

**TÍTULO
QUE AMPARA
CERTIFICADOS BURSÁTILES FIDUCIARIOS**

FINN 15

TÍTULO DE CRÉDITO AL PORTADOR EMITIDO POR
DEUTSCHE BANK MÉXICO, S.A.,
INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, DIVISIÓN FIDUCIARIA,
EN SU CARÁCTER DE FIDUCIARIO DEL FIDEICOMISO IRREVOCABLE NO. F/1616

Ampara [*] ([*])
CERTIFICADOS BURSÁTILES FIDUCIARIOS
POR UN MONTO TOTAL DE
\$[*] ([*]) de Pesos 00/100 Moneda Nacional).

México, Distrito Federal, a [*] de [*] de 2015.

Deutsche Bank México, S.A., Institución de Banca Múltiple, División Fiduciaria (el “Fiduciario”), en su carácter de fiduciario en el Fideicomiso Irrevocable No. F/1616, constituido el 23 de octubre de 2012, según el mismo sea modificado de tiempo en tiempo (el “Emisor” o la “Emisora” y el “Fideicomiso” respectivamente), se obliga incondicionalmente a pagar \$[*] ([*]) de Pesos 00/100 Moneda Nacional), más los intereses que en su caso se generen, en el lugar de pago que se indica más adelante, por la emisión de [*] ([*]) Certificados Bursátiles Fiduciarios al portador al amparo de este Título, en los términos que a continuación se indican y de conformidad con los artículos 61, 62, 63, 64 y demás aplicables de la Ley del Mercado de Valores.

Los Certificados Bursátiles Fiduciarios que ampara el presente Título corresponden al tipo que refiere la fracción II del artículo 62 de la Ley del Mercado de Valores.

Este título se emite al amparo del programa para la emisión de Certificados Bursátiles Fiduciarios con carácter revolvente de la Emisora, autorizado por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores (“CNBV”) mediante oficio número [*] de fecha [*] de [*] de 2015 (el “Programa”) por un monto de hasta [\$5,000,000,000.00 (cinco mil] millones de Pesos 00/100 M.N.) o su equivalente en Unidades de Inversión o en Dólares moneda de curso legal en los Estados Unidos de América. La inscripción de los presentes Certificados Bursátiles Fiduciarios en el Registro Nacional de Valores (“RNV”) de la CNBV y su oferta pública fueron autorizados por la CNBV, mediante oficio número [*] de fecha [*] de [*] de 2015, e inscritos en el mencionado registro bajo el número [*].

La presente Emisión de Certificados Bursátiles Fiduciarios se lleva a cabo con base en lo dispuesto en el inciso ii. de la sección 5.1 de la Cláusula Quinta y demás aplicables del Fideicomiso. Asimismo, la presente emisión se realiza de conformidad con la autorización de la Asamblea de Tenedores de los Certificados Bursátiles Fiduciarios Inmobiliarios (los “CBFIs”) de fecha [*] de [*] de 2015.

El presente Título se emite para su depósito en administración en S.D. Indeval Institución para el Depósito de Valores, S.A. de C.V. (el “Indeval”), justificando así la tenencia de los Certificados Bursátiles Fiduciarios por dicha institución y la realización de todas las actividades que le han sido asignadas a las instituciones para el depósito de valores y que de conformidad con la legislación aplicable deberán ser ejercidas por las instituciones para el depósito de valores, sin mayor responsabilidad para Indeval que la establecida para las instituciones para el depósito de valores en la Ley del Mercado de Valores.

Todos los pagos que deban de hacerse a los Tenedores de CBFs se llevarán a cabo en el domicilio de Indeval, ubicado en Avenida Paseo de la Reforma, número 255, piso 3, colonia Cuauhtémoc, delegación Cuauhtémoc, C.P. 06500, México, Distrito Federal, de conformidad con lo previsto en el presente Título.

PRIMERA. Definiciones. Los términos con mayúscula inicial utilizados en el presente Título, tendrán el significado que se atribuye a dichos términos en la presente sección primera o en alguna otra sección del presente Título y serán utilizados en forma singular o plural según sea aplicable. Sin perjuicio de lo anterior, los términos con mayúscula inicial, utilizados y no definidos expresamente en el presente Título, tendrán el significado que se les atribuye en el en el Fideicomiso.

- a. Activos Totales: significa la suma de (i) el valor en libros de los activos inmobiliarios de la Emisora y sus Subsidiarias antes de depreciación y amortización, sobre una base consolidada de conformidad con las NIIF; y (ii) el valor de todos los demás activos de la Emisora y sus Subsidiarias excluyendo cuentas por cobrar e intangibles, de conformidad con las NIIF.
- b. Activos Totales No Gravados: significa los Activos Totales de la Emisora que no se encuentren sujetos a Gravamen alguno.
- c. BMV: significa la Bolsa Mexicana de Valores, S.A.B. de C.V.
- d. Causas de Vencimiento Anticipado: significa cada una de las causas de vencimiento anticipado que se mencionan en la sección Vigésima del presente Título.
- e. Certificados Bursátiles Fiduciarios o CBFs: significa los certificados bursátiles fiduciarios de largo plazo al portador emitidos al amparo del Programa y esta Emisión.
- f. Deuda: significa, respecto de cualquier persona, sin duplicar, (i) todas las obligaciones derivadas de dinero tomado en préstamo, (ii) todas las obligaciones documentadas en bonos, créditos, obligaciones, pagarés o instrumentos similares, independientemente de su denominación, (iii) todas las obligaciones de dicha persona en su carácter de arrendatario conforme a arrendamientos financieros, (iv) toda la deuda de terceros respecto de la cual dicha persona otorgue garantía, fianza, aval o asuma obligación solidaria o que sea garantizada con un Gravamen constituido sobre cualquier activo de dicha persona, hasta por el valor de dicho

activo, según esté registrado en el balance más reciente de dicha persona, interino o auditado, (v) la apertura de cartas de crédito por cuenta de dicha persona y la obligación de reembolso correspondiente, salvo cartas de crédito emitidas por cuenta de dicha persona para garantizar pagos a proveedores en el curso normal del negocio en tanto dichas cartas de crédito no hayan sido confirmadas y el pago haya sido hecho al proveedor por dicha persona en el curso normal del negocio, (vi) deuda de contratos de cobertura, y (vii) cualesquiera otros pasivos o contingencias que se reflejen en el balance de la persona de que se trata, independientemente de su denominación.

- g. Deuda No Garantizada: significa, en cualquier fecha, la parte de la Deuda Total Insoluta a dicha fecha que no sea Deuda Garantizada de la Emisora o cualquiera de sus Subsidiarias.
- h. Deuda Garantizada: significa, en cualquier fecha, la parte de la Deuda Total Insoluta a dicha fecha que se encuentre garantizada por un Gravamen sobre propiedades u otros activos de la Emisora o cualquiera de sus Subsidiarias.
- i. Deuda Total Insoluta: significa, en cualquier fecha, la suma, sin duplicar, de (1) el monto total de principal de toda la Deuda insoluta de la Emisora; y (2) el monto total de principal de toda la Deuda insoluta de las Subsidiarias de la Emisora.
- j. Día Hábil: significa cualquier día que no sea sábado o domingo y en el cual las instituciones de crédito en México abran al público, de acuerdo con el calendario que al efecto publica la CNBV.
- k. Disposiciones: significa las disposiciones de carácter general aplicables a las emisoras de valores y a otros participantes del mercado de valores, expedidas por la CNBV y publicadas en el Diario Oficial de la Federación el día 19 de marzo de 2003, según las mismas han sido o sean modificadas.
- l. Documentos de la Emisión: significa el Fideicomiso, el presente Título, el prospecto, el suplemento informativo, el contrato de colocación y demás documentación accesoria y sus respectivos anexos (tal y como cada uno de ellos sea modificado de tiempo en tiempo); por medio de los cuales se instrumenta la presente Emisión.
- m. Dólar: significa la moneda de curso legal de los Estados Unidos de América.
- n. Emisión: significa la presente emisión de CBFs realizada al amparo del Programa.
- o. Fecha de Emisión: significa la fecha que se indica en la sección Quinta del presente Título.
- p. Fecha de Pago de Intereses: significa cada una de las fechas de pago del Monto de Intereses, conforme al calendario que se incluye en la sección Décima Tercera del presente Título. Asimismo, si una Fecha de Pago de Intereses coincide con un día

que no es un Día Hábil, la Fecha de Pago de Intereses será el Día Hábil inmediato siguiente, salvo por la última Fecha de Pago de Intereses que deberá coincidir con la Fecha de Vencimiento.

- q. Fecha de Vencimiento: tendrá el significado que se le atribuye a dicho término en la sección Séptima del presente Título.
- r. Fiduciario o Emisor o Emisora: significa Deutsche Bank México, S.A., Institución de Banca Múltiple, División Fiduciaria, como fiduciario del Fideicomiso F/1616 o sus sucesores, cesionarios, o quien sea designado subsecuentemente como fiduciario de conformidad con el Fideicomiso.
- s. Funcionario Responsable: significa un representante legal autorizado de la Emisora.
- t. Gravamen: significa, respecto a cualquier activo, cualquier hipoteca, prenda, usufructo, depósito, carga, preferencia o cualquier otra garantía real de cualquier clase o naturaleza (incluyendo, sin limitar, cualquier compraventa condicionada o con reserva de dominio), con relación a obligaciones pendientes de pago.
- u. Índice de Cobertura de Servicio de la Deuda: significa el índice de cobertura de al menos 1.0 (uno punto cero) con el que el Fideicomiso deberá contar al momento de asumir cualquier crédito, préstamo o financiamiento, mismo que deberá calcularse de conformidad con la siguiente formula:

$$ICD_t = \frac{AL_0 + \sum_{t=1}^6 IVA_t + \sum_{t=1}^6 UO_t + LR_0}{\sum_{t=1}^6 I_t + \sum_{t=1}^6 P_t + \sum_{t=1}^6 K_t + \sum_{t=1}^6 D_t}$$

Donde:

ICD_t = Índice de cobertura de servicio de la deuda al cierre del trimestre t.

AL_0 = Activos líquidos al cierre del trimestre 0 (esto es al cierre del trimestre que se está reportando), incluyendo efectivo e inversiones en valores, pero no el efectivo restringido.

IVA_t = Impuesto al Valor Agregado (IVA) por recuperar en el trimestre estimado de recuperación t.

UO_t = Utilidad Operativa estimada después del pago de dividendos para el trimestre t.

LR_0 = Líneas de crédito revolventes vigentes, irrevocables y no dispuestas al cierre del trimestre 0.

I_t = Amortizaciones estimadas de intereses derivadas de financiamientos para el trimestre t.

P_t = Amortizaciones programadas de principal de financiamientos para el trimestre t.

K_t = Gastos de capital recurrentes estimados para el trimestre t.

D_t = Gastos de desarrollo no discrecionales estimados para el trimestre t.

Las estimaciones que se realicen para el cálculo del Índice de Cobertura de Servicio de la Deuda deberán ser consistentes con las políticas de financiamiento, de Distribución y de operación seguidas por el Fideicomiso en el trimestre que se esté reportando, y ser consistentes con los niveles observados del mercado e incluir supuestos operativos verificables.

El cálculo de los montos correspondientes a los activos, financiamientos referidos en los conceptos de apalancamiento se realizará considerando el valor en libros del estado de situación financiera consolidado al cierre del trimestre reconocidos en su contabilidad de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera “*International Financial Reporting Standards*” que emita el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad “*International Accounting Standards Board*” aplicables a la Emisora.

- v. Ingreso Consolidado Disponible para Servicio de Deuda: significa, para cualquier periodo, el Ingreso Consolidado Neto de la Emisora de dicho periodo más las cantidades que hayan sido descontadas y menos las cantidades que hayan sido incluidas por (sin duplicar):
- gasto por intereses sobre Deuda;
 - pérdidas o ganancias derivadas de fluctuación cambiaria;
 - provisiones por impuestos con base en el ingreso;
 - descuento por amortización de deuda y costos de financiamiento diferidos;
 - depreciaciones y amortizaciones de bienes inmuebles;
 - gastos de adquisición de bienes inmuebles;
 - el efecto de cualquier cargo no monetario que derive de un cambio en principios contables al calcular el Ingreso Consolidado Neto para dicho periodo;
 - todo lo anterior sobre una base consolidada de conformidad con las NIIF.
- w. Ingreso Consolidado Neto: significa, para cualquier periodo, el monto de ingresos (o pérdidas) netos de la Emisora para dicho periodo, sobre una base consolidada de conformidad con las NIIF.
- x. Instituciones Calificadoras: significa Fitch México, S.A. de C.V. y HR Ratings de México, S.A. de C.V..
- y. LMV: Significa la Ley del Mercado de Valores.
- z. LGTOC: Significa la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito.
- aa. Monto Anual de Servicio de Deuda: significa, para cualquier periodo, la suma de los pagos de principal e intereses requeridos para dicho periodo, sobre una base consolidada de conformidad con las NIIF.

- bb. Monto de Intereses: significa las cantidades correspondientes a intereses ordinarios a pagar en cada Fecha de Pago de Intereses, que determine el Representante Común CBFs, de conformidad con lo previsto en el presente Título.
- cc. Monto de Principal: significa la cantidad de Principal pagadero en la Fecha de Vencimiento de conformidad con lo previsto en el presente Título.
- dd. Monto Máximo Autorizado del Programa: significa la cantidad de hasta \$[5,000,000,000.00] ([cinco mil] millones de Pesos 00/100 Moneda Nacional) o su equivalente Dólares o en Unidades de Inversión, en el entendido que el monto en circulación de todas las emisiones al amparo del Programa, no podrá exceder dicho monto.
- ee. NIIF: significa las normas internacionales de información financiera aplicables a las entidades listadas en la BMV.
- ff. Periodo Mínimo de Inversión: significa el término de cuatro años a que se refiere la fracción IV del artículo 187 de la LISR o el que en su caso se establezca por la legislación aplicable.
- gg. Principal: significa el valor nominal de todos los CBFs correspondientes a la presente Emisión.
- hh. Programa: significa el programa de colocación de certificados bursátiles fiduciarios hasta por un monto de \$[5,000,000,000.00] ([cinco mil] millones de Pesos 00/100 Moneda Nacional) o su equivalente Dólares o en Unidades de Inversión, al amparo del cual el Fideicomiso podrá realizar una o varias emisiones de certificados bursátiles fiduciarios en forma simultánea o sucesiva. Dicho Programa fue autorizado por la CNBV mediante oficio número [*] de fecha [*] de [*] de 2015 e inscrito en el RNV bajo el número [*].
- ii. Recursos Derivados de la Emisión: significa los recursos que se obtengan por la colocación de los CBFs mediante la presente Emisión, de conformidad con los términos y condiciones establecidos en el presente Título y los Documentos de la Emisión.
- jj. Representante Común CBFs: significa CI Banco, S.A., Institución de Banca Múltiple, quién será el representante común de los Tenedores CBFs o quien sea nombrado subsecuentemente como representante común por los Tenedores CBFs.
- kk. Resultado Fiscal: significa conforme a la Ley del Impuesto sobre la Renta, el resultado de restar a la utilidad o pérdida fiscal de un ejercicio fiscal determinado las pérdidas fiscales de ejercicios anteriores pendientes de amortizar.
- ll. Tenedores CBFs: significa los titulares de CBFs.
- mm. Título: significa el presente título de CBFs.

- nn. Trimestre Completo Más Reciente: significa el trimestre terminado más reciente para el cual se hayan preparado estados financieros de la Emisora.
- oo. Subsidiaria: significa, respecto de cualquier persona, cualquier sociedad o entidad, de cualquier naturaleza, que requiera ser consolidada con el Fideicomiso de conformidad con las NIIF.
- pp. Unidades de Inversión o UDIS: Significa la unidad de inversión cuyo valor se publique periódicamente por el Banco de México en el Diario Oficial de la Federación.

SEGUNDA. Monto Total de la Emisión. El monto de la Emisión amparada en el presente Título es de \$[*] ([*] de Pesos 00/100 Moneda Nacional), representado por [*] ([*]) CBFs.

TERCERA. Número de Emisión. Primera Emisión al amparo del Programa.

CUARTA. Valor Nominal de los CBFs. El valor nominal de cada uno de los CBFs es de \$100.00 (cien Pesos 00/100 Moneda Nacional).

QUINTA. Fecha de Emisión. La fecha de emisión del presente Título es el [2] de [octubre] de 2015 (la "Fecha de Emisión").

SEXTA. Lugar de la Emisión. El lugar en donde se lleva a cabo la presente Emisión es en México, Distrito Federal.

SÉPTIMA. Plazo de Vigencia y Fecha de Vencimiento de la Emisión. La vigencia de la presente Emisión será de [2,186] días, por lo que su fecha de vencimiento será el [24] de [septiembre] de 20[21] (la "Fecha de Vencimiento").

OCTAVA. Destino de los Recursos. Los recursos netos que se obtengan con motivo de la Emisión de los CBFs amparados por el presente Título, serán destinados para [*].

NOVENA. Fines del Fideicomiso. A continuación se transcriben los fines del Fideicomiso:

"5.1-cinco punto uno. Fines del Fideicomiso. El fin principal del Fideicomiso consiste en la adquisición y/o construcción de Bienes Inmuebles para ser destinados al arrendamiento; la adquisición del derecho a percibir ingresos provenientes del arrendamiento de dichos Bienes Inmuebles; así como recibir financiamiento para esos fines con garantía sobre los Bienes Inmuebles.

Asimismo, podrá efectuar todas las demás actividades que conforme a las disposiciones aplicables a los fideicomisos a los que se refieren los artículos 223-doscientos veintitrés y 224-doscientos veinticuatro de la LISR, les sea permitido realizar a estos fideicomisos, incluido el hospedaje para permitir el alojamiento de personas.

El Fiduciario, para efectos de cumplir con el fin principal del Fideicomiso, realizará, entre otras, las siguientes actividades: (i) adquirir, mantener en su propiedad y disponer de los bienes y

derechos que comprendan el Patrimonio del Fideicomiso; (ii) distribuir y administrar en las Cuentas, los recursos que se obtengan de la Emisión de los CBFIs; (iii) efectuar Inversiones Permitidas para efectos de que el Fideicomiso pueda recibir flujos de efectivo provenientes de los Bienes Inmuebles; (iv) realizar cualquier otro tipo de actividades que el Asesor, el Administrador, y en su caso, el Comité Técnico consideren necesarias, recomendables, convenientes o incidentales a lo anterior; y (v) realizar cualquier acto legal o actividades consistentes con lo anterior. Para dichos propósitos, las facultades del Fiduciario para el cumplimiento de los fines del Fideicomiso incluirán, sin limitación alguna las siguientes:

a).- Recibir y mantener la titularidad de la Aportación Inicial y los demás bienes y derechos que formen parte del Patrimonio del Fideicomiso, con el fin de realizar la Emisión de CBFIs y su Colocación entre el público inversionista, ya sea de manera pública o privada, por lo que deberá efectuar todas y cada una de las gestiones necesarias ante la CNBV, la BMV, el Indeval o cualquier otra entidad gubernamental, órgano autorregulado, bolsa de valores o sistema de cotización, ya sea nacional o extranjero, para obtener y llevar a cabo el registro de los CBFIs en el RNV o cualquier otro registro que sea necesario o conveniente; su posterior Emisión, oferta pública o privada y Colocación a través de la BMV y/o cualquier otra bolsa de valores o sistema de cotización, ya sea nacional o extranjera;

b).- Realizar la oferta pública de CBFIs que haya sido autorizada por la CNBV, realizar la oferta privada de CBFIs, en su caso, emitir los CBFIs y realizar pagos conforme al presente Fideicomiso o cualesquier otros contratos o instrumentos de los que sea parte, de conformidad con lo establecido en este Fideicomiso;

c).- Emitir CBFIs para ser entregados a los Fideicomitentes Adherentes que suscriban un Convenio de Adhesión a cambio de la aportación de Bienes Inmuebles. Dichos CBFIs contendrán en todo momento los mismos términos y condiciones a los CBFIs que sean motivo de emisión pública o privada y que se encuentren en posesión de otros Tenedores;

d).- En atención a lo señalado en los incisos a, b y c anteriores y en términos de la LMV y demás disposiciones aplicables, realizar los actos y suscribir los documentos que sean necesarios o convenientes, a fin de que se lleven a cabo los trámites y procedimientos necesarios o convenientes para el registro y listado de los CBFIs en la BMV y el depósito del Título en Indeval, así como los correlativos a cualesquiera otros mercados de valores ya sean nacionales o extranjeros;

e).- Llevar a cabo cada Emisión de los CBFIs, en los términos y con las características que se establezcan por la Asamblea de Tenedores, y en caso de la primera Emisión, conforme lo establezca el Comité Técnico;

f).- Celebrar, previa instrucción del Comité Técnico, los Documentos de Emisión así como todos los actos, convenios y contratos necesarios o convenientes para cada Emisión y Colocación de los CBFIs;

g).- Celebrar, previa instrucción del Comité Técnico, los Convenios de Adhesión, adquirir la propiedad de los Bienes Inmuebles Aportados, de los Bienes Inmuebles Adquiridos y cualesquiera otros Bienes Inmuebles y Derechos de Arrendamiento con los Recursos Derivados de la Emisión o con cualesquiera otro recursos;

h).- Celebrar, previa instrucción de la Asamblea de Tenedores y, en su caso, del Comité Técnico, los Contratos de Colocación con el o los Intermediarios Colocadores y cualesquiera otras Personas, según sea necesario, en relación con los CBFIs a ser emitidos por el Fideicomiso de tiempo en tiempo o en relación con cualquier otro Valor que sea emitido por el Fiduciario conforme a lo establecido en el presente Fideicomiso y cumplir con las obligaciones al amparo de dichos Contratos de Colocación, incluyendo el pago de indemnizaciones conforme a los mismos;

i).- Recibir y aplicar, de conformidad con lo establecido en el presente Fideicomiso, los Recursos Derivados de la Emisión;

j).- Abrir a nombre del Fiduciario, así como administrar, operar y mantener con la institución financiera que determine de manera indistinta el Comité Técnico y/o el Asesor, previa instrucción por escrito dirigida al Fiduciario, las Cuentas de conformidad con lo establecido en el presente Fideicomiso. Asimismo, realizar los traspasos y registros necesarios para el manejo de los recursos que formen parte del Patrimonio del Fideicomiso;

k).- Llevar a cabo todos los actos y celebrar o suscribir los contratos y documentos necesarios o convenientes para retirar y depositar cualquier cantidad en las Cuentas;

l).- Invertir las cantidades disponibles en las Cuentas en Inversiones Permitidas, según sea el caso, y celebrar los contratos correspondientes con instituciones financieras para dichos fines;

m).- Constituir, mantener y aplicar los recursos de las Cuentas conforme al presente Fideicomiso;

n).- Adquirir, mantener, transmitir, administrar y ser propietario, directa o indirectamente, de Inversiones en Bienes Inmuebles y otros bienes y derechos del Fideicomiso, y celebrar y suscribir la documentación necesaria para dicho fin conforme los términos previstos en el presente Fideicomiso;

o).- Efectuar la entrega de Distribuciones de Efectivo a través de Indeval de conformidad con el presente Fideicomiso;

p).- Recibir y administrar las Rentas y cualquier otra cantidad en relación con las Inversiones Permitidas y cualquier otro bien o derecho que sea parte del Patrimonio del Fideicomiso;

q).- Llevar a cabo todas las acciones que sean necesarias o convenientes a fin de conservar y en su caso oponer a terceros la titularidad sobre el Patrimonio del Fideicomiso, realizando todos los actos necesarios para su defensa de conformidad con los términos del presente Fideicomiso y la Legislación Aplicable;

r).- Celebrar los Contratos de Arrendamiento, el Contrato de Administración, el Contrato de Asesoría, y en su caso, contratos de hospedaje, incluyendo cualquier otro contrato necesario o conveniente para realización de los fines del presente Fideicomiso, así como sus respectivos convenios modificatorios de acuerdo con las instrucciones del Comité Técnico;

s).- Realizar la administración, ejecución y cobranza derivada de los Contratos de Arrendamiento que formen parte del Patrimonio del Fideicomiso, por conducto del Asesor;

t).- Celebrar, previa instrucción del Administrador y/o del Asesor y/o del Comité Técnico, según sea el caso, los contratos que sean necesarios o convenientes para cumplir con los fines del Fideicomiso, y celebrar cualquier tipo de instrumento o acuerdos relacionados, incluyendo la celebración de acuerdos de indemnización y cualquier modificación, prórroga o renovación;

u).- Celebrar y cumplir con sus obligaciones bajo cualquier contrato celebrado conforme al presente Fideicomiso;

v).- Conforme a las instrucciones del Comité Técnico, contratar y remover al Auditor Externo y al Asesor Contable y Fiscal, en los términos previstos en el presente Fideicomiso;

w).- Previa instrucción del Administrador y/o del Comité Técnico, según sea el caso, contratar y remover a consultores, depositarios, abogados, contadores, expertos y otros agentes para los propósitos y fines del presente Fideicomiso;

x).- Pagar con los activos que conforman el Patrimonio del Fideicomiso, en la medida que éste resulte suficiente, todas las obligaciones de las que es responsable de conformidad con la Legislación Aplicable y las disposiciones del presente Fideicomiso y los Documentos de Emisión y cualquier otro convenio o documento, incluyendo sin limitación alguna, Distribuciones de Efectivo, el pago de los Gastos de Emisión y de los Gastos de Mantenimiento de la Emisión, previa notificación por escrito del Administrador y/o del Asesor y/o del Comité Técnico, según corresponda;

y).- Preparar y proveer toda la información relacionada con el Fideicomiso que deba ser entregada de conformidad con este Fideicomiso, la LMV, la Circular Única de Emisoras, el Reglamento Interior de la BMV y la Legislación Aplicable, así como toda la información que sea requerida de conformidad con otras disposiciones de este Fideicomiso y otros contratos en los que el Fiduciario sea parte, en todo caso el Fiduciario podrá contratar al Asesor Contable y Fiscal a fin de que lleve a cabo la contabilidad correspondiente;

z).- Preparar y presentar, de conformidad con la información que le sea proporcionada por el Administrador y el Asesor Contable y Fiscal, todas las declaraciones fiscales del Fideicomiso de conformidad con la Legislación Aplicable, así como llevar a cabo todos los actos jurídicos y materiales, tales como retenciones, expedición de constancias y registros, necesarios para cumplir con todas las obligaciones a su cargo derivadas de las disposiciones fiscales en vigor durante la vigencia del Fideicomiso, en el entendido que para el cumplimiento de este inciso, el Fiduciario estará facultado para contratar al Asesor Contable y Fiscal a efecto de que le asesore en las actividades a realizar;

aa).- En caso de ser necesario, someter a la autoridad fiscal cualquier clase de consulta fiscal y/o confirmaciones de criterio, en los términos de los artículos 34-treinta y cuatro y 36-treinta y seis del CFF, necesarios para llevar cabo los fines del Fideicomiso;

bb).- Preparar y presentar cualesquier otros reportes y/o escritos requeridos por, o solicitudes de autorización de parte de cualquier autoridad gubernamental;

cc).- Participar como socio mayoritario en el Administrador y conforme a las instrucciones del Comité Técnico, ejercer en beneficio de este Fideicomiso, todos los derechos económicos y corporativos derivados de su parte social; incluyendo sin limitar, la facultad de designar, remover e

instruir libremente al órgano de administración del Administrador y a sus representantes y apoderados;

dd).- Otorgar poderes generales y especiales según sean requeridos mediante instrucciones del Comité Técnico para el desarrollo de los fines del Fideicomiso de conformidad con este Fideicomiso y cualquier otro contrato celebrado por el Fiduciario en ejecución de este Fideicomiso; en el entendido que (i) el Fiduciario no otorgará poderes para abrir, administrar, operar y cancelar cuentas bancarias; (ii) el Fiduciario no otorgará poderes para actos de dominio, ya que dicha facultad siempre será ejercida directamente por el Fiduciario a través de sus delegados fiduciarios conforme a las instrucciones del Comité Técnico, mismas que siempre deberán ser ratificadas por la o las personas designadas para tal efecto por el propio Comité Técnico; y (iii) cualquier y todos los apoderados nombrados por el Fiduciario deberán cumplir con las obligaciones de los poderes y de los contratos, establecidas de conformidad con la Cláusula Trigésima Segunda del presente Fideicomiso, en relación con sus actos realizados (incluyendo cualquier requerimiento de informar al Fiduciario de actos realizados por los apoderados);

ee).- Para el caso en que se haya efectuado una Colocación en los Estados Unidos de América conforme a las leyes aplicables en dicho país, proporcionar a los Tenedores residentes en los Estados Unidos de América que en su caso así lo soliciten expresamente al Comité Técnico, la información que determine este último a efecto que los mismos puedan cumplir con las disposiciones fiscales aplicables a los mismos. Para efectos de este inciso, el Fiduciario tendrá la facultad en todo momento de contratar con cargo al Patrimonio del Fideicomiso a un experto en el mercado donde se realizó la colocación para que este último lleve a cabo todos los procesos necesarios de mantenimiento de la emisión en dicho país, así como, divulgación de información conforme a la Legislación Aplicable;

ff).- Realizar previa instrucción del Comité Técnico o en su caso por acuerdo de la Asamblea de Tenedores, todos los trámites necesarios, los actos necesarios y/o convenientes a efecto de que el Fideicomiso no sea considerado como “passive foreign investment company” (“PFIC”) para efectos de impuestos federales de los Estados Unidos de América y de conformidad con la ley fiscal de los Estados Unidos de América; así como cualesquiera otros necesarios y/o convenientes de conformidad con la ley fiscal aplicable de los Estados Unidos de América;

gg).- Celebrar y suscribir todo tipo de contratos, acuerdos, instrumentos o documentos de acuerdo con las instrucciones del Comité Técnico, incluidos títulos de crédito y realizar todos los actos necesarios o convenientes con el fin de cumplir con los fines del Fideicomiso de conformidad con lo establecido en este Fideicomiso y en los contratos celebrados por el Fiduciario, el Contrato de Colocación, los contratos que se requieren para abrir cuentas bancarias, cuentas de inversión y contratos de intermediación bursátil, los contratos que se requieran para el uso de nombres comerciales, marcas y de propiedad intelectual y contratos o documentos relacionados con la realización, adquisición y disposición de Inversiones en Bienes Inmuebles, cobranza de los ingresos derivados de los contratos de arrendamiento y cualquier modificación a dichos contratos o documentos, y hacer que se cumplan los derechos y acciones disponibles para el Fideicomiso;

hh).- Solicitar y celebrar cualquier clase de financiamiento, ya sea con instituciones financieras nacionales o extranjeras de acuerdo con las instrucciones del Comité Técnico, con el fin de adquirir y/o construir Bienes Inmuebles y en su caso adquirir Derechos de Arrendamiento, otorgando al efecto las garantías reales con el Patrimonio del Fideicomiso;

ii).- Realizar la emisión y colocación de Valores diferentes a los CBFIs, incluyendo títulos de deuda de acuerdo con las instrucciones de la Asamblea de Tenedores, mediante oferta pública y/o privada y realizar todos los actos necesarios y/o convenientes ante cualquier autoridad competente, bolsa de valores, entidad, dependencia o persona a efecto de lograr la emisión y colocación de dichos valores ya sea en México o en el extranjero, previo cumplimiento de las disposiciones legales aplicables;

jj).- En caso del ejercicio del Derecho de Reversión por parte de algún Fideicomitente Adherente, recibir el precio de reversión, conforme a los términos y condiciones que determine el Comité Técnico;

kk).- Efectuar la compra de CBFIs previamente emitidos por el Fiduciario o títulos de crédito que los representen, pudiendo enajenarlos o cancelarlos de conformidad con las instrucciones que reciba del Comité Técnico, siendo aplicable el lo conducente el artículo 56 de la LMV;

ll).- En caso que el Fideicomiso se extinga, llevar a cabo el proceso de liquidación que se establece en el presente Fideicomiso y la celebración del respectivo convenio de extinción total del Fideicomiso;

mm).- Proporcionar acceso irrestricto al Representante Común o a quien el mismo designe, a toda la información que tenga disponible derivada o relacionada con el presente Fideicomiso, en un margen no mayor a 10-diez Días Hábiles posteriores de haber recibido la solicitud por escrito respectiva del acceso a la información;

nn).- Proporcionar acceso irrestricto al Asesor, al Administrador, o a quien ellos mismos designen, dentro del ámbito de sus funciones, a toda la información que tenga disponible derivada o relacionada con el presente Fideicomiso;

oo).- En su caso, conforme lo establecido en el párrafo segundo de esta Cláusula, previa instrucción del Comité Técnico, podrá realizar todos los actos necesarios para que Bienes Inmuebles que formen parte del Patrimonio del Fideicomiso se destinen a la prestación de servicios de hospedaje, incluyendo la adquisición de todos los bienes y derechos necesarios al efecto, y la realización de todos los actos necesarios y/o convenientes, incluidos los actos jurídicos, convenios y contratos que al efecto se requiera para llevar a cabo las actividades referidas;

pp).- Ostentar la posesión originaria más nunca la posesión derivada de los Bienes Inmuebles que sean aportados al Patrimonio del Fideicomiso; y

qq).- En general, cumplir oportuna y diligentemente con todas las obligaciones a su cargo, de conformidad con este Fideicomiso y con las demás disposiciones legales aplicables."

DÉCIMA. Patrimonio del Fideicomiso. El Patrimonio del Fideicomiso se integra de la siguiente manera:

- a. Con la Aportación Inicial;
- b. Con los Bienes Inmuebles Aportados y los Bienes Inmuebles Adquiridos;

- c. Con los Derechos de Arrendamiento;
- d. Con los Recursos Derivados de la Emisión;
- e. Con las cantidades derivadas de las Rentas;
- f. Con los Bienes Inmuebles y los Derechos de Arrendamiento que se adquieran con los Recursos Derivados de la Emisión o con cualquier otro recurso;
- g. Con los recursos y valores que se mantengan en las Cuentas;
- h. Con 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;
- i. En su caso, con lo ingresos provenientes de hospedaje de Bienes Inmuebles por permitir el alojamiento de personas;
- j. En su caso, con los recursos derivados del cumplimiento de los fines del Fideicomiso;
- k. Con los recursos que se obtengan de la emisión de valores representativos de deuda;
- l. Con los derechos y/o las cantidades que deriven del ejercicio de cualquier derecho que corresponda al Fideicomiso;
- m. Con cualesquier productos o rendimientos derivados de los bienes y derechos a que se refiere la presente sección; y
- n. Con las demás cantidades y derechos de que sea titular el Fideicomiso, por cualquier causa válida.

DÉCIMA PRIMERA. Amortización de Principal. El Principal de los CBFs se pagará en un solo pago, mediante transferencia electrónica de fondos, en la Fecha de Vencimiento, contra entrega del presente Título. El Representante Común CBFs deberá dar aviso a Indeval por escrito, a la CNBV a través de STIV-2, y a la BMV a través de SEDI, o a través de los medios que esta determine, con por lo menos 2 (dos) Días Hábiles de anticipación a la Fecha de Vencimiento, el monto de dicha amortización.

DÉCIMA SEGUNDA. Intereses. A partir de la Fecha de Emisión o, tratándose de CBFs Adicionales de conformidad con lo previsto en la sección Vigésima Primera del presente Título, y en tanto no sean amortizados en su totalidad, los CBFs devengarán un interés bruto anual, sobre su valor nominal, a una tasa anual igual a la tasa a que hace referencia el siguiente párrafo, que el Representante Común CBFs calculará 2 (dos) Días Hábiles anteriores al inicio de cada Período de Intereses, de conformidad con el calendario de pagos que aparece en la sección Décima Tercera del presente Título (la "Fecha de

Determinación de la Tasa de Interés Bruto Anual”), computado a partir de la Fecha de Emisión o a cada Período de Intereses correspondiente y que regirá precisamente durante el Período de Intereses de que se trate.

La tasa de interés bruto anual (la “Tasa de Interés Bruto Anual”) se calculará mediante la adición de [*]% ([*] por ciento) a la Tasa de Interés Interbancaria de Equilibrio a un plazo de hasta 28 (veintiocho) días (o la que la sustituya) (“TIIE” o “Tasa de Interés de Referencia”), dada a conocer por el Banco de México, por el medio masivo de comunicación que éste determine o a través de cualquier otro medio electrónico, de cómputo o de telecomunicación, incluso Internet, autorizado al efecto precisamente por Banco de México, en la Fecha de Determinación de la Tasa de Interés Bruto Anual que corresponda o, en su defecto, dentro de los 30 (treinta) Días Hábiles anteriores a la misma, caso en el cual deberá tomarse como base la tasa comunicada en el Día Hábil más próximo a dicha Fecha de Determinación de la Tasa de Interés Bruto Anual. En caso de que la TIIE deje de existir o publicarse, el Representante Común CBFs utilizará como tasa sustituta para determinar la Tasa de Interés Bruto Anual de los Certificados Bursátiles Fiduciarios, aquella que dé a conocer el Banco de México oficialmente como la tasa sustituta de la TIIE a plazo de hasta 28 (veintiocho) días. Una vez hecha la adición de [*]% ([*] por ciento) a la TIIE, la tasa resultante se deberá capitalizar o en su caso, hacer equivalente al número de días naturales efectivamente transcurridos hasta la Fecha de Pago de Intereses correspondiente.

Para determinar la Tasa de Interés Bruto Anual capitalizada o, en su caso, equivalente al número de días naturales efectivamente transcurridos hasta la Fecha de Pago de Intereses correspondiente, el Representante Común CBFs utilizará la siguiente fórmula:

$$TC = \left[\left(1 + \frac{TR}{360} \times PL \right)^{\frac{NDE}{PL}} - 1 \right] \times \left[\frac{360}{NDE} \right]$$

En donde:

TC = Tasa de Interés Bruto Anual capitalizada o, en su caso, equivalente al número de días naturales efectivamente transcurridos hasta la Fecha de Pago de Intereses correspondiente.

TR = Tasa de Interés Bruto Anual.

PL = Plazo de la TIIE o Tasa de Interés de Referencia, en días.

NDE = Número de días naturales efectivamente transcurridos hasta la Fecha de Pago de Intereses correspondiente.

El interés que devenguen los CBFs se computará a partir de la Fecha de Emisión o al inicio de cada Período de Intereses, según corresponda, y los cálculos para determinar las tasas y el monto de los intereses a pagar, deberán comprender los días naturales efectivamente transcurridos hasta la Fecha de Pago de Intereses correspondiente. Los cálculos se efectuarán cerrándose a centésimas.

Para determinar el Monto de Intereses pagaderos en cada Fecha de Pago de Intereses correspondientes al Período de Intereses de que se trate el Representante Común CBFs utilizará la siguiente fórmula:

$$I = VN \left(\frac{TC}{360} \times NDE \right)$$

En donde:

I = Monto de Intereses a pagar en la Fecha de Pago de Intereses correspondiente.

VN = Valor nominal de los CBFs en circulación.

TC = Tasa de Interés Bruto Anual capitalizada o, en su caso, equivalente al número de días naturales efectivamente transcurridos hasta la Fecha de Pago de Intereses correspondiente.

NDE = Número de días naturales efectivamente transcurridos hasta la Fecha de Pago de Intereses correspondiente.

Iniciado cada Periodo de Intereses, la Tasa de Interés Bruto Anual determinada para dicho periodo no sufrirá cambios durante el mismo. El Representante Común CBFs, con al menos 2 (dos) Días Hábles de anticipación a la Fecha de Pago de Intereses que corresponda o a la Fecha de Vencimiento, según sea el caso, dará a conocer a la CNBV, al Indeval por escrito (o a través de los medios que estas determinen) y a la BMV a través del SEDI (o cualquier otro medio que la BMV determine) el Monto de Intereses a pagar en dicha fecha de pago, la Tasa de Interés Bruto Anual aplicable al siguiente Período de Intereses y el Monto de Principal pagadero, según corresponda.

Los CBFs dejarán de devengar intereses a partir de la fecha señalada para su pago, siempre que el Emisor hubiere constituido el depósito del importe de la amortización y, en su caso, de los intereses ordinarios correspondientes, en las oficinas del Indeval, a más tardar a las 11:00 a.m. (hora de la Ciudad de México) de la fecha de pago correspondiente.

En los términos del Artículo 282 de la Ley del Mercado de Valores, el Emisor determina que el presente Título no llevará cupones adheridos, haciendo las veces de éstos, para todos los efectos legales, las constancias que expida el Indeval.

Para efectos del primer Periodo de Intereses de los CBFs, la Tasa de Interés Bruto Anual aplicable es de [*] % ([*] por ciento).

El Emisor no está obligado a pagar cantidades adicionales respecto de impuestos de retención o de cualquier impuesto equivalente, aplicables en relación con los pagos que realice respecto de los CBFs, excepto que el Emisor determine que los CBFs estén disponibles para su liquidación en el sistema de Euroclear u otros sistemas de liquidación similares fuera de México, incluyendo cualquier reapertura de esta Emisión, en este caso el Emisor pagará a los Tenedores CBFs aquellas cantidades adicionales que sean necesarias para que todo pago neto de interés (incluyendo cualquier prima pagadera por concepto de

amortización de los CBFs y cualesquier otra cantidad que se asimile a un interés respecto de los CBFs conforme a la legislación mexicana aplicable) o principal en favor de los Tenedores CBFs, una vez que se deduzcan o retengan por o a cuenta de cualquier impuesto, contribución u otro gravamen impuesto por México o cualquier otra subdivisión política u autoridad fiscal, no sea menor a los montos exigibles y pagaderos en ese momento sobre los CBFs como si dicha deducción o retención no hubiere sido requerida. Esta obligación de la Emisora de pagar cantidades adicionales estará sujeta a las excepciones, limitaciones y obligaciones que la Emisora defina en el momento en que dicha determinación se lleve a cabo.

Sin perjuicio de lo establecido en el párrafo anterior, todas las cantidades que los CBFs generen por concepto de intereses ordinarios y Principal serán liquidadas a través de Indeval, realizándose las mismas de conformidad con los procesos y lineamientos que señalan las disposiciones de la Ley del Mercado de Valores y demás disposiciones que regulan a las instituciones para el depósito de valores. Por lo anterior, Indeval no intervendrá, ni será responsable de la realización del cálculo o retención de las cantidades señaladas, por lo que la entrega y dispersión de los recursos se realizará de manera proporcional e íntegra a la suma entregada y entre el número de CBFs en circulación.

DÉCIMA TERCERA. Periodicidad en el Pago de Intereses. El pago de intereses ordinarios que devenguen los CBFs durante la vigencia de la Emisión se realizará cada [28 (veintiocho)] días ("Periodo de Intereses") conforme al calendario de pagos que a continuación se indica y en las siguientes fechas:

No. de Periodo de Intereses	Inicio del Periodo de Intereses	Fecha de Pago de Intereses	No. de Periodo de Intereses	Inicio del Periodo de Intereses	Fecha de Pago de Intereses
[■]	[■] de [■] de 20[■]	[■] de [■] de 20[■]	[■]	[■] de [■] de 20[■]	[■] de [■] de 20[■]

En el caso de que cualquiera de las fechas arriba mencionadas (cada una, una "Fecha de Pago de Intereses") coincida con un día que no sea un Día Hábil, los intereses respectivos deberán pagarse el Día Hábil inmediato siguiente, calculándose en todo caso los intereses ordinarios por el número de días naturales efectivamente transcurridos hasta la Fecha de Pago de Intereses correspondiente..

DÉCIMA CUARTA. Intereses Moratorios. En caso de incumplimiento en el pago del Principal de los CBFs, se causarán intereses moratorios sobre el saldo insoluto de los CBFs en circulación a la Tasa de Interés Bruto Anual aplicable al último Periodo de Intereses, más 2 (dos) puntos porcentuales, desde la fecha del incumplimiento y hasta que el Principal o los intereses, sean íntegramente pagados (en el entendido que el pago de intereses moratorios sustituirá el pago de intereses ordinarios). Los intereses moratorios correspondientes al incumplimiento en el pago de intereses ordinarios serán pagaderos en cada Fecha de Pago de Intereses conforme a la tabla que se presenta en la sección Décima Tercera, salvo que la asamblea de Tenedores CBFs que sea convocada al efecto por el Representante Común CBFs acuerde otra cosa. En el caso de los intereses moratorios correspondientes al incumplimiento en el pago de Principal se generarán hasta el momento en que se realice el pago de Principal y serán pagaderos conjuntamente con este

último. La suma que se adeude por concepto de intereses moratorios deberá ser cubierta en las oficinas del Emisor ubicadas en Blvd. Manuel Ávila Camacho, número 40, piso 17, colonia Lomas de Chapultepec, C.P. 11000, México, Distrito Federal, y en la misma moneda que la suma Principal.

DÉCIMA QUINTA. Lugar y Forma de Pago de Intereses y Principal. El pago del Principal y de los intereses ordinarios devengados respecto de los CBFs se pagarán el día de su vencimiento y/o en cada una de las Fechas de Pago de Intereses señaladas en el presente Título, respectivamente, mediante transferencia electrónica de fondos, a través de Indeval, con domicilio ubicado en Avenida Paseo de la Reforma, número 255, piso 3, colonia Cuauhtémoc, delegación Cuauhtémoc, C.P. 06500, México, Distrito Federal, contra la entrega del Título o, en su caso, contra la entrega de las constancias que para tal efecto expida el Indeval.

En caso de que algún pago de Principal y/o intereses ordinarios no sea cubierto en su totalidad de conformidad con el presente Título, Indeval no será responsable de entregar el Título o las constancias correspondientes a dicho pago, así mismo, no estará obligado a su entrega hasta que sea íntegramente cubierto.

DÉCIMA SEXTA. Fuente de Pago. Los CBFs a que se refiere el presente Título serán pagados con el Patrimonio del Fideicomiso.

El Fideicomiso no es un fideicomiso de garantía.

Los CBFs otorgan a los Tenedores de los CBFs e incorporan y representan el derecho de recibir el pago de Principal e intereses, o cualquier otra cantidad prevista de conformidad con el presente Título.

DÉCIMA SÉPTIMA. Garantía. Los CBFs no cuentan con garantía específica y, en consecuencia, se considerarán quirografarios y no se encuentran subordinados a los CBFs (Certificados Bursátiles Fiduciarios Inmobiliarios) emitidos por la Emisora.

DÉCIMA OCTAVA. Amortización Total Anticipada Voluntaria. La Emisora tendrá derecho a amortizar de manera anticipada, la totalidad (pero no una parte) de los CBFs, a partir de la fecha en que ocurra el [cuarto aniversario] de la Fecha de Emisión, a un precio igual a lo que sea mayor entre (a) el valor nominal de los CBFs, o (b) el precio limpio calculado mediante el promedio aritmético de los últimos 30 (treinta) Días Hábles previos a la fecha que ocurra, siendo esta 2 (dos) Días Hábles antes de la fecha propuesta para la amortización anticipada, proporcionado por Proveedor Integral de Precios, S.A. de C.V. (PIP) y Valuación Operativa y Referencias de Mercado, S.A. de C.V. (VALMER)), dicho monto, el ("Precio de Amortización Anticipada"), multiplicado por el número de Certificados Bursátiles Fiduciarios objeto de la amortización.

La amortización anticipada se llevará a cabo al precio determinado en los términos establecidos en el párrafo anterior, más los intereses ordinarios devengados y no pagados sobre el Principal de los CBFs a la fecha de amortización anticipada.

En caso de que la Emisora decidiera amortizar anticipadamente los CBFs conforme a lo anterior, la Emisora deberá notificar por escrito al Representante Común CBFs con al menos 7 (siete) Días Hábiles de anticipación a la fecha en que se llevará a cabo dicha amortización anticipada. El Representante Común CBFs, notificará la decisión de la Emisora de ejercer dicho derecho y el monto de la amortización a la CNBV (a través del STIV-2), la BMV (a través del SEDI) y el Indeval por escrito o a través de los medios que ésta determine, con por lo menos 6 (seis) Días Hábiles de anticipación a la fecha en que pretenda amortizar anticipadamente la totalidad de los CBFs. La notificación respecto de la amortización que sea entregada a Indeval deberá contener por lo menos los siguientes datos: la fecha en la que se llevará a cabo la amortización anticipada, el monto de la amortización correspondiente, así como, el monto a pagarse por el Precio de Amortización Anticipada, y los demás datos necesarios con los que cuente el Representante Común CBFs a dicha fecha, para el cobro de los CBFs..

La amortización anticipada de los CBFs se llevará a cabo en la fecha de amortización anticipada mediante el sistema electrónico de transferencia de fondos a través de Indeval cuyas oficinas se encuentran en Avenida Paseo de la Reforma, número 255, piso 3, colonia Cuauhtémoc, delegación Cuauhtémoc, C.P. 06500, México, Distrito Federal.

En la fecha de amortización anticipada, los CBFs dejarán de devengar intereses, a menos que la Emisora no deposite en Indeval, a más tardar a las 11:00 a.m. (hora de la Ciudad de México), el importe de la amortización anticipada más los intereses que corresponda conforme lo indicado anteriormente respecto de los CBFs o cualquier otra cantidad adeudada, en la fecha de amortización anticipada.

DÉCIMA NOVENA. Vencimiento Anticipado. En caso de que se declare alguna Causa de Vencimiento Anticipado, los CBFs se tendrán por vencidos anticipadamente, haciéndose exigible la suma Principal insoluta de los mismos, los intereses devengados y no pagados y demás cantidades que, en su caso, resulten pagaderas conforme lo establecido en la siguiente sección.

VIGÉSIMA. Causas de Vencimiento Anticipado. Los Certificados Bursátiles Fiduciarios se darán por vencidos anticipadamente en caso de actualizarse cualquiera de los siguientes eventos (cada uno, una “Causa de Vencimiento Anticipado”):

1. *Falta de Pago de Intereses.* Si la Emisora deja de pagar intereses en una Fecha de Pago de Intereses, y dentro de los 5 (cinco) Días Hábiles siguientes a dicha fecha no se lleva a cabo el pago correspondiente, salvo tratándose de la última Fecha de Pago de Intereses, la cual, deberá realizarse en la Fecha de Vencimiento.
2. *Incumplimiento de Obligaciones Conforme a los CBFs.* Si la Emisora incumple con cualquiera de sus obligaciones contenidas en el presente Título, distintas a la obligación de pagar Principal e intereses al amparo de los CBFs, en el entendido que se considerará que la Emisora se encuentra en incumplimiento de dichas obligaciones si dicho incumplimiento no se subsanare dentro de los 45 (cuarenta y cinco) días naturales siguientes a la fecha en que la Emisora hubiere recibido una

notificación por escrito del Representante Común CBFs (para lo cual el Representante Común CBFs tendrá un plazo de 15 (quince) días contados a partir de que conozca de dicho incumplimiento) en el que se especifique el incumplimiento de la obligación de que se trate. [Lo anterior en el entendido que el periodo de subsanación mencionado aplicará adicionalmente de manera exclusiva para el punto 3. inmediato siguiente.]

3. *Incumplimiento de Otras Obligaciones.* Si (i) la Emisora no realiza el pago, a su vencimiento (ya sea a su vencimiento programado o anticipado y después de haber transcurrido cualquier periodo de gracia aplicable), del monto principal de cualquier Deuda cuyo monto sea superior, individualmente o en conjunto, a EUA \$[20,000,000.00] ([veinte] millones de Dólares 00/100 moneda de curso legal en los Estados Unidos de América) o su equivalente en cualquier otra moneda o (ii) se declara el vencimiento anticipado de cualquier deuda que obligue a la Emisora a pagar un monto superior, individualmente o en conjunto, a EUA \$[20,000,000.00] ([veinte] millones de Dólares 00/100 moneda de curso legal en los Estados Unidos de América) o su equivalente en cualquier otra moneda antes de su vencimiento programado.
4. *Insolvencia.* Si la Emisora fuere declarada en concurso mercantil o quiebra o, en su caso, se ordene su liquidación por una autoridad judicial competente mediante una resolución que no admita recurso alguno, o si la Emisora admitiere por escrito su incapacidad para pagar sus Deudas a su vencimiento.
5. *Sentencias.* Si la Emisora deja de pagar cantidades conforme a una o varias sentencias judiciales definitivas, no susceptibles de apelación o recurso alguno, dictadas en su contra por un monto total de EUA \$[20,000,000.00] ([veinte] millones de Dólares 00/100 moneda de curso legal en los Estados Unidos de América) o su equivalente en cualquier otra moneda, y dichas sentencias no son pagadas o garantizadas dentro de los 45 (cuarenta y cinco) días naturales siguientes a la fecha en que deban ser pagadas, en caso de que durante dicho periodo las mismas no hubieren sido suspendidas, canceladas o garantizadas con motivo de su apelación.
6. *Validez de los Certificados Bursátiles Fiduciarios.* Si la Emisora rechaza, reclama o impugna la validez o exigibilidad de los CBFs.
7. *Cancelación de Inscripción.* Si la inscripción de los CBFs en el Registro Nacional de Valores es cancelada y no exista recurso alguno en contra de la resolución administrativa que determine dicha cancelación.

En el caso de que ocurra cualquiera de las Causas de Vencimiento Anticipado mencionadas anteriormente, todas las cantidades pagaderas por el Emisor conforme a los

CBFs se podrán declarar vencidas anticipadamente, siempre y cuando cualquier Tenedor CBFs, entregue una notificación por escrito al Representante Común CBFs en la que solicite declarar una Causa de Vencimiento Anticipado y requerir la amortización inmediata de los CBFs, y el Representante Común CBFs entregue al Emisor, en su domicilio, a más tardar 20 (veinte) Días Hábiles a partir de que reciba la notificación respectiva, un aviso por escrito por el que declare la Causa de Vencimiento Anticipado y se requiera la amortización inmediata de los CBFs. En dicho caso, el Emisor se constituirá en mora desde el momento en que reciba el aviso por escrito del Representante Común CBFs, haciéndose exigible el Principal, los intereses devengados y no pagados respecto de los CBFs y cualquier cantidad pagadera, el 1^{er} (primer) Día Hábil siguiente a aquel en que reciba la notificación de Causa de Vencimiento Anticipado.

El derecho de los Tenedores CBFs de dar por vencidos anticipadamente los CBFs se extinguirá si el supuesto que dio origen a dicho derecho es corregido antes de que dicho derecho sea ejercido. Cualquier aviso, incluyendo cualquier aviso declarando el vencimiento anticipado de los CBFs, deberá ser por escrito y notificado personalmente al Representante Común CBFs o al Emisor, según sea el caso.

El Representante Común CBFs dará a conocer de manera oportuna a la CNBV (a través del STIV-2), a la BMV (a través de SEDI o de los medios que determine) y al Indeval por escrito (o por los medios que determine), en cuanto se tenga conocimiento de alguna Causa de Vencimiento Anticipado, y cuando, se declare el vencimiento anticipado de los CBFs, para lo cual proporcionará a Indeval copia del documento que avale dicha circunstancia.

VIGÉSIMA PRIMERA. Certificados Bursátiles Fiduciarios Adicionales. Sujeto a las condiciones del mercado, el Emisor tendrá el derecho de emitir y ofrecer públicamente certificados bursátiles fiduciarios adicionales (los "CBFs Adicionales") a los CBFs emitidos originalmente al amparo de la presente emisión (los "CBFs Originales"). Los CBFs Adicionales (i) se considerarán que forman parte de la Emisión de los CBFs Originales (por lo cual, entre otras cosas, tendrán la misma clave de pizarra asignada por la BMV) y (ii) tendrán los mismos términos y condiciones que los CBFs Originales (incluyendo, sin limitación, Fecha de Vencimiento, la Tasa de Interés Bruto Anual aplicable a cada Período de Intereses, Fechas de Pago de Intereses, valor nominal de cada CBF, obligaciones de dar, hacer y no hacer y Causas de Vencimiento Anticipado, en su caso). Los CBFs Adicionales tendrán derecho a recibir los intereses correspondientes a todo el Período de Intereses en curso en su fecha de emisión a la tasa aplicable a los CBFs Originales.

En virtud de la adquisición de CBFs Originales, se entenderá que los Tenedores CBFs han consentido que el Emisor emita CBFs Adicionales, por lo que la colocación, emisión y oferta pública de los CBFs Adicionales no requerirá la autorización de los Tenedores de CBFs Originales.

La emisión de CBFs Adicionales se sujetará a lo siguiente:

a) El Emisor podrá emitir y ofrecer públicamente CBFs Adicionales, siempre y cuando (i) las calificaciones de los CBFs Adicionales sean las mismas o superiores que las

calificaciones otorgadas a los CBFs Originales y que estas últimas calificaciones no disminuyan (ya sea como consecuencia del aumento en el número de certificados bursátiles fiduciarios en circulación o por cualquier otra causa) y (ii) el Emisor se encuentre al corriente en el cumplimiento de sus obligaciones (incluyendo las obligaciones de dar, hacer y de no hacer, en su caso), o no exista o pueda existir (como resultado de la emisión de CBFs Adicionales) una Causa de Vencimiento Anticipado, conforme a los CBFs Originales.

b) El monto máximo de los CBFs Adicionales que el Emisor podrá emitir y ofrecer públicamente, sumado al monto de las emisiones en circulación al amparo del Programa (incluyendo la Emisión de los CBFs Originales), no podrá exceder el Monto Máximo Autorizado del Programa.

c) En la fecha de emisión de los CBFs Adicionales, el Emisor deberá canjear el Título que represente los CBFs Originales (depositado en Indeval) por un nuevo título que ampare los CBFs Originales más los CBFs Adicionales, y depositar dicho título en Indeval. Dicho título hará constar únicamente las modificaciones que sean necesarias para reflejar la emisión de los CBFs Adicionales, tales como (i) el monto total de la Emisión, (ii) el número total de CBFs amparados por el título (que será igual al número de CBFs Originales más el número de CBFs Adicionales), (iii) la fecha de emisión (que será la fecha de emisión de los CBFs Adicionales), y (iv) el plazo de vigencia de los CBFs Adicionales, cuyo plazo será igual al plazo que exista entre la fecha de emisión de los CBFs Adicionales y la Fecha de Vencimiento de los CBFs Originales, en virtud de que la Fecha de Vencimiento de los CBFs Adicionales será la misma Fecha de Vencimiento que la de los CBFs Originales).

d) La fecha de emisión de los CBFs Adicionales podrá o no coincidir con la fecha en que inicie cualquiera de los Periodos de Intereses conforme al presente Título. El precio de los CBFs Adicionales deberá reflejar los intereses devengados desde la fecha en que dio inicio el Periodo de Intereses vigente, en el entendido que los CBFs Originales continuarán devengando intereses en el Periodo de Intereses que se encuentre en vigor a la fecha de emisión de los CBFs Adicionales y los CBFs Adicionales devengarán intereses desde la fecha en que inicie el Periodo de Intereses vigente de los CBFs Originales.

e) Ni la emisión de los CBFs Adicionales ni el aumento en el monto en circulación de los CBFs Originales derivado de la misma constituirán novación.

f) El Emisor podrá realizar diversas emisiones de CBFs Adicionales sobre la Emisión de CBFs Originales.

g) Los CBFs Adicionales podrán colocarse a un precio distinto a su valor nominal, dependiendo de las condiciones de mercado.

h) El Emisor deberá realizar los trámites necesarios ante las autoridades competentes en relación con la emisión de CBFs Adicionales, incluyendo aquellos trámites de actualización de registro de los CBFs ante la CNBV.

VIGÉSIMA SEGUNDA. Depositario. El Título que ampara los CBFs se mantendrá en depósito en Indeval.

VIGÉSIMA TERCERA. Representante Común CBFs. Se designa como Representante Común CBFs en los términos del artículo 64, fracción XIII, 68 y 69 de la LMV a CI Banco, S.A., Institución de Banca Múltiple. El Representante Común CBFs para efecto de lo previsto en el artículo 216 de la LGTOC, mediante la firma del presente Título, acepta el cargo de Representante Común CBFs de los Tenedores CBFs. Asimismo, el Representante Común CBFs manifiesta que tiene conocimiento pleno de las obligaciones a su cargo establecidas en el presente Título, en los Documentos de la Emisión y en la legislación aplicable. Igualmente, el Representante Común CBFs, manifiesta que ha comprobado la celebración del Fideicomiso y la existencia de los bienes y derechos aportados al mismo.

Son aplicables, en lo conducente, a los CBFs, los artículos 81, 109 a 116, 130, 151 a 162, 164, 166 a 169, 174, segundo párrafo, 216, 217, fracciones VIII y X a XII, 218 a 221 y 223 a 227 de la LGTOC. Para todo aquello no expresamente previsto en el presente Título, la LMV y en lo no previsto y/o aplicable en la LGTOC, el Representante Común CBFs actuará de conformidad con las instrucciones de la mayoría de los Tenedores CBFs computada ésta conforme a los incisos (e),(f) y (g) de la sección vigésima segunda denominada "*Asamblea de Tenedores CBFs; Reglas de Instalación y Facultades*" siguiente, para que éste proceda a llevar a cabo cualquier acto en relación con los CBFs.

Sin perjuicio de las obligaciones del Representante Común CBFs consignadas en el presente Título, en la LMV, en la LGTOC, en las Disposiciones y en los demás Documentos de la Emisión, el Representante Común CBFs tendrá en todo tiempo durante la vigencia de la Emisión y de los CBFs, las siguientes obligaciones:

- (i) Cumplir en tiempo y forma con las obligaciones establecidas a su cargo en el presente Título y en los Documentos de la Emisión;
- (ii) Suscribir los CBFs, habiendo verificado que cumplan con todas las disposiciones legales aplicables;
- (iii) Verificar la constitución del Fideicomiso;
- (iv) Verificar la existencia del Patrimonio del Fideicomiso;
- (v) Verificar el cumplimiento del destino de los recursos derivados de la Emisión;
- (vi) Notificar a la CNBV, la BMV e Indeval respecto de cualquier retraso del Fiduciario en el cumplimiento de sus obligaciones;
- (vii) Convocar y presidir las asambleas de los Tenedores CBFs cuando la ley lo requiera, cuando se estime necesario o conveniente y cuando se requiera conforme al presente Título y ejecutar sus decisiones;

- (viii) Ejercer todas las acciones necesarias a efecto de salvaguardar los derechos de los Tenedores CBFs en su conjunto, incluyendo las relativas a los pagos a que tengan derecho los Tenedores CBFs;
- (ix) Determinar los intereses pagaderos respecto de los CBFs;
- (x) Publicar los avisos de pago del Monto de Intereses y/o del Monto de Principal correspondiente a los CBFs, así como la Tasa de Interés Bruto Anual aplicable al siguiente Periodo de Intereses correspondiente, e informar a la CNBV, la BMV y al Indeval, sobre el pago de dichos montos conforme al presente Título;
- (xi) Actuar como intermediario con el Fiduciario en representación de los Tenedores CBFs, para la entrega a los mismos de cualquier cantidad debida a ellos en términos del presente Título y los Documentos de la Emisión o para cualesquier otros asuntos que se requieran;
- (xii) Representar a los Tenedores CBFs ante la Emisora y/o cualquier autoridad;
- (xiii) Ejercer sus facultades y cumplir con sus obligaciones establecidas en el Título que ampara los CBFs y en los demás Documentos de la Emisión de los que sea parte;
- (xiv) En su caso, solicitar del Fiduciario, toda la información y documentación en su posesión que razonablemente sea necesaria para el cumplimiento de las funciones de Representante Común CBFs, inclusive los relativos a la situación financiera del Fideicomiso; en el entendido que el Fiduciario proporcionará la información y documentación relacionada con el Fideicomiso y con los CBFs que le sea razonablemente requerida, en un plazo no mayor a 10 (diez) Días Hábiles, contados a partir del requerimiento de información y documentación correspondiente;
- (xv) Proporcionar a cualquier Tenedor, a costa de éste último, las copias de los reportes que, en su caso, le hayan sido entregados al Representante Común CBFs por el Fiduciario;
- (xvi) Realizar todos los actos para o tendientes a mantener la exigibilidad y validez del Fideicomiso y del presente Título;
- (xvii) Abstenerse de realizar actividades o actos que sean incongruentes o contrarios a lo estipulado en el Fideicomiso, en el presente Título o a la legislación aplicable y llevar a cabo todas las actividades y actos necesarios o tendientes para que los Tenedores CBFs puedan ejercer completa, eficaz y oportunamente sus derechos;

- (xviii) Realizar todos los actos necesarios para o tendientes a conservar los derechos de que sea titular conforme al presente Título y los Documentos de la Emisión;
- (xix) Llevar a cabo todos los actos y ejercer las facultades y cumplir con las obligaciones que le correspondan de conformidad con la LGTOC, la LMV y la regulación aplicable emitida por la CNBV y los sanos usos y prácticas bursátiles; y
- (xx) En general, llevar a cabo los actos necesarios a fin de salvaguardar los derechos de los Tenedores CBFs.

Todos y cada uno de los actos que lleve a cabo el Representante Común CBFs en nombre o por cuenta de los Tenedores CBFs de conformidad con los términos establecidos en el presente Título, los Documentos de la Emisión y los demás documentos de los que sea parte o la legislación aplicable, serán obligatorios para todos los Tenedores CBFs y se considerarán como aceptados por los mismos.

El Representante Común CBFs podrá ser removido o sustituido por resolución adoptada en una asamblea de Tenedores CBFs; en el entendido que dicha remoción o sustitución sólo tendrá efectos a partir de la fecha en que un representante común sustituto haya sido designado, y dicho representante común sustituto haya aceptado y tomado posesión de su cargo.

El Representante Común CBFs concluirá sus funciones en la fecha en que los CBFs sean pagados en su totalidad (incluyendo para estos efectos, los intereses devengados y no pagados y las demás cantidades pagaderas).

El Representante Común CBFs 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 y al presente Título que ampara los CBFs. En el supuesto de surgir cualquier conflicto originado por autoridades, por el Fiduciario, o por cualquier tercero que impidan el pago de las cantidades debidas al amparo del presente Título, el Representante Común CBFs hará esto del conocimiento de la asamblea de Tenedores CBFs, y de conformidad con la resolución que ésta adopte, el Representante Común CBFs 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 CBFs, la aportación de los recursos pertinentes para cubrir los honorarios de dichos apoderados.

El Representante Común CBFs no será responsable por la autenticidad ni la veracidad de la documentación o la información que en su caso, llegue a proporcionarle el Fiduciario, tal como avalúos, estados financieros, relaciones patrimoniales, información sobre cartera, poderes o cualquier otro documento relacionado con la Emisión que requiera el Representante Común CBFs y que no sea formulado directamente por este último.

VIGÉSIMA CUARTA. Asamblea de Tenedores CBFs; Reglas de instalación y Facultades. A las asambleas de tenedores les será aplicable lo dispuesto en este Título, la LMV y, en lo no previsto y/o conducente, la LGTOC.

- a) Las asambleas de los Tenedores CBFs representarán al conjunto de éstos y se registrarán, en todo caso, por las disposiciones del Título que ampara la presente Emisión, la LMV y, en lo no previsto y/o conducente, la LGTOC, siendo válidas sus resoluciones respecto de todos los Tenedores CBFs, aún respecto de los ausentes y disidentes.
- b) La asamblea de Tenedores CBFs se reunirá siempre que sea convocada por el Representante Común CBFs y en el lugar que este señale al efecto.
- c) El Emisor o los Tenedores CBFs que acrediten, cuando menos, un 10% (diez por ciento), en lo individual o en conjunto, del total de los CBFs en circulación, podrán pedir al Representante Común CBFs que convoque a la asamblea de tenedores especificando en su petición los puntos que en la asamblea deberán tratarse, así como el lugar y hora en que deberá celebrarse dicha asamblea. El Representante Común CBFs deberá expedir la convocatoria para que la asamblea se reúna dentro del término de 15 (quince) días naturales a partir de la fecha en que se reciba la solicitud. Si el Representante Común CBFs no cumpliera con esta obligación, el Juez de Primera Instancia del domicilio del Emisor, a petición de los Tenedores CBFs solicitantes o el Emisor según corresponda, deberá expedir la convocatoria para la reunión de la asamblea.
- d) La convocatoria para las asambleas de Tenedores CBFs se publicará una vez, por lo menos, en alguno de los periódicos de amplia circulación a nivel nacional, con cuando menos 10 (diez) días naturales de anticipación, por lo menos, a la fecha en que la asamblea deba reunirse. En la convocatoria se expresarán los puntos que en la asamblea deberán tratarse. El Representante Común CBFs deberá notificar por escrito al Emisor de la publicación de la convocatoria el mismo día de su publicación.
- e) Para que una asamblea de tenedores reunida para tratar asuntos distintos a los señalados en el inciso (f) siguiente se considere legalmente instalada en virtud de primera convocatoria, deberán estar representados en ella, los Tenedores CBFs que, en lo individual o conjuntamente acrediten por lo menos, la mitad más uno del total de los CBFs en circulación y sus decisiones serán válidas cuando sean aprobadas por la mayoría de los votos de los Tenedores CBFs presentes, tomando en consideración que cada Tenedor CBF tendrá un voto por cada Certificado Bursátil Fiduciario que acredite.

Si la asamblea de Tenedores CBFs se reúne en virtud de segunda o ulterior convocatoria para tratar asuntos distintos a los señalados en el inciso (f) siguiente, habrá quórum con cualesquiera que sea el número de CBFs en

ella representados y sus decisiones serán válidas si son tomadas por la mayoría de los Tenedores CBFs presentes, tomando en consideración que cada Tenedor CBF tendrá un voto por cada Certificado Bursátil Fiduciario que acredite.

- f) Se requerirá que esté representado en la asamblea de Tenedores CBFs, en virtud de primera convocatoria, cuando menos aquellos Tenedores CBFs que, en lo individual o conjuntamente acrediten el 75% (setenta y cinco por ciento) del total de los CBFs en circulación, y que las decisiones sean aprobadas por la mitad más uno, por lo menos, de los votos de los Tenedores CBFs computables en la asamblea, tomando en consideración que cada Tenedor CBF tendrá un voto por cada Certificado Bursátil Fiduciario que acredite, en los siguientes casos:
 - i. cuando se trate de revocar la designación del Representante Común CBFs o nombrar a cualquier otro Representante Común CBFs;
 - ii. cuando se trate de consentir o autorizar que el Emisor deje de cumplir con sus obligaciones contenidas en el presente Título u otorgar prórrogas o esperas al Emisor; y
 - iii. cuando se trate de realizar cualquier modificación a los términos o condiciones de los CBFs u otorgar prórrogas o esperas al Emisor de los pagos de Monto de Principal y Monto de Intereses conforme al Título que ampara la presente Emisión.
- g) Si la asamblea de Tenedores CBFs se reúne en virtud de segunda o ulterior convocatoria para tratar cualesquiera de los asuntos señalados en el inciso (f) anterior, se requerirá que estén presentes o representados los Tenedores CBFs que, en lo individual o conjuntamente acrediten el 75% (setenta y cinco por ciento) del total de los CBFs en circulación y sus decisiones serán válidas por la mitad más uno, por lo menos, de los votos de los Tenedores CBFs computables en la asamblea, tomando en consideración que cada Tenedor CBFs tendrá un voto por cada CBF que acredite.
- h) Para concurrir en las asambleas de Tenedores CBFs, los Tenedores CBFs deberán depositar las constancias de depósito que expida el Indeval y el listado que al efecto expida la casa de bolsa correspondiente, de ser el caso, respecto de los CBFs de los cuales son titulares, en el lugar que se designe en la convocatoria a la asamblea de Tenedores CBFs, por lo menos el Día Hábil anterior a la fecha en que la asamblea de Tenedores CBFs deba celebrarse. Los Tenedores CBFs podrán hacerse representar en la asamblea por un apoderado, acreditado con simple carta poder, firmada ante dos testigos.

- i) En ningún caso podrán ser representadas en la asamblea de Tenedores CBFs, los Tenedores CBFs que el Emisor o cualquier persona relacionada con el Emisor haya adquirido en el mercado.
- j) De cada asamblea se levantará acta suscrita por quienes hayan fungido como presidente y secretario. Al acta se agregará la lista de asistencia, firmada por los concurrentes y los escrutadores. Las actas, libros de contabilidad y demás datos y documentos que se refieran a la actuación de las asambleas de Tenedores CBFs o del Representante Común CBFs, serán conservados por éste y podrán, en todo tiempo, ser consultadas por los Tenedores CBFs y el Emisor, los cuales tendrán derecho a que, a su costa, el Representante Común CBFs les expida copias certificadas de dichos documentos.
- k) Para efectos de calcular el quórum de asistencia a las asambleas de Tenedores CBFs, se tomará como base el número de CBFs en circulación. La asamblea de Tenedores CBFs será presidida por el Representante Común CBFs y en ella los Tenedores CBFs tendrán derecho a tantos votos como les correspondan en virtud de los CBFs que acrediten, computándose un voto por cada Certificado Bursátil Fiduciario en circulación.

No obstante lo estipulado en este inciso, las resoluciones tomadas fuera de asamblea por unanimidad de los Tenedores CBFs que acrediten la totalidad de los CBFs con derecho a voto tendrán para todos los efectos legales, la misma validez que si hubieren sido adoptadas reunidos en asamblea, siempre que se confirmen por escrito.

Nada de lo contenido en este Título limitará o afectará los derechos que, en su caso, tuvieren los Tenedores CBFs de conformidad con el Artículo 223 de la LGTOC.

VIGÉSIMA QUINTA. Obligaciones de Dar, Hacer y No Hacer del Fiduciario frente y/o en Beneficio de los Tenedores. El Fiduciario tendrá durante la vigencia del presente Título, las siguientes obligaciones:

- a. Cumplir en tiempo y forma con las obligaciones establecidas a su cargo en el Fideicomiso y en los Documentos de la Emisión;
- b. Realizar el pago del Monto de Interés y Monto de Principal en las fechas de pago establecidas en el presente Título;
- c. Realizar todos los actos para o tendientes a mantener la exigibilidad y validez del presente Título y del Fideicomiso;
- d. Mantener la inscripción de los CBFs en el RNV y su listado en el listado de valores de la BMV;

- e. Realizar todos los actos necesarios para o tendientes a conservar los derechos, prerrogativas, permisos, contratos, licencias, concesiones o autorizaciones que de que sea titular y que sean relevantes para la realización de sus actividades, conforme al Fideicomiso, a la legislación aplicable y en consideración de los requerimientos del negocio en marcha;
- f. El Fiduciario conviene en proporcionar al Fideicomitente, al Comité Técnico, así como al Representante Común CBFs, estados financieros del Fideicomiso que constan de un balance general, un estado de resultados y una balanza de comprobación de saldos, así como estados de cuenta mensuales dentro de los 20 (veinte) Días Hábles siguientes al fin de cada mes calendario, respecto de los bienes que sean parte del Patrimonio del Fideicomiso, así como cualesquiera inversiones respecto de los mismos;
- g. Proporcionar a la CNBV, a la BMV y al público en general, la información a que se refiere el Artículo 33 de las Disposiciones;
- h. Permitir el acceso al Representante Común CBFs, al Fideicomitente y a las Instituciones Calificadoras, a todos los documentos e información en su poder derivados o relacionados con el Programa y las emisiones que de tiempo en tiempo vaya colocando y que pueda entregarse conforme a la ley;
- i. Responder civilmente por daños y perjuicios que cause por el incumplimiento de las obligaciones a su cargo, asumidas en el Programa y las emisiones;
- j. El Fiduciario deberá 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 del Fideicomiso, 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;
- k. Divulgación y Entrega de Información.
 - (i) Deberá divulgar al público inversionista, a través de los medios establecidos por la legislación aplicable, en las fechas que señalen las Disposiciones, un ejemplar completo de los estados financieros de la Emisora al fin de cada trimestre y cualquier otra información que la Emisora deba divulgar al público trimestralmente conforme a las Disposiciones incluyendo, sin limitación, un documento en el que se informe sobre la exposición de la Emisora a instrumentos financieros derivados al cierre del Trimestre Completo Más Reciente.

- (ii) Deberá divulgar al público inversionista, a través de los medios establecidos por la legislación aplicable, en las fechas que señalen las Disposiciones, un ejemplar completo de los estados financieros auditados de la Emisora y cualquier otra información que la Emisora deba divulgar al público anualmente conforme a las Disposiciones.
 - (iii) Deberá entregar al Representante Común CBFs, dentro de los 10 (diez) Días Hábiles siguientes a la fecha en que se entreguen los estados financieros trimestrales mencionados en el inciso (a) anterior correspondientes a los tres primeros trimestres y los estados financieros auditados anuales a que se refiere el inciso (b) anterior, respectivamente, un certificado firmado por un Funcionario Responsable indicando el cumplimiento de las obligaciones “Obligaciones de Dar, Hacer y No Hacer” establecidas en el presente a la fecha de dichos estados financieros.
 - (iv) Deberá informar por escrito al Representante Común CBFs, dentro de los 5 (cinco) Días Hábiles siguientes a que un Funcionario Responsable tenga conocimiento del mismo, sobre cualquier evento que (i) afecte o que razonablemente se estime pudiera llegar a afectar de forma adversa y significativa su condición financiera u operativa o (ii) que constituya o que razonablemente se estime pudiera llegar a constituir una Causa de Vencimiento Anticipado conforme al presente.
 - (v) Deberá informar por escrito al Representante Común CBFs, a la CNBV, a la BMV y a cada una de las Instituciones Calificadoras dentro de los 5 (cinco) Días Hábiles siguientes a que el Emisor tenga conocimiento de la existencia de una Causa de Vencimiento Anticipado, y deberá ir acompañada de un reporte del Funcionario Responsable, estableciendo los detalles del evento a que se refiere dicha notificación y estableciendo los actos que el Emisor propone llevar a cabo para remediarlo, en su caso.
- l. Grado y Prelación de Pago (Pari Passu). Hará que sus obligaciones al amparo de los CBFs constituyan en todo momento obligaciones quirografarias, directas y no subordinadas a su cargo y tengan en todo momento una prelación de pago al menos equivalente (*pari passu*) respecto de cualquier obligación quirografaria de la Emisora, presente o futura, salvo por las preferencias establecidas por ministerio de ley.
- m. Limitaciones en la Contratación de Deuda.
- (i) *Limitaciones respecto de Deuda Insoluble*. No podrá, ni permitirá a cualquiera de sus Subsidiarias, contratar Deuda adicional si, al dar efecto en forma inmediata a dicha Deuda adicional y a cualquier otra Deuda contratada desde la fecha en que haya terminado el Trimestre Completo Más Reciente previo a la contratación de la Deuda adicional y a la aplicación de los

recursos netos de la Deuda adicional y dicha otra Deuda sobre una base pro-forma, la Deuda Total Insoluble de la Emisora es superior a 50% (cincuenta por ciento) de la suma de (sin duplicar): (i) los Activos Totales de la Emisora a la fecha en que haya terminado el Trimestre Completo Más Reciente y (ii) el precio total de los activos inmobiliarios adquiridos y la cantidad total de recursos obtenidos a través de colocaciones de valores de capital (en la medida en que dichos recursos no hayan sido utilizados para adquirir activos inmobiliarios o reducir Deuda) por la Emisora o cualquier Subsidiaria desde la fecha en que haya terminado el Trimestre Completo Más Reciente.

- (ii) *Limitaciones respecto de Deuda Garantizada.* No podrá, ni permitirá a cualquiera de sus Subsidiarias, contratar Deuda Garantizada si, al dar efecto en forma inmediata a dicha Deuda Garantizada y a cualquier otra Deuda Garantizada contratada desde la fecha en que haya terminado el Trimestre Completo Más Reciente previo a la contratación de la Deuda Garantizada adicional y a la aplicación de los recursos netos de dicha Deuda Garantizada sobre una base pro-forma, el monto total de principal de la Deuda Garantizada insoluble es superior a 40% (cuarenta por ciento) de la suma de (sin duplicar): (i) los Activos Totales de la Emisora a la fecha en que haya terminado el Trimestre Completo Más Reciente y (ii) el precio total de activos inmobiliarios adquiridos y la cantidad total de recursos obtenidos a través de colocaciones de valores de capital (en la medida en que dichos recursos no hayan sido utilizados para adquirir activos inmobiliarios o reducir Deuda) por la Emisora o cualquier Subsidiaria desde la fecha en que haya terminado el Trimestre Completo Más Reciente.
- (iii) *Servicio de la Deuda.* No podrá, ni permitirá a cualquiera de sus Subsidiarias, contratar Deuda adicional si al dar efecto en forma inmediata a dicha Deuda adicional la razón de Ingreso Consolidado Disponible para Servicio de Deuda entre el Monto Anual de Servicio de Deuda para el periodo de cuatro trimestres consecutivos terminados en el Trimestre Completo Más Reciente a la fecha en que dicha Deuda adicional vaya a ser contratada, fuera menor a 1.5:1 sobre una base pro-forma, después de dar efecto a la contratación y a la aplicación de los recursos netos de dicha Deuda adicional, asumiendo para dicho cálculo que (sin duplicar):
 - i. dicha Deuda adicional a ser contratada con posterioridad al periodo de cuatro trimestres correspondiente y cualquier otra Deuda contratada por la Emisora o cualquiera de sus Subsidiarias desde el primer día del periodo de cuatro trimestres ha sido contratada en el primer día de dicho periodo, y la aplicación de los recursos netos de dicha Deuda adicional (incluyendo para realizar pagos anticipados o cancelar otra Deuda), ha sido realizada en el primer día de dicho periodo;

- ii. los pagos anticipados a realizarse o realizados con posterioridad a la fecha en que finalizó el Trimestre Completo Más Reciente o la cancelación de cualquier otra Deuda de la Emisora o cualquiera de sus Subsidiarias desde el primer día de dicho periodo de cuatro trimestres, se realizaron en el primer día de dicho periodo (salvo que, al realizar el presente cálculo, el monto de Deuda conforme a cualquier crédito revolvente, línea de crédito o forma de crédito similar, se calculará con base en el saldo diario promedio de dicha Deuda durante dicho periodo); y
- iii. en caso de cualquier adquisición o desinversión de la Emisora de cualquier activo o portafolio de activos o la puesta en funcionamiento o retiro de cualquier activo por parte de la Emisora o cualquiera de sus Subsidiarias desde el primer día de dicho periodo de cuatro trimestres, ya sea a través de compraventa de acciones o activos o de cualquier otra forma permitida, (1) dicha adquisición o desinversión se realizó en el primer día de dicho periodo, incluyendo en dicho cálculo pro-forma los ajustes correspondientes al Ingreso Consolidado Disponible para Servicio de Deuda y al Monto Anual de Servicio de Deuda respecto de dichas adquisiciones o desinversiones con los ajustes adecuados respecto de los ingresos derivados de los activos adquiridos o desinvertidos, y (2) la aplicación de los recursos netos de cualquier desinversión para pagar o refinanciar Deuda, incluyendo sin limitar, líneas de crédito revolventes, se realizó en el primer día de dicho periodo.

En caso de que la Deuda que requiera realizar el cálculo descrito anteriormente o cualquier otra Deuda contratada después del primer día del periodo de cuatro trimestres correspondiente, devengue intereses a una tasa variable, entonces, para el cálculo del Monto Anual de Servicio de Deuda, la tasa de interés sobre dicha Deuda se calculará sobre una base pro-forma al aplicar la tasa diaria promedio que hubiera estado en vigor durante el periodo de cuatro trimestres completo al monto mayor entre el monto de dicha Deuda insoluta al final de dicho periodo y el monto promedio de dicha Deuda insoluta durante dicho periodo. Para lo anterior, la Deuda se considerará contratada por la Emisora o cualquiera de sus Subsidiarias en cualquier momento en que la Emisora o cualquiera de sus Subsidiarias contrate, asuma, garantice o de alguna otra forma asuma responsabilidad respecto a dicha Deuda.

(iv) *Límites a los financiamientos.*

- i. La Deuda Total Insoluta (créditos de cualquier especie) o demás pasivos del Fideicomiso que se pretendan asumir con cargo al Patrimonio del Fideicomiso en ningún momento podrá ser mayor al

50% (cincuenta por ciento) del valor contable del Patrimonio del Fideicomiso, medido al cierre del Trimestre Completo Más Reciente. En caso de que los pasivos a cargo del Fideicomiso excedan el límite máximo señalado anteriormente no se podrán asumir pasivos adicionales con cargo al Patrimonio del Fideicomiso hasta en tanto se ajuste al límite señalado, salvo que se trate de operaciones de refinanciamiento para extender el vencimiento del endeudamiento del Fideicomiso y el Comité Técnico documente las evidencias de tal situación. En todo caso, el resultado de dicho refinanciamiento no podrá implicar un aumento en el nivel de endeudamiento registrado antes de la citada operación de refinanciamiento.

- ii. Asimismo, en caso de que los pasivos a cargo del Fideicomiso excedan el límite máximo señalado en el párrafo anterior, el Administrador deberá presentar al Comité Técnico un informe de tal situación, así como un plan correctivo en el que se establezca la forma, términos y, en su caso, plazo para cumplir con el límite, mismo que deberá ser aprobado por la mayoría de los Miembros Independientes del Comité Técnico y posteriormente propuesto a la asamblea de Tenedores de CBFIs en un plazo no mayor a 20 (veinte) Días Hábiles contados desde la fecha en que se dé a conocer el exceso a dicho límite. En todo caso, el plan correctivo deberá contemplar lo señalado en el párrafo anterior.
 - iii. El Fideicomiso deberá mantener en todo momento el Índice de Cobertura de Servicio de la Deuda de al menos 1.0 al momento de asumir cualquier crédito, préstamo o financiamiento. En caso de que el índice de cobertura de servicio de la deuda sea menor a 1.0, no se podrán asumir pasivos adicionales con cargo al Patrimonio del Fideicomiso, salvo que se trate de operaciones de refinanciamiento para extender el vencimiento del endeudamiento del Fideicomiso y el Comité Técnico documente las evidencias de tal situación. En todo caso, el resultado de dicho refinanciamiento no podrá implicar una disminución en el cálculo del índice de cobertura de servicio de la deuda registrado antes de la citada operación de refinanciamiento.
- n. Activos Totales No Gravados. Deberá mantener Activos Totales No Gravados que en todo momento representen no menos de 150% (ciento cincuenta por ciento) del monto total de principal de la Deuda No Garantizada de la Emisora y sus Subsidiarias.
- o. Existencia.
- (i) Deberá conservar su existencia legal y mantenerse como negocio en marcha y realizar todos aquellos actos que sean necesarios a fin de que, en todo momento, sea reconocida como un fideicomiso de inversión en bienes raíces

- (“Fibra”) y le sea aplicable el régimen fiscal que para dichos fideicomisos se establece en la Ley del Impuesto sobre la Renta o mantener cualquier otro régimen jurídico aplicable a entidades dedicadas al negocio inmobiliario permitido en términos de la legislación mexicana que en cualquier momento la mayoría de los miembros del Comité Técnico del Fideicomiso (con el voto favorable de todos los Miembros Independientes) pudiera considerar conveniente a los intereses de la Emisora.
- (ii) Deberá mantener su contabilidad, registros y libros de conformidad con las NIIF o cualesquiera otras normas permitidas conforme a las disposiciones legales aplicables a las emisoras de valores en México.
 - (iii) Deberá mantener vigentes todas las autorizaciones, permisos, contratos, prerrogativas, licencias o concesiones de que sea titular, necesarias para el buen funcionamiento y explotación de sus actividades, salvo por aquellas autorizaciones, permisos, licencias o concesiones que, de no mantenerse vigentes, no afecten de manera adversa y significativa las operaciones o la situación financiera de la Emisora.
- p. Mantenimiento de Propiedades. Deberá realizar o hacer que se realicen todos los actos que sean necesarios o convenientes para mantener sus propiedades en buenas condiciones y en buen estado operativo. Asimismo, la Emisora deberá realizar o hacer que se realicen el mantenimiento, reparaciones y mejoras necesarias en sus propiedades, a fin de que la operación de su negocio en dichas propiedades pueda llevarse a cabo en forma adecuada.
- q. Seguros. Deberá contratar con compañías de seguros de reconocido prestigio, seguros adecuados para sus operaciones y bienes, en términos y condiciones (incluyendo, sin limitación, riesgos cubiertos y montos asegurados) similares a los seguros que actualmente tienen contratados y que han contratado en el pasado.
- r. Consolidación, Fusión o Venta de Activos. No podrá fusionarse, consolidar sus activos con otras entidades ni, directa o indirectamente, transferir, transmitir, vender, o enajenar sus activos y bienes, a menos que se cumpla con las condiciones siguientes: (i) si la Emisora es la fusionada, que la fusionante asuma las obligaciones de la Emisora al amparo de los CBFs, (ii) una vez que surta efectos la operación correspondiente no ocurra una Causa de Vencimiento Anticipado al amparo de los CBFs, (iii) se cumpla con el Periodo Mínimo de Inversión; (iv) se tengan invertidos en inmuebles los activos de la Emisora, considerando los porcentajes mínimos establecidos por las disposiciones aplicables para mantener el régimen de Fibra; (v) la Emisora entregue al Representante Común CBFs una opinión legal y un certificado firmado por un Funcionario Responsable señalando que dicha operación cumple con lo previsto en los incisos (i), (ii), (iii) y (iv) anteriores.
- s. Impuestos. Pagará o hará que se paguen todos los impuestos, derechos y demás contribuciones fiscales que establezcan las leyes o autoridades fiscales sobre sus ingresos o propiedades, en el entendido que la Emisora, al no ser

experto fiscal, podrá dar cumplimiento a dichas obligaciones fiscales a través de asesores contables y fiscales. Lo anterior excepto en los casos en que las obligaciones fiscales estén siendo impugnadas de buena fe por medio de procedimientos adecuados, siempre y cuando la Emisora haya mantenido las reservas apropiadas correspondientes.

Las obligaciones a cargo del Fiduciario son todas las consignadas en la presente sección.

Las obligaciones de dar, hacer o no hacer frente a los Tenedores CBFs por parte del Fideicomitente y del Administrador, se encuentran contenidas a lo largo del presente Título, así mismo, se encuentran referidas en el clausulado del Fideicomiso, las cuales se tienen aquí reproducidas como si a la letra se insertasen.

VIGÉSIMA SEXTA. Derechos que se confieren a los Tenedores. Cada CBF representa para su titular el derecho al cobro de Principal, intereses (ordinarios y, en su caso, moratorios), adeudados por el Fiduciario como Emisor de los mismos, en los términos descritos en el presente Título, desde la fecha de su emisión hasta la Fecha de Vencimiento, o bien, hasta la fecha en que los CBFs sean amortizados totalmente. Los CBF se pagarán únicamente con los recursos existentes en el Patrimonio del Fideicomiso, por lo que no existe garantía alguna por parte del Fideicomitente, el Fiduciario u otro tercero respecto de dicho pago.

VIGÉSIMA SÉPTIMA. Objeto Social del Emisor. De conformidad con los estatutos sociales vigentes del Emisor, el objeto social del Emisor es el siguiente:

“Objeto Social. La sociedad tiene por objeto:

- (1) la prestación del servicio de banca y crédito en los términos de la Ley de Instituciones de Crédito y, en consecuencia, realizar todo tipo de operaciones y prestar todos los servicios bancarios a que se refiere el artículo 46 de la ley de Instituciones de Crédito y con las demás disposiciones legales aplicables, y con apego a las sanas prácticas y a los usos bancarios y mercantiles;*
- (2) adquirir, enajenar, poseer, tomar en arrendamiento, usufructuar y, en general, utilizar y administrar, bajo cualquier título, toda clase de derechos y bienes muebles, así como aquellos bienes inmuebles que sean necesarios para la realización de su objeto social;*
- (3) realizar cualquier otra actividad que pueda llevar a cabo de conformidad con la Ley de Instituciones de Crédito, las disposiciones que al efecto dicten la Secretaría de Hacienda y Crédito Público, el Banco de México, la Comisión Nacional Bancaria y de Valores y otras autoridades competentes y, en general, la legislación aplicable; en el entendido que la Sociedad en ningún caso podrá realizar las actividades prohibidas a las instituciones de crédito en los términos del artículo 106 de la Ley de Instituciones de Crédito;*
- (4) emitir obligaciones subordinadas; y*
- (5) realizar todos los actos jurídicos necesarios o convenientes para la realización de su objeto social.”*

VIGÉSIMAOCTAVA. Domicilio del Emisor.

Cordillera de los Andes 265, Piso 2, Col. Lomas de Chapultepec, Del. Miguel Hidalgo C.P. 11000, México, D.F.

VIGÉSIMANOVENA. Régimen Fiscal.

A continuación se mencionan los aspectos fiscales que deberán considerar quienes adquieran, mantengan o enajenen los CBFs, en términos de lo dispuesto por la Ley del Impuesto sobre la Renta (LISR) como parte de la colocación de los CBFs en la BMV; no obstante, este análisis no podrá considerarse como una descripción exhaustiva de todas las implicaciones fiscales que pueden ser relevantes para el inversionista al tomar la decisión de invertir en nuestros CBFs.

De conformidad con lo dispuesto por el artículo 8 de la LISR, se consideran intereses cualquiera que sea el nombre con que se les designe, a los rendimientos de créditos de cualquier clase. Se entiende que, entre otros, son intereses: los rendimientos de la deuda pública, de los bonos u obligaciones, incluyendo descuentos, primas y premios; la ganancia en la enajenación de bonos, valores y otros títulos de crédito, siempre que sean de los que se colocan entre el gran público inversionista.

El artículo 62 de la Ley del Mercado de Valores establece que los certificados bursátiles son títulos de crédito que representan la participación individual de los tenedores en un crédito colectivo a cargo de personas morales, o alguno de los derechos a los que se refiere el artículo 63 de dicha ley respecto de un patrimonio afecto al fideicomiso.

De acuerdo con el artículo 63 de la Ley del Mercado de Valores, los certificados que se emitan al amparo de un fideicomiso serán denominados “certificados bursátiles fiduciarios” y dichos títulos podrán incorporar o representar a, entre otros, los derechos de recibir el pago de capital, intereses o cualquier otra cantidad.

Considerando lo anterior, en términos generales y como se señala más adelante, los rendimientos provenientes de los CBFs, se consideran como un interés para efectos de la LISR.

Asimismo, para los efectos del artículo 8 de la LISR y conforme a la regla 3.2.12. de la Resolución Miscelánea Fiscal para 2015, se considera interés la ganancia en la enajenación de CBFs colocados entre el gran público inversionista.

En este sentido, aquellos inversionistas que adquieran, mantengan o enajenen los CBFs deberán determinar los efectos de acuerdo con su régimen fiscal aplicable y observar los supuestos en los que es procedente la retención respecto a los intereses pagados sobre los CBFs, considerando que tanto los rendimientos que se devenguen como la ganancia que se obtengan por la enajenación de los certificados, tendrán el carácter de interés para efectos fiscales mexicanos.

A continuación se señala de manera general una descripción de las principales consecuencias fiscales en materia de ISR, de acuerdo con la legislación fiscal vigente en México, generadas con motivo de la adquisición, tenencia y enajenación de los CBFs. Sin embargo la descripción en comentario no debe considerarse como un análisis exhaustivo y completo de la totalidad de los alcances tributarios relevantes para que el inversionista tome una decisión al momento de invertir en CBFs.

La siguiente descripción no constituye y no puede ser considerada como una opinión jurídica o fiscal emitida a favor de los inversionistas de los CBFs, puesto que su único objetivo es proporcionar una descripción general de acuerdo con las disposiciones fiscales vigentes en México a la fecha del presente Prospecto.

Tomando en consideración la generalidad de la presente descripción, el tratamiento fiscal planteado pudiera no resultar aplicable para ciertos inversionistas, por lo que se sugiere a cada uno de ellos consultar con sus asesores fiscales las implicaciones de la adquisición, tenencia o enajenación de sus valores desde un punto de vista tributario mexicano.

Este apartado no analiza la totalidad de las implicaciones fiscales que pudieran resultar aplicables a los Tenedores de los CBFs.

I. Residentes en México

Pago de intereses y enajenación de CBFs

De acuerdo con los artículos 54 y 135 de la LISR, las instituciones que componen el sistema financiero, entre las que se encuentran las casas de bolsa y las instituciones de crédito, que efectúen pagos por intereses a favor de personas físicas y morales residentes en México, deberán retener y enterar el impuesto sobre la renta aplicando al monto del capital que dé lugar al pago de intereses la tasa que anualmente establezca el Congreso de la Unión. La tasa aplicable para el ejercicio de 2015 es del 0.60% de acuerdo con el artículo 21 de la Ley de Ingresos de la Federación para 2015. La tasa de retención referida es de vigencia anual, por lo que podría modificarse en ejercicios futuros. La retención efectuada tendrá el carácter de pago provisional.

En términos del artículo 213 del Reglamento de la LISR cuando el monto de la retención que se deba efectuar sea mayor que el monto de los intereses pagados, el monto de la retención que se efectúe no excederá el monto de los intereses pagados.

El retenedor de dicho impuesto lo enterará ante las autoridades fiscales y expedirá un comprobante fiscal en el que conste el monto del pago de los intereses, así como el impuesto retenido.

Quedaran exceptuados de dicha retención los intereses que se paguen a, entre otros: i) las personas morales autorizadas para recibir donativos deducibles en términos de la LISR; ii) las sociedades de inversión especializadas en fondos para el retiro, a los fondos de pensiones o jubilaciones de personal complementarios a los que establece la Ley del

Seguro Social y a las empresas de seguros de pensiones derivados de las leyes de seguridad social en la forma de rentas vitalicias o seguros de sobrevivencia conforme a dichas leyes, así como a las cuentas o canales de inversión que se implementen con motivo de los planes personales de retiro; iii) los fondos de pensiones o jubilaciones de personal y de primas de antigüedad; iv) sociedades de inversión en instrumentos de deuda que administren en forma exclusiva dichos fondos; v) fondos de ahorro y cajas de ahorro de trabajadores o a las personas morales constituidas únicamente con el objeto de administrar dichos fondos o cajas de ahorro.

En los casos de enajenación de los CBFs, para efectos de la LISR y conforme a la regla 3.2.12. de la Resolución Miscelánea Fiscal para 2015, la ganancia obtenida se considera como interés.

Por lo anterior, tratándose de enajenación de CBFs las personas físicas y las morales residentes en México estarán sujetas a una retención por concepto de impuesto sobre la renta que se determinará aplicando la tasa del 0.60% que establece el artículo 21 de la Ley de Ingresos de la Federación para 2015, sobre el monto de adquisición de los títulos que se enajenen, considerando el periodo de tenencia de los mismos. La tasa de retención referida es de vigencia anual, por lo que podría modificarse en el futuro.

Otros impuestos

No se pagará IVA por la enajenación de los CBFs de acuerdo con lo establecido en el artículo 9 de la Ley del Impuesto al Valor Agregado al ser considerados como títulos de crédito, por lo que su enajenación está exenta de dicho tributo.

II. Residentes en el Extranjero

A continuación se muestra un resumen general de las principales implicaciones derivadas de la inversión en CBFs por parte de un inversionista no residente en México para efectos fiscales, que no cuenta con un establecimiento permanente en el país, de conformidad con la LISR y demás disposiciones aplicables actualmente en vigor.

De acuerdo con la legislación fiscal mexicana, el concepto de residencia es altamente técnico; adicionalmente el carácter de residente puede ser adquirido a través de diversas circunstancias. Por lo anterior, cualquier determinación en cuanto a residencia de una persona física o moral debe tomarse considerando la situación particular de la misma.

En caso de que se considere que una persona física o moral tiene un establecimiento permanente en México para efectos fiscales, todos los ingresos imputables a dicho establecimiento permanente deberán estar sujetos al ISR en México.

Se debe tomar en consideración que los residentes en el extranjero que sean inversionistas de los CBFs, pueden estar sujetos a impuestos de acuerdo con las legislaciones fiscales aplicables en el lugar de su residencia o nacionalidad. Cualquier consecuencia fiscal en jurisdicciones extranjeras deberá ser consultada con sus respectivos asesores fiscales.

Los ingresos que obtengan los Tenedores de CBFs no residentes en México que tengan derecho a los beneficios previstos en los tratados internacionales en materia fiscal de los que México forma parte, podrán estar total o parcialmente exentos del pago del ISR en México. Así, los Tenedores de CBFs residentes en el extranjero deberán consultar a sus propios asesores en materia fiscal a fin de evaluar la posibilidad de acogerse a los beneficios de los tratados a que haya lugar.

Las personas físicas y las morales que sean residentes en países con los que México ha celebrado convenios para evitar la doble tributación cuentan con la posibilidad de acogerse a los beneficios del convenio que les sea aplicable, comprobando su residencia fiscal en el país de que se trate; para estos efectos, deberán designar un representante en México y dar aviso sobre dicha designación a las autoridades fiscales mexicanas; adicionalmente, deberán cumplir con los requisitos que impongan las disposiciones fiscales aplicables.

Pago de intereses y enajenación de CBFs

De conformidad con los artículos 153 y 166, fracción II, inciso a) de la LISR, los intereses que perciban las personas físicas y las morales residentes en el extranjero estarán sujetos a una retención por concepto de impuesto sobre la renta que se determinará aplicando a los intereses que obtenga el contribuyente, sin deducción alguna, la tasa del 4.9%.

Asimismo, la ganancia obtenida por la enajenación de los CBFs se considerará interés para efectos fiscales, y se encontrará sujeta a una retención por concepto de impuesto sobre la renta que se calculará aplicando la tasa referida en el párrafo anterior sobre el monto de dicha ganancia.

Los fondos de pensiones y jubilaciones constituidos en los términos de la legislación del país de que se trate, se encontrarán exentos del pago del impuesto sobre la renta en México por los intereses que perciban, siempre que dichos fondos sean los beneficiarios efectivos de tales ingresos y que estos últimos se encuentren exentos del impuesto sobre la renta en ese país.

Otros impuestos

No se pagará IVA por la enajenación de los CBFs de acuerdo con lo establecido en el artículo 9 de la Ley del Impuesto al Valor Agregado al ser considerados como títulos de crédito, por lo que su enajenación está exenta de dicho tributo.

Recomendamos a todos los Tenedores CBFs consultar en forma independiente a sus asesores fiscales respecto a las disposiciones fiscales vigentes aplicables resultantes de su inversión en los CBFs. El régimen fiscal vigente podrá modificarse a lo largo de la vigencia de la presente Emisión, incluyendo la aplicación de reglas específicas respecto de su situación particular.

TRIGÉSIMA. Renuncia de Derechos. La demora u omisión por los Tenedores CBFs en el ejercicio de los derechos y recursos previstos en este Título o en la Legislación Aplicable, en ningún caso se interpretará como una renuncia a los mismos. Igualmente, el ejercicio singular o parcial por los Tenedores CBFs de cualquier derecho o recurso derivado de este Título no se interpretará como una renuncia al ejercicio simultáneo o futuro de cualquier otro derecho o recurso.

TRIGÉSIMA PRIMERA. Modificaciones. El Emisor únicamente podrá modificar los términos y condiciones de este Título, con la autorización previa y por escrito de la asamblea de Tenedores CBFs.

TRIGÉSIMA SEGUNDA. Jurisdicción. Para la interpretación y cumplimiento del presente Título, las partes que lo suscriben se someten a la jurisdicción de las leyes y de los tribunales competentes en México, Distrito Federal, para resolver cualquier controversia relacionada con el presente Título, cualquier asamblea de Tenedores CBFs y/o cualquier documento relacionado con los CBFs, renunciando desde ahora a cualquier otro fuero que pudiere corresponderles en razón de sus domicilios presentes o futuros, o por cualquier otra causa.

[El resto de la página intencionalmente en blanco]

Fiduciario:
Deutsche Bank México, S.A.,
Institución de Banca Múltiple, División Fiduciaria,
en su carácter de Fiduciario del Fideicomiso F/1616, de fecha 23 de octubre de 2012.

Por: Alonso Rojas Dingler
Delegado Fiduciario

Representante Común de los Tenedores de los Certificados Bursátiles Fiduciarios:
CI Banco, S.A., Institución de Banca Múltiple

Por: [*]
Apoderado

Por: [*]
Apoderado

EL DELEGADO FIDUCIARIO DEL REPRESENTANTE COMÚN CUENTA CON LAS FACULTADES GENERALES PARA ACTOS DE ADMINISTRACIÓN Y PARA SUSCRIBIR TÍTULOS DE CRÉDITO.

POR VIRTUD DE LAS PRESENTES FIRMAS SE HACE CONSTAR LA ACEPTACIÓN DEL NOMBRAMIENTO DE REPRESENTANTE COMÚN DE LOS PRESENTES CERTIFICADOS BURSÁTILES FIDUCIARIOS EMITIDOS POR EL FIDUCIARIO EMISOR, TÍTULOS DE CRÉDITO AL PORTADOR, ASÍ COMO DE LAS FACULTADES Y OBLIGACIONES QUE AQUÍ SE LE CONFIEREN.

Las firmas que anteceden corresponden al Título que ampara los Certificados Bursátiles Fiduciarios identificados con clave de pizarra FINN 15 emitido por Deutsche Bank México, S.A., Institución de Banca Múltiple, División Fiduciaria, en su carácter de Fiduciario del Fideicomiso F/1616, de fecha 23 de octubre de 2012.