceras Personas que limiten su actuación para los propósitos de este Fideicomiso.-----

-----20.9 Límite de obligaciones del Fiduciario. El Fiduciario no tendrá más obligaciones que las establecidas expresamente en este Fideicomiso. En caso de que el Fiduciario reciba cualquier aviso, demanda o cualquier otra reclamación en relación con el Patrimonio del Fideicomiso, notificará dicha situación inmediatamente al Comité Técnico, al Administrador y al Representante Común, a efecto de que éstos puedan llevar al cabo cualquier acción necesaria para la defensa del Patrimonio del Fideicomiso mediante las instrucciones al Fiduciario que correspondan, momento a partir del cual cesará cualquier responsabilidad del Fiduciario respecto de dicho aviso, demanda judicial o reclamación. No obstante lo anterior, el Fiduciario estará obligado a coadyuvar en la defensa del Patrimonio del Fideicomiso en caso de que así se requiera. -----

-----20.10 Límite a la actuación del Fiduciario. Las partes convienen en que el Fiduciario únicamente actuará en los términos de las instrucciones que reciba de la Asamblea de Tenedores, del Representante Común y/o del Administrador y/o del Comité Técnico y/o del Comité de Inversiones, según sea el caso, bajo este Fideicomiso, así como de conformidad con los demás términos establecidos en este Fideicomiso que sean aplicables al Fiduciario.

-----20.11 Actuación del Fiduciario por Instrucción. Además de las otras obligaciones del Fiduciario de conformidad con este Fideicomiso, el Fiduciario cumplirá con sus obligaciones de conformidad con el artículo 391 (trescientos noventa y uno) de la LGTOC,



en el entendido de que en cualquier supuesto no expresamente previsto por este Fideicomiso, el Fiduciario actuará estrictamente de conformidad con las instrucciones que reciba por escrito del Representante Común, previa instrucción que este reciba por parte de la Asamblea de Tenedores, del Comité de Inversiones o del Comité Técnico, teniendo derecho a solicitar que se aclare el contenido de las mismas en el supuesto de que no fuere preciso.-----

-----20.12 Responsabilidad implícita del Fiduciario. El Fiduciario no tendrá ninguna responsabilidad implícita u obligación conforme al presente Fideicomiso respecto de hechos o actos que no se encuentren expresamente incluidos en este Fideicomiso o de aquellas de las que el Fiduciario no hubiere recibido noticia.-----

-----20.13 Límite de responsabilidad adicional. No obstante cualquier otra limitación a la responsabilidad del Fiduciario de conformidad con este Fideicomiso, las Partes convienen que el Fiduciario no será responsable por, ni tendrá la obligación de determinar, verificar o investigar lo siguiente:-----

----- (i) Cualquier declaración hecha por las Partes en este Fideicomiso; y-----

----- (ii) El contenido de cualquier certificado, autorización, permiso, reporte o cualquier otro documento entregado conforme a este Fideicomiso o en relación con el mismo por el Fideicomitente o algún Fideicomitente Adherente.-----

----- Sin limitar lo anterior y no obstante lo previsto en contrario en otro documento, el Fiduciario y sus funcionarios, delegados fiduciarios, empleados y agentes (y) no tendrán otra responsabilidad u obligación que aquellas expresamente establecidas en este Fideicomiso, y no habrá ninguna responsabilidad u obligación implícita en este Fideicomiso contra el Fiduciario; y (z) podrán en cualquier momento en el que el Fiduciario determine que carece o es incierta su facultad para realizar o abstenerse de realizar determinada acción, o con respecto a los requisitos de este Fideicomiso bajo cualquier circunstancia, posponer o abstenerse de realizar cualquier acción salvo que y hasta que haya recibido instrucciones por escrito del Comité Técnico, del Comité de Inversiones en su caso, del Representante Común.-----



-----VIGÉSIMA PRIMERA. HONORARIOS DEL FIDUCIARIO Y DEL REPRESENTANTE COMÚN.-----

-----21.1 Como contraprestación por sus servicios conforme al presente Fideicomiso, el Fiduciario percibirá, los honorarios previstos en el Anexo "K" del presente Fideicomiso, que se tiene aquí por reproducido como si a la letra se insertara.-----

-----21.2 Como contraprestación por sus servicios, el Representante Común percibirá, los honorarios previstos en el documento que se adjunta al presente Fideicomiso como Anexo "L", que se tiene aquí por reproducido como si a la letra se insertara.-----

-----VIGÉSIMA SEGUNDA. DERECHO DE REVERSIÓN.-----

-----22.1 Derecho de Reversión. Los Fideicomitentes Adherentes de que se trate, sólo podrán ejercer el Derecho de Reversión conforme al presente Fideicomiso en caso de que el Fiduciario haya sido instruido por el Comité Técnico o la Asamblea de Tenedores, para que proceda a la enajenación del Activo de que se trata.-----

-----22.2 Mecanismo para ejercer del Derecho de Reversión. Para el ejercicio del Derecho de Reversión sobre los Activos a que se refiere la sección 22.1 anterior, se procederá de la siguiente forma:-----

-----A. Una vez que se haya tomado la decisión de enajenar el Activo de que se trate conforme a este Fideicomiso, el Comité Técnico con el voto favorable de la mayoría de sus miembros y de la mayoría de los Miembros Independientes, determinará el precio y condiciones de la reversión, para lo cual requerirá de la opinión del Comité de Prácticas quien deberá emitir una opinión de razonabilidad considerando la valuación, a su vez, de un experto independiente. El precio y condiciones de reversión deberán ser notificados al Fiduciario por escrito, y al o a los Fideicomitentes Adherentes de que se trate.-----

-----B. Los Fideicomitentes Adherentes de que se traten contarán con un plazo de 15 (quince) Días Hábiles siguientes a la notificación a que se refiere el inciso A. anterior para manifestar su voluntad de ejercer o no el Derecho de Reversión a que se refiere la presente Cláusula y, en su caso, debiendo exhibir el precio de la reversión a más tardar en la fecha en la que se firme la escritura pública en la que se haga constar la reversión

de la propiedad del Activo de que se trate, debiendo procederse conforme a las condiciones establecidas por el Comité Técnico.-----

-----En caso de no existir manifestación por parte de los Fideicomitentes Adherentes dentro del plazo de 15 (quince) Días Hábiles, se entenderá que no desean ejercer el Derecho de Reversión por lo que el Fiduciario procederá conforme le instruya el Comité Técnico.-----

-----VIGÉSIMA TERCERA. VIGENCIA, EXTINCIÓN Y POLÍTICA DE LIQUIDACIÓN DE BIENES INMUEBLES.-----

-----23.1 Vigencia. El presente Fideicomiso tendrá la duración necesaria para el cumplimiento de sus fines, y podrá extinguirse en caso de que su cumplimiento sea imposible. De manera particular, se extinguirá (i) por mandato legal en caso de que así lo requieran las autoridades competentes o leyes que así lo determinen; (ii) por término legal; y (iii) por acuerdo en Asamblea de Tenedores, contando con el voto favorable de los Tenedores que representen más del 89% (ochenta y nueve por ciento) de los CBFIs en circulación.-----

-----No obstante lo anterior, el Fideicomiso no podrá extinguirse cuando existan obligaciones pendientes de cumplimiento con cargo al Patrimonio del Fideicomiso.-----

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

-----23.2 Irrevocabilidad del Fideicomiso. El Fideicomitente renuncia expresamente a su derecho de revocar el presente Fideicomiso en virtud de tratarse de un Fideicomiso irrevocable, en los términos de lo dispuesto en la fracción VI del artículo 392 de la LGTOC.

-----23.3 Política de liquidación del Patrimonio del Fideicomiso. En caso de actualizarse cualquiera de los supuestos a que se refiere la sección 23.1 anterior, a efectos de garantizar a los Tenedores la existencia de un procedimiento de liquidación que maximice el valor a los Tenedores, el proceso de liquidación se deberá efectuar conforme lo siguiente:-----



----- (i) El Comité Técnico deberá sesionar dentro de los 15 (quince) Días Hábiles siguientes a que ocurra alguno de los supuestos previstos en la sección 23.1 de la presente Cláusula y deberá designar a un liquidador del Patrimonio del Fideicomiso de entre empresas con experiencia en la liquidación de entidades del sistema financiero en México (el "Liquidador"), y a quien le otorgará entre otras facultades y obligaciones, todas las facultades y obligaciones atribuidas al Administrador, debiendo efectuar la instrucción correspondiente al Fiduciario para que celebre los contratos y convenios necesarios y otorgue los poderes respectivos. -----

----- (ii) A partir de la fecha en que el Comité Técnico designe al Liquidador, el Administrador dejará de tener cualquier facultad para instruir al Fiduciario y para disponer, administrar y/u operar el Patrimonio del Fideicomiso. No obstante lo anterior, deberá proporcionar al Liquidador designado toda la información, documentación, registros y demás facilidades necesarias para el cumplimiento de sus funciones. -----

----- (iii) El Liquidador deberá efectuar todos los actos materiales y jurídicos necesarios y/o convenientes para salvaguardar los derechos de los Tenedores y conservar el Patrimonio del Fideicomiso para efectos de su liquidación. Deberá efectuar todos los trámites ante las autoridades competentes y órganos autorregulados para efectos de llevar a cabo la cancelación del registro de los CBFIs en el RNV y cualquiera otro registro o listado en mercado de valores, bolsa de valores y/o sistema de cotización, ya sea en México o en el extranjero. -----

----- (iv) Con el Patrimonio del Fideicomiso deberá pagar las obligaciones pendientes a cargo del Fiduciario por virtud del Fideicomiso y la distribución del remanente entre los Tenedores, de manera proporcional a su tenencia de CBFIs. -----

----- 23.4 Procedimiento de Liquidación. Para efectos de enajenar el Patrimonio del Fideicomiso se seguirá el siguiente procedimiento: -----

----- i. El Liquidador deberá convocar a un concurso entre banqueros de inversión y asesores inmobiliarios de reconocido prestigio con el propósito de recibir propuestas

relativas a la estrategia para liquidación del Patrimonio del Fideicomiso cuyo objetivo sea maximizar el valor de liquidación en beneficio de los Tenedores. -----

-----ii. El Liquidador deberá presentar al Comité Técnico las propuestas que reciba conforme a lo establecido en el inciso anterior, debiendo ser al menos 2 (dos) propuestas.

-----iii. El Comité Técnico deberá elegir, previa opinión del Comité de Prácticas, la propuesta que contenga las mejores condiciones en cuanto a la maximización del valor del Patrimonio del Fideicomiso en liquidación e instruirá por escrito al Fiduciario la contratación del banco de inversión o asesor inmobiliario conforme a las condiciones que al efecto el Comité Técnico determine (el "Asesor Liquidador"). En todo caso los honorarios del Asesor Liquidador serán pagados con cargo al Patrimonio del Fideicomiso.

-----iv. El Liquidador y el Asesor Liquidador deberá realizar todos los actos materiales y jurídicos necesarios a efecto de lograr los objetivos de la estrategia de liquidación. -----

-----v. En todo caso el Comité Técnico y el Representante Común tendrán amplias facultades para solicitar informes al Liquidador y al Asesor Liquidador con respecto a sus funciones y podrá instruir por escrito al Fiduciario su remoción, previa opinión del Comité de Auditoría. -----

-----23.5 Transferencia del Patrimonio del Fideicomiso. Al término de la vigencia del presente Fideicomiso, el Fiduciario liquidará el Patrimonio del Fideicomiso y distribuirá el producto de su enajenación a los Tenedores. -----

-----VIGÉSIMA CUARTA. PROHIBICIONES LEGALES.-----

-----24.1 Prohibiciones Legales. En cumplimiento a lo dispuesto por la fracción XIX del Artículo 106 de la LIC vigente, y disposiciones emitidas por el Banco de México, el Fiduciario hace constar que explicó en forma inequívoca a las Partes del presente Fideicomiso, y en especial al Fideicomitente, el valor y consecuencias legales de dicha fracción y demás prohibiciones a las que está sujeto el Fiduciario. Para dichos efectos se transcribe a continuación la fracción XIX del Artículo 106 de la Ley de Instituciones de Crédito: -----

-----"... Artículo 106.- A las instituciones de crédito les estará prohibido: -----



-----XIX. En la realización de las operaciones a que se refiere la fracción XV del Artículo 46 (cuarenta y seis) de esta ley:-----

-----a) se deroga.-----

-----b) Responder a los fideicomitentes, mandantes o comitentes, del incumplimiento de los deudores, por los créditos que se otorguen, o de los emisores, por los valores que se adquieran, salvo que sea por su culpa, según lo dispuesto en la parte final del artículo 391 de la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito, o garantizar la percepción de rendimientos por los fondos cuya inversión se les encomiende.-----

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

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

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

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

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



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

-----g) Administrar fincas rústicas, a menos que hayan recibido la administración para distribuir el patrimonio entre herederos, legatarios, asociados o acreedores, o para pagar una obligación o para garantizar su cumplimiento con el valor de la misma finca o de sus productos, y sin que en estos casos la administración exceda del plazo de dos años, salvo los casos de fideicomisos a la producción o fideicomisos de garantía. -----

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

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

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



-----“... 6.1 En la celebración de fideicomisos, las Instituciones Fiduciarias tendrán prohibido lo siguiente: -----

-----a) Cargar al patrimonio fideicomitado precios distintos a los pactados al concertar la operación de que se trate; -----

-----b) Garantizar la percepción de rendimientos o precios por los fondos cuya inversión se les encomiende, y -----

-----c) Realizar operaciones en condiciones y términos contrarios a sus políticas internas y a las sanas prácticas financieras. -----

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

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

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

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

-----6.6 Las instituciones Fiduciarias deberán observar lo dispuesto en los artículos 106 fracción XIX de la Ley de Instituciones de Crédito, 103 fracción IX de la Ley del Mercado de Valores, 62 fracción VI de la Ley General de Instituciones y Sociedades Mutualistas de Seguros, 60 fracción VI Bis de la Ley Federal de Instituciones de Finanzas y 16 de la Ley Orgánica de la Financiera Rural, según corresponda a cada Institución...”. -----

-----VIGÉSIMA QUINTA. DOMICILIOS. -----

----- 25.1 Comunicaciones. Toda comunicación que deba hacerse, de conformidad con el presente Fideicomiso, se realizará mediante correo certificado o servicio de mensajería, ambas acuse de recibo en los siguientes domicilios:-----

-----Fideicomitente: Asesor de Activos Prisma, Sociedad Anónima Promotora de Inversión de Capital Variable.-----

-----Domicilio: Ricardo Margáin Zozaya, número 605, Primer Piso, Fraccionamiento Santa Engracia-----

-----Código Postal 66267-----

-----San Pedro Garza García, Nuevo León-----

-----Atención: Ingeniero Óscar Eduardo Calvillo Amaya-----

-----Teléfono: "(+52) 81-50000-200" / "(+52) 81-50000-205"-----

-----e-mail: oscar.calvillo@fitrainn.mx-----

-----Fiduciario: Deutsche Bank México, Sociedad Anónima, Institución de Banca Múltiple, División Fiduciaria.-----

-----Domicilio: Torre Virreyes, Pedregal 24 – Piso 20, Col. Molino del Rey. C. P. 11040. Del. Miguel Hidalgo. Ciudad de México.-----

-----Atención: División Fiduciaria.-----

-----Teléfono: "(+52) 55-5201-8000"-----

-----Fax: "(+52) 55-5201-8144"-----

-----e-mail: gabriel.arroyo@db.com; verónica.hernandez@db.com;  
alonso.rojas@db.com; y/c gerardo.sainz@db.com-----

-----Representante Común: CI Banco, S.A., Institución de Banca Múltiple-----

-----Domicilio: Cordillera de los Andes, número 265 y cinco piso 8, Colonia Lomas de Chapultepec-----

-----Delegación Miguel Hidalgo, Código Postal 11000, Ciudad de México.-----

-----Atención: Lic. Mónica Jiménez Labora Sarabia y/o Delegado Fiduciario responsable de la RC/00141-----

-----Teléfono: "(+52) 55-5063-3978"-----



-----e-mail: mjimenezlabora@cibanco.com, gjuarez@cibanco.com y/o instruccionesmexico@cibanco.com-----

-----En caso de cambio de domicilio de algunas de las Partes deberán comunicarlo a las demás, con cuando menos 3 (tres) Días de anticipación a la fecha en que dicho cambio ocurra.-----

-----25.2 Instrucciones al Fiduciario. Por lo que respecta a las instrucciones y comunicaciones de cualquiera de las Partes del presente Fideicomiso al Fiduciario, se estará a lo siguiente:-----

-----Las Partes y el Administrador designarán a las personas y listarán sus nombres y firmas usando el modelo de certificación que se adjunta al presente Fideicomiso como Anexo "M", para girar dichas instrucciones al Fiduciario con acuse de recibo vía telefax/facsimile, correo electrónico, mensajería o paquetería. El Fiduciario está autorizado para actuar de acuerdo a las instrucciones transmitidas de conformidad con la presente Cláusula.-----

-----El Fiduciario podrá confirmar dichas instrucciones telefónicamente con la(s) persona(s) autorizada(s) que designen frente al Fiduciario en términos del mencionado Anexo "M", en el entendido que el Fiduciario podrá depender en las confirmaciones telefónicas de cualquier persona que declare razonablemente ser la persona autorizada. Las personas y números de teléfonos para confirmaciones telefónicas podrán ser modificadas sólo por escrito debidamente recibido y confirmado por el Fiduciario. Las Partes acuerdan que este procedimiento es comercialmente razonable.-----

-----Asimismo, las Partes convienen que en la ejecución de transferencias de fondos, el Fiduciario y el banco receptor del beneficiario utilizarán los números de cuenta, o cualesquier otro número de identificación similar que se le proporcione, para identificar (i) al beneficiario, (ii) al banco receptor o (iii) cualquier banco intermediario. El Fiduciario utilizará los fondos del Fideicomiso para cumplir con cualesquier orden de pago utilizando la información proporcionada, aun cuando esto resulte en un error en el pago, incluyendo una transferencia a una persona distinta al beneficiario, a un banco distinto al banco del

beneficiario, c a un banco distinto del banco intermediario, que se haya instruido al Fiduciario. -----

-----Independientemente de lo anterior, el Fiduciario, siempre y cuando tenga motivo o sospecha razonable, para actuar o no y/c para solicitar confirmación de cualquier transmisión recibida conforme a la presente Cláusula, en el entendido que, el Fiduciario notificará a las Partes, lo más pronto posible, si éste ha decidido diferir el llevar a cabo las instrucciones, hasta que haya recibido confirmación. -----

-----Por lo que respecta a las cartas de instrucción dirigidas al Fiduciario, para que estas puedan ser acatadas, deberán incluir, por lo menos, los siguientes requisitos:-----

----- (i) Estar dirigida a "Deutsche Bank México", Sociedad Anónima, Institución de Banca Múltiple, División Fiduciaria, como Fiduciario del Fideicomiso "F/1616". -----

----- (ii) Hacer referencia al número de fideicomiso asignado al Fideicomiso: "F/1616".

----- (iii) Contener la firma autógrafa de quien o quienes están facultados para instruir en términos del presente Fideicomiso y que hayan sido debidamente designados y acreditados ante el Fiduciario de conformidad con la presente Cláusula, remitiéndole a éste, copia de una identificación oficial con fotografía y firma y debiendo coincidir la firma de dicha identificación con la plasmada en la correspondiente instrucción. Si el Fiduciario ya contare con tal identificación, ésta no deberá adjuntarse. -----

----- (iv) La instrucción expresa y clara que se solicita realice el Fiduciario, expresando montos, cantidades o actividades en concreto. -----

----- (v) En el supuesto de que el presente Fideicomiso no especifique explícitamente un término distinto, las instrucciones deberán ser recibidas por escrito por el Fiduciario por lo menos 72 (setenta y dos) horas antes de la fecha/hora en la cual se requiera que el Fiduciario cumpla con las instrucciones correspondientes, salvo que se requiera de actos urgentes a juicio de la parte que instruya. -----

-----En caso de que las instrucciones no sean firmadas como se menciona en esta Cláusula y/o no se haya podido realizar una llamada de confirmación al respecto, las Partes expresa e irrevocablemente instruyen al Fiduciario a no ejecutar las instrucciones.



----- Cuando el *Fiduciario* obre en acatamiento de las instrucciones debidamente giradas por quien esté facultado en términos del presente *Fideicomiso* y de acuerdo a sus términos, condiciones y fines, su actuar y resultas no le generarán responsabilidad alguna y sólo estará obligado a responder con cargo al *Patrimonio del Fideicomiso* y hasta donde éste alcance. -----

----- VIGÉSIMA SEXTA. OBLIGACIONES FISCALES. -----

----- 26.1 *Obligaciones*. Los impuestos, derechos y demás contribuciones en materia fiscal, presentes o aquellos que se llegasen a determinar como consecuencia de la emisión de nuevas disposiciones legales, que se causen con motivo de la celebración, vigencia y cumplimiento del objeto del presente *Fideicomiso* y que pudieran imponer las leyes o autoridades fiscales, deberán estar a cargo de la *Parte* que, conforme a la legislación aplicable, genere o cause tales impuestos, derechos y/o contribuciones en materia fiscal mencionadas. Para efectos de lo anterior, el *Fiduciario* y los *Tenedores* habrán de atender lo dispuesto por esta *Cláusula*. -----

----- 26.2 *Régimen Fiscal aplicable en materia de ISR e IVA*. Al tratarse de un *fideicomiso* cuyo fin principal consiste en: (i) la adquisición y/o construcción de *Bienes Inmuebles* para ser destinados al arrendamiento; (ii) la adquisición del derecho a percibir ingresos provenientes del arrendamiento de dichos *Bienes Inmuebles*; así como (iii) a otorgar financiamiento para esos fines con garantía hipotecaria sobre los bienes arrendados, el régimen fiscal que resultará aplicable es el contenido en los artículos 187 (ciento ochenta y siete) y 188 (ciento ochenta y ocho) de la *LISR* actualmente en vigor y/o aquellas disposiciones legales que las sustituyan. De lo anterior, las *Partes* estarán sujetas a lo que a continuación se refiere: -----

----- a. El régimen fiscal descrito en el artículo 188 (ciento ochenta y ocho) de la *LISR* en vigor resulta aplicable al *Fideicomiso*, toda vez que cumple con los requisitos previstos por el artículo 187 (ciento ochenta y siete) de la *LISR* en vigor, y/o aquellas disposiciones legales que las sustituyan. De esta forma, en todo momento, el *Fiduciario* a través del



Asesor Contable y Fiscal, tendrá la obligación de vigilar el cabal cumplimiento por parte del Fideicomiso de los requisitos establecidos en dicho artículo; -----

-----b. Será responsabilidad del Administrador determinar el Resultado Fiscal, así como la Utilidad Fiscal o, en su caso, Pérdida Fiscal por CBFIs de acuerdo con los informes que realicen y en su caso reciban con base en los términos del presente Fideicomiso; -----

-----c. Los Tenedores de los CBFIs deberán acumular el Resultado Fiscal que les distribuya el Fiduciario o el Intermediario Financiero y podrán acreditar el ISR que les sea retenido; -----

-----d. El Intermediario Financiero deberá retener a los Tenedores el ISR sobre el monto de cada Distribución de Efectivo que se les realice, salvo en el hecho de que los Tenedores se encuentren exentos del pago de dicho impuesto o, bien, se trate de Fondos de Pensiones y Jubilaciones Extranjeros. -----

-----e. El Fiduciario deberá proporcionar al Instituto para el Depósito de Valores (Indeval) la información a que se refiere la regla correspondiente de la Resolución Miscelánea Fiscal vigente en el ejercicio de que se trate o aquella disposición legal que, en su caso, la sustituya; -----

-----f. Los Tenedores no podrán considerar como impuesto acreditable el IVA que sea acreditado por el Fideicomiso, ni el que le haya sido trasladado al Fideicomiso. De igual forma, los Tenedores se encontrarán imposibilitados para compensar, acreditar o solicitar la devolución de los saldos a favor generados por las operaciones del Fideicomiso por concepto de IVA, de conformidad con lo establecido por la regla correspondiente de la Resolución Miscelánea Fiscal vigente en el ejercicio de que se trate o aquellas reglas emitidas por las autoridades fiscales que la sustituyan. El Fiduciario con la asistencia del Asesor Contable y Fiscal, deberá presentar las solicitudes de devolución correspondientes en materia de IVA. -----

-----g. Para efectos de la LIVA, el Fiduciario deberá expedir por cuenta de los Tenedores los comprobantes respectivos, trasladando en forma expresa y por separado dicho



*impuesto. De lo anterior, el Fiduciario asumirá responsabilidad solidaria por el impuesto que se deba pagar con motivo de las actividades realizadas a través del Fideicomiso.-----*

*-----h. Los Tenedores establecen que, con excepción de lo estipulado en este Fideicomiso; los CBFIs no les otorgan derecho alguno sobre los Activos que forman parte del Patrimonio del Fideicomiso.-----*

*-----26.3 Impuesto sobre Adquisición de Bienes Inmuebles (ISAI). Este impuesto se causará al momento de la aportación de los Activos al Patrimonio del Fideicomiso. Respecto de los Activos que sean aportados al Patrimonio del Fideicomiso por los Fideicomitentes Adherentes y sobre los cuales mantengan el Derecho de Reversión, el Fiduciario se encontrará obligado a determinar el cálculo y entero de dicho impuesto conforme a la legislación aplicable, o su equivalente, en las entidades federativas y/o municipios en los que se encuentren ubicados los Activos que formen parte del Patrimonio del Fideicomiso, hasta el momento en que sea enajenado el Activo de que se trate, o bien, hasta el momento en que el o los Fideicomitentes Adherentes de que se trate, enajenen los CBFIs que hubieran recibido como contraprestación por la aportación del Activo al Patrimonio del Fideicomiso.-----*

*-----En el caso de que el Fiduciario sea requerido formalmente por las autoridades competentes para efectos de realizar cualquier pago relacionado con el impuesto referido, el Fiduciario podrá realizar el pago que se le requiera con los recursos que se mantengan en el Patrimonio del Fideicomiso, sin responsabilidad alguna.-----*

*-----En el supuesto de que conforme a la legislación fiscal aplicable en las entidades federativas y/o municipios en los que se encuentren ubicados los Activos se requiera al notario público que haga constar la aportación o adquisición de los Activos, calcular, retener y enterar el referido impuesto, será el notario público que haga constar la aportación o adquisición quien calcule, retenga y entere el referido impuesto.-----*

*-----26.4 Como se ha señalado, las disposiciones fiscales que rigen el presente Fideicomiso son las establecidas en los artículos 187 (ciento ochenta y siete) y 188 (ciento ochenta y ocho) de la LISR en vigor, y/o aquellas disposiciones legales que las*



sustituyan, así como en la Ley del Impuesto Sobre Adquisición de Bienes Inmuebles de la entidad federativa aplicable a la ubicación de los Activos. A este respecto, se autoriza al Fiduciario la contratación de un Asesor Contable y Fiscal, por conducto del cual, el Fiduciario dará cabal cumplimiento de las obligaciones descritas en las secciones 26.2 y 26.3 de este Fideicomiso. Los gastos del referido Asesor Contable y Fiscal serán considerados como Gastos de Mantenimiento de la Emisión. -----

-----26.5 El Fiduciario se encontrará exento de la obligación de pagar por cuenta propia el importe de las obligaciones fiscales que gravan el Patrimonio del Fideicomiso y sus actividades, por lo que cualquier coste en este sentido será única y exclusivamente con cargo al Patrimonio del Fideicomiso, y hasta por el monto que éste alcance y baste. -----

-----26.6 Las Partes del presente Fideicomiso se obligan a indemnizar y a mantener en paz y a salvo al Fiduciario, de cualquier responsabilidad, impuesto, actualización, recargo o multa que pudiera derivarse del posible incumplimiento de las obligaciones fiscales, en el supuesto que el Patrimonio del Fideicomiso llegase a ser insuficiente y por motivo del cual pudiera derivarse el incumplimiento de las obligaciones fiscales. -----

-----26.7 Las Partes reconocen que el Representante Común no es ni será responsable de ninguna obligación fiscal derivada de este Fideicomiso (con excepción de la que derive de los honorarios correspondientes), ni de la presentación, validación o revisión de cualquier informe, declaración, o documento de naturaleza fiscal. -----

-----26.8 A efectos de dar cumplimiento a las obligaciones establecidas en la presente Cláusula o en caso de cualquier contingencia derivada de algún requerimiento por parte de alguna autoridad, las Partes acuerdan que el Fiduciario contratará al Asesor Contable y Fiscal con cargo al Patrimonio del Fideicomiso a efectos de que éste realice por cuenta y orden del Fiduciario y con base en la información que éste último reciba de los reportes correspondientes establecidos en el presente Fideicomiso, el reporte, declaración y pago de los impuestos correspondiente. -----

-----26.9 Las Partes en este acto expresamente acuerdan que el Fiduciario tendrá en todo momento el derecho de hacerse representar, con cargo al Patrimonio del



*Fideicomiso, por sus propios abogados, consejeros y fiscalistas en relación a cualesquiera obligaciones fiscales que resultaren a su cargo.-----*

*-----26.10 El Asesor Contable y Fiscal realizará por cuenta y orden del Fiduciario y con base en la información que éste último reciba de los reportes correspondientes establecidos en el presente Fideicomiso, la preparación y elaboración de información financiera que el Fiduciario dará a conocer al público en general a través del EMISNET que mantiene la BMV y STIV-2 que mantiene la CNBV, o los medios que éstas determinen.-----*

*-----VIGÉSIMA SÉPTIMA. SUCESORES Y CESIONARIOS.-----*

*-----27.1 Cesión de Derechos. Ni el Fideicomitente, ni los Fideicomitentes Adherentes, ni el Fiduciario, ni el Administrador, ni el Representante Común podrán ceder sus derechos y obligaciones derivados de este Fideicomiso.-----*

*-----VIGÉSIMA OCTAVA. RENUNCIA DE DERECHOS.-----*

*-----28.1 Demora o Renuncia del Ejercicio de Derechos. La demora u omisión por las Partes en el ejercicio de los derechos y recursos previstos en este Fideicomiso o en la ley, en ningún caso se interpretará como una renuncia a los mismos. Igualmente, el ejercicio singular o parcial por las Partes de cualquier derecho o recurso derivado de este Fideicomiso no se interpretará como una renuncia al ejercicio simultáneo o futuro de cualquier otro derecho o recurso.-----*

*-----VIGÉSIMA NOVENA. RELACIÓN LABORAL.-----*

*-----29.1 Asuntos Laborales. Ni el Fiduciario ni sus representantes, delegados fiduciarios, empleados, apoderados y demás personal, tendrán, bajo ninguna circunstancia relación laboral alguna o responsabilidad con aquellas personas o entidades contratadas por el Administrador, cualquier Arrendatario y/o el Gestor Hotelero, en su caso, para llevar a cabo los fines del presente Fideicomiso. En caso de suscitarse una contingencia laboral, el Administrador, cualquier Arrendatario y el Gestor Hotelero, según corresponda, se obligan a mantener en paz y a salvo al Fiduciario, sus representantes, delegados fiduciarios, apoderados y demás empleados, de cualquier reclamación laboral,-----*



*procedimiento sea o no judicial, juicio, demanda, responsabilidad, pérdida, daño, sanción, acción o resolución que sea promovida, iniciada, emitida o presentada por cualquier persona o autoridad competente en contra del Fiduciario. -----*

*----- TRIGÉSIMA. DISPOSICIONES RELATIVAS A TRANSACCIONES CON CBFIS. ----*

*-----30.1 Transmisiones sujetas a autorización del Comité Técnico. Toda transmisión de CBFIs a favor de Persona alguna o conjunto de Personas actuando en forma concertada que llegue a acumular en una o varias transacciones el 10% (diez por ciento) o más del total de los CBFIs en circulación, estará sujeto a la autorización previa del Comité Técnico, con el voto favorable de la mayoría de los miembros del Comité y con el voto favorable de la mayoría de los Miembros Independientes. Lo anterior no será aplicable exclusivamente a las adquisiciones que efectúen las Sociedades de Inversión Especializada en Fondos para el Retiro de manera independiente, pero sí cuando actúen de manera concertada dos o más de ellas. -----*

*-----Lo señalado en el párrafo anterior, se aplica en forma enunciativa, pero no limitativa a: -----*

*-----a) La compra o adquisición por cualquier título o medio, de CBFIs emitidos por el Fiduciario conforme al presente Fideicomiso o que se emitan en el futuro, incluyendo Certificados de Participación Ordinaria (CPO's) o cualquier otro Valcr o instrumento cuyo valor subyacente sea los CBFIs emitidos por el Fiduciario conforme al presente Fideicomiso; o cualesquiera otro documento que represente derechos sobre CBFIs; -----*

*-----b) La compra o adquisición de cualquier clase de derechos que correspondan a los Tenedores; -----*

*-----c) Cualquier contrato, convenio o acto jurídico que pretenda limitar o resulte en la transmisión de cualquiera de los derechos y facultades que correspondan a los Tenedores, incluyendo instrumentos u operaciones financieras derivadas, así como los actos que impliquen la pérdida o limitación de los derechos de voto otorgados por los CBFIs, salvo aquellos previstos por la Circular Única de Emisoras e incluidos en el*



presente Fideicomiso; y-----

-----d) Adquisiciones que pretendan realizar una o más Personas, que actúen de manera concertada cuando se encuentren vinculados entre sí para tomar decisiones como grupo, asociación de Personas o consorcios.-----

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

-----30.2 Otras transmisiones sujetas a autorización del Comité Técnico. También se requerirá el voto favorable del Comité Técnico para la celebración de convenios, contratos y cualesquiera otros actos jurídico de cualquier naturaleza, orales o escritos, en virtud de los cuales se formen o adopten mecanismos o acuerdos de asociación de voto, para su ejercicio en una o varias Asambleas de Tenedores, cada vez que el número de votos en su conjunto resulte en un número igual o mayor a cualquier porcentaje del total de los CBFIs que sea igual o superior al 10% (diez por ciento) de los CBFIs en circulación.-----

-----30.3 Procedimiento. La solicitud escrita para efectuar la adquisición deberá presentarse por el o los interesados a efecto de ser considerada por el Comité Técnico y deberá entregarse al Administrador con copia al secretario del Comité Técnico y al Fiduciario, en el entendido de que su falsedad hará que los solicitantes incurran en las sanciones penales respectivas y sean responsables de los daños y perjuicios que en su caso ocasionen incluyendo el daño moral que causen al Fiduciario, a los Tenedores y al Administrador, incluyendo a sus subsidiarias y filiales. Dicha solicitud deberá incluir como mínimo, a manera enunciativa y no limitativa, la siguiente información que se deberá proporcionar bajo protesta de decir verdad:-----



- a) El número de CBFIs que se pretenden adquirir y una explicación detallada de la naturaleza jurídica del acto o actos que se pretendan realizar;-----
- b) La identidad y nacionalidad del solicitante o solicitantes, revelando si actúan por cuenta propia o ajena, ya sea como mandatarios, accionistas, comisionistas, fiduciarios, fideicomitentes, fideicomisarios, miembros del Comité Técnico o su equivalente, "trustees" o agentes de terceros, y si actúan con o sin la representación de terceros en México o en el extranjero;-----
- c) La identidad y nacionalidad de los socios, accionistas, mandantes, comitentes, fiduciarios, fideicomitentes, fideicomisarios, miembros del comité técnico o su equivalente, causahabientes y agentes de los solicitantes, en México o en el extranjero;-----
- d) La identidad y nacionalidad de quién o quiénes controlan a los solicitantes, directa o indirectamente a través de los comisionistas, fiduciarios, fideicomitentes y demás entidades o personas señaladas en los párrafos b) y c) anteriores;-----
- e) Quiénes de los mencionados anteriormente son entre sí cónyuges o tienen parentesco por consanguinidad o afinidad hasta el cuarto grado;-----
- f) Quiénes de todas las personas mencionadas anteriormente son o no, competidores del negocio establecido por el presente Fideicomiso; y si mantienen o no, alguna relación jurídica económica o de hecho con algún competidor, cliente, proveedor, acreedor o Tenedor de por lo menos un 10% (diez por ciento) de CBFIs en circulación;---
- g) La participación individual que ya mantengan, directa o indirectamente los solicitantes y todos los mencionados anteriormente, con respecto a los CBFIs, valores, derechos y mecanismos o acuerdos de asociación de voto a que se refiere la presente Cláusula;-----
- h) El origen de los recursos económicos que se pretendan utilizar para pagar la adquisición que se establezca en la solicitud, especificando la identidad, nacionalidad y demás información pertinente de quién o quiénes provean o vayan a proveer dichos recursos; explicando la naturaleza jurídica y condiciones de dicho financiamiento o aportación, incluyendo la descripción de cualquier clase de garantía que en su caso se



vaya a otorgar y revelando además, si ésta o estas personas, directa o indirectamente son o no competidores, clientes, proveedores, acreedores o tenedores de por lo menos un 10% (diez por ciento) de los CBFIs en circulación; -----

-----i) El propósito de la transacción o transacciones de que se pretenden realizar; y quiénes de los solicitantes tienen la intención de adquirir en el futuro, directa o indirectamente, CBFIs y derechos adicionales a los referidos en la solicitud y, en su caso, el porcentaje de tenencia o de voto que se pretenda alcanzar con dichas adquisiciones. Asimismo, se deberá establecer si es su deseo o no adquirir 30% (treinta por ciento) o más de los CBFIs en circulación o, en su caso, el control del Fideicomiso en virtud de mecanismos o acuerdos de voto o por cualquier otro medio, ya que en este caso adicionalmente se deberá efectuar a través de una oferta pública de compra; y-----

-----j) En su caso, cualesquier otra información o documentos adicional que se requiera por el Comité Técnico para adoptar su resolución. La información y documentación mencionada en los incisos anteriores, deberá ser proporcionada al Comité Técnico dentro de los 45 (cuarenta y cinco) Días Hábiles siguientes a la presentación de la solicitud.-----

-----30.4 Efectos. Si se llegaren a realizar compras o adquisiciones de CBFIs, o celebrar convenios de los restringidos en la presente Cláusula sin observarse el requisito de obtener el acuerdo favorable, previo y por escrito del Comité Técnico y en su caso sin haber dado cumplimiento a las disposiciones antes citadas, los CBFIs, Valores y derechos relativos a los mismos materia de dichas compras, adquisiciones o convenios, serán nulos y no otorgarán derecho o facultad alguna para votar en las Asambleas de Tenedores, ni se podrán ejercer cualesquiera otros derechos diferentes a los económicos que correspondan a los CBFIs o derechos relativos a los mismos. Consecuentemente, en estos casos, no se dará valor alguno a las constancias de depósito de CBFIs que en su caso expida alguna institución de crédito o para el depósito de valores del país, o en su caso las similares del extranjero, para acreditar el derecho de asistencia a una Asamblea de Tenedores.-----



-----30.5 Pacto expreso. Los Tenedores, así como de los Valores, documentos, contratos y convenios a que se refiere la presente Cláusula, por el solo hecho de serlo, convienen expresamente en cumplir con lo previsto en la misma y con los acuerdos del Comité Técnico que en su caso adopte. Asimismo, autorizan expresamente al Comité Técnico para que lleve a cabo toda clase de investigaciones y requerimientos de información para verificar el cumplimiento de la presente Cláusula y, en su caso, el cumplimiento de las disposiciones legales aplicables en ese momento. -----

-----30.6 Elementos para valoración. El Comité Técnico al hacer la determinación correspondiente en los términos de esta Cláusula, podrá evaluar entre otros aspectos, los siguientes: (i) el beneficio que se esperaría para el desarrollo del negocio implementado por el Fideicomiso; (ii) el posible incremento en el valor del Patrimonio del Fideicomiso o en la inversión de los Tenedores; (iii) la debida protección de los Tenedores; (iv) si el pretendido comprador o adquiriente es competidor directo o indirecto en el negocio establecido por el Fideicomiso o si está relacionado con competidores del mismo; (v) que el solicitante hubiera cumplido con los requisitos que se prevén en esta Cláusula para solicitar la autorización por cada 10% (diez por ciento) de los CBFIs y en su caso, los demás requisitos legales aplicables; (vi) la solvencia moral y económica de los interesados; (vii) el mantener una base adecuada de inversionistas; y (viii) los demás requisitos que juzgue adecuados el Comité Técnico, incluyendo la posible petición a un tercero de un dictamen sobre la razonabilidad del precio o pretensiones del interesado u otras cuestiones relacionadas. -----

-----30.7 Término para la resolución. El Comité Técnico deberá de resolver las solicitudes a que se refiere la presente Cláusula dentro de los 3 (tres) meses a partir de la fecha en que se hubiere presentado la solicitud o solicitudes correspondientes. En cualquier caso, si el Comité Técnico no resuelve la solicitud o solicitudes en el plazo antes señalado, se considerará que el Comité Técnico ha resuelto en forma negativa, es decir, negando la autorización. De igual manera, el Comité Técnico podrá, a su juicio,



reservarse la divulgación de dicho evento al público inversionista por ser un asunto estratégico del negocio establecido por el Fideicomiso. -----

-----Para el caso en que el Comité Técnico niegue la autorización solicitada conforme lo establecido en el párrafo anterior, en un plazo no mayor a los 2 (dos) meses siguientes deberá acordar el mecanismo conforme al cual los solicitantes puedan enajenar los CBFIs, incluyendo la adquisición proporcional de los mismos por los demás Tenedores conforme a su tenencia y la readquisición de los mismos por el propio Fiduciario. -----

-----30.8 Figuras jurídicas incluidas. Para los efectos de la presente Cláusula, la adquisición de los CBFIs o de derechos sobre los CBFIs, así como de los Valores, documentos, contratos y convenios a que se refiere esta Cláusula, incluye además de la propiedad y copropiedad de los CBFIs, los casos de usufructo, nudo propietario o usufructuario, préstamo, reporto, prenda, posesión, titularidad fiduciaria o derechos derivados de fideicomisos o figuras similares bajo la legislación mexicana o legislaciones extranjeras; la facultad de ejercer o estar en posibilidad de determinar el ejercicio de cualquier derecho como Tenedor; la facultad de determinar la enajenación y transmisión en cualquier forma de los CBFIs o de los derechos inherentes a los mismos, o tener derecho a recibir los beneficios o productos de la enajenación, ventas y usufructo de CBFIs o derechos inherentes a los mismos. -----

-----30.9 Forma de calcular montos y porcentajes. Para determinar si se alcanzan o exceden los porcentajes y montos a que se refiere esta Cláusula, se agrupan, además de los CBFIs o derechos de que sean propietarios o titulares las personas que pretendan adquirir CBFIs o derechos sobre los mismos, los siguientes CBFIs y derechos: (i) los CBFIs o derechos que se pretendan adquirir, (ii) los CBFIs o derechos de que sea titulares o propietarios personas morales en las que el pretendido adquiriente, adquirientes o las personas a que se refiere esta Cláusula, tengan una participación directa o indirecta; o con quienes tengan celebrado un convenio, contrato, acuerdo o arreglo cualquiera, ya sea directa o indirectamente, por virtud de los cuales en cualquier forma puedan influenciar el ejercicio de los derechos o facultades que dichas personas

tengan por virtud de su propiedad o titularidad de CBFIs o derechos, incluyendo las hipótesis de "Influencia Significativa" o "Poder de Mando" en los términos de los dispuesto por la LMV; (iii) los CBFIs o derechos sobre CBFIs que estén sujetos a fideicomisos o figuras similares en los que participen o sean parte el pretendido adquirente o pretendidos adquirentes, sus parientes hasta el cuarto grado o cualquier persona actuando por cuenta de o en virtud de algún acuerdo, convenio, contrato o arreglo con el pretendido adquirente o los referidos parientes; (iv) los CBFIs o derechos sobre CBFIs que sean propiedad de parientes del pretendido adquirente, hasta el cuarto grado; y (v) los CBFIs y derechos de los cuales sean titulares o propietarios personas físicas por virtud de cualquier acto, convenio o contrato con el pretendido adquirente o con cualquiera de las personas a que se refieren los incisos (ii) (iii) y (iv) anteriores; o en relación a las cuales cualquiera de dichas personas pueda influenciar o determinar el ejercicio de las facultades o derechos que les correspondan a dichos CBFIs o derechos sobre los mismos. -----

-----30.10 Lo previsto en esta Cláusula no será aplicable a: (i) la transmisión hereditaria de CBFIs; y (ii) los mecanismos, incluido el Fideicomiso de Fundadores, a través de los cuales los Fideicomitentes Adherentes controlen la tenencia de los CBFIs que adquieran como contraprestación por la aportación al Patrimonio del Fideicomiso de los Activos Aportados. -----

-----30.11 Lo previsto en esta Cláusula de ninguna manera limitará los derechos de los Tenedores que en lo individual o en su conjunto tengan el 10% (diez por ciento) del total de CBFIs en circulación a que se refiere el presente Fideicomiso. -----

#### ----- TRIGÉSIMA PRIMERA. MODIFICACIONES. -----

-----31.1 Modificaciones. El presente Fideicomiso solo podrá modificarse previo acuerdo entre el Fideicomitente y el Representante Común, con el consentimiento otorgado por los Tenedores a través de Asamblea de Tenedores autorizado por los porcentajes previstos en la Cláusula Octava, con la comparecencia del Fiduciario; salvo que se trate de alguna modificación a las Cláusulas: Tercera, Cuarta, Quinta, Sexta, Séptima, Octava, Novena,



Décima, Décima Primera, Décima Cuarta, Décima Quinta, Décima Octava, Vigésima Segunda, Vigésima Tercera, Trigésima y Trigésima Primera del presente Fideicomiso, la cual adicionalmente deberá ser autorizada por la Asamblea de Tenedores con voto favorable de los Tenedores que representen, por lo menos, el 75% (setenta y cinco por ciento) del número de CBFIs en circulación. El requisito de votación antes descrito, no se requerirá cuando se trate de modificaciones necesarias para adecuar el Fideicomiso de conformidad con futuras reformas a la Legislación Aplicable o derivadas de algún requerimiento legal por parte de alguna autoridad competente. -----

-----31.2 Modificaciones posteriores al cambio del Administrador inicial. Una vez que el Administrador inicial sea removido del cargo, el Fiduciario deberá convocar a una Asamblea de Tenedores a más tardar dentro del mes siguiente a que ello ocurra, a efectos de que la misma acuerde sobre la modificación del presente Fideicomiso para efectuar las modificaciones que considere convenientes con base en el proyecto de convenio modificatorio que el Comité de Prácticas elabore al efecto.-----

-----Para que las resoluciones de la Asamblea de Tenedores a que se refiere el párrafo anterior sean válidas, se requerirá que las mismas sean acordadas por cuando menos los Tenedores que representen la mitad más uno de los CBFIs en circulación. El convenio modificatorio respectivo deberá ser suscrito por el Fiduciario y el Representante Común, sin la comparecencia del Administrador, salvo que la Asamblea de Tenedores determine lo contrario. -----

----- TRIGÉSIMA SEGUNDA. OTORGAMIENTO DE PODERES. -----

-----32.1 El Fiduciario, bajo ninguna circunstancia, podrá delegar u otorgar poderes para: (i) abrir o cancelar cuentas bancarias del Fideicomiso; (ii) actos de dominio, mismos que deberán ser en todo momento ejercitados por el Fiduciario a través de sus delegados fiduciarios; y de igual forma, (iii) el Fiduciario no delegará a los apoderados que se le designe, la facultad para que éstos a su vez puedan otorgar, ser sustituidos y/o revocar poderes en relación con el presente Fideicomiso. En el ejercicio de cualquier poder, general o especial que el Fiduciario otorgue única y exclusivamente en su carácter de

Fiduciario, los apoderados deberán de notificar por escrito al Fiduciario sobre la realización de cualquier acto que pueda comprometer o poner en riesgo el Patrimonio del Fideicomiso. -----

-----32.2 Limitación de los Poderes Otorgados. Los poderes que se otorguen podrán ser generales o especiales en cuanto a sus facultades, pero siempre estarán limitados en cuanto a su objeto para poder ser ejercitados única y exclusivamente respecto del Patrimonio del Fideicomiso y para el cumplimiento y consecución de los fines del Fideicomiso. -----

-----32.3 Obligaciones de los Apoderados. Cualesquiera poderes que el Fiduciario llegase a otorgar de conformidad con el presente Fideicomiso, causará las siguientes obligaciones a los apoderados: -----

-----a) Se señalará que los apoderados comparecerán en todos aquellos actos jurídicos en los que intervengan, exclusivamente en carácter de apoderado del Fiduciario respecto del Fideicomiso, bajo ninguna circunstancia podrá considerárseles como delegados fiduciarios. -----

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

-----c) Se deberá transcribir en cualquier instrumento en el que se otorgue algún poder, así como en aquellos en los que posteriormente se ejercite, la siguiente obligación del apoderado: "El apoderado se obliga a sacar en paz y a salvo al Fiduciario, así como a sus Delegados Fiduciarios, empleados y apoderados de toda y cualquier responsabilidad, daño, obligación, demanda, sentencia, transacción, requerimiento, gastos y/o costas de cualquier naturaleza, incluyendo los honorarios de abogados, originados en las reclamaciones o acciones ejercitadas por terceros que se deriven o relacionen con el otorgamiento o ejercicio del poder. La obligación de indemnizar se dispersa únicamente



cuando sea determinado por autoridad competente en sentencia ejecutoriada, elevada a rango de cosa juzgada".-----

-----d) Se señalará expresamente la limitación de que el apoderado no podrá delegar ni sustituir los poderes que se le otorguen.-----

-----e) Se deberá transcribir en cualquier instrumento en donde se otorgue algún poder o en aquellos en donde se ejercite, la estipulación expresa de que todos los pagos de gastos generados por el otorgamiento del poder respectivo serán con cargo al Patrimonio del Fideicomiso, y hasta por el monto que éste alcance y baste, sin que ello genere una responsabilidad para el Fiduciario, considerando los mismos como Gastos de Mantenimiento.-----

-----f) En el supuesto de que se llegasen a otorgar poderes generales o especiales con facultades para pleitos y cobranzas para ser ejercitados frente a autoridades jurisdiccionales, se deberá de establecer que para el ejercicio del respectivo poder, el apoderado deberá de contar previamente con una carta de autorización para dichos efectos, en el cual se indicará y se detallará la persona contra la cual se ejercitará el poder. A su vez, el apoderado quedará obligado de informar mensualmente al Fiduciario el estado del juicio correspondiente, indicando la autoridad competente ante la cual se está llevando a cabo.-----

-----g) El incumplimiento de cualquiera de las obligaciones imputables a los apoderados, establecidas en ésta Cláusula, podrá dar lugar a que el Fiduciario revoque unilateralmente los poderes otorgados en las escrituras públicas correspondientes.-----

-----TRIGÉSIMA TERCERA. INDEMNIZACIÓN AL FIDUCIARIO.-----

-----33.1 Indemnización General. El Administrador (la "Parte que Indemniza"), con cargo al Patrimonio del Fideicomiso o en caso que no sea suficiente, con patrimonio propio, defenderá y deberá sacar en paz y a salvo al Fiduciario así como a sus delegados fiduciarios, funcionarios, asesores, empleados, agentes y apoderados ("Personas Indemnizadas") de toda y cualquier responsabilidad, daño, obligación, demanda,



sentencia, transacción, requerimiento, gastos y/o costas de cualquier naturaleza, incluyendo los honorarios razonables de abogados, que se nagan valer contra, como resultado de, impuesta sobre, o incurrida por, con motivo o como consecuencia de, actos realizados por el Fiduciario con relación a la celebración y/o cumplimiento de cualquier disposición de este Fideicomiso o la consumación de cualesquiera de las operaciones que se contemplan en este Fideicomiso, incluyendo, sin limitación, la reparación de cualesquiera daños que cualquier Persona Indemnizada pudo haber sufrido como resultado de su participación en cualesquiera de las operaciones que se contemplan en este Fideicomiso, así como los honorarios y gastos documentados razonables de los abogados que dicha Persona Indemnizada contrate con relación a cualquiera dicha investigación, litigio u otro procedimiento o con relación a la ejecución de las disposiciones de esta Cláusula (excluyendo cualesquiera dichas responsabilidades, obligaciones, pérdidas, daños, penas, reclamaciones, acciones, sentencias, demandas, costos, gastos y desembolsos en la medida en que sean incurridas en virtud de negligencia, mala fe o dolo de la Persona Indemnizada, según lo determine un tribunal competente mediante sentencia definitiva o cuando esta última haya llevado a cabo cualesquier acto no autorizado en este Fideicomiso) o por reclamaciones, multas, penas y cualquier otro adeudo de cualquier naturaleza en relación con el patrimonio fideicomitido o con este Fideicomiso, ya sea ante autoridades administrativas, judiciales, tribunales arbitrales o cualquier otra instancia, tanto de carácter laboral o federal así como de la República Mexicana o extranjeras. -----\*

-----En el caso que se genere cualquier situación de hecho o acto de autoridad, o consecuencia de índole legal, que produzca responsabilidades pecuniarias o sobre el Fideicomiso y/o el Patrimonio del Fiduciario que hubieren sido generados por actos u omisiones de las Partes de este Fideicomiso, por el Fiduciario en cumplimiento de los fines del Fideicomiso o por terceros, incluyendo erogaciones relacionadas con los actos y conceptos que se mencionan en el párrafo anterior, el pago derivado de dichas responsabilidades pecuniarias correrá a cargo de las Partes conforme lo determine la

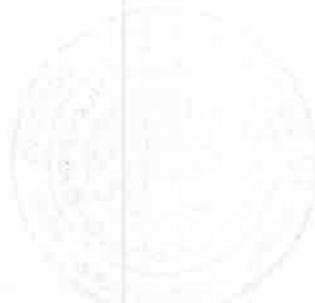


resolución definitiva de la autoridad competente, en el entendido de que el Fiduciario no contrae obligaciones patrimoniales en nombre o por cuenta propia ni forma personal, por lo que no será responsable en forma alguna de responder con bienes de su exclusiva propiedad (excepto en los casos en que hubiere mediado dolo, negligencia o mala fe del Fiduciario o que el Fiduciario realizare algún acto que no le esté autorizado por el presente Fideicomiso).-----

-----33.2 Indemnización Ambiental. Las Partes acuerdan que el Fiduciario está y estará libre de cualquier responsabilidad de reparación o compensación derivada de daños causados a terceras personas como consecuencia de las actividades desarrolladas en los Bienes Inmuebles que conformen el Patrimonio del Fideicomiso, relacionadas con la producción y/o manejo de desechos o materiales peligrosos (conforme dichos términos se definan en las Leyes Ambientales).-----

-----Los Fideicomitentes Adherentes cubrirán hasta por el monto de su aportación, una vez que el Patrimonio del Fideicomiso se insuficiente al efecto (en caso de que sean ambos: "mancomunada y solidariamente"), todos los riesgos y costos relacionados con cualquier pérdida atribuible a los Contaminantes, daños o responsabilidades que de ello se deriven, siempre que las mismas se hubieren generado con anterioridad a la aportación de los Bienes Inmuebles respectivos al Patrimonio del Fideicomiso, incluyendo los costos causados por la remoción de los contaminantes u otros recursos exigidos por parte de cualquier tercero que adquiera la propiedad de los Bienes Inmuebles con posterioridad, de conformidad con las disposiciones vigentes sobre la transferencia de propiedad de sitios contaminados con residuos peligrosos contenidas en los artículos setenta y uno y setenta y cuatro de la Ley General para la Prevención y Gestión Integral de los Residuos.-----

-----La Parte que Indemniza, con cargo al Patrimonio del Fideicomiso, se obliga a indemnizar y mantener a salvo al Fiduciario, sus delegados fiduciarios, directores, empleados, asesores y apoderados de cualquier responsabilidad, daño, obligación, litigio, resolución, acuerdo, requerimiento, gastos y/o gastos litigiosos razonables, incluyendo



honorarios legales razonables, que deriven de reclamaciones o acciones de terceros relacionados con daños causados como consecuencia de las actividades desarrolladas en los Bienes Inmuebles a partir de su aportación al Patrimonio del Fideicomiso, relacionados la producción o manejo de materiales o residuos peligrosos (conforme dichos términos de definen en las Leyes Ambientales).-----

-----Los Fideicomitentes Adherentes, con respecto a los Bienes Inmuebles que aporten al Patrimonio del Fideicomiso, se obligan, a indemnizar, mantener y sacar en paz y a salvo al Fiduciario, de cualquier conflicto, reclamación, demanda, juicio o procedimiento ante cualquier autoridad administrativa o judicial y/o terceras personas, obligación, costo, gasto, daño o pérdida derivada de, o relacionada con, las condiciones ambientales existentes previas a su aportación al Patrimonio del Fideicomiso o que pudieran existir previamente a dicha aportación, en virtud de las actividades desarrolladas en los Bienes Inmuebles, derivado de la presencia de sustancias peligrosas en los Bienes Inmuebles. -

-----La responsabilidad de la Parte que Indemniza, y en su caso, los Fideicomitentes Adherentes incluye sufragar los costos de actividades cualesquiera de remediación, recuperación y/o de limpieza de sitio(s) contaminado(s) que se necesiten realizar para dar cumplimiento a la Leyes Ambientales, así como el costo de cualquier investigación, estudio de riesgo, evaluación o tecnología requerida para la realización de dichas actividades de Remediación, recuperación, y/o de limpieza o la determinación de la extensión de las anteriores y los impactos, daños, afectaciones causados al Medio Ambiente.-----

-----TRIGÉSIMA CUARTA. INTEGRIDAD Y DIVISIÓN.-----

-----34.1 Integridad y División. Si cualquier disposición del presente Fideicomiso es declarada nula o inválida, las demás disposiciones permanecerán válidas y exigibles, tal y como si la disposición declarada nula o inválida no hubiese sido incluida. -----

-----TRIGÉSIMA QUINTA. ENCABEZADOS.-----

-----35.1 Encabezados. Los encabezados utilizados al principio de cada una de las Cláusulas, las secciones e incisos constituyen solamente la referencia de las mismas y no



afectarán su contenido o interpretación. Asimismo, cuando se haga referencia a un Anexo, se tendrá el mismo por reproducido como si a la letra se insertase.-----

----- TRIGÉSIMA SEXTA. LEY APLICABLE Y JURISDICCIÓN. -----

-----36.1 Legislación y Jurisdicción. Para todo lo relacionado con la interpretación y cumplimiento del presente Fideicomiso, las Partes se someten a las leyes federales de México. Las Partes igualmente de manera expresa e irrevocable, acuerdan someter cualquier controversia que se derive de interpretación o incumplimiento del presente Fideicomiso a los tribunales competentes en la Ciudad de México. Las Partes renuncian a cualquier jurisdicción o fuero que les pudiera corresponder por virtud de su lugar de residencia o domicilio, presente o futuro.-----

----- TRIGÉSIMA SÉPTIMA. ANEXOS. -----

-----37.1 Las Partes del Fideicomiso, convienen que los términos de los anexos del presente Fideicomiso queden redactados conforme se establece en los anexos que se adjuntan al presente Fideicomiso, mismos que se listan a continuación y se tendrán por reproducidos como si a la letra se insertasen:-----

- Anexo "A". Relación de Activos Adquiridos.-----
- Anexo "B". Relación de Activos Aportados.-----
- Anexo "C". Formato de Contrato de Administración.-----
- Anexo "D". Formato de Convenio de Adhesión.-----
- Anexo "E". Criterios de Elegibilidad.-----
- Anexo "F". Notificación de Gastos de Mantenimiento de la Emisión.-----
- Anexo "F". Formato de Título.-----
- Anexo "G". Notificación de Gastos de Emisión.-----
- Anexo "H". Reporte Anual del Auditor.-----
- Anexo "I". Honorarios del Fiduciario.-----
- Anexo "J". Honorarios del Representante Común.-----
- Anexo "K". Certificación de Firmas al Fiduciario".-----



-----**SEGUNDA.- ACEPTACIÓN DEL FIDUCIARIO.** El Fiduciario, a través de sus delegados fiduciaros, manifiesta en este acto la aceptación de las modificaciones realizadas al Fideicomiso, protestando su fiel y leal desempeño y en el entendido de que el Fiduciario no tendrá a su cargo más obligaciones que las expresamente pactadas en el Fideicomiso y en el presente convenio modificatorio. -----

-----**TERCERA.- ACEPTACIÓN DEL REPRESENTANTE COMÚN.** El Representante Común, a través de sus apoderados legales, manifiesta en este acto la aceptación de las modificaciones realizadas al Fideicomiso, protestando su fiel y leal desempeño y en el entendido de que el Representante Común no tendrá a su cargo más obligaciones que las expresamente pactadas en el Fideicomiso y en el presente convenio modificatorio.-----

-----**CUARTA.- NO NOVACIÓN.** Todos los comparecientes están de acuerdo en que el presente Convenio no implica novación alguna de las cláusulas, estipulaciones y obligaciones del Fideicomiso que no hubieren sido expresamente modificadas en este Convenio, por lo que los demás términos, condiciones, honorarios, penas y similares que se contemplan en el contrato original permanecerán en pleno vigor y subsistirán en cada una de sus partes, en cuanto no contraríen lo aquí pactado.-----

-----**QUINTA.- VALIDEZ.** Las Partes están de acuerdo en que en el presente Convenio, no existen vicios de la voluntad que lo invaliden, por lo que desde ahora renuncian a toda acción presente o futura y que a mayor abundamiento, con su cumplimiento voluntario, reconocen su validez perfecta.-----

-----**SEXTA.- GASTOS.** Todos los gastos, honorarios y demás consecuencias y actos complementarios que se deriven o llegaren a derivarse del presente instrumento, inclusive los de su inscripción en los Registros Públicos que correspondan, hasta los de su cancelación, cuando proceda, serán a cargo del Fideicomitente. -----

-----**SÉPTIMA.- DOMICILIOS.** -----

-----Fiduciario:-----

-----Dirección: Torre Virreyes, Pedregal 24-veinticuatro, piso 20-veinte, colonia Molino del Rey, delegación Miguel Hidalgo,, Ciudad de México, Código Postal "11040". -----



-----Teléfono: "(+52) 55-5201-80-00".-----  
-----Fax: "(+52) 55-5201-81-44".-----  
-----Atención: División Fiduciaria.-----  
-----Correo electrónico: gerardo.sainz@db.com, alonso.rojas@db.com,  
gabriel.arroyo@db.com, veronica.hernandez@db.com y dbmextrust@db.com-----  
-----Fideicomitente:-----  
-----Dirección: Avenida Ricardo Margáin Zozaya 605-seiscientos cinco, piso 1-uno-----  
-----Fraccionamiento Santa Engracia-----  
-----San Pedro Garza García, Nuevo León, México, Código Postal "66267"-----  
-----Teléfono: "(+52) 81-5000-0200"-----  
-----Atención: Laura Nelly Lozano Romero-----  
-----Correo electrónico: lozano@fibrainn.mx-----  
-----Representante Común: CIBanco, Sociedad Anónima, Institución de Banca Múltiple-----  
-----Dirección: Cordillera de los Andes 265-doscientos sesenta y cinco, Piso 2-dos-----  
-----Colonia Lomas de Chapultepec-----  
-----Delegación Miguel Hidalgo, Código Postal "11000", Ciudad de México-----  
-----Atención: Cristina Reus Medina y Mónica Jiménez Labora Sarabia-----  
-----Teléfono: "(55) 50 63 39 27"-----  
-----Correo Electrónico: mjimenezlabora@cibanco.com /  
instruccionesmexico@cibanco.com-----

-----En caso de cambio de domicilio de algunas de las Partes deberán comunicarlo a las demás, con cuando menos 3 (tres) Días de anticipación a la fecha en que dicho cambio ocurra.-----

-----**OCTAVA.- JURISDICCIÓN Y COMPETENCIA.** Para el cumplimiento e interpretación de este Convenio modificatorio y Re-expresión, las Partes se someten expresamente a las leyes, jurisdicción y competencia de los Tribunales de la Ciudad de México, con renuncia expresa de cualquier otro fuero o legislación que sea aplicable en razón de sus domicilios presentes o futuros.-----

-----PERSONALIDAD-----

-----MIGUEL ALIAGA GARGOLLO acredita su personalidad y la legal existencia de **ASESOR DE ACTIVOS PRISMA, SOCIEDAD ANÓNIMA PROMOTORA DE INVERSIÓN DE CAPITAL VARIABLE** con los siguientes instrumentos: -----

-----a).- El instrumento número veintitrés mil doscientos uno, de fecha trece de septiembre de dos mil doce, otorgada ante el licenciado Gustavo Escamilla Flores, titular de la notaria número veintiséis de Monterrey, Estado de Nuevo León, cuyo primer testimonio quedó inscrito en el Registro Público de Comercio de Nuevo León el diecisiete de septiembre de dos mil doce, bajo el folio mercantil electrónico número "134826-1", en el que se hizo constar la constitución de **ASESOR DE ACTIVOS PRISMA, SOCIEDAD ANÓNIMA PROMOTORA DE INVERSIÓN DE CAPITAL VARIABLE**, con domicilio en el Municipio de San Pedro Garza García, Estado de Nuevo León, duración de noventa y nueve años a partir de su constitución, cláusula de admisión de extranjeros, capital mínimo fijo de cincuenta mil pesos, moneda nacional y el objeto social que quedó descrito en dicho instrumento, y -----

-----b).- Con el instrumento número ocho mil trescientos noventa y nueve, de fecha diez de julio de dos mil quince, otorgada ante el licenciado Jorge Maldonado Montemayor, titular de la notaria número cincuenta y cinco de Monterrey, Estado de Nuevo León, cuyo primer testimonio quedó inscrito en el Registro Público de Comercio de Nuevo León el veinticuatro de julio de dos mil quince, bajo el folio mercantil electrónico número "134826-1", en el que se hizo constar el nombramiento de **MIGUEL ALIAGA GARGOLLO** como apoderado de **ASESOR DE ACTIVOS PRISMA, SOCIEDAD ANÓNIMA PROMOTORA DE INVERSIÓN DE CAPITAL VARIABLE**, con las facultades que quedaron descritas en dicho instrumento, el cual relaciono dentro del documento que yo el notario agregó en el legajo marcado con el número de este instrumento, bajo la letra "D". -----

-----Declarando el compareciente que su representada tiene capacidad legal y que las facultades con las que comparece se encuentran vigentes en su totalidad, ya que no le han sido revocadas, limitadas o modificadas en forma alguna y que a la fecha de la presente



escritura la inversión extranjera no participa en forma efectiva en el capital de su representada.

-----ALONSO ROJAS DINGLER acredita su personalidad y la legal existencia de **DEUTSCHE BANK MÉXICO, SOCIEDAD ANÓNIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, FIDUCIARIO** con los siguientes documentos:-----

-----a).- Con primer testimonio de la escritura número cincuenta y siete mil seiscientos ochenta y uno, de fecha veinticinco de febrero del año dos mil, otorgada ante el licenciado Miguel Alessio Robles, titular de la notaría diecinueve del Distrito Federal, el cual quedó inscrito en el Registro Público de Comercio del Distrito Federal, el once de abril del año dos mil, en el folio mercantil número "262411", por la que se constituyó **DEUTSCHE BANK MÉXICO, SOCIEDAD ANÓNIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE**, con domicilio en la Ciudad de México, Distrito Federal, duración indefinida, con capital social de doscientos treinta y un millones doscientos mil pesos, moneda nacional, con cláusula de admisión de extranjeros y teniendo por objeto el que quedó especificado en la escritura que se relaciona;

-----b).- Con la escritura número ochenta y un mil doscientos sesenta y nueve, de fecha seis de agosto del año dos mil ocho, otorgada ante el licenciado Alfonso González Alonso, titular de la notaría treinta y uno del Distrito Federal, actuando como suplente y en el protocolo de la notaría diecinueve del Distrito Federal, de la que es titular el licenciado Miguel Alessio Robles, cuyo primer testimonio quedó inscrito en el Registro Público de Comercio de esta capital, el siete de octubre del año dos mil ocho, en el folio mercantil número "262411", por la que se hizo contar la reforma total del Estatuto Social de **DEUTSCHE BANK MÉXICO, SOCIEDAD ANÓNIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE**; y-----

-----c).- Con la escritura número cuarenta y cuatro mil seiscientos sesenta y tres, de fecha diez de septiembre de dos mil catorce, otorgada ante el licenciado Arturo Talavera Autrique, titular de la notaría número ciento veintidós del Distrito Federal, cuyo primer testimonio quedó inscrito en el Registro Público de Comercio de esta capital, el cinco de



febrero de dos mil quince, en el folio mercantil número "262411", por la que hizo constar la protocolización de una acta de sesión del consejo de administración de **DEUTSCHE BANK MÉXICO, SOCIEDAD ANÓNIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE** en la que se resolvió ratificar el nombramiento de **ALONSO ROJAS DINGLER** como delegado fiduciario con las facultades que quedaron descritas en dicho instrumento.-----

-----Instrumentos que relaciono dentro del documento que yo el notario agrego en el legajo marcado con el número de este instrumento, bajo la letra "E". Declarando el compareciente que su representada tiene capacidad legal y que las facultades con las que comparece se encuentran vigentes en su totalidad, ya que no le han sido revocadas, limitadas o modificadas en forma alguna. -----

-----En cumplimiento de lo previsto en el artículo treinta y cuatro de la Ley de Inversión Extranjera y cuarenta y cuatro de su reglamento, el compareciente acredita la inscripción de **DEUTSCHE BANK MEXICO, SOCIEDAD ANÓNIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE** en el Registro Nacional de Inversiones Extranjeras con la copia de la renovación de constancia de inscripción, que yo el notario agrego en el legajo marcado con el número de este instrumento, bajo la letra "F".-----

-----**RICARDO ANTONIO RANGEL FERNÁNDEZ MACGREGOR** y **MÓNICA JIMÉNEZ LABORA SARABIA** acreditan su personalidad y la legal existencia de **CIBANCO, SOCIEDAD ANÓNIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE** con los siguientes documentos:-----

-----a).- Con el instrumento número ciento once mil trescientos treinta y nueve, de fecha veintitrés de abril de dos mil catorce, otorgada ante el licenciado Amando Mastachi Aguarío, titular de la notaría número ciento veintiuno del Distrito Federal, el cual quedó inscrito en el Registro Público de Comercio del Distrito Federal, el veintitrés de abril de dos mil catorce, en el folio mercantil número "384235", en la que se hizo constar la protocolización de asambleas extraordinarias de The Bank of New York Mellon, Sociedad Anónima, Institución de Banca Múltiple y **CIBANCO, SOCIEDAD ANÓNIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE** y el correspondiente Convenio de Fusión, en los



que se resolvió, entre otras cosas, fusionar a dichas sociedad subsistiendo The Bank of New York Mellon, Sociedad Anónima, Institución de Banca Múltiple como sociedad fusionante, cambiar la denominación social de The Bank of New York Mellon, Sociedad Anónima, Institución de Banca Múltiple por la de **CIBANCO, SOCIEDAD ANÓNIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE** y aumentar su capital social en la parte ordinaria para quedar en la cantidad de \$573,540,983.00-quinientos setentas y tres millones quinientos cuarenta mil novecientos ochenta y tres Pesos, Moneda Nacional, reformando consecuentemente los artículos primero y sexto de los estatutos sociales, instrumento de cuyos antecedentes se concluye que **CIBANCO, SOCIEDAD ANÓNIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE** tiene su domicilio en la Ciudad de México, Distrito Federal, una duración indefinida, cláusula de admisión de extranjeros y el objeto que quedó especificado en la escritura que se relaciona, y -----

-----b).- Con el instrumento ciento dieciocho mil setecientos treinta y siete, de fecha catorce de mayo de dos mil quince, otorgada ante el licenciado Amando Mastachi Aguero, titular de la notaría número ciento veintiuno del Distrito Federal, el cual quedó inscrito en el Registro Público de Comercio del Distrito Federal, en el folio mercantil número "384235", en la que se hizo constar la protocolización de una asamblea ordinaria de accionistas en la que se resolvió, entre otras cosas, nombrar a **RICARDO ANTONIO RANGEL FERNÁNDEZ MACGREGOR** y **MÓNICA JIMÉNEZ LABORA SARABIA** como delegadas fiduciarias "A" y "B", con las facultades que en dicho instrumento quedaron descritas. -----

-----Instrumentos que relaciono dentro del documento que yo el notario agrego en el legajo marcado con el número de este instrumento, bajo la letra "G". Declarando los comparecientes que su representada tiene capacidad legal y que las facultades con las que comparece se encuentran vigentes en su totalidad, ya que no le han sido revocadas, limitadas o modificadas en forma alguna y que en el capital de su representada no participa de forma efectiva la inversión extranjera. -----



-----**GENERALES**-----

-----Respecto de sus generales los otorgantes declaran ser:-----

-----**MIGUEL ALIAGA GARGOLLO**, mexicano por nacimiento, originario de México, Distrito Federal, lugar donde nació el veinte de noviembre de mil novecientos sesenta y nueve, casado, empresario, con domicilio en Avenida Ricardo Margáin número quinientos sesenta y cinco letra "A", tercer piso, colonia Santa Engracias, código postal sesenta y seis mil doscientos sesenta y siete, San Pedro Garza García, Estado de Nuevo León, quien se identifica con credencial para votar con fotografía número de folio "0000011481880" expedido por el Instituto Federal Electoral.-----

-----Agregando que su clave única de registro nacional de población es "AIGM691120HDFLRG02".-----

-----**ALONSO ROJAS DINGLER**, mexicano por nacimiento, originario de México, Distrito Federal, lugar donde nació el día tres de octubre de mil novecientos setenta y siete, casado, funcionario bancario, con domicilio en Boulevard Manuel Avila Camacho número cuarenta, piso diecisiete, colonia Lomas de Chapultepec, código postal once mil, en México, Distrito Federal, quien se identifica con pasaporte número "08400001056" expedida por el Instituto Federal Electoral.-----

-----Agregando que su clave única de registro nacional de población es "RODA771003HDFJNL08".-----

-----**RICARDO ANTONIO RANGEL FERNÁNDEZ MACGREGOR**, mexicano por nacimiento, originario de México, Distrito Federal, lugar donde nació el veintiuno de febrero de mil novecientos sesenta y seis, casado, funcionario bancario, con domicilio en Cordillera de los Andes doscientos sesenta y cinco, Piso dos, Colonia Lomas de Chapultepec, Código Postal "11000", en la Ciudad de México, quien se identifica con credencial para votar con fotografía con folio número "0000013100672" expedido a su favor por Instituto Federal Electoral.-----

-----Agregando que su Clave Única en el Registro Nacional de Población es "RAFR660221HDFNRC03".-----



-----MÓNICA JIMÉNEZ LABORA SARABIA, mexicana por nacimiento, originaria de la Ciudad de México, Distrito Federal, lugar donde nació el siete de agosto de mil novecientos setenta y cuatro, soltera, abogada, con mismo domicilio que la anterior compareciente, quien se identifica con pasaporte número "G03134673" expedido a su favor la Secretaría de Relaciones Exteriores. -----

-----Agregando que su clave única de registro nacional de población es "JISM740807MDFMRN09".-----

-----Yo el notario tuve a la vista los documentos relacionados, habiendo cumplido con lo dispuesto por la fracción tercera del artículo ciento dos de la Ley del Notariado para el Distrito Federal, identifiqué a los otorgantes con los documentos relacionados en sus generales y que agrego en copia fotostática al apéndice en el legajo marcado con el número de esta acta, bajo la letra "H", quien a mi juicio tienen capacidad legal, ya que no observo manifestaciones de incapacidad natural ni tengo noticias de que estén sujetos a incapacidad civil, identificándome a su vez ante ellos, que hice del conocimiento de los comparecientes que para efectos del artículo ocho y nueve de la Ley Federal de Protección de Datos Personales en Posesión de los Particulares y demás disposiciones aplicables sus datos personales han sido proporcionados al suscrito Notario para dar cumplimiento a las disposiciones legales vigentes, manifestando los mismos su entera conformidad en el uso de los mismos para los trámites y avisos necesarios que en este instrumento se consignan; les fue leída a su solicitud esta acta, habiéndoles hecho saber el derecho a hacerlo por sí, manifestaron su comprensión plena, una vez que se les explicaron las consecuencias y alcances legales de la misma, por lo que de conformidad la firman el de diciembre de dos mil dieciséis por lo que la autorizo definitivamente.- Doy fe.-----





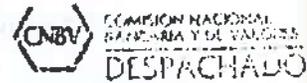
COMISIÓN NACIONAL BANCARIA Y DE VALORES  
Vicepresidencia de Supervisión Bursátil  
Dirección General de Emisoras  
Dirección General de Asuntos Jurídicos Bursátiles

Oficio No. 153/12115/2018

Ciudad de México, 11 de septiembre de 2018

ASUNTO: Requerimiento de documentación y observaciones a la información entregada.

DEUTSCHE BANK MÉXICO, S.A.  
INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE  
DIVISIÓN FIDUCIARIA  
AVENIDA PEDREGAL NO. 24, PISO 20  
COL. MOLINO DEL REY  
DEL. MIGUEL HIDALGO  
11040 CIUDAD DE MÉXICO



11 SET. 2018

DIR. GRAL. DE PROGRAMACION,  
PRESUPUESTO Y REC. MATERIALES  
CORRESPONDENCIA Y ARCHIVO

At'n.: Sr. Gabriel Arroyo Chávez  
Delegado fiduciario

Hacemos referencia a su escrito recibido por esta Comisión a través del Sistema de Transferencia de Información sobre Valores (STIV) el día 9 de julio último, mediante el cual esa institución en su carácter de Fiduciario, en el fideicomiso irrevocable F/1616 (el Fideicomiso), del que es fideicomitente Asesor de Activos Prisma, S.A.P.I. de C.V., solicita con carácter confidencial: **i)** la actualización de la inscripción en el Registro Nacional de Valores, de los certificados bursátiles fiduciarios inmobiliarios "FINN 13" (los Certificados o CBFIs), cuya inscripción en el citado Registro le fue otorgada por esta Comisión mediante oficio 153/6487/2013 del 11 de marzo de 2013, así como la difusión del aviso con fines informativos correspondiente; y **ii)** la inscripción preventiva en el citado Registro de los Certificados, bajo la modalidad de programa de colocación, por un monto de hasta \$10,000'000,000.00 (el Programa), la oferta pública de dichos valores, así como la autorización de la difusión del prospecto de colocación, de los formatos de los suplementos informativos, avisos de oferta pública y de los documentos con información clave para la inversión de los Certificados, a ser utilizados en las emisiones al amparo del Programa.

Los términos que inician con mayúscula y que no se encuentran definidos en el presente, tendrán el significado que se les atribuye en el prospecto de colocación (el Prospecto) y en el contrato de fideicomiso.

Insurgentes Sur No. 1971, Torre Norte piso 7, Plaza Inn, Col. Guadalupe Inn C.P. 01020, Delegación Álvaro Obregón,  
Ciudad de México Tel.: 5255 1454-6000 [www.gob.mx/cnbv](http://www.gob.mx/cnbv)

Sobre el particular, y a fin de estar en posibilidad de resolver lo conducente, de conformidad con lo dispuesto en los artículos 2, fracción I, 7, fracción VII, 13, 13 Bis y 14, fracción II de las Disposiciones de carácter general aplicables a las emisoras de valores y a otros participantes del mercado de valores (las Disposiciones) y 86, último párrafo de la Ley del Mercado de Valores (LMV), se requiere a esa institución para que presente con cuando menos ocho días hábiles previos a la fecha proyectada para obtener la actualización correspondiente, lo siguiente:

1. Alcance a la solicitud en el que:
  - 1.1. Manifieste que la acreditación de los supuestos señalados en el numeral IV de la solicitud, es respecto a los dos años inmediatos anteriores a la fecha de presentación de la misma.
  - 1.2. Indique el mecanismo de colocación para las emisiones al amparo del Programa.
  - 1.3. Indique si el Fideicomitente, Administrador o alguna de las afiliadas de éstos, se encuentran en pláticas para realizar alguna reestructura societaria, misma que no se haya hecho del conocimiento del público inversionista y que se encuentre en proceso.

Por lo anterior, hacer extensivas las modificaciones o, en su caso, las aclaraciones pertinentes en los documentos aplicables. En el supuesto de que los citados comentarios no sean incluidos, deberán justificarlos en el alcance a la solicitud.

2. Constancia suscrita por el secretario del consejo de administración del Fiduciario que autentifique que las facultades del delegado fiduciario no han sido revocadas, modificadas, o limitadas a la fecha de firma de la solicitud.
3. Asamblea General Extraordinaria de Tenedores de fecha 11 de mayo de 2018, en donde se aprobó el establecimiento del Programa, así como la oferta pública de los Certificados a ser emitidos al amparo de dicho Programa, con sus correspondientes anexos.
4. En su momento, sexto convenio modificatorio al contrato del Fideicomiso, suscrito y con la totalidad de sus anexos.
5. Opinión legal a que hace referencia el artículo 87, fracción II de la LMV, suscrita por licenciado en derecho, en la que:



SECRETARÍA DE HACIENDA Y CRÉDITO PÚBLICO  
DISTRITO FEDERAL

3  
153/12115/2018

5.1. Verse sobre la validez jurídica y exigibilidad del formato de título de los Certificados que se utilizará en las emisiones al amparo del Programa, toda vez que solicita la autorización a que se refiere el artículo 13 Bis de las Disposiciones. En su caso, incluir entre los documentos revisados el formato de dicho título y remitirlo a esta Comisión.

5.2. En el inciso v, de entre las manifestaciones vertidas, incluir la validez jurídica de la oferta pública de los valores susceptibles de ser inscritos al amparo del Programa.

En su oportunidad, y con base en los documentos que así procedan, verse sobre documentos definitivos, originales o copias certificadas de éstos y no sobre proyectos.

6. Proyecto del título de los CBFIs, sin espacios en blanco o entre corchetes, incluyendo toda aquella información que sea posible revelar al menos de forma estimada y que se conozca a la fecha más reciente de su presentación, y en el que adicionalmente, en el apartado Representante Común, prevea como obligación de éste y no como un derecho, el realizar visitas y revisiones a las personas referidas con la periodicidad que determinen, pero indicando que esta será al menos de una vez al año. En caso contrario, justificar en el alcance a la solicitud dicha negativa, para lo cual se deberá revelar en el Prospecto un factor de riesgo, relativo a que en los Documentos de la Emisión no se está estableciendo dicha obligación por no estar dispuesto así en las disposiciones legales aplicables. El presente comentario deberá hacerse extensivo a los demás Documentos de la Emisión.

En su momento, copia del título de los Certificados suscrito y depositado en la S.D. Indeval Institución para el Depósito de Valores, S.A. de C.V.

7. Documentos suscritos por el auditor externo independiente a que hacen referencia los artículos 84 y 84 Bis de las Disposiciones, en relación a los estados financieros dictaminados del Fideicomiso relativos a los ejercicios 2017, 2016 y 2015, así como estados financieros con revisión de información financiera intermedia al periodo más reciente disponible de conformidad con la normatividad contable aplicable, en términos del artículo 2, fracción I, inciso f) de las Disposiciones.

8. Opinión fiscal a que se refiere el artículo 87, último párrafo de la LMV, suscrita por una persona facultada para emitir dictámenes en materia fiscal, en la cual se pronuncie sobre si el régimen fiscal revelado en el Prospecto, resulta ser aplicable a la emisión de los Certificados. Asimismo,

Insurgentes Sur No. 1971, Torre Norte piso 7, Plaza Inn, Col. Guadalupe Inn C.P. 01020, Delegación Álvaro Obregón.  
Ciudad de México Tel.: 5255 1454-6000 [www.gob.mx/cnbv](http://www.gob.mx/cnbv)

presentar un documento en que se autorice la inclusión de dicha opinión como anexo al Prospecto.

9. Cualquier otra opinión o reporte elaborado por un consultor experto independiente, así como la carta mediante la cual autorice su inclusión al Prospecto.

**Adicionalmente, se le comunica que el Fiduciario deberá estar al día en la entrega de la información a proporcionar a esta Comisión, a la Bolsa Mexicana de Valores, S.A.B. de C.V. (BMV) y al público inversionista en general, en términos del Título Cuarto de las Disposiciones.**

De conformidad con lo dispuesto por el tercer párrafo del artículo 85 de la LMV, el Fiduciario y los intermediarios colocadores no podrán ofrecer públicamente, promocionar, propalar o de cualquier otra forma divulgar, información relativa a los Certificados materia de la inscripción, hasta en tanto no se haya puesto a disposición del público para su difusión el prospecto preliminar. En virtud de lo anterior, el Fiduciario deberá ajustarse a lo requerido por el artículo 23 de las Disposiciones al momento de dar respuesta al presente oficio de requerimiento y esta Comisión hará pública su solicitud y anexos o, en caso de que se difunda información a través de los medios masivos de comunicación respecto del trámite en comento.

De no cumplir con nuestro requerimiento en los términos y plazo señalados en el tercer párrafo del presente oficio, la autorización correspondiente no podrá obtenerse en la fecha programada.

Cabe mencionar, que de conformidad con la regla Décima Quinta del Anexo R de las Disposiciones, una vez que haya dado cumplimiento al presente requerimiento y, en su caso, a las observaciones subsecuentes formuladas por esta Comisión, deberá presentar la solicitud, sus alcances y aquellos documentos **que contengan firmas autógrafas de manera física, en papel, en original y en un solo tanto, omitiendo copias o proyectos de documentos que ya fueron ingresados por STIV.** Este requisito deberá cumplirse a más tardar el día hábil anterior a la fecha en que pretenda obtener la actualización correspondiente.

Adicionalmente, anexo al presente encontrarán las hojas con cambios marcados al Prospecto, al documento con información clave para la inversión (DICI) y demás documentación anexa a la solicitud, con el fin de que sean considerados en los mismos o, en su caso, se realice la aclaración pertinente.



5  
153/12115/2018

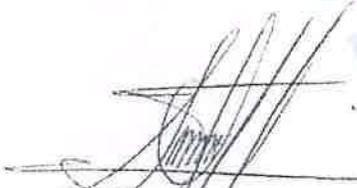
Observaciones posteriores podrán ser formuladas por esta Comisión con base en la documentación que se presente con motivo de nuestro requerimiento.

El ejemplar del Prospecto y demás documentos corregidos que se entreguen en Oficialía de Partes de esta Comisión y a través del STIV para su autorización, se presentarán con una copia de los mismos que muestren los cambios **resaltados**. Dichos documentos deberán presentarse con un escrito firmado por el apoderado del Fiduciario, manifestando en él que los cambios resaltados son los únicos efectuados a la última versión entregada a esta autoridad.

Al continuar con los trámites de este asunto deberá citar el número de folio y del STIV con el que fue ingresada su solicitud.

El presente oficio se emite con fundamento en los artículos 12, 26, fracciones II y VII, 27, fracciones II y XVI, en relación con las fracciones III y VII, y último párrafo y 58 del Reglamento Interior de la Comisión Nacional Bancaria y de Valores.

ATENTAMENTE

  
C.P. LEONARDO MOLINA VÁZQUEZ  
DIRECTOR GENERAL  
DE EMISORAS

  
LIC. BENJAMÍN TOVAR ÁLVAREZ  
DIRECTOR GENERAL DE ASUNTOS  
JURÍDICOS BURSÁTILES

ORIGINAL CON ANEXOS

C.C.P. LIC. JUAN MANUEL OLIVO TIRADO.- DIRECTOR DE PROMOCIÓN Y EMISORAS.- BOLSA MEXICANA DE VALORES, S.A.B. DE C.V.  
SR. MIGUEL ANDRÉS MACHADO.- DIRECTOR GENERAL.- UBS CASA DE BOLSA, S.A. DE C.V. UBS GRUPO FINANCIERO.- INTERMEDIARIO COLOCADOR.- MISMO DOMICILIO QUE EL DEL DESTINATARIO.  
LIC. JOSÉ ALBERTO GALVÁN LÓPEZ.- DIRECTOR GENERAL.- CASA DE BOLSA BBVA BANCOMER, S.A. DE C.V., GRUPO FINANCIERO BBVA BANCOMER.- INTERMEDIARIO COLOCADOR.- MISMO DOMICILIO QUE EL DEL DESTINATARIO.  
LIC. MARIO ALBERTO MACIEL CASTRO.- DIRECTOR GENERAL.- CIBANCO, S.A., INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE.- REPRESENTANTE COMÚN.- MISMO DOMICILIO QUE EL DEL DESTINATARIO.

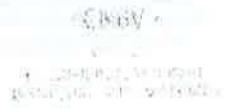
SGI: 2018/68542  
VDR/GSO/HSL

STIV: 7219

Insurgentes Sur No. 1971, Torre Norte piso 7, Plaza Inn, Col. Guadalupe Inn C.P. 01020, Delegación Álvaro Obregón, Ciudad de México Tel.: 5255 1454-6000 [www.gob.mx/cnbv](http://www.gob.mx/cnbv)



SMITH  
TERRY  
MS



ANEXO  
153/12115/2018

DEUTSCHE BANK MÉXICO, S.A.  
INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE  
DIVISIÓN FIDUCIARIA  
(Fiduciario)

ASESOR DE ACTIVOS PRISMA, S.A.P.I. DE C.V.  
(Fideicomitente)

**Actualización de la inscripción, autorización del programa de certificados bursátiles fiduciarios inmobiliarios, así como autorización para la oferta pública y autorización de los formatos que se utilizarán para las emisiones al amparo del programa.**

**OBSERVACIONES GENERALES**

1. Los comentarios, modificaciones, correcciones y solicitudes de información adicional que se detallan más adelante, son realizados para cumplir de manera cabal con los requisitos de revelación de información solicitada en los anexos H Bis 3 y H Ter de las Disposiciones y el último párrafo del artículo 86 de la LMV, salvo que se especifique un ordenamiento legal diferente. Asimismo, deberán hacerse extensivos en lo conducente a la documentación correspondiente, incluyendo los proyectos de título.
2. Enviar la documentación sin espacios en blanco o, entre corchetes, incluyendo toda aquella información que sea posible revelar al menos de forma estimada y que se conozca a la fecha más reciente a la presentación de la solicitud, omitiendo únicamente aquella que no se pueda conocer hasta el día previo al inicio a la fecha de la autorización correspondiente.
3. En caso de que la información requerida en cada apartado no le sea aplicable, hacer una mención expresa en el apartado o en el capítulo correspondiente y justificarlo en el alcance a la solicitud.
4. Publicar el Prospecto preliminar y en su momento, el definitivo con la totalidad de sus anexos, en las páginas electrónicas de la Emisora y de la BMV, de conformidad con los artículos 24 y 75 de las Disposiciones.
5. En su momento y de manera previa al otorgamiento de la autorización en comento, el Prospecto y los Formatos deberán estar rubricados en todas sus hojas por el(los) representante(s) legal(es) del Fiduciario y firmado por las personas responsables a que se refiere el artículo 2, fracción I, inciso m) de las Disposiciones para el caso del Prospecto y

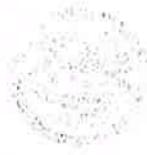
Insurgentes Sur No. 1971, Torre Norte piso 7, Plaza Inn, Col. Guadalupe Inn C.P. 01020, Delegación Álvaro Obregón,  
Ciudad de México Tel.: 5255 1454-6000 [www.gob.mx/cnbv](http://www.gob.mx/cnbv)

firmado por las personas responsables a que se refiere el artículo 13 Bis de las mismas Disposiciones para el caso de los Formatos.

6. Deberán evitarse el uso de términos superlativos y juicios de valor en todos los documentos de la operación, en caso de ser necesario, justificar señalando la fuente pública y gratuita de consulta.
7. Si la información requerida ha sido incluida en otro capítulo del Prospecto o Formatos de Suplementos, no será necesario volver a incluirla, únicamente deberá hacer referencia al capítulo en el que se encuentre.
8. En caso de que antes de la fecha de autorización de los Certificados, el Fiduciario hubiere divulgado información financiera, económica, contable y administrativa en términos del Título Cuarto de las Disposiciones, deberá actualizar la información y documentación del Prospecto, pudiendo para tales efectos, hacer la incorporación por referencia de conformidad con lo dispuesto en el anexo H Bis 3 de las mencionadas Disposiciones, siempre y cuando, dicha información cumpla con los requisitos aplicables, a juicio de esta Comisión.
9. A más tardar dentro de los 5 días hábiles posteriores a la fecha en que haya obtenido la autorización correspondiente, enviar 2 ejemplares definitivos del Prospecto, rubricados en todas las hojas por el(los) delegado(s) fiduciario(s) de la institución fiduciaria y suscritos de manera autógrafa y en original, incluyendo los anexos correspondientes.

#### **COMENTARIOS PARTICULARES AL PROSPECTO**

1. En el capítulo "**1) INFORMACIÓN GENERAL**":
  - 1.1. En el apartado "**1.3 Factores de riesgo**", desarrollar de manera enunciativa más no limitativa los siguientes riesgos:
    - 1.1.1 Los ataques cibernéticos y otras violaciones a la seguridad de sus redes o tecnología de información, así como que los mismos podrían tener un efecto adverso en el negocio del Fiduciario, Fideicomitente y Administrador.
    - 1.1.2 En relación con las atribuciones del representante común, lo concerniente a que la verificación que realizará es a través de la información que le hubiere sido proporcionada para tales fines. Hacer extensivo a los formatos de suplemento.
2. En el capítulo "**2) EL PROGRAMA**":
  - 2.1. En el apartado "**2.2 Destino de los fondos**", incluir información de forma estimada y actualizar las cifras en el Prospecto definitivo.



COMISIÓN NACIONAL  
DE VALORES

3  
ANEXO  
153/12115/2018

2.2. En el apartado **"2.6 Nombres de personas con participación relevante en el Programa"**, incluir persona encargada de las relaciones con inversionistas y auditor externo.

3. En el capítulo **"3) EL FIDEICOMISO"**:

3.1. En el numeral **"3.2 Descripción del negocio"**, indicar en el apartado **"(iv) Legislación Aplicable y régimen fiscal"**, el impacto relevante, actual o potencial, de cualquier ley o disposición gubernamental relacionada con el cambio climático.

3.2. En el numeral **"3.5 Administradores"**, describir las causales de remoción y penas convencionales del Administrador.

3.3. En el numeral **"3.10 Mercado de capitales"**,

3.3.1. Incluir en el inciso **"(ii) Comportamiento de los CBFIs en el Mercado de Valores"**, explicar el impacto de la actuación del anterior formador de mercado.

3.3.2. Indicar en el inciso **"(iii) Formador de mercado"**, indicar si el Fiduciario contratará los servicios de un formador de mercado.

4. En el capítulo **"4. EL ADMINISTRADOR DEL PATRIMONIO DEL FIDEICOMISO"**:

4.1. Incluir en el numeral **"4.1 Historia y Desarrollo del Administrador"**, respecto al Administrador:

4.1.1. Lugar de constitución, duración, nombre comercial, dirección y teléfonos de sus principales oficinas.

4.1.2. Información relativa a los cambios en la forma de administrar el Fideicomiso, procedimientos judiciales, administrativos o arbitrales que hayan tenido algún efecto significativo sobre el Administrador.

4.2. Incluir en el numeral **"4.2 Descripción del negocio"**:

4.2.1. En el inciso **"(ii) Recursos Humanos"**, indicar el porcentaje de empleados de confianza y sindicalizados del Administrador, en su caso, una descripción de la relación que se tenga con el sindicato. Si el Administrador contrato un número significativo de empleados temporales, indicar el número de personas contratadas bajo este sistema al cierre del último ejercicio.

4.2.2. En el inciso **"(iii) Estructura corporativa"**, presentar la integración del

Insurgentes Sur No. 1971, Torre Norte piso 7, Plaza Inn, Col. Guadalupe Inn C.P. 01020, Delegación Álvaro Obregón,  
Ciudad de México Tel.: 5255 1454-6000 [www.gob.mx/cnbv](http://www.gob.mx/cnbv)



Administrador dentro de la estructura del grupo empresarial al que pertenece, indicando si es una subsidiaria significativa.

4.3. Incluir en el numeral "**4.3 Administradores y Tenedores de CBFIs**":

4.3.1. Respecto al Comité Técnico, el número de miembros que lo integran, nombres, forma en que se designan, funciones y facultades, asimismo, mencionar las fechas de las asambleas de tenedores en las que fueron designados, el periodo por el cual fueron electos, sexo, empresas en las que colaboran como ejecutivos principales o como miembros del consejo de administración, indicando si dichas empresas tienen algún tipo de relación con el Administrador.

4.3.2. Proporcionar el nombre, denominación o razón social de los tenedores de más del 10% de los CBFIs en circulación. Si a través de un grupo de personas, en términos de la LMV, se alcanza el supuesto antes mencionado se deberá identificar a dicho grupo, así como a la persona física considerada como principal tenedor beneficiario que forme parte de este.

4.3.3. Revelar el nombre y participación en los CBFIs, de forma agregada, de los miembros del Comité Técnico y directivos relevantes del Administrador que mantengan una tenencia individual en los Certificados mayor de 1% y menor al 10%.

4.3.4. En su caso, revelar si se han presentado cambios significativos en los últimos 3 años, en el porcentaje de propiedad mantenido por los principales tenedores.

4.3.5. Indicar si alguna empresa gobierno extranjero, o cualquier persona física o moral puede imponer directa o indirectamente las decisiones en las asambleas generales de tenedores, o nombrar o destituir a la mayoría de los miembros del Comité Técnico.

4.3.6. El monto total que representan en su conjunto las prestaciones de cualquier naturaleza que percibieron durante el último ejercicio, los miembros del Comité Técnico, los directivos relevantes del Administrador e individuos que tengan el carácter de personas relacionadas con este último.

4.3.7. Mencionar el o los subcomités constituidos para auxiliar al Comité Técnico, describiéndolos brevemente, indicar si dicho(s) subcomité(s) cuenta(n) con al menos un miembro que sea experto financiero, y en caso de no contar con este último, incluir los motivos.

5. En el capítulo "**5. Información financiera del fideicomiso**" considerar:

Insurgentes Sur No. 1971, Torre Norte piso 7, Plaza Inn, Col. Guadalupe Inn C.P. 01020, Delegación Álvaro Obregón,  
Ciudad de México Tel.: 5255 1454-6000 [www.gob.mx/cnbv](http://www.gob.mx/cnbv)



CNBV

5  
ANEXO  
153/12115/2018

- 5.1. En el numeral "**5.1 Información financiera seleccionada del Fideicomiso**", explicar los factores que pueden afectar la comparabilidad de los datos, como cambios en la contabilidad, etc.
- 5.2. En el numeral "**5.2 Informa de créditos relevantes**":
  - 5.2.1. Indicar si el Fideicomiso se encuentra al corriente en el pago de capital e intereses de los créditos.
  - 5.2.2. Incluir un resumen sobre las obligaciones de hacer o no hacer, a las que esté sujeto el Fideicomiso en virtud de los créditos.
- 5.3. Incluir un apartado de instrumentos derivados que contenga información cuantitativa y cualitativa que permita evaluar la importancia de los derivados para la posición financiera y los resultados del Fideicomiso a que se refiere el artículo 104 fracción VI Bis de la LMV, por los últimos tres ejercicios y al último periodo intermedio disponible de manera comparativa con el mismo periodo del ejercicio anterior, incluyendo de manera enunciativa más no limitativa lo siguiente:
  - 5.3.1. Discusión del Comité Técnico sobre las políticas de uso de instrumentos financieros derivados, explicando si dichas políticas permiten que sean utilizados únicamente con fines de cobertura u otros fines. Dicha discusión deberá incluir una descripción general de los objetivos para celebrar operaciones con derivados; instrumentos utilizados; estrategias de cobertura o negociación implementadas; mercados de negociación; contrapartes elegibles; políticas para la designación de agentes de cálculo o valuación; principales condiciones o términos de los contratos; políticas de márgenes, colaterales y líneas de crédito; procesos y niveles de autorización requeridos por tipo de operación (Vg. cobertura simple, cobertura parcial, especulación) indicando si las operaciones con derivados obtuvieron previa aprobación por parte del o los comités que desarrollen las actividades correspondientes en la materia; procedimientos de control interno para administrar la exposición a los riesgos de mercado y de liquidez en las posiciones de instrumentos financieros; y en su caso, cualquier observación o deficiencia que haya sido identificada por dicho tercero.
  - 5.3.2. Descripción genérica sobre las técnicas de valuación, distinguiendo los instrumentos que sean valuados a costo o a valor razonable, así como los métodos o técnicas de valuación con las variables de referencia relevantes y los supuestos aplicados. A su vez, descripción de las políticas y frecuencia de valuación y las acciones establecidas en función de la valuación obtenida, aclarando si dicha valuación es realizada por un tercero independiente al Fideicomiso.

Insurgentes Sur No. 1971, Torre Norte piso 7, Plaza Inn, Col. Guadalupe Inn C.P. 01020, Delegación Álvaro Obregón, Ciudad de México Tel.: 5255 1454-6000 [www.gob.mx/cnbv](http://www.gob.mx/cnbv)



5.3.3. Discusión del Comité Técnico sobre las fuentes internas y externas de liquidez que pudieran ser utilizadas para atender requerimientos relacionados con instrumentos financieros derivados.

Explicación de los cambios en la exposición a los principales riesgos identificados y en la administración de la misma, así como contingencias y eventos conocidos o esperados por el Comité Técnico, que puedan afectarla en futuros reportes.

Asimismo, revelar cualquier situación o eventualidad, tales como cambios en el valor del activo subyacente o las variables de referencia, que implique que el uso del instrumento financiero derivado difiera de aquél con el que originalmente fue concebido, que modifique significativamente el esquema del mismo o que implique la pérdida parcial o total de la cobertura, y que requiera que el Fideicomiso asuma nuevas obligaciones, compromisos o variaciones en su flujo de efectivo de forma que vea afectada su liquidez (Vg. por llamadas de margen). Para efectos de lo anterior, también deberá presentarse el impacto en resultados o flujo de efectivo de las mencionadas operaciones en derivados.

Adicionalmente, descripción y número de instrumentos financieros derivados que hayan vencido durante el trimestre y de aquéllos cuya posición haya sido cerrada, así como el número y monto de llamadas de margen que, en su caso, se presentaron durante el trimestre. Asimismo, revelar cualquier incumplimiento que se haya presentado a los contratos respectivos.

5.3.4. Información cuantitativa conforme al formato contenido en la TABLA 1

Dicha información deberá proporcionarse siempre que el valor absoluto del valor razonable de cada uno de los instrumentos financieros derivados, o de la sumatoria en caso de presentarse de forma agregada, represente cuando menos el 5% de los activos, pasivos o patrimonio del Fideicomiso consolidado, o bien, el 3% de los ingresos consolidados del último trimestre.

Asimismo, se deberá presentar este tipo de información cuando dicho valor pueda llegar a representar, de conformidad con el análisis de sensibilidad a que hace referencia el numeral siguiente, los porcentajes antes mencionados.

En caso de que cualquier dato relacionado con los aspectos antes mencionados no pueda ser plenamente reflejado, se deberá proporcionar una discusión sobre las limitaciones relevantes que ocasionan dicha situación.

5.3.5. Análisis de sensibilidad



CNBV

COMISIÓN NACIONAL BANCARIA Y DE SEGUROS

7

ANEXO

153/12115/2018

5.3.5.1. Tratándose de instrumentos con fines distintos a los de cobertura o de aquéllos que por su naturaleza deban reconocer la ineffectividad de la cobertura, descripción del método aplicado para la determinación de las pérdidas esperadas o sensibilidad del precio de los derivados ante cambios en las distintas variables de referencia, incluyendo la volatilidad de dichas variables. En caso de contar con dichas metodologías, presentar los indicadores pertinentes, así como una breve interpretación de los mismos.

Por otra parte, deberá presentarse un análisis de sensibilidad para las operaciones con instrumentos financieros derivados mencionados en el párrafo inmediato anterior, que muestre la pérdida potencial reflejada en el estado de resultados y en el flujo de efectivo.

Este análisis deberá contemplar al menos los siguientes aspectos:

- 5.3.5.1.1. Identificación de los riesgos que pueden generar pérdidas en el Fideicomiso por operaciones con instrumentos financieros derivados por cambios en las condiciones de mercado, así como los instrumentos que originarían dichas pérdidas.
- 5.3.5.1.2. Tres escenarios que, en caso de que ocurran, puedan generar situaciones adversas para el Fideicomiso.
- 5.3.5.1.3. Estos escenarios deberán describir, de forma general, los supuestos y parámetros que fueron empleados para llevarlos a cabo y considerar situaciones (a) probables, (b) posibles (que implique una variación de por lo menos el 25% en el precio de los activos subyacentes o variables de referencia) y (c) remotas o de estrés (que implique una variación de por lo menos el 50% en el precio de los activos subyacentes o variables de referencia, o la variación mínima requerida en dichos precios o variables que tenga como consecuencia una pérdida equivalente al patrimonio del Fideicomiso del trimestre inmediato anterior).
- 5.3.5.1.4. Estimación del impacto en el estado de resultados y en el flujo de efectivo para cada escenario, mencionado en el numeral anterior.

5.3.5.2. Tratándose de instrumentos financieros derivados con fines de

Insurgentes Sur No. 1971, Torre Norte piso 7, Plaza Inn, Col. Guadalupe Inn C.P. 01020, Delegación Álvaro Obregón, Ciudad de México Tel.: 5255 1454-6000 [www.gob.mx/cnbv](http://www.gob.mx/cnbv)



cobertura, será responsabilidad del Fideicomiso determinar si el análisis de sensibilidad resulta aplicable. En caso de considerar que los resultados de las medidas de efectividad resultan suficientes, indicar cuál es el nivel de estrés o variación en los activos subyacentes o variables de referencia bajo el cual se llega a dicha conclusión.

Lo requerido en este apartado, podrá omitirse únicamente en razón de que, por su poca "cuantía", las operaciones con instrumentos financieros derivados no se consideren relevantes y, en todo caso, haciendo una declaración en tal sentido.

TABLA 1  
Resumen de Instrumentos Financieros Derivados  
Cifras en miles de pesos al cierre de trimestre que se reporta

Tipo de derivado, valor o contrato (1)	Fines de cobertura u otros fines, tales como negociación	Monto nacional / valor nominal	Valor del activo subyacente / variable de referencia		Valor razonable		Montos de vencimientos por año	Colateral / Líneas de crédito / valores dados en garantía
			Ejercicio / Trimestre actual	Ejercicio / Trimestre anterior	Ejercicio / Trimestre actual	Ejercicio / Trimestre anterior		

(1) Tipo de derivado, valor o contrato (Vg. los contratos a vencimiento, opciones, futuros, swaptions, swaps con opción de cancelación, opciones flexibles, derivados implícitos en otros productos, operaciones estructuradas con derivados, derivados exóticos, notas estructuradas).

Cabe mencionar, que la información por tipo de derivado, valor o contrato, podrá presentarse de forma agregada cuando, por la naturaleza o características particulares de algunos o la totalidad de los derivados en cuestión, la presentación de forma individual no sea relevante.

6. En el capítulo "6. INFORMACIÓN FINANCIERA DE LA ADMINISTRACIÓN INTERNA", dentro del numeral "6.2 Comentarios y análisis de la administración sobre los resultados de operación", incluir y desarrollar el apartado "Control interno", de conformidad con el anexo II Bis 3 de las Disposiciones.

**OBSERVACIONES AL FORMATO DE DICI**

1. Incluir en Datos Generales, la indicación de que no existe obligación de pago de principal ni de intereses.



3.7 Operaciones con partes relacionadas y conflictos de interés.	[*]
3.8 Auditores externos.	[*]
3.9 Otros terceros obligados con el Fideicomiso o los Tenedores.	[*]
3.10 Mercado de capitales.	[*]
(i) Estructura del Fideicomiso y principales Tenedores.	[*]
(ii) Comportamiento de los CBFIs en el mercado de valores.	[*]
(iii) Formador de mercado.	[*]
(iv) Programa "American Depositary Receipt" (ADR).	[*]
3.11 Acontecimientos Recientes.	[*]
4) EL ADMINISTRADOR DEL PATRIMONIO	[*]
4.1 Historia y desarrollo del Administrador.	[*]
4.2 Descripción del negocio.	[*]
(i) Actividad principal.	[*]
(ii) Recursos humanos.	[*]
(iii) Estructura corporativa.	[*]
(iv) Procesos judiciales, administrativos o arbitrales.	[*]
4.3 Administradores y Tenedores de CBFIs.	[*]
5) INFORMACIÓN FINANCIERA DEL FIDEICOMISO.	[*]
5.1 Información financiera seleccionada del Fideicomiso.	[*]
5.2 Informe de créditos relevantes.	[*]
5.3 Comentarios y análisis de la administración sobre los resultados de operación.	[*]
(i) Resultados de la operación.	[*]
(ii) Situación financiera, liquidez y recursos de capital.	[*]
(iii) Control interno.	[*]
5.4 Estimaciones, provisiones o reservas contables críticas.	[*]
6) INFORMACIÓN FINANCIERA DE LA ADMINISTRACIÓN INTERNA	[*]
6.1 Información financiera seleccionada.	[*]



Circular Única de Emisoras	Significa las Disposiciones de Carácter General Aplicables a las Emisoras de Valores y a otros Participantes del Mercado de Valores publicada en el Diario Oficial de marzo de 2003, según la misma haya tiempo en tiempo. No hacer referencia a otros documentos de la operación. La información deberá estar contenida en el prospecto.
CNBV	Significa la Comisión Nacional Bancaria
Colocación	Significa: (i) la colocación entre el público CBFIs emitidos conforme a la Emisión medio de oferta pública a través de la BN colocación en mercados extranjeros de los CBFIs emitidos conforme a la Emisión que corresponda. Hacer extensivo
Comité de Auditoría	Significa el órgano de gobierno corporativo de la Emisora, que se describe en la Cláusula Novena, sección 9.2.1 del Fideicomiso.
Comité Financiero	Significa el órgano de gobierno corporativo de la Emisora, que se describe en la Cláusula Novena, sección 9.5.1 del Fideicomiso.
Comité de Inversiones	Significa el órgano de gobierno corporativo de la Emisora, que se describe en la Cláusula Novena, sección 9.7.1 del Fideicomiso.
Comité de Nominaciones y Compensaciones	Significa el órgano de gobierno corporativo de la Emisora, que se describe en la Cláusula Novena, sección 9.4.1 del Fideicomiso.
Comité de Prácticas	Significa el órgano de gobierno corporativo de la Emisora, que se describe en la Cláusula Novena, sección 9.3.1 del Fideicomiso.
Comité de Vigilancia de Créditos	Significa el órgano de gobierno corporativo de la Emisora, que se describe en la Cláusula Novena, sección 9.6.1 del Fideicomiso, cuyas facultades fueron asumidas por el Comité Financiero en términos de lo resuelto por el Comité Técnico en la sesión de fecha 25 de octubre de 2017.
Comité Técnico	Significa el órgano de gobierno corporativo de la Emisora, que se describe en la Cláusula Novena, sección 9.1 del Fideicomiso.

**1.4 Otros valores emitidos por el Fideicomiso**

El Fideicomiso cuenta con CBFIs inscritos en el Registro Nacional de Valores e Intermediarios (RNV) bajo los números 2679-1.81-2013-009, 2679-1.81-2014-016, 2679-1.81-2014-021, 2679-1.81-2015-024 y 2679-1.81-2016-027, según se advierte de los oficios número 153/6487/2013 el 11 de marzo de 2013, 153/106400/2014 de fecha 6 de marzo de 2014, 153/107509/2014 de fecha 22 de octubre de 2014, 153/4987/2015 de fecha 20 de enero de 2015 y 153/106194/2016 de fecha 16 de diciembre de 2016, emitidos por la CNBV.

Adicionalmente, la Emisora cuenta certificados bursátiles de colocación de manera preventiva bajo la modalidad de programa de colocación de certificados colocados de 2015-020, según consta en el oficio número 153/5767/2015 de fecha 28 de septiembre de 2015 emitido por la CNBV. A la primera emisión de certificados bursátiles fiduciarios al amparo del programa de colocación le fue asignado el número 2679-4.15-2015-020-01, según consta en el referido oficio. A la segunda emisión de certificados bursátiles fiduciarios al amparo del programa de colocación le fue asignado el número 2679-4.15-2015-020-03, según consta en el oficio 153/11314/2018 de fecha 9 de febrero de 2018.

Como consecuencia de lo anterior, emite reportes trimestrales, así como un reporte anual. Todos los reportes son publicados en los sitios de internet de Fibra Inn, de la BMV y de la CNBV, respectivamente, conforme a las disposiciones legales aplicables.

Adicionalmente, la Emisora tiene establecido un programa de *American Depositary Receipts* (ADRs) Nivel 1, el primer programa de ADRs establecido por una Fibra de México. Fibra Inn nombró a The Bank of New York Mellon, líder global en servicios de gestión de activos y servicios de inversión, como banco depositario de sus ADRs. Cada ADR representa 10 CBFIs y cotiza en el mercado "over the counter" (OTC) con la clave de pizarra: DFBRY. Los CBFIs continúan cotizando en la Bolsa Mexicana de Valores con la clave de pizarra: FINN 13. Este programa de ADRs comenzó a operar oficialmente el 28 de diciembre de 2015.

Además de lo anterior, el Fideicomiso no emite ni está obligado a emitir ningún otro tipo de reporte para otros mercados de forma periódica y/o continua.

Finalmente se informa que el Emisor ha entregado en forma completa y oportuna en todos los ejercicios los reportes que la legislación mexicana y extranjera les requieren sobre eventos relevantes e información periódica.

**1.5 Cambios significativos a los derechos de valores inscritos en el RNV**

El Fideicomiso no presenta cambios significativos a los derechos de valores inscritos en el Registro.

**1.6 Documentos de carácter público**

Conforme a los términos del Fideicomiso, el Fiduciario deberá entregar al Representante Común, cualesquiera notificaciones respecto de Asambleas de Tenedores, reportes y comunicaciones que generalmente se ponen a disposición de los Tenedores.



2.4 Gastos relacionados con el Programa

Los gastos relacionados con el Programa serán cubiertos con recursos propios del Emisor de manera directa con cargo al Patrimonio del Fideicomiso.

Según las estimaciones del Emisor, los principales gastos relacionados con el Programa, son los siguientes:

	Ps.
1. Derechos por estudio y trámite de la CNEV	[\$*]
2. Pago por estudio y trámite de la BMV <sup>(1)</sup>	[\$*]
3. Asesores legales <sup>(1)</sup>	[\$*]
4. [Otros (auditores, asesores)]	[\$*]
<b>TOTAL</b>	<b>[\$*]</b>

<sup>(1)</sup> No incluyen IVA.

Incluir cifras estimadas y nombre de las entidades  
Considerar una columna para el monto del IVA y  
monto total. Hacer extensivo al formato de  
suplemento.

[Sección de página intencionalmente en blanco]

## 2.6 Nombre de personas con participación relevante en el Programa

Las siguientes personas participaron en la elaboración del presente Prospecto:

### *Fiduciario*

Deutsche Bank México, S.A., Institución de Banca Múltiple, División Fiduciaria, actuando exclusivamente como fiduciario del Fideicomiso número F/1616.

Alonso Rojas Dingler

### *Eldeicomitente*

Asesor de Activos Físima, S.A.P.I. de C.V.

Oscar Eduardo Calvillo Amaya  
Miguel Aliaga Gargollo  
Laura Nelly Romero Lozano  
Lizette Chang y García  
Alejandro Javier Leal Isla Garza

### *Administrador*

Administradora de Activos Fibra Inn, S.C.

Oscar Eduardo Calvillo Amaya  
Miguel Aliaga Gargollo  
Laura Nelly Romero Lozano  
Lizette Chang y García  
Alejandro Javier Leal Isla Garza

### *Intermediarios Colocadores*

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

Emilio Mahuad Quijano  
Leonardo Poblete Galván

Casa de Bolsa BBVA Bancomer, S.A. de C.V. Grupo Financiero BBVA Bancomer

Irini Trujillo Ortiz  
Alejandra González Canto

### *Asesor Legal Externo*

Holland & Knight México, S.C.

Guillermo Uribe Lara  
Adrián Cay Lara  
Jorge Enrique González Carlini

### *Asesor Legal de los Intermediarios Colocadores*

Mijares Angoitia, Cortés y Fuentes, S.C.

Martín Sánchez Bretón  
Carlos Jiménez Cantó

### *Auditor Externo*

KPMG Cárdenas Desal, S.C.

[\*]

Incluir al asesor fiscal.

### *Representante Común*

CBanco, S.A., Institución de Banca Múltiple

Mónica Jiménez Labora Sarabia

### *Agente Estructurador*

Investia Asesores Financieros, S.A. de C.V.

José Antonio Gómez Aguado

Ninguna de las personas antes mencionadas que participaron en el análisis y/o elaboración del presente Prospecto tiene un interés económico directo o indirecto en el Programa, salvo lo relativo al pago de los honorarios profesionales que en su caso sean cubiertos por la Emisora.



oportunidades de crecimiento futuro. La Fábrica de Hoteles desarrollará propiedades por medio de la inversión conjunta de Fibra Inn y otros socios estratégicos (inversionistas terceros institucionales o fondos de inversión). Conforme a este esquema de desarrollo, una vez que el hotel que se desarrolle bajo este modelo esté generando ingreso y la operación esté estabilizada, Fibra Inn podrá, mediante opción de compra, adquirir la participación de dichos terceros, a fin de incorporar el Bien Inmueble a su patrimonio. Esta estrategia está planeada para hacer más eficiente el uso de los recursos de Fibra Inn y, consecuentemente, mantener el nivel de Distribuciones adecuado para los Tenedores. Este esquema permitirá que se combinen, propiedades que generen flujo inmediato y proyectos con atractivos rendimientos a mediano plazo.

Como resultado de lo anterior, consideramos que Fibra Inn cuenta con un modelo de negocio eficiente, flexible y altamente rentable distinguido por contar con tres elementos fundamentales que le permite ofrecer altos niveles de calidad y valor: i) diversificación de marcas y formatos, ii) ubicación geográfica estratégica y iii) nivel y calidad y servicio de los hoteles. Estos tres elementos son fundamentales para garantizar el crecimiento del portafolio y mantener a los huéspedes satisfechos.

Las ventajas competitivas de Fibra Inn:

- Una fibra hotelera manejada internamente con beneficios tangibles para nuestros inversionistas. La administración interna No incluir juicios de intereses de los inversionistas con los de la gerencia sin que valor, en su caso, a adquisición de propiedades por el cobro de comisiones. justificar. Hacer crecimiento. Fibra Inn procura adquirir hoteles ubicados en mercados con demanda creciente que le permita contratar una franquicia internacional para ofrecer a sus huéspedes un servicio de calidad que cumpla con estándares internacionales.
- Portafolio de hoteles de alta calidad ubicados en mercados con demanda creciente que le permita contratar una franquicia internacional para ofrecer a sus huéspedes un servicio de calidad que cumpla con estándares internacionales.
- Las propiedades cumplen con estándares de alta calidad y de mantenimiento. Estos estándares son revisados por las cadenas internacionales que auditan y certifican que la propiedad cumple con todos los requerimientos de la marca internacional.
- Fibra Inn tiene sólidas relaciones de negocio con las marcas internacionales que forman parte de su portafolio. Consideramos que las cadenas hoteleras de las marcas internacionales son socios estratégicos que juegan un rol primordial en el negocio de la Fibra y, específicamente, en la operación hotelera. Fibra Inn reconoce las bondades y ventajas de contar con una franquicia hotelera con reconocimiento internacional, ya que respalda la operación con la infraestructura y tecnología desarrollada por la cadena hotelera.
- Fibra Inn ofrece opciones atractivas para los viajeros y, los franquiciantes tienen programas de lealtad líderes en el mercado. El portafolio de hoteles que tiene Fibra Inn está operado con diversas marcas hoteleras internacionales que ofrecen al viajero la certidumbre que al hospedarse en un hotel de Fibra Inn de determinada marca tendrá la misma experiencia que tendría al hospedarse en cualquiera otro hotel de la misma marca ubicado en cualquier otro lugar, incluso fuera de México. Adicionalmente, el contar con marcas internacionales permite al huésped poder hacer uso de los

El uso de marcas y/o licencias se concede a Fibra Inn mediante un contrato de franquicia que se solicita a compañías hoteleras con reconocimiento internacional, nacional o extranjeras. El procedimiento que Fibra Inn sigue con cada cadena hotelera para la celebración de un contrato de franquicia se apega estrictamente al procedimiento que marca la Ley de la Propiedad Industrial.

La Fibra tiene firmados los siguientes contratos relevantes:

- Contrato de Fideicomiso
- Contrato de Administración
- Contratos de Gestión Hotelera
- Contratos de franquicia
- Contratos de seguros
- Contrato de prestación de servicios contables celebrado con Tactik

Incluir información de dichos contratos, incluyendo la duración e importancia de los mismos. Podrá hacer referencia cruzada.

[sección de página intencionalmente en blanco]



Camino Real®	Real Turismo	Mexicana	Upscale	17
Quinta Real®	Real Turismo	Mexicana	Upper Upscale	11
Total				658

Fuente: Información recopilada en los sitios web de cada empresa, al 26 de febrero de 2018. La información en las páginas web mencionadas puede haber cambiado desde esa fecha. Se reportan únicamente cadenas con al menos 3 propiedades en México.

La tabla anterior sugiere que pudiera haber oportunidades para hoteles orientados al segmento de negocios con franquicias internacionales, sector al que pertenecen los hoteles de Fibra Inn. Existe un puñado de carteras y propiedades individuales que comparten el mismo estándar que los hoteles de Fibra Inn y en los que es posible participar como un eficiente y expedito sumador de hoteles de negocios internacionales haciéndolo con bajos riesgos de ejecución y operación. Además, se puede apreciar un fuerte potencial para el segmento de lujo bajo marcas internacionales en México.

En cuanto a los hoteles que se encuentran en un mercado donde los clientes demandan un servicio de alimentos y bebidas, Fibra Inn ha incursionado en el segmento de Servicios Completos, los cuales representan mayores barreras de entrada que los de Servicios Selectos. En estos existen como salones y áreas públicas, destinados para organizar diversos tipos de eventos como convenciones y banquetes.

Fibra Inn ha incursionado en la compra de hoteles de Servicio Limitado, ya que es un formato con altos niveles de rentabilidad, al igual que los Servicios Selectos, en donde el desempeño está respaldado por las marcas globales que operamos y en donde se manejan tarifas más económicas.

Asimismo, Fibra Inn tiene la propiedad de hoteles en el segmento de Estancia Prolongada, formato que era necesario dentro de la gama de opciones para ofrecer al viajero de negocio con una estancia de más de 5 días.

Bajo este contexto y en busca de ampliar la gama de productos ofreciendo siempre una mejor rentabilidad para sus inversionistas, Fibra Inn ha comenzado a incursionar en el mercado de hoteles de lujo con la inversión en el JW Marriott Monterrey y el Westin Monterrey Valle, que proporcionarán Servicios Completos de Lujo.

#### La industria de las Fibras en México

Finalmente, la Fibra es parte de una creciente industria que, con su experiencia en los últimos 6 años demuestra que las Fibras son un poderoso vehículo para obtener capital necesario para soportar una rápida expansión de carteras como la de Fibra Inn, utilizando ventajas como economías de escala derivadas de una base de propiedades fragmentadas y la habilidad para desarrollar nuevas propiedades. Fibra Inn considera que las Fibras en general tendrán mayor acceso a financiamiento por deuda y este tipo de activo sigue ganando aceptación en México lo que permitirá mayor capacidad para hacer adquisiciones.

La capitalización de mercado de las Fibras ha ido de cero a cerca de Ps. \$264.8 miles de millones en cinco años.

Indicar los principales competidores en el mercado

telecomunicación, incluso internet, autorizado al efecto por el Banco de México, en o antes del día de que se trate.

Los intereses moratorios se calcularán multiplicando el importe vencido y no pagado por la tasa de interés moratoria aquí convenida, dividiendo el producto entre 360 (trescientos sesenta) y multiplicando el resultado así obtenido por el número de días naturales efectivamente transcurridos entre el último día para pagar la Contraprestación Adicional y la fecha en que la misma sea pagada a Asesor de Activos Prisma, S.A.P.I. de C.V.

**3. CONTRAPRESTACIÓN FÁBRICA DE HOTELES.-** Adicionalmente Asesor de Activos Prisma, S.A.P.I. de C.V. tendrá derecho a recibir y Fibra Inn estará obligada a pagar una contraprestación por la Fábrica de Hoteles (la "Contraprestación Fábrica de Hoteles") equivalente a la cantidad de Ps. \$50,000,000.00 (cincuenta millones de Pesos 00/100, M.N.) más el correspondiente impuesto al valor agregado ("IVA").

La exigibilidad y pago de la Contraprestación Fábrica de Hoteles estará condicionado a que: (i) durante el periodo comprendido del 1 de enero de 2017 al 31 de diciembre de 2019 se hayan firmado los respectivos acuerdos vinculantes con inversionistas terceros que garanticen ingresos por concepto de honorarios para Fibra Inn o a quien ésta designe por el periodo comprendido del 1 de enero de 2017 al 31 de diciembre de 2026 de por lo menos Ps. \$75,000,000.00 (setenta y cinco millones de Pesos 00/100 M.N.), correspondientes al valor presente de los ingresos por concepto de honorarios, descontados a una tasa de 10% (diez por ciento) anual; (ii) que una lista de los proyectos inmobiliarios relacionados con los referidos acuerdos vinculantes haya sido enviada para su conocimiento a los miembros del Comité de Prácticas como "pipeline" existente al 31 de diciembre de 2016 en un plazo no mayor de 5 (cinco) días hábiles contados a partir de dicha fecha, en caso de que se presenten proyectos inmobiliarios al Comité de Prácticas con posterioridad al periodo referido los ingresos correspondientes serán exclusivamente para Fibra Inn y (iii) que la parte de la inversión de los proyectos inmobiliarios relacionados con los referidos acuerdos vinculantes que le corresponda a Fibra Inn o a quien ésta designe sea financiada sin que se exceda el apalancamiento neto máximo del 33% (treinta y tres por ciento) sobre Activos Totales establecido por el Comité Técnico, a menos que este último expresamente autorice a Fibra Inn la inversión en proyectos inmobiliarios cuyo financiamiento exceda del referido apalancamiento neto máximo.

La determinación del momento de exigibilidad y pago de la Contraprestación Fábrica de Hoteles será la siguiente:

Iniciar si se firmaron acuerdos vinculantes.

- I. Si al 31 de diciembre de 2017 se han firmado los acuerdos vinculantes que garanticen a Fibra Inn o a quien ésta designe el monto de ingresos referido, el día hábil inmediato siguiente se pagará la totalidad de la Contraprestación Fábrica de Hoteles.
- II. Si al 31 de diciembre de 2017, no se han firmado los acuerdos vinculantes que garanticen a Fibra Inn o a quien ésta designe el monto de ingresos referido, el día hábil inmediato siguiente se pagará la Contraprestación Fábrica de Hoteles ajustada en proporción al monto de ingresos por concepto de honorarios de Fibra Inn o de



(*Earn Out*) condicionada al desempeño del Hotel en los primeros 4 años y se calculará tomando la utilidad neta operativa (NOI o *Net Operating Income*) de los 12 meses previos y dicha cantidad se dividirá entre el Cap Rate aplicable según el mes del ejercicio del *Earn Out* según el cap rate de 11% (años 1-2) o 10% (3-4).

Adicionalmente las partes acordaron pagar un guante por la cantidad de Ps. \$40 millones en la fecha de inicio de operaciones del hotel, para la enajenación del inmueble.

[Existe una garantía hipotecaria sobre la unidad comercial que representa el desarrollo inmobiliario en su totalidad, incluyendo la parte que corresponde al hotel, derivado de un contrato de crédito. Las partes acordaron que el hotel se transmitirá libre de todo gravamen, y la opción podrá ejercerse en cualquier tiempo mediante aviso por escrito, dentro de los 45 días naturales posteriores a la firma de la opción. Mediante notificación por escrito de fecha 19 de abril de 2018, Fibra Inn ejerció la opción de compra de esta propiedad en virtud de lo anterior, la cantidad entregada como depósito en garantía no parte del pago del precio de la parte fija. Por su parte el vendedor deberá cumplir con el cumplimiento de todas y cada una de sus obligaciones derivadas del contrato de enajene, libre de gravamen y responsabilidad a favor de Fibra Inn.]

Incluir el número de fideicomiso emisor de los CBF de desarrollo y fecha de celebración.

*Contrato Marco de Inversión*

Asimismo, con fecha 16 de mayo de 2018 Fibra Inn firmó un contrato marco con un fideicomiso emisor de certificados bursátiles fiduciarios de desarrollo. Mediante este acuerdo, establecieron ciertos términos y condiciones que deberán regir de manera general la co-inversión en vehículos de inversión o en vehículos de participación con otros inversionistas, para la construcción, desarrollo, administración y operación de los proyectos en los que colaboren ("Contrato Marco").

La vigencia del Contrato Marco comprende a partir de la fecha de su firma y hasta la venta u otra disposición por el fiduciario de la totalidad del patrimonio de los vehículos y la distribución de los ingresos correspondiente de los mismos beneficiarios.

Adicionalmente, se está realizando el proceso de análisis para la adquisición y/o desarrollo de hoteles en Riviera Maya, Los Cabos, Riviera Nayarit, Guadalajara y San Miguel de Allende. En cada una de dichas ubicaciones se cuenta con un acuerdo preliminar no vinculante con los propietarios respectivos de la ubicación proyectada de cada hotel. Se dará prioridad a los hoteles que se encuentren actualmente en operación o puedan iniciar operaciones en un corto plazo, para favorecer el crecimiento en las distribuciones por CBFIs y reducir el posible efecto dilutorio.

[sección de página intencionalmente en blanco]

(vi) Informe de deudores relevantes

No existen deudores del Fideicomiso y las obligaciones derivadas del Fideicomiso respecto de la Emisión de los CBFIs, no dependen total ni parcialmente de un deudor del Fideicomiso.

Fibra Iru ha reconocido una estimación de cobro dudoso considerando la probabilidad de incobrabilidad de las cuentas por cobrar desde que se genera la renta de Cuartos, basada en la experiencia y los hechos pasados. La estimación para cuentas de cobro dudoso al 31 de diciembre de 2017 y 2016, se integra como sigue:

Estimación para cuentas de cobro dudoso (Ps. millones)	2017	2016
Saldo inicial	Ps. 2.0	-
Incrementos	42.6	2.0
Disminuciones	(44.1)	-
Saldo final	Ps. 0.5	2.0

Señalar el porcentaje que representan respecto a los ingresos trimestrales del fideicomiso.

Durante el ejercicio 2017 se llevó a cabo un análisis de la recuperabilidad de las cuentas por cobrar de clientes en el cual se determinaron saldos de cobro dudoso por Ps. \$42.6 millones que fueron reconocidos como incobrables en gastos de operación.

[sección de página intencionalmente en blanco]



- (ix) Proponer al Comité Técnico el monto y composición de las remuneraciones, incentivos y/o compensaciones que deban ser pagadas al Director General, al Director de Administración y Finanzas y al Director de Adquisiciones y Desarrollo el Administrador.
- (x) Proponer al Comité Técnico el esquema de incentivos de los funcionarios de primero y segundo nivel del Administrador que fuesen susceptibles de contar con dichos esquemas de incentivos, pagadero en CBFIs o de otra manera.
- (xi) Proponer al Comité Técnico para resolución de la Asamblea de Tenedores cualquier incremento en los esquemas de compensación y comisiones por administración o cualquier otro concepto a favor del Administrador o a quien se encomienden las funciones de administración del Patrimonio del Fideicomiso.
- (xii) Las demás que le asigne la Asamblea de Tenedores o el Comité Técnico.

Los miembros del Comité de Nominaciones y Compensaciones durarán en sus cargos un año o hasta que las personas designadas para sustituirlos tomen posesión de sus cargos, pudiendo ser reelegidos. El Comité de Nominaciones y Compensaciones se reúne en cualquier momento, pero debe ser previamente convocado personalmente, por correo electrónico o por cualquier otro medio que acuerden sus miembros, por el Presidente o el Secretario del Comité Técnico o cualesquiera 2 (dos) de sus miembros. Para que las sesiones del Comité de Nominaciones y Compensaciones se consideren legalmente instaladas, la presencia de cuando menos la mayoría de sus miembros es requerida, y sus resoluciones son válidas cuando se adoptan por el voto favorable de cuando menos la mayoría de sus miembros presentes. La Asamblea de Tenedores, a su discreción, podrá aceptar o no las recomendaciones del Comité de Nominaciones y Compensaciones. Será facultad de la Asamblea Extraordinaria de Tenedores resolver cualquier desacuerdo relacionado con las recomendaciones del Comité de Nominaciones y Compensaciones.

#### *Comité de Vigilancia de Créditos*

##### Miembro

Alberto Rafael Gómez Eng\*

Héctor Medina Aguiar\*

Everardo Elizondo Almaguer\*

Oscar Eduardo Calvillo Amaya

Alejandro Javier Leal Isla Garza<sup>(1)</sup>

\* Miembros Independientes

Indicar a que se refiere la nota. Hacer extensivo

El Comité de Vigilancia de Créditos existió hasta el 25 de octubre de 2017 y sesionó cuatro veces durante el año. A partir de esa fecha, sus actividades fueron delegadas al Comité Financiero. Se integraba con 5 miembros y por lo menos con una mayoría de Miembros Independientes del

No se puede asegurar que la política de resolución de conflictos de intereses podrá eliminar la influencia de los conflictos citados. En caso de no ser exitosa dicha política, se podrían tomar decisiones que podrían no reflejar por completo los intereses de todos los Tenedores.

### 3.8 Auditores externos

El Auditor Externo del Fideicomiso es KPMG Cárdenas Dosal, S.C. y es de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría los Estados Financieros Consolidados del Fideicomiso y subsidiaria al 31 de diciembre de 2017 y 2016 y por lo años terminados en esa fecha, los cuales se encuentran preparados de conformidad con Normas Internacionales de Información Financiera emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad ("IASB" per sus siglas en inglés). La opinión de los Auditores Independientes en ambos periodos fue sin salvedades No ha existido renuncia o destitución de algún auditor externo anteriormente.

Hacer mención de los últimos tres ejercicios

Las obligaciones del Auditor Externo incluyen, entre otras: (i) emitir al Fiduciario, al Comité de Auditoría y al Representante Común, su reporte de auditoría sobre los estados financieros consolidados del Fideicomiso; y (ii) notificar al Fiduciario, al Representante Común y al Comité de Auditoría cualquier discrepancia en la información sobre los montos en las cuentas del Fideicomiso.

El Auditor Externo puede ser removido de su encargo por el Comité Técnico previa recomendación del Comité de Auditoría, pero dicha remoción no entrará en vigor sino hasta que se haya nombrado a un nuevo auditor externo.

De igual forma, el Auditor Externo no reúne ni se ubica en los supuestos del artículo 83, fracción VII, incisos b), c), f) y h), así como la fracción X de las Disposiciones, por lo que se considera como un auditor independiente para todos los efectos a que haya lugar.

Deloitte Touche, Galaz, Yamazaki, Ruiz Urquiza, S.C. es asesor contable del Fideicomiso.

El asesor en materia fiscal es Chevez, Ruíz, Zamarripa y Cia, S.C. quien ha otorgado la opinión en materia fiscal. Dicha opinión incluye comentarios en relación con el régimen fiscal aplicable a los fideicomisos de inversión en bienes raíces a que se refieren los artículos de la LISR vigentes y en específico aplicable al Fideicomiso.

El asesor en materia contable es Galaz, Yamazaki, Ruiz Urquiza, S.C quien ha otorgado la asesoría en temas de contabilidad recurrentemente cada trimestre.

#### Honorarios del Auditor Externo y Asesores Contables y Fiscales

	Al 31 de diciembre de,		
	2017	2016	2015
	(miles de pesos)		
Honorarios de Auditoría .....	Ps. \$2,570	Ps. \$2,468	Ps. \$2,314
Honorarios relacionados a la auditoría .....	69	66	92
Honorarios de asesoría contable y fiscal .....	690	600	600
<b>Total de honorarios.....</b>	<b>Ps. \$3,329</b>	<b>Ps. \$3,134</b>	<b>Ps. \$3,006</b>



Para mayor información respecto de los Servicios de Administración, favor de ver el apartado "Contrato de Administración" de la sección "3) EL FIDEICOMISO - 3.4 Contratos y acuerdos relevantes" del presente documento.

Nuestro Administrador no cuenta con órganos intermedios de administración.

**Principales Directivos y Administradores Relevantes**

A continuación, se incluye una tabla con los principales directivos y administradores relevantes al 31 de marzo de 2018:

Número	Nombre	Cargo	Género (1)	Señalar que se refieren a los directivos relevantes del administrador			Empresas donde colaboran como ejecutivos relevantes o miembros del consejo de administración
				Edad (años)	Tiempo en el cargo (años)	Tiempo en el cargo (años)	
1	Oscar Eduardo Calvillo Amaya	Director General	Masculino	61	3	29	Grupo Hotelero Prisma®: <ul style="list-style-type: none"> <li>• Asesor de Activos Prisma, A.P.I. de C.V.</li> <li>• Gestor de Activos Prisma, A.P.I. de C.V.</li> <li>• Operadora Técnica de Servicios y Restaurantes, A.P.I. de C.V.</li> <li>• Servicios de Activos Prisma, A.P.I. de C.V.</li> <li>• Impulsora de Activos Prisma, S.A.P.I. de C.V.</li> <li>• Tactik CSC, S.A.P.I. de C.V.</li> </ul>
2	Miguel Aliaga Gargollo	Director de Administración y Finanzas	Masculino	48	2	20	N/A

3.	Fernando Rocha Huerta	Director de Adquisiciones y Desarrollo	Masculino	52	3	28	N/A
4.	Laura Nelly Lazano Romero	Directora Jurídico	Femenino	52	5	19	N/A
5.	Lizette Chang y Garcia	Directora de Relación con Inversionistas	Femenino	46	5	21	N/A

El 60% de los miembros integrantes del equipo directivo del Administrador son del sexo masculino y 40% son del sexo femenino. El Administrador no cuenta a esta fecha con políticas o programas expresos que impulsen la inclusión laboral sin distinción de sexo en la composición de su equipo directivo. Sin embargo, la selección y contratación del equipo directivo del Administrador, se hace en base a las capacidades, habilidades y experiencia laboral de dichas personas, que contribuyan a agregar valor a la Fibra.

Para una descripción de las biografías de los directivos de nuestro Administrador, ver sección "Principales Directivos y Administradores Relevantes" de la sección "3. EL FIDEICOMISO - 3.5 Administradores", del presente documento.

Para una descripción de la contraprestación de nuestro Administrador, ver sección "3. EL FIDEICOMISO - 3.4 Contratos y Acuerdos Relevantes", del presente documento.

No existe parentesco por consanguinidad o afinidad hasta el cuarto grado o civil, incluyendo a cónyuges, concubinas o concubinarios, entre cualquier miembro del Comité Técnico o Directivos Relevantes del Administrador.

#### Política de Inclusión Laboral

La composición de los miembros propietarios del Comité Técnico es 100% masculino y en el equipo de los Directivos Relevantes, las mujeres participan con el 40%. Fibra Inn no cuenta con una política formal o programa que impulse la inclusión laboral sin distinción de sexo en la composición de sus órganos de gobierno. Sin embargo, la propuesta de inclusión de los miembros al Comité Técnico y la selección y contratación de Directivos Relevantes se hace a las capacidades, habilidades y experiencia laboral de dichas personas, que contribuyan a agregar valor a Fibra Inn.

Indicar expresamente si es aplicable a los miembros del comité técnico

#### Código de Conducta

Fibra Inn ha adoptado un código de conducta que se aplica a todos los empleados, incluyendo a los ejecutivos de la subsidiaria administradora, para asegurar que todos estén sujetos a las mismas normas de conducta en sus interacciones diarias. El código de conducta de Fibra Inn es una declaración formal de los estándares y las reglas laborales de conducta ética de Fibra Inn y para el cumplimiento y responsabilidad de colaboradores de Fibra Inn, empresas relacionadas y su subsidiaria, sus clientes y proveedores, autoridades y cualquier tercero que mantenga una relación. Esta puede ser consultada en la página de internet: <https://www.fibrainn.mx/site/es/wp-content/uploads/2018/04/Co%CC%81digo-de-E%CC%81tica-y-Conducta-FINN.pdf>

Este proporciona los siguientes lineamientos principales:

- i. Manejo de la ética en Fibra Inn



Resultados de Operación para el trimestre terminado el 31 de marzo de 2018 comparado con el trimestre terminado el 31 de marzo de 2017

La información financiera presentada en esta sección proviene de los estados financieros no auditados del periodo terminado el 31 de marzo de 2018, correspondientes al Fideicomiso Irrevocable No. F/1616 (Deutsche Bank México, S.A. Institución de Banca Múltiple, División Fiduciaria), publicados el 26 de abril de 2018 a través de la página de internet de la BMV y la CNBV:

La incorporación por referencia deberá realizarse de conformidad con lo señalado en las disposiciones.



Al y por los trimestres terminados el 31 de marzo del,

2018	%	2017	%	Variación Ps.	%
------	---	------	---	---------------	---

(en miles de pesos mexicanos, excepto las razones, acciones y cantidades por CBFI)

Información del Estado de Resultados

Base NOI:

Ingresos por:

Hospedaje	Ps. 478.9	95.6	Ps. 458.2	95.4	Ps. 20.6	4.5
Arrendamiento de inmuebles	21.9	4.4	22.2	4.6	-0.2	1.0
<b>Total de ingresos</b>	<b>500.9</b>	<b>100.0</b>	<b>480.4</b>	<b>100.0</b>	<b>20.5</b>	<b>4.3</b>

Costos y gastos por servicios hoteleros:

Hospedaje	126.9	25.3	118.8	24.7	68.2	6.9
Administración	83.9	16.8	80.7	16.8	3.3	4.1
Publicidad y Promoción	26.4	5.3	25.7	5.4	0.6	2.3
Energéticos	26.1	5.2	27.3	5.7	(1.2)	(4.5)
Mantenimiento	19.8	4.0	19.0	4.0	0.8	4.3
Regalías	33.2	6.6	29.7	6.2	3.5	11.6
Prediales	2.9	0.6	3.3	0.7	(0.4)	(11.7)
Seguros	1.4	0.3	1.5	0.3	(0.0)	(4.3)
<b>Total de costos y gastos por servicios hoteleros</b>	<b>320.7</b>	<b>64.0</b>	<b>306.1</b>	<b>63.7</b>	<b>14.6</b>	<b>4.8</b>

<b>NOI</b>	<b>180.2</b>	<b>36.0</b>	<b>174.4</b>	<b>36.3</b>	<b>5.8</b>	<b>3.3</b>
<b>NOI otros negocios</b>	<b>-3.6</b>	<b>-0.7</b>	<b>0.0</b>	<b>0.0</b>	<b>3.6</b>	
<b>NOI Total</b>	<b>176.6</b>	<b>35.3</b>	<b>174.4</b>	<b>36.3</b>	<b>2.2</b>	<b>1.3</b>

Otros costos y gastos

Honorarios de asesor						
Gastos corporativos de administración	23.5	4.7	23.4	4.9	0.1	0.6
Costos de adquisición y organización	6.5	1.3	2.4	0.5	4.1	166.0
Otros gastos, neto	0.4	0.1	-1.0	-0.3	(1.5)	141.9
Total de gastos indirectos	30.4	6.1	24.8	5.2	5.6	22.8

<b>EBITDA</b>	<b>146.1</b>	<b>29.2</b>	<b>149.5</b>	<b>321.1</b>	<b>(3.4)</b>	<b>(2.6)</b>
Mas: Gastos de adquisición de negocios	6.5	1.3	2.4	0.5	4.1	166.0

**El Administrador**

Los suscritos manifestamos bajo protesta de decir verdad que, en el ámbito de nuestras respectivas funciones, preparamos la información relativa a los bienes, derechos o valores fideicomitidos en su caso, así como la información financiera del fideicomitente o de quien aporte los bienes, derechos o valores al fideicomiso contenida en el presente Prospecto, la cual, a nuestro leal saber y entender, refleja razonablemente su situación. Asimismo, manifestamos que no tenemos conocimiento de información relevante que haya sido omitida o falseada en este suplemento o que el mismo contenga información que pudiera inducir a error a los inversionistas.

Administradora de Activos Fibra Inr, S.C.<sup>9</sup>

Por: Oscar Eduardo Calvillo Amaya  
Director General

Por: Miguel Aliaga Gargollo  
Director de Administración y Finanzas

Por: Laura Nelly Lozano Romero  
Director Jurídico

Verificar, en su caso, eliminar

<sup>9</sup> Firman el Director General, el Director de Administración y Finanzas y el Director Jurídico del Administrador, en virtud de que el Fideicomitente no cuenta con los cargos equivalentes.



**PERSONAS RESPONSABLES**

El Fideicomitente

El suscrito manifiesta bajo protesta de decir verdad que, en el ámbito de sus respectivas funciones, preparó la información relativa a los bienes, derechos o valores fideicomitados en su caso, así como la información financiera del Fideicomitente o de quien aporte los bienes, derechos o valores al Fideicomiso contenida en el presente Prospecto, la cual, a su leal saber y entender, refleja razonablemente su situación. Asimismo, manifiesta que no tiene conocimiento de información relevante que haya sido omitida o falseada en este Prospecto o que el mismo contenga información que pudiera inducir a error a los inversionistas.

Asesor de Activos Prisma, S.A.P.I. de C.V.

Por: Oscar Eduardo Calvillo Amaya  
Representante Legal

Incluir las firmas del Director General, Director de Finanzas y Director Jurídico. En su caso, las de las personas que realizan dichas funciones. Hacer extensivo al formato de suplemento y aviso.

## AVISO CON FINES INFORMATIVOS

### Certificados Bursátiles Fiduciarios Inmobiliarios "FINN 13"

---

**Deutsche Bank México, S.A., Institución de Banca Múltiple, División Fiduciaria**  
**FIDUCIARIO DEL FIDEICOMISO IRREVOCABLE F/1616.**

Aviso de actualización de la inscripción en el Registro Nacional de Valores (el "RNV") de los certificados bursátiles fiduciarios inmobiliarios con clave de pizarra "FINN 13" (los "CBFIs") emitidos por Deutsche Bank México, S.A., Institución de Banca Múltiple, División Fiduciaria, en su carácter de Fiduciario en el Fideicomiso Irrevocable identificado bajo el número F/1616 (el "Fideicomiso"), con motivo de la modificación a las características de los CBFIs, de conformidad con el sexto convenio modificatorio al Fideicomiso.

**Fiduciario Emisor:** Deutsche Bank México, S.A., Institución de Banca Múltiple, División Fiduciaria, en su carácter de Fiduciario en el Fideicomiso Irrevocable identificado bajo el número F/1616, celebrado el 23 de octubre de 2012.

**Dirección del Emisor:** Torre Virreyes, Pedregal 24, piso 20, colonia Molino del Rey, C.P. 11040, delegación Miguel Hidalgo, Ciudad de México.

**Fideicomitente:** Asesor de Activos Prisma, S.A.

**Fideicomitentes Adherentes:** Cualquier Proponente del Fideicomiso, por cuya aportación adquiriera los CBFIs y en el Convenio de Adhesión respectivo.

**Fideicomisarios en Primer Lugar:** Los Tenedores de los CBFIs.

**Fideicomisario en Segundo Lugar:** Los Fideicomitentes Adherentes, quienes tendrán derecho a readquirir la propiedad de los Bienes Inmuebles que aporten.

**Administrador:** Administradora de Activos Fibra Inn, S.C.

**Fideicomiso:** El Contrato de Fideicomiso Irrevocable F/1616 de fecha 23 de octubre de 2012 y sus anexos respectivos, según el mismo sea modificado de tiempo en tiempo, celebrado por el Fideicomitente, el Fiduciario y el Representante Común.

**Patrimonio de Aportación:** Los Bienes Inmuebles que, en su caso, sean aportados al Patrimonio del Fideicomiso y cuya contraprestación sea pagadera en CBFIs.

**Tipo de Valor:** Certificados Bursátiles Fiduciarios Inmobiliarios (para efectos del presente Aviso con Fines Informativos se denominarán CBFIs).

**Número de CBFIs emitidos a esta fecha:** 1,404,019,542 (mil cuatrocientos cuatro millones diecinueve mil quinientos cuarenta y dos) CBFIs.

**Clave de Pizarra:** FINN 13.

**Denominación:** Los CBFIs estarán denominados en Pesos.

**Valor por CBFI:** \$[\*] ([\*] Pesos 00/100 M.N.) correspondiente al precio de cotización al cierre de la sesión bursátil del día [\*] de [\*] de [\*].

**Derechos que confieren a los Tenedores:** Los CBFIs confieren a los Tenedores, de conformidad con los artículos 63, fracción II, 64 Bis 1 y demás aplicables de la Ley del Mercado de Valores, el derecho a una parte de los frutos, rendimientos y en su caso, al valor residual de los Bienes o derechos afectos con ese propósito al Fideicomiso, por lo que confieren el derecho a recibir Distribuciones de Efectivo del Patrimonio del Fideicomiso, en la medida en que éste sea suficiente para realizar dichas Distribuciones de Efectivo. Lo anterior en el entendido que los CBFIs no otorgan derecho alguno a sus Tenedores sobre la propiedad de los Activos.

**Garantías:** Los CBFIs no contarán con garantía real o personal alguna.

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

Hacer referencia a las resoluciones de la Asamblea que dan lugar al sexto convenio modificatorio.



Opinión legal

Ciudad de México, a [\*] de [\*] de 2018.

Comisión Nacional  
Vicepresidencia de S  
Dirección General de Emisiones Bursátiles  
Insurgentes Sur 1971, Torre Sur, Piso 7  
Guadalupe Inn, 01020  
Ciudad de México

Considerar cambio  
del Director  
General de  
Emisoras

Precisar que se trata de una  
inscripción preventiva bajo  
modalidad de programa.  
Hacer extensivo al numeral 16 e inciso  
v. de la presente opinión.

Atención: Bryan Lepe Sánchez  
Director General de Emisoras

Hacemos referencia (i) al programa de colocación de certificados bursátiles fiduciarios inmobiliarios no amortizables con clave de pizarra FINN I3 (los "CBFIs") emitidos por Deutsche Bank México, S.A., Institución de Banca Múltiple, División Fiduciaria (la "Emisora"), por conducto del fideicomiso irrevocable número F/1616 (el "Fideicomiso"), constituido el 23 de octubre de 2012 por Asesor de Activos Prisma, S.A.P.I. de C.V. como fideicomitente (el "Fideicomitente"), y con la comparecencia de CI Banco, S.A., Institución de Banca Múltiple, como representante común de los tenedores de CBFIs (el "Representante Común") y (ii) a la actualización de la inscripción de los CBFIs en el Registro Nacional de Valores con motivo de la modificación de las características de dichos valores.

La presente opinión se expide para efectos de dar cumplimiento en el artículo 85, fracción IV en relación con el contenido a que se refiere el artículo de la Ley del Mercado de Valores y el artículo 14, fracción II de las Disposiciones de Carácter General Aplicables a las Emisoras de Valores y a otros Participantes del Mercado de Valores, expedidas por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores.

Para efectos de la presente opinión, hemos revisado la documentación e información legal elaborada y proporcionada a nosotros por la Emisora, en relación con la misma y los CBFIs, misma que se señala más adelante y sostenido reuniones con funcionarios de ésta, y nos hemos apoyado, para las cuestiones de hecho, en dicha información y/o en las declaraciones de funcionarios de la Emisora.

Hemos sido contratados a efectos de emitir la presente opinión, como abogados externos de la Emisora, en relación exclusivamente con la preparación de la documentación referida y el registro de los CBFIs en el Registro Nacional de Valores.

indicar las  
modificaciones  
realizadas.

Para efectos de la presente opinión, hemos examinado la documentación legal proporcionada por la Emisora (la "Documentación Legal"):

1. Copia certificada de la escritura pública número 2000, otorgada ante la fe del Lic. Miguel Alessio del Distrito Federal, cuyo primer testimonio se encuentra en el Registro Público de Comercio del Distrito Federal bajo el folio mercantil número 262411, en la que consta la constitución de Deutsche Bank México, S.A. de febrero de 2000, el proyecto del convenio modificatorio y el proyecto de título contemplan la participación de Alfonso Rojas Dingler, verificar.
2. Copia certificada de la escritura pública número 44,663 de fecha 10 de septiembre de 2014, otorgada ante la fe del Lic. Arturo Talavera Autrique, Notario Público número 122 de la Ciudad de México, cuyo primer testimonio fue inscrito en el Registro Público de Comercio de la Ciudad de México bajo el folio mercantil número 262411, el 20 de enero de 2015, mediante la cual se hizo constar la ratificación de Gabriel Arroyo Chávez como delegado fiduciario y el otorgamiento de poderes por parte de Deutsche Bank México, S.A., Institución de Banca Múltiple, cuyas facultades y poderes no le han sido revocadas, limitadas ni modificadas en forma alguna.

Conforme a dicho instrumento, el delegado fiduciario mencionado cuenta con facultades y poderes suficientes para representar al Fiduciario, habiéndoles sido otorgados poderes para (i) pleitos y cobranzas, (ii) para girar, aceptar, endosar, negociar, librar, avalar, certificar y en cualquier forma suscribir títulos de crédito en nombre y representación de la Emisora, (iii) para actos de administración, (iv) poder especial en cuanto a su objeto pero general sin limitación alguna en cuanto a las facultades que comprende, para que en materia laboral ejerza todos aquellos actos de administración que requiera la Emisora para cumplir con sus obligaciones de fiduciario al servicio del patrimonio fideicomitido, (v) poder general para actos de dominio, (vi) poder general para abrir y cancelar cuentas bancarias y de inversión, hacer depósitos, girar contra las mismas y autorizar a terceras personas para girar contra las mismas, (vii) poder para celebrar los actos, contratos o convenios necesarios para cumplir con las funciones que le sean encomendadas a la división fiduciaria incluyendo de manera enunciativa mas no limitativa, fideicomisos, mandatos o comisiones, así como actuar como agentes de colateral o garantías, llevar a cabo representaciones comunes de los tenedores de títulos de crédito, llevar la contabilidad y los libros de actas y de registro de accionistas de sociedades y empresas, desempeñar cargo de albacea a la sindicatura o encargarse de la liquidación judicial o extrajudicial de negociaciones, establecimientos, concursos mercantiles o herencias, entre otros, en el desempeño de los fines de los fideicomisos y para cumplir con las funciones que sean encomendadas a la división fiduciaria de la sociedad, y (viii) facultad para otorgar, sustituir o delegar poderes, reservándose siempre el ejercicio de los mismos y revocar cualquier poder que se hubiere sustituido o delegado;



(c) Que las disposiciones legales vigentes y las demás condiciones tomadas en cuenta a la fecha de la presente opinión no sufran cambios posteriores que alteren el contenido de ésta.

Considerando lo anterior y conforme a las salvedades y limitaciones establecidas, manifestamos a esa Comisión Nacional Bancaria y de Valores que a nuestro leal saber y entender:

- i. La Emisora se encuentra debidamente constituida de conformidad con las leyes de los Estados Unidos Mexicanos;
- ii. El contrato de Fideicomiso es válido y exigible conforme a sus términos y cuenta con el patrimonio que se establece conforme a los últimos estados financieros publicados;
- iii. El delegado fiduciario de la Emisora a que se refiere la presente opinión cuenta, a la fecha, con facultades necesarias y suficientes para representarla y para celebrar los actos relacionados con la operación de referencia, incluyendo la suscripción del título de los CBFIs conforme al Fideicomiso;
- iv. Los delegados fiduciarios del Representante Común a que se refiere la presente opinión cuentan, a la fecha, con las facultades necesarias y suficientes para representarla y para celebrar los actos relacionados con la operación de referencia, incluyendo la suscripción del título de los CBFIs conforme al Fideicomiso; mismas que deberán ser ejercidas de manera mancomunada por dos de los delegados fiduciarios con firma "A" o por un delegado fiduciario con firma "A" y un delegado fiduciario con firma "B";
- v. Los acuerdos adoptados por la Asamblea de Tenedores de CBFIs de fecha el 11 de mayo de 2018 relativa a la autorización de **Hacer referencia al título que será depositado con motivo de la actualización y al formato de título a ser utilizado a efecto de versar sobre su validez jurídica.**
- vi. Los acuerdos adoptados por la Asamblea de Tenedores de CBFIs de fecha el 11 de mayo de 2018, relativos a la autorización para modificar el clausulado del fideicomiso y para actualizar la inscripción de los CBFIs, son válidos y exigibles;
- vii. Los CBFIs emitidos por el Fideicomiso son válidos jurídicamente y exigibles en contra de la Emisora.
- viii. Asumiendo (i) que el sexto convenio modificatorio del Fideicomiso será suscrito por el delegado fiduciario de la Emisora y los apoderados del Representante Común y del Fideicomitente; (ii) que dichos delegados fiduciarios y apoderados cuenten en la fecha de celebración del convenio con las mismas facultades y poderes a que se refieren las escrituras referidas en la presente opinión, sin que hayan sido limitadas, revocadas o modificadas de forma alguna, entonces, el sexto convenio modificatorio del contrato de Fideicomiso sería válido y exigible conforme al proyecto a que hace referencia el numeral 15 de la Documentación Legal.

Nuestra opinión está sujeta a las siguientes limitaciones y salvedades:

Prisma

Deutsche Bank



Verificar, no coincide con lo señalado en el prospecto. Hacer extensivo.

Prisma, S.A.P.I. de C.V.

Deutsche Bank México, S.A.

Institución de Banca Múltiple, División Fiduciaria actuando única y exclusivamente como fiduciario del Fideicomiso número F/1616

FIDUCIARIO EMISOR

INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, DIVISIÓN FIDUCIARIA ACTUANDO ÚNICAMENTE COMO FIDUCIARIO DEL FIDEICOMISO NÚMERO F/1616

OFERTA PÚBLICA DE CERTIFICADOS BURSÁTILES FIDUCIARIOS INMOBILIARIOS CON CLAVE DE PÍZARRA  
No amortizables y sin expresión de valor nominal a cargo del Fideicomiso F/1616

Monto Total de Oferta considerando la Opción de Sobreasignación  
Ps. \$[\*] ([\*] Pesos 00/100, M.N.)

Incluir entre corchetes lo referente a la sobreasignación. Hacer extensivo al resto del documento y demás formatos.

Con base en el Programa de colocación de Certificados Bursátiles Fiduciarios Inmobiliarios (el "Programa") establecido por Deutsche Bank México, División Fiduciaria, en su carácter de fiduciario en el Fideicomiso F/1616 (en lo sucesivo la "Emisora" o el "Emisor"), descrito en el "Prospecto del Programa", y considerando el Monto Máximo Autorizado de Colocación de CBFIs de hasta [\*] ([\*]) de CBFIs, se le [primaria/mixta] de suscripción de hasta [\*] ([\*]) CBFIs, sin expresión de valor nominal (considerando [\*] ([\*]) CBFIs objeto de la Opción de

Los términos utilizados en el presente Suplemento Informativo tendrán el significado que a ellos se atribuye en el Fideicomiso y en el Prospecto del Programa según el contexto lo requiera.

Tipo de Oferta: Oferta pública [primaria/mixta] [global] subsecuente.  
Número de Emisión: [\*] al amparo del Programa.  
CBFIs de la Oferta [Global]: [\*] ([\*]) de CBFIs, sin considerar los CBFIs materia de la Opción de Sobreasignación y [\*] ([\*]) de CBFIs incluyendo los CBFIs materia de la Opción de Sobreasignación.  
[CBFIs de la Oferta en México]: [\*] ([\*]) de CBFIs, sin considerar los CBFIs materia de la Opción de Sobreasignación y [\*] ([\*]) de CBFIs incluyendo los CBFIs materia de la Opción de Sobreasignación.  
[CBFIs de la Oferta Internacional]: [\*] ([\*]) de CBFIs, sin considerar los CBFIs materia de la Opción de Sobreasignación y [\*] ([\*]) de CBFIs incluyendo los CBFIs materia de la Opción de Sobreasignación.  
[CBFIs en circulación al terminar esta Oferta]: [\*] ([\*]) de CBFIs, sin considerar los CBFIs materia de la Opción de Sobreasignación y [\*] ([\*]) de CBFIs incluyendo los CBFIs materia de la Opción de Sobreasignación.  
Monto Total de la Oferta [Global]: Ps. \$[\*] ([\*] Pesos 00/100, M.N.), sin considerar los CBFIs materia de la Opción de Sobreasignación y Ps. \$[\*] ([\*] Pesos 00/100, M.N.), considerando los CBFIs materia de la Opción de Sobreasignación.  
[Monto Total Ofertado en México]: Ps. \$[\*] ([\*] Pesos 00/100, M.N.), sin considerar los CBFIs materia de la Opción de Sobreasignación y Ps. \$[\*] ([\*] Pesos 00/100, M.N.), considerando los CBFIs materia de la Opción de Sobreasignación.  
[Monto Total Ofertado Internacionalmente]: Ps. \$[\*] ([\*] Pesos 00/100, M.N.), sin considerar los CBFIs materia de la Opción de Sobreasignación y Ps. \$[\*] ([\*] Pesos 00/100, M.N.), considerando los CBFIs materia de la Opción de Sobreasignación.

Vigencia del Programa: 5 años, contados a partir de la fecha de autorización del mismo por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores.

Monto Máximo Autorizado de Colocación de CBFIs al amparo del Programa: Hasta [\*] ([\*]) de CBFIs en el entendido que el monto conjunto de las emisiones de CBFIs al amparo del Programa no podrá exceder de dicho número de CBFIs [ni podrá exceder de \$[\*] ([\*] de Pesos 00/100 M.N.)].

Fiduciario Emisor: Deutsche Bank México, S.A., Institución de Banca Múltiple, División Fiduciaria, en su carácter de Fiduciario en el Fideicomiso

Fideicomitente: Asesor de Activos Prisma, S.A.P.I. de C.V.

Fideicomitente Adherente: Cualquier Persona que aporte Activos al Patrimonio del Fideicomiso, por cuya aportación adquirirá para efectos del Fideicomiso los derechos y obligaciones establecidos en el fideicomiso y en el Convenio de Adhesión respectivo.

Fideicomisarios en Primer Lugar: Los Tenedores de los CBFIs.

Fideicomisario en Segundo Lugar: Los Fideicomitentes Adherentes por lo que hace, en su caso, a los Activos Aportados; quienes sujeto a los términos del Fideicomiso, podrán tener derecho a readquirir la propiedad de dichos Activos Aportados, conforme al Convenio de Adhesión respectivo.

Administrador: Administradora de Activos Fibra Int, S.C.

Intermediario[s] Colocador[es] [en México]: [\*].

[Intermediarios Colocadores en el Extranjero: [\*].]

[Agente Estructurador: [\*].]

Acto Constitutivo / Fideicomiso: Todos los CBFIs serán emitidos por el Fiduciario de conformidad con los términos del Contrato de Fideicomiso Irrevocable F/1616, de fecha 23 de octubre de 2012, así como todos sus Anexos, antecedentes y de las acciones, incluyendo cualesquiera modificaciones al mismo.

Patrimonio del Fideicomiso: El Patrimonio del Fideicomiso se integra principalmente con: (i) la Aportación Inicial; (ii) los Activos Aportados y los Activos Adquiridos; (iii) los Derechos de Arrendamiento; (iv) los Recursos Derivados de la Emisión; (v) las cantidades derivadas de las Rentas; (vi) los Activos que se adquieran con los Recursos Derivados de la Emisión o con cualquier otro recurso; (vii) los recursos y Valores que se mantengan en las Cuentas; (viii) los productos que se obtengan por la inversión del efectivo mantenido en el Patrimonio del Fideicomiso en Inversiones Permitidas así como los rendimientos financieros obtenidos de dichas Inversiones Permitidas; (ix) en su caso, los ingresos provenientes de hospedaje de

Bienes Inmuebles por permitir el alojamiento de personas; (x) en su caso, los recursos derivados del cumplimiento de los fines del Fideicomiso; (xi) los recursos que se obtengan de la Emisión de Valores representativos de deuda; (xii) los derechos y/o las cantidades que deriven del ejercicio de cualquier derecho que correspondiera al Fideicomiso; (xiii) cualesquier productos o rendimientos derivados de los bienes y derechos a que se refiere la Cláusula Cuarta del Fideicomiso; (xiv) los recursos que se obtengan por créditos y cualquier otro pasivo; y (xv) las demás cantidades y derechos de que sea titular el Fideicomiso, por cualquier causa válida.

Características relevantes de los bienes fiduciarios: Al [\*], la Cartera de Inmuebles está compuesta por [\*] hoteles dirigidos a servir al viajero de negocios, diversificados en términos de segmentos [\*] de servicios limitados, [\*] de servicios selectos, [\*] de servicios completos y [\*] de estancia prolongada, ubicación geográfica [\*] (estados) y que representan [\*] cuarteles que al [\*] tuvieron una tasa de ocupación total de [\*] % [\*] por ciento. Adicionalmente se tiene la construcción de [\*] cuarteles que serán ampliados en una de las actuales propiedades y [\*] serán remodelados. Para un total de [\*] cuarteles.

Tipo de Valor: Certificados bursátiles fiduciarios inmobiliarios, no amortizables y sin expresión de valor nominal (a una décima del presente Suplemento Informativo se denominarán Certificados Bursátiles Fiduciarios Inmobiliarios o CBFIs).

Clave de Pizarra: FINN 13.

Denominación: Los CBFIs están denominados en Pesos.

Precio de Colocación: Ps. \$[\*] ([\*] Pesos 00/100 M.N.) por cada CBI.

Derechos que confieren a los Tenedores: Los CBFIs confieren a los Tenedores, de conformidad con el artículo 63, fracción I de la LMV, el derecho a una parte de los frutos, rendimientos y en su caso, al valor residual de los bienes o derechos afectos con ese propósito al Fideicomiso, por lo que tendrán el derecho a recibir Distribuciones de Efectivo del Patrimonio del Fideicomiso, en la medida en que este sea suficiente para realizar dichas Distribuciones de Efectivo (o anterior en el entendido que (i) los CBFIs no otorgan derecho alguno sobre la propiedad de los Activos a sus Tenedores y (ii) no generan a cargo del Fideicomiso la obligación de pago de principal ni de intereses).

Distribuciones: El Comité Técnico podrá instruir al Fiduciario que realice Distribuciones de Efectivo, las cuales se entregarán a los Tenedores de CBFIs en cada Fecha de Distribución de Efectivo. El Comité Técnico determinará la política de distribución para la entrega de Distribuciones de Efectivo, cumpliendo siempre con los requisitos establecidos en el artículo 187 de la Ley del Impuesto sobre la Renta. Dicho ordenamiento legal, requiere que una vez distribuya por lo menos una vez al año, a más tardar el 15 (quince) de marzo, al menos el 95% del Resultado Fiscal del ejercicio inmediato anterior.

Periodicidad y forma de pago de Distribuciones: Conforme a la política de Distribuciones acordada por el Comité Técnico, las Distribuciones son otorgadas de manera trimestral. El Comité Técnico tiene la facultad de modificar la política de Distribuciones.

Fuente de Distribuciones: Las Distribuciones de Efectivo que deben entregarse a los Tenedores de CBFIs al amparo de los CBFIs se harán exclusivamente con los bienes disponibles en el Patrimonio del Fideicomiso. El Patrimonio del Fideicomiso también se utilizará para realizar el pago de gastos, honorarios e indemnizaciones del Fideicomiso.

Garantías: Los CBFIs no contarán con garantía real o personal alguna.

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

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

Fecha de Publicación del Aviso de Oferta Pública: [\*].

Fecha de la Oferta Pública: [\*].

Periodo por el que se mantendrá vigente la Oferta: La Oferta se mantendrá vigente desde la Fecha de Publicación del Aviso de Oferta y hasta la Fecha de Cierre de Libro.