

AGROFIBRA

Agriprofin S.A. de C.V.
FIDEICOMITENTE

Actinver

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

Nombre y dirección del Fiduciario

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

Nombre y dirección del Fideicomitente

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

Clave de cotización

AGRO22

Certificados bursátiles fiduciarios inmobiliarios en circulación

28,082,400

Certificados bursátiles fiduciarios inmobiliarios en tesorería

45,281,250 (cuarenta y cinco millones doscientos ochenta y un mil doscientos cincuenta) CBFIs.

Nombre de la Bolsa donde esté registrado

Bolsa Institucional de Valores (BIVA)

Número de Fideicomiso y datos relativos al contrato de fideicomiso

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

Fideicomisarios

Los Tenedores, representados por el Representante Común, respecto de los derechos que se les atribuyen conforme a los términos del Fideicomiso y el Título, así como, en su caso, los Fideicomitentes Adherentes conforme a los términos previstos por el respectivo Convenio de Aportación y Adhesión.

Administrador del patrimonio del fideicomiso o a quien se le encomienden dichas funciones

Administradora Agrofibra, S.C.

Asesor del fideicomiso

Galaz, Yamazaki, Ruiz Urquiza, S.C. (Deloitte México) – Auditor externo para los ejercicios 2022 y 2023

Indicación de cualquier otro(s) tercero(s) relevante(s) que reciba(n) pago por parte del fideicomiso**Resumen de las características más relevantes del portafolio inmobiliario que conforma el patrimonio del fideicomiso**

El portafolio actual está compuesto de 1 (una) propiedad de invernaderos de hidroponía dedicados a la producción y comercialización de tomate grape para exportación, ubicada en el estado de Colima, México, correspondiente al Activo Inicial 4 descrito en el prospecto de colocación.

Distribuciones, periodicidad y procedimiento de cálculo

El Comité Técnico podrá instruir al Fiduciario para que éste último realice las Distribuciones Totales, mismas que se entregarán en cada Fecha de Distribución Total. El Comité Técnico determinará la política de distribución para la entrega de las Distribuciones Totales, cumpliendo siempre con los requisitos establecidos en el artículo 187 de la Ley del Impuesto sobre la Renta. Para calificar como una Fibra de conformidad con los artículos 187 y 188 de la LISR, nos veremos obligados a distribuir a los Tenedores de nuestros CBFIs al menos el 95% (noventa y cinco por ciento) de nuestro resultado fiscal. No obstante, lo anterior, nuestro resultado fiscal, puede ser diferente de nuestro efectivo disponible para la distribución y no garantiza ningún pago de Distribuciones Totales.

Fuente de las distribuciones

Las Distribuciones Totales que deban entregarse al amparo de los CBFIs se harán exclusivamente con los bienes disponibles en el Patrimonio del Fideicomiso. El Patrimonio del Fideicomiso también estará disponible para realizar el pago de gastos, honorarios e indemnizaciones del Fideicomiso.

Nivel de endeudamiento

Al 31 de diciembre de 2022, Agrofibra mantuvo un nivel de endeudamiento de 0%.

Índice de cobertura de servicio de la deuda

Al 31 de diciembre de 2022, Agrofibra mantuvo un nivel de endeudamiento de 0.

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

Al 31 de diciembre de 2022, Agrofibra mantuvo un nivel de endeudamiento de 0%.

Indicación de que los certificados bursátiles fiduciarios inmobiliarios no son amortizables

Los CBFIs no serán amortizables.

Lugar y forma de pago de las distribuciones

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

Denominación del representante común de los tenedores de los títulos

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

Depositario

S.D. Indeval Institución para el Depósito de Valores, S.A. de C.V.

Régimen fiscal

Los inversionistas, previo a la inversión en estos instrumentos, deberán considerar que el régimen fiscal relativo al gravamen o exención aplicable a los ingresos derivados de las Distribuciones Totales o compra venta de estos instrumentos es el previsto por los artículos 187 y 188 de la LISR, lo cual ha sido confirmado por la autoridad fiscal, **mediante** el oficio número 900-07-03-00-00-2022-031, Exp. COL2021000198, Folio 4072527, de fecha 29 de marzo de 2022, expedido por la Administración General de Grandes Contribuyentes, Administración Central de Apoyo Jurídico y Normatividad Internacional del Servicio de Administración Tributaria.

En su caso, dictamen valuatorio

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

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

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

El presente Reporte Anual se presenta de acuerdo con las disposiciones de carácter general aplicables a las emisoras de valores y a otros participantes del mercado por el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2022.

Contenido

1) INFORMACIÓN GENERAL.....	6
a) Glosario de términos y definiciones.....	6
b) Resumen ejecutivo.....	14
c) Factores de riesgo.....	14
d) Otros valores emitidos por el fideicomiso.....	51
e) Cambios significativos a los derechos de valores inscritos en el registro.....	51
f) Destino de los fondos, en caso de que existan diferencias significativas respecto del señalado en el prospecto de colocación de la oferta inicial o de ofertas subsecuentes.....	51
g) Documentos de carácter público.....	51
2) EL FIDEICOMISO.....	52
a) Historia y desarrollo del fideicomiso.....	52
b) Descripción del negocio.....	52
i) Sectores Inmobiliarios en los que el fideicomiso está enfocado en invertir.....	52
ii) Patentes, licencias, marcas y otros contratos.....	54
iii) Principales clientes.....	54
iv) Legislación aplicable y régimen fiscal.....	54
v) Recursos humanos.....	61
vi) Información de mercado.....	62
vii) Estructura de administración.....	71
viii) Procesos judiciales, administrativos o arbitrales.....	72
ix) Derechos.....	72
x) Distribuciones.....	72
c) Descripción de los activos que conforman el patrimonio del fideicomiso.....	73
i) Inmuebles propiedad del fideicomiso.....	73
ii) Adquisiciones inmobiliarias o desarrollos inmobiliarios.....	74
iii) Evolución de los activos del fideicomiso, incluyendo ingresos, porcentajes de área rentada, vencimientos de los contratos de arrendamiento, avance de los inmuebles en desarrollo, etc.....	74
iv) Desempeño de los activos del fideicomiso, incluyendo los principales índices de la industria inmobiliaria (Net Operating Income (NOI por sus siglas en inglés), Funds from Operations (FFO por sus siglas en inglés), cartera Vencida, etc).....	74
v) Cumplimiento del plan de negocios y calendario de inversiones y, en su caso, desinversiones.....	74
vi) Informe de deudores relevantes.....	75
d) Contratos y acuerdos relevantes.....	75
e) Administradores.....	142
f) Comisiones, costos y gastos del administrador, asesor o de cualquier otro(s) tercero(s) que reciba(n) pago por parte del fideicomiso.....	144
g) Operaciones con partes relacionadas y conflictos de interés.....	144
h) Auditores externos.....	145

i) Otros terceros obligados con el fideicomiso o los tenedores.....	145
j) Mercado de capitales.....	145
i) Estructura del fideicomiso y principales tenedores.....	145
ii) Comportamiento de los certificados bursátiles fiduciarios inmobiliarios en el mercado de valores. .	148
iii) Formador de mercado.....	148
3) EL ADMINISTRADOR DEL PATRIMONIO DEL FIDEICOMISO O A QUIEN SE LE ENCOMIENDEN DICHAS FUNCIONES.....	149
a) Historia y desarrollo del administrador u operador de los activos.....	149
b) Descripción del negocio.....	149
i) Actividad principal.....	149
ii) Recursos humanos.....	150
iii) Estructura corporativa.....	151
iv) Procesos judiciales, administrativos o arbitrales.....	154
c) Administradores y tenedores de los certificados.....	155
4) INFORMACIÓN FINANCIERA.....	158
a) Información financiera seleccionada del fideicomiso.....	158
b) Informe de créditos relevantes.....	161
c) Comentarios y análisis de la administración sobre los resultados de operación.....	161
i) Resultados de la operación.....	161
ii) Situación financiera, liquidez y recursos de capital.....	162
iii) Control interno.....	162
d) Estimaciones, provisiones o reservas contables críticas.....	162
5) INFORMACIÓN FINANCIERA DE LA ADMINISTRACIÓN INTERNA.....	162
a) Información financiera seleccionada.....	162
b) Comentarios y análisis de la administración sobre los resultados de operación.....	164
i) Resultados de la operación.....	164
ii) Situación financiera, liquidez y recursos de capital.....	164
6) PERSONAS RESPONSABLES.....	164
Fideicomiso Irrevocable No.....	166
F/4755 (Banco Actinver, S. A.,.....	166
Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver).....	166
Manifestación de consentimiento conforme al Artículo 39 para la inclusión en el reporte anual el informe de auditoría externa y de revisión de la información del informe anual por el año que terminó el 31 de diciembre de.....	166
2022.....	166
CIBanco, S.A., Institución de Banca Múltiple.....	169
Representante Común de los Tenedores de los Certificados Bursátiles Fiduciarios.....	169
7) ANEXOS.....	170
a) Estados financieros dictaminados.....	170

1) INFORMACIÓN GENERAL

a) Glosario de términos y definiciones.

Términos	Definiciones
ABR	Significa área bruta rentable.
Activos	Significa conjuntamente, los Bienes Inmuebles, cualquier derecho relacionado con los Bienes Inmuebles, incluyendo los Activos Iniciales y/o los Derechos de Arrendamiento que sean o pudieran ser afectados o aportados al Patrimonio del Fideicomiso, ya sea mediante cesión, compraventa o de cualquier otra forma adquiridos por el Fiduciario para formar parte del Patrimonio del Fideicomiso.
Activos Iniciales	Significa los Activos que serán adquiridos por el Fiduciario con motivo de la primera Emisión para formar parte del Patrimonio del Fideicomiso, mismos que se describen en el presente Informe.
Administrador	Significa Administradora Agrofibra, S.C., cuyo objeto social es la prestación en exclusiva al Fideicomiso de los Servicios de Administración, y que cumple con los requisitos a que se refiere la Cláusula Décima del Fideicomiso.
Arrendatario	Significa cualquier Persona que con tal carácter sea parte de un Contrato de Arrendamiento.
Asamblea de Tenedores	Significa la asamblea de Tenedores en términos del Fideicomiso, la LMV y de la LGTOC.
Auditor Externo	Significa Galaz, Yamazaki, Ruiz Urquiza, S.C., (Miembro de Deloitte Touche Tohmatsu Limited) (“Deloitte”), u otro auditor externo contratado en términos del Fideicomiso; en el entendido que dicho auditor deberá ser un despacho de contadores públicos de reconocido prestigio internacional e independiente del Administrador, del Fideicomitente Inicial, de los Fideicomitentes Adherentes y del Fiduciario, y cuya contratación y, en su caso, ratificación, deberá cumplir con las disposiciones establecidas en la CUAE.
Autoridades	Significa cualquiera de las siguientes dependencias de la Administración Pública Federal: la Secretaría de Hacienda y Crédito Público, el Servicio de Administración Tributaria, la CNBV o el Banco de México.

Bienes Inmuebles	Significa los Inmuebles que se destinen al arrendamiento, cuya propiedad o derechos de arrendamiento adquiera el Fiduciario para formar parte del Patrimonio del Fideicomiso para el cumplimiento de los fines del mismo, en el entendido de que dichos Inmuebles a efecto de ser adquiridos por el Fiduciario, deberán contar con todas las formalidades en sus antecedentes y para su adquisición que la ley exija, lo cual deberá ser verificado por el Administrador y/o el Comité Técnico y/o la Asamblea de Tenedores, según corresponda, sin responsabilidad del Fiduciario.
BIVA	Significa la Bolsa Institucional de Valores, S.A. de C.V.
Bolsa	Significa la sociedad anónima que obtenga concesión de la Secretaría de Hacienda y Crédito Público para actuar como bolsa de valores en términos de lo dispuesto por la Ley del Mercado de Valores.
Cap Rate	Significa el valor de la tasa de capitalización que resulte de dividir el NOI de 12 (doce) meses entre el valor de adquisición del Inmueble.
CBFIs	Significa los certificados bursátiles fiduciarios inmobiliarios a ser emitidos por el Fiduciario de conformidad con el Fideicomiso, la LMV, la Circular Única de Emisoras y otras disposiciones legales aplicables, a ser inscritos en el RNV y listados en la Bolsa, y en su caso, en otros mercados internacionales o sistemas de cotización.
CBFIs de Tesorería	Significan aquellos CBFIs emitidos por el Fideicomiso y mantenidos en un contrato de intermediación bursátil a nombre del Fideicomiso hasta en tanto no sean suscritos o colocados en términos del Fideicomiso y la Legislación Aplicable, por lo que no gozan de derechos económicos ni corporativos alguno.
CFF	Significa el Código Fiscal de la Federación.
Circular Única de Emisoras	Significa las Disposiciones de Carácter General Aplicables a las Emisoras de Valores y a otros Participantes del Mercado de Valores, publicadas en el Diario Oficial de la Federación el 19 de marzo de 2003, según las mismas hayan sido o sean reformadas de tiempo en tiempo.
CNBV	Significa la Comisión Nacional Bancaria y de Valores.
Colocación	Significa la colocación de CBFIs entre el público inversionista en términos del Título IV, Capítulo II, Sección I de la Ley del Mercado de Valores, correspondientes a Emisiones que el Fiduciario realice de tiempo en tiempo, a través de la Bolsa o cualquier otro sistema de cotización y/o negociación, en el entendido que, si el Emisor así lo determina, una o más Colocaciones podrán incluir la colocación en el extranjero de CBFIs, conforme a las disposiciones legales aplicables.
Comité de Auditoría y Prácticas	significa el comité de apoyo al Comité Técnico que se integrará y tendrá funciones relacionadas con la auditoría en términos de lo dispuesto en la Cláusula Novena, sección 9.2 del Fideicomiso.
Comité de Nominaciones y Compensaciones	significa el comité de apoyo al Comité Técnico que se integrará y tendrá, entre otros, funciones relacionadas con la nominación de Miembros Independientes del Comité Técnico y propuesta del Miembro Independiente del Comité

	<p>Técnico que participará como miembro del Comité de Inversiones y Riesgos, así como la compensación de Ejecutivos, funcionarios y empleados del Administrador en términos de lo dispuesto en la Cláusula Novena, sección 9.4 del Fideicomiso.</p>
Comité de Sostenibilidad	<p>significa el comité de apoyo al Comité Técnico que se integrará y tendrá funciones relacionadas con prácticas en materia de sostenibilidad en términos de lo dispuesto en la Cláusula Novena, sección 9.5 del Fideicomiso.</p>
Comité Técnico	<p>Tiene el significado que se le atribuye a dicho término en la Cláusula Novena, sección 9.1 del Fideicomiso.</p>
Contrato de Arrendamiento	<p>Significa cada uno de los contratos de arrendamiento relacionados con los Activos que formen parte, de tiempo en tiempo, del Patrimonio del Fideicomiso.</p>
Contrato de Administración	<p>Significa el contrato de prestación de servicios que celebren el Fiduciario y el Administrador a efectos de que el Administrador proporcione los Servicios de Administración, según el mismo sea modificado de tiempo en tiempo.</p>
Criterios de Elegibilidad	<p>Significa aquellos criterios que se establecen en la Cláusula Décima Primera del Fideicomiso, a efectos de que el Fiduciario pueda realizar Inversiones en Activos en términos del Fideicomiso. Los Criterios de Elegibilidad podrán ser modificados de tiempo en tiempo conforme lo determine la Asamblea de Tenedores.</p>
CUAE	<p>Significa las Disposiciones de Carácter General Aplicables a las Entidades y Emisoras Supervisadas por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores que contraten servicios de auditoría externa de estados financieros básicos, emitidas por la CNBV y publicadas en el Diario Oficial de la Federación el 26 de abril de 2018, según las mismas sean modificadas de tiempo en tiempo.</p>
Desinversión	<p>Significa la disposición, venta, liquidación o intercambio de Activos en términos de la Cláusula Novena, sección 9.1.4, inciso xiii. del Fideicomiso.</p>
Día	<p>Significa con mayúscula o con minúscula, día natural.</p>
Día Hábil	<p>Significa cualquier día que no sea sábado, domingo o día festivo y en el cual las instituciones de crédito de México abran al público, de acuerdo con el calendario que al efecto publica la CNBV.</p>
Distribución	<p>Significa los recursos derivados de las Inversiones en Activos que serán entregados, previa instrucción por escrito del Administrador que sea enviada al Fiduciario, una vez acordada por el Comité Técnico, a los Tenedores cuando menos una vez al año, a más tardar el 15 de marzo, y que al menos será el 95% (noventa y cinco por ciento) del Resultado Fiscal del Fideicomiso por el ejercicio inmediato anterior, generado por los bienes integrantes del Patrimonio del Fideicomiso de acuerdo a la fracción VI del artículo 187 de la LISR.</p>

Distribución Total	Significa la Distribución más cualquier otra cantidad que el Comité Técnico determine deba ser entregada a los Tenedores en términos del Fideicomiso y de acuerdo con la fracción VI del artículo 187 y la fracción VIII del artículo 188 de la LISR. Las Distribuciones Totales podrán ser realizadas, según lo acuerde el Comité Técnico en efectivo, en CBFIs o ambos, siempre y cuando la Legislación Aplicable no lo prohíba.
Dólares	Significa la moneda de curso legal de los Estados Unidos.
Ejecutivos Clave	significa, de los Ejecutivos, las personas físicas empleados que ocupen los puestos de presidente ejecutivo, vicepresidente de administración y finanzas y vicepresidente de desarrollo; en el entendido que: (i) los Ejecutivos Clave serán designados y/o ratificados por la Asamblea de Tenedores previa opinión del Comité de Nominaciones y Compensaciones, a propuesta del Fideicomitente Inicial (cuando tenga derecho a ello conforme al Fideicomiso) y (ii) los Ejecutivos Clave que entrarán en funciones a partir de la primera Emisión serán aquellas personas que en la fecha de la Primera Emisión hayan celebrado un contrato laboral con el Administrador, cuyos cargos deberán ser ratificados por la Asamblea de Tenedores que tenga lugar después de la primera Emisión (la cual deberá ser convocada por el Fiduciario para ser celebrada dentro de los 60 (sesenta) Días posteriores a la fecha de la primera Emisión).
Emisión	Significa cada emisión de CBFIs que realice el Fiduciario, de tiempo en tiempo, en cada Fecha de Emisión, de conformidad con lo establecido en el Fideicomiso.
Estados Financieros Auditados	Estados financieros por el año terminado el 31 de diciembre de 2021 e informe del Auditor Independiente, que se adjunta al presente prospecto como Anexo 8.1.
Estados Financieros de la Emisora	Significa, conjuntamente, los Estados Financieros Auditados, los Estados Financieros con Revisión Limitada, los Estados Financieros Proforma y los Estados Financieros Internos.
Estados Financieros con Revisión Limitada	Estados financieros intermedios condensados al 30 de junio de 2022 (no auditados) y al 31 de diciembre de 2021, y por los períodos de seis meses terminados el 30 de junio de 2022 y 2021 (no auditados), e informe del Auditor Independiente, que se adjuntan al presente Prospecto como Anexo 8.2.
Estados Financieros Internos	Significa los estados financieros internos proforma al 30 de septiembre de 2022 y por los periodos de 9 (nueve) meses terminados el 30 de septiembre de 2022 y 2021, que se adjuntan al presente Prospecto como Anexo 8.4.
Estados Financieros Proforma	Significan los estados financieros proforma condensados no auditados al 30 de junio de 2022, y por los periodos de 6 (seis) meses terminados el 30 de junio de 2022 y 2021, y por el año terminado el 31 de diciembre de 2021 e informe de aseguramiento de los contadores públicos independientes, que se adjuntan al presente Prospecto como Anexo 8.3.
Eventos Relevantes	Tiene el significado atribuido a eventos relevantes en el artículo segundo y demás aplicables de la LMV.
Fecha de Distribución Total	Significa la fecha en que se entregue, en su caso, las Distribuciones Totales a los Tenedores conforme lo previsto en el Fideicomiso.

Fecha de Emisión	Significa la fecha en que se llevó a cabo la Emisión, es decir el 9 de diciembre de 2022.
Fideicomisarios	Significa los Tenedores y, en su caso, los Fideicomitentes Adherentes.
Fideicomiso, Emisor o Agrofibra	Significa el contrato de fideicomiso irrevocable celebrado entre el Fideicomitente Inicial, el Fiduciario y el Representante Común, identificado bajo el número 4755, de fecha 12 de octubre de 2020 y ha sido re-expresado por primera ocasión mediante convenio de fecha 11 de octubre de 2021; por segunda ocasión mediante convenio de fecha 5 de noviembre de 2021, por tercera ocasión mediante convenio de fecha 23 de febrero de 2022 y por cuarta ocasión mediante convenio de fecha 1 de diciembre de 2022, según el mismo sea posteriormente modificado de tiempo en tiempo.
Fideicomitente	Significa Agriprofin, S.A. de C.V.
Fideicomitentes	Significa conjuntamente Agriprofin, S.A. de C.V., y los Fideicomitentes Adherentes.
Fideicomitentes Adherentes	Significa cualquier Persona que, en términos de lo establecido al efecto, aporte (directa o indirectamente) Activos al Patrimonio del Fideicomiso, por cuya aportación reciba CBFIs en términos del artículo 188, fracción XI de la LISR y adquiera para efectos del Fideicomiso, en su caso, los derechos y obligaciones establecidos en el Fideicomiso y en el Convenio de Aportación y Adhesión respectivo.
Fiduciario o Emisor	Significa Banco Actinver, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver, División Fiduciaria, o la institución financiera residente en México autorizada para actuar como fiduciario en el país o sus causahabientes, cesionarios, o quien sea designado subsecuentemente como fiduciario de conformidad con el Fideicomiso.
Gastos de Emisión	Significa los gastos, derechos, honorarios de asesores legales, contables, fiscales, gastos de promoción, honorarios por aceptación y honorarios correspondientes a la primera anualidad adelantada del Fiduciario y del Representante Común, comisiones del agente estructurador y de los intermediarios colocadores y cualesquiera otros semejantes que se generen derivados o con motivo de cualquier Emisión, que deberá pagar el Fiduciario con cargo a los recursos obtenidos con motivo de la Colocación de que se trate.
Gastos de Operación	Significa los gastos que se generen por la operación del Patrimonio del Fideicomiso que sean instruidos al Fiduciario por el Administrador, de tiempo en tiempo, en términos de la Cláusula Décima Tercera, sección 13.3 del Fideicomiso. Para efectos de claridad, los recursos correspondientes al presupuesto anual de operación del Administrador serán considerados como Gastos de Operación.
Incentivo por Desempeño o IDR	Significa el derecho que tiene el Administrador de recibir CBFIs en los términos y bajo las condiciones que se establecen en el inciso f. de la sección 5.1 de la Cláusula Quinta del Fideicomiso y el Contrato de Administración. Dichos CBFIs serán entregados al Administrador, quien a su vez los entregará a los miembros

del Comité de Inversiones y Riesgos por su participación en el mismo de conformidad con los contratos que para tal efecto celebre el Administrador con dichos miembros.

Indeval	Significa S.D. Indeval Institución para el Depósito de Valores, S.A. de C.V.
Informe Anual del Auditor	Significa el informe anual que deberá elaborar y presentar el Auditor Externo de conformidad con la Cláusula Décima Séptima del Fideicomiso.
Inmueble	Significa en términos de lo dispuesto por el artículo 750 del Código Civil Federal: (i) los bienes inmuebles por naturaleza, consistentes en construcciones y edificios, así como los terrenos sobre los cuales se encuentran edificados y los derechos reales sobre los mismo; (ii) los bienes inmuebles por destino, que forman parte integral de las construcciones y edificios al encontrarse adheridos de una manera fija, de modo que no pueden separarse sin deterioro del inmueble o del objeto a él adherido, y (iii) todos aquellos bienes que aunque no tienen una incorporación física al edificio, adquieren la condición de Inmuebles al existir la voluntad del dueño de mantenerlos unidos a éste y que resultan indispensables para su funcionamiento.
Intermediarios Colocadores	Significa Casa de Bolsa Credit Suisse (México), S.A. de C.V., Grupo Financiero Credit Suisse (México); Casa de Bolsa Finamex, S.A.B. de C.V.; BTG Pactual Casa de Bolsa, S.A. de C.V.; Citibanamex Casa de Bolsa, S.A. de C.V. Casa de Bolsa, Integrante del Grupo Financiero Citibanamex y Actinver Casa de Bolsa, S.A. de C.V., Grupo Financiero Actinver, o quienes sean contratados por instrucciones del Comité Técnico.
Inversiones en Activos	Significa las inversiones que se realicen en términos de lo establecido al efecto en el Fideicomiso, con cargo al Patrimonio del Fideicomiso en Activos que sean adquiridos o desarrollados con los recursos obtenidos de las Colocaciones o de cualquier otra forma, incluyendo los Activos Iniciales.
ISAI	Significa el impuesto sobre adquisición de inmuebles o su equivalente en la legislación local aplicable.
ISR	Significa el impuesto sobre la renta previsto por la LISR.
IVA	Significa el impuesto al valor agregado previsto por la LIVA.
Legislación Aplicable	Significa las leyes, reglamentos, decretos, circulares y demás ordenamientos jurídicos de carácter federal, estatal y/o municipal, vigentes en México.
Ley de Valores	Significa la Ley de Valores de 1933 de los Estados Unidos (<i>U.S. Securities Act of 1933, as amended</i>).
LGTOC	Significa la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito.
LIC	Significa la Ley de Instituciones de Crédito.
LIVA	Significa la Ley del Impuesto al Valor Agregado.
LISR	Significa la Ley del Impuesto sobre la Renta.

LMV	Significa la Ley del Mercado de Valores.
México	Significa los Estados Unidos Mexicanos.
Miembro Independiente	Significa cualquier persona que cumpla con los requisitos del artículo 24, segundo párrafo y 26 de la LMV, en el entendido que la independencia se tendrá que calificar respecto del Fideicomitente Inicial, Administrador y el Fideicomiso.
Patrimonio Contribuido	Significa la suma de todo el capital que forme parte del Patrimonio del Fideicomiso de tiempo en tiempo, derivado de Emisiones, suscripciones preferentes y/o adquisiciones de Activos con CBFIs.
NOI	Significa la proyección del ingreso operativo neto y por sus siglas en inglés <i>net operating income</i> .
Oferta u Oferta Pública	Significa la oferta de CBFIs a que se refiere el presente Prospecto. Este concepto se integra de la denominada Oferta Base más el monto que resulte, en caso de ejercerse la Opción de Sobreasignación.
Opción de Sobreasignación	Significa la opción que el Emisor ha otorgado a Casa de Bolsa Credit Suisse (México), S.A. de C.V., Grupo Financiero Credit Suisse (México) para cubrir asignaciones en exceso, si las hubiere, para colocar hasta el 15% (quince por ciento) adicional de CBFIs respecto del Total de CBFIs Ofertados. Casa de Bolsa Credit Suisse (México), S.A. de C.V., Grupo Financiero Credit Suisse (México) podrá ejercer por una sola vez la Opción de Sobreasignación y a un precio igual al Precio de Colocación.
Patrimonio del Fideicomiso	Tiene el significado que se le atribuye a dicho término en la Cláusula Cuarta del Fideicomiso.
Persona	Significa, según el contexto lo requiera, una persona física o moral, un fideicomiso, una asociación (incluyendo asociación en participación) u otra entidad legal.
Personas Relacionadas	Significa las Personas que respecto: (i) del Fideicomiso, (ii) de las sociedades sobre las cuales el Fideicomiso realice inversiones, (iii) del Fideicomitente Inicial y/o (iv) del Administrador o a quien se encomienden las funciones de administración del Patrimonio del Fideicomiso; se ubiquen en alguno de los supuestos a que se refiere la fracción XIX del artículo segundo de la LMV. Asimismo, se incluyen las sociedades sobre las cuales el Fideicomiso realice inversiones, el Fideicomitente Inicial y el Administrador o a quien se encomienden las funciones de administración del Patrimonio del Fideicomiso.
Pesos o Ps. \$.	Significa la moneda de curso legal en México.
Precio de Colocación	Significa Ps. \$40.00 (cuarenta Pesos 00/100 M.N.) por cada CBFI.
Presidente Ejecutivo	Significa el presidente ejecutivo del Administrador.
Prospecto	Significa el documento de prospecto de colocación, conjuntamente con todos sus anexos ubicado en www.agrofibra.com

Proyectos	Significan conjuntamente los Activos, los proyectos inmobiliarios a ser adquiridos o, en su caso, desarrollados por el Fiduciario conforme a los fines del Fideicomiso.
Recursos Derivados de la Emisión	Significa, respecto de la primera Emisión a que se refiere el presente Prospecto, los recursos que el Emisor obtenga como resultado de la Colocación de CBFIs, de conformidad con los términos y condiciones establecidos en los Documentos de Emisión de la primera Emisión, mismos que, sin limitación y después de deducirse los gastos correspondientes, se deberán invertir en Activos.
Reembolso de Capital	Significa las cantidades entregadas a los Tenedores en exceso al resultado fiscal del ejercicio, en los términos del artículo 188, fracción IX, sexto párrafo de la LISR.
Reglamento Interior de la Bolsa	Significa el reglamento interior de la Bolsa de que se trate, según el mismo haya sido modificado de tiempo en tiempo.
Rentas	Significa cualquier ingreso obtenido por el otorgamiento del uso o goce temporal de los Inmuebles relacionados con los Activos y que derivan de los Contratos de Arrendamiento.
Representante Común	Significa CIBanco, S.A., Institución de Banca Múltiple, quién será el representante común de los Tenedores de los CBFIs, o quien sea nombrado subsecuentemente como representante común de los Tenedores.
Resultado Fiscal	Tiene el significado que se atribuye a dicho término en el artículo 9 de la LISR, según dicho término sea modificado de tiempo en tiempo.
RNV	Significa el Registro Nacional de Valores a cargo de la CNBV.
SAT	Significa el Servicio de Administración Tributaria, órgano desconcentrado de la SHCP.
SEDI	Significa el sistema electrónico de envío y difusión de información que a la Bolsa de que se trate, le sea autorizado por la CNBV, el cual, para el caso de la BMV se le denomina EMISNET y para el caso de la BIVA se le denomina DIV.
SEMARNAT	Significa la Secretaría del Medio Ambiente y Recursos Naturales.
SHCP	Significa la Secretaría de Hacienda y Crédito Público.
STIV-2	Significa el Sistema de Transferencia de Información de Valores a cargo de la CNBV.
Tenedores	Significa los legítimos tenedores de uno o más de los CBFIs.
Título	Significa el título que documenta los CBFIs objeto de la Emisión, cuyo formato se adjunta al presente Prospecto como Anexo 8.4.
Total de CBFIs Ofertados	Significa la totalidad de los CBFIs ofertados y colocados en la Fecha de Emisión.

Utilidad Fiscal	Significa el resultado de restar a los ingresos acumulables las deducciones autorizadas, en los términos del Título II de la LISR, cuando los primeros son mayores que las segundas, de acuerdo con lo señalado en la fracción I del artículo 9 de la LISR.
Valores	Significa los títulos de crédito que conforme la naturaleza del Fideicomiso, puedan ser emitidos por el mismo de los establecidos por la fracción XXIV del artículo segundo de la LMV y cualesquiera otros de conformidad con la Legislación Aplicable.

b) Resumen ejecutivo.

Constitución

El Fideicomiso se constituyó el 12 de octubre de 2020 y ha sido re-expresado por primera ocasión mediante convenio de fecha 11 de octubre de 2021; por segunda ocasión mediante convenio de fecha 5 de noviembre de 2021, por tercera ocasión mediante convenio de fecha 23 de febrero de 2022 y por cuarta ocasión el 1 de diciembre de 2022. Se tiene la intención de que Agrofibra le sea aplicable el régimen fiscal de Fibra conforme a los artículos 187 y 188 de la LISR comenzando en el año fiscal que termina el 31 de diciembre de 2022. A efectos de que el Fideicomiso pueda mantenerse como una Fibra, invertirá sus recursos únicamente en Bienes Inmuebles y Derechos de Arrendamiento. Anualmente a más tardar el 15 de marzo, se deberá distribuir por lo menos el 95% (noventa y cinco por ciento) del Resultado Fiscal inmediato anterior del Fideicomiso y al menos el 70% (setenta por ciento) de los activos del Fideicomiso deberán estar invertidos en Inmuebles que se destinen al arrendamiento y el remanente, si existe, se invertirá en valores a cargo del Gobierno Federal inscritos en el RNV o en acciones de fondos de inversión en instrumentos de deuda, entre otros requisitos.

Oferta Pública

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

Inversiones

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

c) Factores de riesgo.

Factores de riesgo relacionados con la estructura y gobierno corporativo de Agrofibra y conflictos de interés.

El Contrato de Administración no fue negociado en términos de mercado y sus términos podrían no ser tan favorables para nosotros como si se hubiera negociado en términos de mercado con terceros no relacionados

El Contrato de Administración fue negociado entre Personas Relacionadas y sus términos podrían no ser tan favorables para nosotros como si hubiera sido negociado con terceras Personas no relacionadas.

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

Miembros del equipo directivo de nuestro Administrador podrían tener otros intereses de negocios externos, incluyendo participaciones y en algunos casos, responsabilidades administrativas, relacionados con ciertos inmuebles y sociedades que no forman parte de nuestras Transacciones de Formación. La presencia de intereses en negocios externos podría presentar un conflicto de interés, ya que éstos podrían interferir con la capacidad de los miembros del equipo directivo de nuestro Administrador de dedicar tiempo y atención a nuestros negocios y asuntos y, como resultado de lo anterior, nuestro negocio podría verse perjudicado.

Miembros del Comité de Inversiones y Riesgos podrían tener negocios relacionados con los nuestros.

Agrofibra no puede asegurar que los miembros del Comité de Inversiones y Riesgos no tengan intereses y negocios semejantes o vinculados con los nuestros, asimismo podrían ser empleados o administradores o estar estrechamente relacionados con empresas cuyo negocio se desarrolla en el mismo sector en el cual nuestro negocio se desarrolla. La presencia de intereses en negocios externos podría presentar un conflicto de interés, ya que ello podría interferir con la capacidad e independencia de los miembros en su labor encomendada para el desarrollo de nuestro negocio.

El éxito de Agrofibra dependerá en gran medida del Administrador en la administración y asesoría de Agrofibra e implementación de la estrategia de crecimiento; y de su capacidad para administrar y asesorar a Agrofibra y conservar los Activos.

Agrofibra no cuenta con empleados directos. El personal y los servicios que requiere Agrofibra serán proporcionados por el Administrador. La capacidad de Agrofibra para lograr los objetivos depende en gran parte del Administrador para la administración de las operaciones de Agrofibra, su capacidad de identificar nuevos Activos, y la realización de la estrategia de financiamiento para ello. También depende de la capacidad del Administrador de administrar y mantener los Activos y administrar los Contratos de Arrendamiento con los Arrendatarios, entre otras actividades de administración diarias relacionadas con los Activos. Por consiguiente, el negocio de Agrofibra depende de los contactos de negocio del Administrador, su habilidad de contratar, capacitar y supervisar a su personal y de implementar las estrategias de negocio de Agrofibra. En caso de perder los servicios proporcionados por el Administrador y su respectivo personal, el negocio y el desempeño financiero de Agrofibra podrían verse afectados adversamente.

En el caso de que el Administrador o su personal clave no estén dispuestos en continuar proporcionando sus servicios a Agrofibra o sean removidos en términos del Fideicomiso, el costo de obtener servicios sustitutos podría ser más alto en el caso que tuviéramos que pagar contraprestaciones al nuevo administrador. Tampoco podemos garantizar que Agrofibra podrá encontrar un administrador sustituto con capacidades similares o mejores que el Administrador.

Al ser una entidad recientemente creada, los operadores del Fideicomiso no cuentan con experiencia previa en el manejo de una Fibra y por lo tanto podrían tener dificultades para llevar el negocio exitosamente y de manera rentable o para cumplir con los requisitos reglamentarios, incluyendo los requisitos para una Fibra establecidos en la LISR, lo que puede dificultar la capacidad de Agrofibra para lograr objetivos o puede dar como resultado la pérdida de su calificación como una Fibra en términos de la LISR.

Agrofibra y el Administrador fueron constituidos recientemente, e iniciarán sus operaciones una vez concluida la Oferta Pública inicial. Por consiguiente, Agrofibra y el Administrador no han tenido experiencia en la operación de una Fibra y están sujetos a todos los riesgos asociados con cualquier nuevo negocio, incluyendo el riesgo que no se logren satisfactoriamente los objetivos y que el valor de la inversión disminuya.

Como parte de la Oferta Pública inicial y las Transacciones de Formación, Agrofibra ha iniciado la implementación de la estrategia de operaciones, la cual permanece sujeta a posibles cambios en el futuro. La estrategia puede llegar a no ser exitosa, en dicho caso, Agrofibra no podrá llevar a cabo los cambios en el momento oportuno. Aún permanecen incertidumbres respecto a los mercados inmobiliarios en los cuales Agrofibra podrá invertir en el futuro, así como en el momento en que se realicen y el precio que se pagará por dichas inversiones. Agrofibra no puede garantizar que implementará la estrategia satisfactoriamente y, por consiguiente, la inversión en los CBFIs está sujeta a un alto grado de riesgo.

No obstante que cada uno de los Ejecutivos tiene suficiente experiencia en la industria inmobiliaria y de inversión, no es indicativo necesariamente de los futuros resultados. Además, los Ejecutivos no han tenido experiencia en la operación de una Fibra, ni en el cumplimiento de requisitos regulatorios para una Fibra establecidos en la LISR, entre otros ordenamientos. La regulación para una Fibra es altamente técnica y compleja, y el incumplimiento de las limitaciones impuestas por dicha regulación podría obligar a pagar impuestos y multas. La inexperiencia de los Ejecutivos en la administración de una Fibra puede entorpecer la

capacidad de Agrofibra para alcanzar sus objetivos o puede dar como resultado la pérdida de su calidad de Fibra, perdiendo el tratamiento fiscal a que se refiere la LISR, o generar la obligación de pago de impuestos y multas. Como resultado, no es factible garantizar que los operadores de Agrofibra sean capaces de conducir sus negocios con éxito, ejecutar sus estrategias de inversión como una emisora de valores, o cumplir con requisitos reglamentarios aplicables a las Fibras con valores inscritos en el RNV.

El Comité Técnico puede cambiar algunas de las políticas de manera unilateral, sin ser necesaria la aprobación de los Tenedores.

En términos del Fideicomiso, las políticas de inversión y distribución y las políticas con respecto a otras actividades incluyendo crecimiento y operaciones serán determinadas por el Comité Técnico sin requerir la aprobación de la Asamblea de Tenedores. En ciertas circunstancias, estas políticas pueden ser modificadas o revisadas, en cualquier momento a elección del Comité Técnico sin la aprobación de los Tenedores, pero mediante resolución y mayoría calificada de los Miembros del Comité Técnico, incluyendo el voto mayoritario de los Miembros Independientes. El cambio en estas políticas podría tener un efecto adverso en el negocio, condición financiera, resultados de operaciones y flujo de caja, en el precio de los CBFIs y la capacidad de Agrofibra para hacer Distribuciones Totales.

Conforme lo establece el Fideicomiso tenemos la intención de emitir CBFIs de Tesorería para: (i) llevar a cabo su suscripción preferente por los Tenedores; y/o (ii) ser entregados como contraprestación de los Activos que adquiramos en el futuro; con lo cual se podría diluir la participación de los Tenedores existentes en el momento en que se actualice cualquiera de los supuestos señalados, así como depreciar el precio de nuestros CBFIs.

Dependiendo de las condiciones existentes en su momento, previo acuerdo del Comité Técnico, utilizaremos los CBFIs de Tesorería que serán emitidos de manera simultánea a los CBFIs objeto de la Oferta, exclusivamente para: (i) llevar a cabo la suscripción de CBFIs por la vía del ejercicio de Derechos de Suscripción Preferente por parte de los Tenedores; y/o (ii) ser entregados como contraprestación por la adquisición de Activos que se destinen al arrendamiento o del derecho a percibir ingresos provenientes del arrendamiento de dichos Activos, en los términos y bajo las condiciones que en su momento determine el Comité Técnico o la Asamblea de Tenedores, según sea el caso. El resultado final es una posible dilución de la participación de los Tenedores existentes que no participen en su caso en los procesos de suscripción preferente u oferta, en el número total de CBFIs en circulación, así como una posible depreciación en el precio de nuestros CBFIs debido a las colocaciones de CBFIs adicionales. Ver sección “2.1 Características de los CBFIs”.

No es posible garantizar la capacidad de Agrofibra para hacer Distribuciones Totales en el futuro.

Las Distribuciones Totales se harán conforme a lo previsto en la LISR, la cual establece que una Fibra debe distribuir anualmente, a más tardar el 15 de marzo, al menos el 95% (noventa y cinco por ciento) del Resultado Fiscal del ejercicio inmediato anterior. Todas las Distribuciones Totales dependerán de los ingresos de Agrofibra, de su condición financiera, de necesidades de efectivo, de acuerdos financieros, del mantenimiento de su calidad como Fibra y de otros factores que pueden considerarse relevantes de tiempo en tiempo. La disponibilidad del efectivo para llevar a cabo Distribuciones Totales dependerá de los ingresos por las Rentas, mientras que los ingresos por las Rentas están sujetos a los riesgos e incertidumbres fuera de control. Dependiendo de dichos factores, Agrofibra podría no ser capaz de hacer Distribuciones Totales en el futuro.

A efecto de mantener el cumplimiento de las disposiciones aplicables a la LISR, Agrofibra podría estar forzada a renunciar a oportunidades de inversión atractivas, lo cual podría retrasar o dificultar la capacidad de Agrofibra para lograr los objetivos del negocio.

Para mantener el cumplimiento de las disposiciones aplicables a las Fibras conforme a la LISR, Agrofibra debe observar ciertos requisitos de forma continua relativos a, entre otros, las fuentes de ingresos, la naturaleza de los Activos y cantidades distribuidas a los Tenedores. Agrofibra podría estar obligada a mantener activos en momentos en que podría ser más ventajoso venderlos, con el fin de evitar consecuencias fiscales adversas. Agrofibra también podría estar obligada a realizar Distribuciones a los Tenedores de CBFIs en momentos en que sería más ventajoso reinvertir el efectivo en el negocio de Agrofibra. El cumplimiento de los requisitos para una Fibra podría dificultar la capacidad de Agrofibra para operar únicamente sobre la base de maximizar las utilidades y el valor de la inversión de los Tenedores.

El Representante Común pudiera no realizar las visitas al Emisor y al Administrador para verificar el cumplimiento de las obligaciones en relación con la emisión de CBFIs.

Conforme al artículo 68 la Circular Única de Emisoras, el Representante Común tiene el deber de verificar el cumplimiento en tiempo y forma, por parte del Fideicomiso, del Fiduciario, del Administrador, del Fideicomitente Inicial y demás personas que suscriban el Contrato de Administración y/o los Documentos de Emisión o que presten servicios al Emisor en relación con los CBFIs o, en su caso, el Patrimonio del Fideicomiso, de las obligaciones establecidas en los Documentos de Emisión, a través de la información que se le hubiere proporcionado para tales fines.

Asimismo, podrá, pero no tiene la obligación, realizar visitas o inspecciones a las personas referidas con el objeto de verificar el cumplimiento de las obligaciones establecidas en los Documentos de Emisión. Sin embargo, es posible que el Representante Común no realice dichas visitas con la periodicidad anual o no efectúe las revisiones referidas anteriormente, conforme a los términos establecidos en el Fideicomiso y el título que ampare los CBFIs y en consecuencia, pudiera no contar con todos los elementos que le permitan verificar el cumplimiento de las obligaciones del Emisor al amparo de los documentos relacionados con la presente Emisión y o los Documentos de Emisión correspondientes a futuras Emisiones de CBFIs.

El Paquete de Beneficios por Desempeño a Ejecutivos que autorice la Asamblea de Tenedores podría no seguir las recomendaciones proporcionadas el 28 de septiembre de 2021 por Brava Management, LLC respecto de los planes de compensación correspondientes a grupos comparables con Agrofibra.

El Paquete de Beneficios por Desempeño a Ejecutivos que en su momento autorice la Asamblea de Tenedores pudiera no ser consistente con la transparencia y orientación hacia los resultados en comparación con empresas públicas (*REITs* agroalimentarios) listados en los Estados Unidos, los cuales dan mayor discrecionalidad y poder de decisión a su órgano de administración, en relación con la compensación del equipo de administración. Asimismo, se debe considerar que en México no existen empresas públicas comparables a Agrofibra y que fuera de México existe un número limitado de empresas comparables en el sector agroalimentario, por lo cual, es complejo definir e identificar un indicador adecuado que mida el retorno total para un periodo reducido y en México, como lo es el presente caso. Aunque Brava Management, LLC ha analizado dichas circunstancias y propuesto diversas recomendaciones para ser consideradas en la determinación de la estructura de compensación para los Ejecutivos del Administrador, la Asamblea de Tenedores podría no tomarlas en cuenta en el establecimiento del Paquete de Beneficios por Desempeño a Ejecutivos, lo cual, podría ocasionar la pérdida de los incentivos y alineación de intereses necesarios de los Ejecutivos para cumplir con los objetivos de nuestro negocio.

Factores de Riesgo relacionados con los Activos y Operaciones.

Imposibilidad o retrasos en la adquisición de los Activos integrantes de nuestra Cartera Inicial.

En virtud de que a la fecha de celebración de la Oferta Pública no habremos adquirido los Activos que integran la Cartera Inicial ni la Cartera Inicial Subsecuente, podremos enfrentar problemas en cuanto a la ejecución de las Transacciones de Formación o para lograr acuerdos vinculantes, según corresponda. Ello puede implicar el que tengamos retrasos en el tiempo que inicialmente hemos considerado para la adquisición de los Activos Iniciales e inclusive podríamos no adquirir alguno o todos los Activos que forman parte de nuestra Cartera Inicial o Cartera Inicial Subsecuente. Asimismo, podríamos no contar con los recursos suficientes para adquirir la totalidad de la Cartera Inicial o Cartera Inicial Subsecuente como consecuencia de que decidamos realizar nuestra Oferta Pública por un monto menor al necesario para adquirirlos. Ante ello, podríamos elegir adquirir Activos diferentes a las mismas, lo cual podría impactar de manera directa los ingresos y el desempeño de nuestro negocio y en consecuencia las Distribuciones. Adicionalmente, no podemos garantizar que los acuerdos vinculantes de algunos de los Activos que conforman nuestra Cartera Inicial se formalizarán en Contratos de Compra-venta definitivos.

Una vez llevada a cabo la Oferta Pública inicial y la formalización de la adquisición de Activos de la Cartera, dependeremos de nuestros Arrendatarios para la obtención de sustancialmente todos nuestros ingresos, y en caso de que los Arrendatarios no cumplan sus obligaciones de conformidad con los Contratos de Arrendamiento, podrá tener un efecto adverso en nuestro negocio, condición financiera y resultado de operaciones.

Una vez llevada a cabo la Oferta Pública inicial y la formalización de la adquisición de los Activos de la Cartera, generaremos sustancialmente todos nuestros ingresos de Contratos de Arrendamiento. Consecuentemente, nuestro desempeño depende de los desempeños de dichos Arrendatarios y de nuestra capacidad de cobrarles la Renta. No podemos asegurar que los Arrendatarios tendrán suficientes ingresos, bienes y liquidez para

satisfacer sus obligaciones de pago a nuestro favor de conformidad con los Contratos de Arrendamiento. Si los Arrendatarios no pudieran cumplir con sus obligaciones de pago a nuestro favor bajo uno o más de los Contratos de Arrendamiento, podríamos experimentar retrasos para ejercer nuestros derechos como arrendador y podríamos incurrir en costos sustanciales, incluyendo litigios y gastos relacionados, en proteger nuestra inversión y re-arrendar nuestras propiedades, y no podemos asegurar que podremos celebrar con un nuevo arrendatario un contrato de arrendamiento en términos similares a los de los Contratos de Arrendamiento o del todo. El incumplimiento al pago de la Renta por parte de los Arrendatarios bajo uno o más de los Contratos de Arrendamiento podría afectar material y adversamente nuestro negocio, condición financiera y resultado de operaciones, incluyendo nuestra capacidad de hacer Distribuciones Totales a los Tenedores y, en ciertas circunstancias, nuestra capacidad de hacer las Distribuciones Totales suficientes para mantener nuestra calidad de Fibra. Por estas razones, si los Arrendatarios llegasen a experimentar un efecto material adverso en su negocio, condición financiera o resultado de operaciones, nuestro negocio, condición financiera o resultado de operaciones podría también ser afectado de manera materialmente adversa.

Agrofibra puede ser incapaz de completar las adquisiciones de Activos que podrían hacer crecer su negocio e inclusive, si se celebran las adquisiciones, Agrofibra podría ser incapaz de integrar y operar exitosamente los Activos respectivos.

La estrategia de crecimiento de Agrofibra incluye la adquisición de propiedades estabilizadas para integrarlas al Patrimonio del Fideicomiso a medida que aparezcan las oportunidades favorables para ello. Las oportunidades atractivas de inversión existen actualmente en ciertos mercados y se están evaluando dichas oportunidades. Algunas de estas operaciones, en caso de llevarse a cabo, pueden ser significativas para los resultados y condición financiera de Agrofibra. La capacidad de Agrofibra para desarrollar y obtener Activos en términos satisfactorios e integrarlos y operarlos exitosamente está sujeta a los siguientes riesgos:

- i. Agrofibra podría adquirir Activos que no aporten valor a sus resultados, y el Administrador puede no gestionar y arrendar exitosamente los Inmuebles relacionados con nuestros Activos para cumplir con sus expectativas;
- ii. la competencia de otros compradores potenciales puede aumentar significativamente el precio de compra de un Activo deseado;
- iii. Agrofibra puede ser incapaz de generar suficiente efectivo derivado de sus operaciones, o de obtener el financiamiento necesario a través de deuda o mercado de valores para concretar una adquisición, o si se obtiene, el financiamiento puede no ser en términos satisfactorios;
- iv. Agrofibra podría gastar cantidades mayores a las presupuestadas para hacer mejoras o renovaciones necesarias a los Inmuebles que formen parte de la Cartera;
- v. los acuerdos para la adquisición de Activos comúnmente se encuentran sujetos a condiciones particulares previas a su transmisión, incluyendo la finalización satisfactoria de procedimientos de auditoría legal, lo cual suele implicar retrasos y la erogación de cantidades significativas en adquisiciones potenciales que no lleguen a consumarse;
- vi. el proceso de adquirir o de buscar la adquisición de un nuevo Activo puede desviar la atención de los miembros del Comité Técnico y directivos del Administrador, en las operaciones de negocio existentes;
- vii. Agrofibra podría adquirir Activos que el Administrador no administre adecuadamente o no dé en arrendamiento dichos Inmuebles exitosamente para cumplir las expectativas;
- viii. Agrofibra podría adquirir Activos incurriendo o incurriendo sólo de forma limitada, en pasivos o contingencias, previsibles o imprevisibles debidos a condiciones previas a la transmisión del Activo tales como limpieza de los mismos por causa de contaminación ambiental, reclamos de los arrendatarios existentes, vendedores u otras personas por acciones u omisiones de los dueños anteriores de los Activos; y
- ix. los acuerdos sobre adquisiciones podrán estar sujetos a litigios y procedimientos tendientes a alegar su invalidez o inexistencia y en última instancia sujetos a evicción.

Aunque los Ejecutivos cuentan con experiencia en identificar oportunidades de inversión, no se puede garantizar que Agrofibra podrá identificar, con base en la asesoría del Administrador, un número suficiente de inversiones apropiadas para Agrofibra. Si Agrofibra no puede completar las adquisiciones de Activos en

términos favorables, o no logra operar los Activos adquiridos para cumplir con sus metas o expectativas, la condición financiera podría resultar afectada relevantemente y de forma adversa.

Las valuaciones de los Activos realizadas por los valuadores utilizan estimaciones y juicios diferentes, por lo cual pueden diferir una con respecto de las otras sobre los Activos.

Las valuaciones de los Activos realizadas por los valuadores utilizan estimaciones y juicios diferentes, por lo cual pueden diferir una con respecto de las otras sobre los Activos. Al efecto, los inversionistas, deberán considerar que el valor establecido por los valuadores pudiera diferir, en su caso, del valor comercial o de reposición de los Activos, por lo que podríamos estar adquiriendo Activos considerando exclusivamente dichas valuaciones.

La legislación federal establece ciertas limitaciones y prohibiciones para la adquisición de la pequeña propiedad, y de propiedades ubicadas en terrenos rústicos o tierras dedicadas a actividades agrícolas.

La Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos ("Constitución") establece limitaciones y prohibiciones a las sociedades mercantiles, instituciones de banca múltiple y personas físicas para la adquisición de terrenos rústicos, así como de propiedades de tierras dedicadas a actividades agrícolas, ganaderas o forestales, conocidas como "pequeña propiedad", encaminadas a evitar latifundios y la concentración de grandes extensiones de tierras agrícolas. Al respecto, la fracción IV del artículo 27 de la Constitución establece que las sociedades mercantiles por acciones podrán ser propietarias de terrenos rústicos, pero únicamente en la extensión que sea necesaria para el cumplimiento de su objeto. Adicionalmente, dicho artículo establece que en ningún caso las sociedades de esta clase podrán tener en propiedad tierras dedicadas a actividades agrícolas, ganaderas o forestales en mayor extensión que la respectiva equivalente a veinticinco veces los siguientes límites:

- la superficie que no exceda por individuo de 100 (cien) hectáreas de riego o humedad de primera o sus equivalentes en otras clases de tierras;
- la superficie que no exceda por individuo de 150 (ciento cincuenta) hectáreas cuando las tierras se dediquen al cultivo de algodón, si reciben riego; y de 300 (trescientas) cuando se destinen al cultivo del plátano, caña de azúcar, café, henequén, hule, palma, vid, olivo, quina, vainilla, cacao, agave, nopal o árboles frutales; y
- la superficie que no exceda por individuo la superficie necesaria para mantener hasta 500 (quinientas) cabezas de ganado mayor o su equivalente en ganado menor, en los términos que fije la ley, de acuerdo con la capacidad forrajera de los terrenos.

De la misma manera, la fracción V del artículo 27 de la Constitución establece que los bancos debidamente autorizados, conforme a las leyes de instituciones de crédito, podrán tener capitales impuestos, sobre propiedades urbanas y rústicas de acuerdo con las prescripciones de dichas leyes, pero no podrán tener en propiedad o en administración más bienes raíces que los enteramente necesarios para su objeto directo.

Adicionalmente, la ley reglamentaria de la materia, es decir, la Ley Agraria establece en su artículo 126 que se considerará como pequeña propiedad agrícola la superficie de tierras agrícolas de riego o humedad de primera que no exceda los siguientes límites o sus equivalentes en otras clases de tierras:

- 100 (cien) hectáreas si se destina a cultivos distintos a los señalados en las fracciones II y III de dicho artículo;
- 150 (ciento cincuenta) hectáreas si se destina al cultivo de algodón; y
- 300 (trescientas) hectáreas si se destina al cultivo de plátano, caña de azúcar, café, henequén, hule, palma, vid, olivo, quina, vainilla, cacao, agave, nopal o árboles frutales.

Al respecto, consideramos que la aportación de Bienes Inmuebles al Patrimonio del Fideicomiso que sean considerados como "pequeña propiedad agrícola" no contravendría lo dispuesto por la Constitución y la Ley Agraria, toda vez que: (i) la naturaleza jurídica del Emisor no es la de una sociedad civil o mercantil, por lo que no se actualizará el supuesto contemplado en la fracción IV del artículo 27 de la Constitución; y (ii) el practicar operaciones mediante fideicomisos es una actividad autorizada para las instituciones de crédito de conformidad con la fracción XV del artículo 46 de la LIC, y el fin primordial del Fideicomiso es la adquisición y/o construcción de Inmuebles que se destinen al arrendamiento o a la adquisición del derecho a percibir ingresos provenientes del arrendamiento de dichos Inmuebles, de esta manera el Fideicomiso cumple con los requisitos establecidos por la fracción V del artículo 27 de la Constitución. Para mayor información, favor de consultar la sección "3. El Fideicomiso Agrofibra – 3.2.4 Legislación aplicable y régimen fiscal", de este Prospecto.

No es posible asegurar que en el futuro no se realicen reformas constitucionales o reformas a la legislación federal de la materia que tengan como finalidad modificar el régimen aplicable para la adquisición de terrenos rústicos o la pequeña propiedad. Lo anterior podría afectar, de manera general, la situación financiera y resultados de operación.

Podríamos ser incapaces de adquirir los Inmuebles de la Cartera Adicional Adquirible o podría existir una demora en su adquisición.

Nuestro éxito futuro depende de la capacidad que tengamos para mantener el crecimiento del negocio a través de la adquisición y, en su caso, desarrollo de nuevas propiedades y la expansión y diversificación de nuestra Cartera. La ejecución exitosa de nuestra estrategia de expansión podría requerir gastos e inversiones sustanciales antes de que se generen ingresos significativos y esto dependerá, a su vez, de diversos factores tales como la capacidad para localizar y asegurar ubicaciones de calidad dentro del presupuesto, la contratación y capacitación de personal calificado, el nivel de competencia actual y futuro, la disponibilidad de capital adicional, nuestra capacidad para ejecutar la estrategia de inversión en nuevos mercados y condiciones favorables en el mercado financiero y macroeconómico de México y el extranjero. El principal plan, a corto y mediano plazo, es adquirir parte de la Cartera Adicional Adquirible ya que tenemos la intención de llevar a cabo su adquisición en un plazo de 12 (doce) a 24 (veinticuatro) meses a partir de la Oferta Pública inicial. No podemos garantizar que seremos capaces de identificar Activos que cumplan con nuestros objetivos de inversión o que seremos capaces de concretar todas las oportunidades de inversión que identifiquemos o se nos presenten en el futuro, o que una o más de las inversiones que hagamos generarán el ingreso o flujo de efectivo esperado. Aun si logramos lo anterior, no podemos garantizar que tendremos éxito en administrar adecuadamente las nuevas actividades de operación o satisfacer el incremento en la demanda de nuestros Inmuebles. Los ingresos obtenidos de nuestras inversiones podrían ser menores a los esperados o resultar en pérdidas que pudieran afectar adversamente el negocio, condición financiera y resultados de operación.

Tenemos como objetivo, utilizar una porción significativa de los recursos netos de la Oferta Pública inicial para la adquisición de la Cartera Adicional Adquirible, dependiendo de las condiciones de mercado y del negocio. Sin embargo, no podemos garantizar que el uso de dichos recursos tendrá como resultado beneficios para nosotros. La información relacionada con los activos de la Cartera Adicional Adquirible que se incluye en el presente Prospecto se basa en planes y estimaciones actuales; esta información tiene la intención de brindar una idea general de los activos de la Cartera Adicional Adquirible y podría estar sujeta a cambios y modificaciones futuras con base en la retroalimentación que tengamos de nuestros Arrendatarios, clientes y del mercado en su conjunto. La capacidad para adquirir los activos de la Cartera Adicional Adquirible podría verse afectada por diversos factores, incluyendo factores fuera de nuestro control. Adicionalmente, las adquisiciones de los activos de la Cartera Adicional Adquirible serán negociadas caso por caso al tratarse de vendedores distintos en su mayoría y las mismas podrían variar en cada caso. La información que se presente en este Prospecto respecto a los activos de la Cartera Adicional Adquirible podría variar significativamente. Los inversionistas no deben basar su decisión de invertir en nuestros CBFIs en los planes y estimaciones relativas a los activos relacionados con la Cartera Adicional Adquirible debido a que existe incertidumbre respecto a su adquisición. No podemos asegurar que dichos activos, mismos que se describen en este Prospecto, serán adquiridos en su totalidad o que serán adquiridos en los términos que se describen en este Prospecto. Salvo por lo que hace a 5 (cinco) de los Activos que integran la Cartera Adicional Adquirible, mismos que se describen en la Sección "3.2.13 Cartera Adicional Adquirible (Pipeline)", el precio, así como otros términos y condiciones de la adquisición del resto de los Activos que integran la Cartera Adicional Adquirible no han sido acordadas con los propietarios actuales de los Inmuebles que conforman dicha cartera y no podemos asegurar que la totalidad de dichos Inmuebles serán adquiridos por Agrofibra. No existen derechos del tanto, opciones o exclusivas celebradas a esta fecha y únicamente contamos con algunas negociaciones verbales no vinculantes entre las partes para llevar a cabo la adquisición de la Cartera Adicional Adquirible.

La formalización de la adquisición de las propiedades que se adicionarán a la Cartera a partir de la Oferta Pública inicial podría no llevarse a cabo en el tiempo estimado.

La formalización de la adquisición de los Activos que se adicionarán a la Cartera a partir de la Oferta Pública inicial, incluyendo sin limitar, la celebración de todos los convenios y demás documentación necesaria para ello, así como la obtención de autorizaciones, licencias, concesiones y permisos, en su caso, podría no llevarse a cabo en el tiempo estimado o no obtenerse. Una demora significativa en llevar a cabo dichas formalizaciones podría afectar nuestra capacidad para arrendar los Inmuebles relacionados con los Activos, lo que podría tener

como consecuencia una demora en la recepción de Rentas y por lo tanto afectar adversamente los ingresos y por ende las Distribuciones Totales a nuestros Tenedores.

En el curso normal de nuestro negocio, podríamos ser sujetos de litigios de tiempo en tiempo.

En el curso normal de nuestro negocio, podríamos ser sujetos de litigios. También podríamos estar expuestos a litigios resultantes de las actividades llevadas a cabo en nuestros Activos por nuestros Arrendatarios o sus clientes. El resultado de dichos procesos podría afectarnos materialmente y podría seguir inconcluso durante largos períodos de tiempo. Algún proceso litigioso podría consumir tiempo significativo de nuestros administradores y directivos y dicho tiempo y atención podría, ser desproporcional a los montos del litigio. La adquisición, propiedad y enajenación de Activos podría exponernos a ciertos riesgos de litigio que podrían resultar en pérdidas, algunas de las cuales podrían ser materiales. El litigio podría derivarse respecto a actividades sucedidas con anterioridad a la fecha en que efectivamente adquiramos el Activo correspondiente. El inicio de dicho litigio o un resultado adverso en cualquier litigio pendiente, podría tener un efecto material adverso en nuestro negocio, resultados de operación o condición financiera.

Los empleados que prestan sus servicios en los Inmuebles de la Cartera podrían entablar procedimientos legales contra nosotros si sus patrones no cumplen con sus obligaciones laborales.

Un número importante de empleados que prestan sus servicios en los Bienes Inmuebles de la Cartera serán contratados por proveedores de servicios que son terceras partes. Si los proveedores de servicios no cumplen con sus obligaciones patronales, los empleados podrían entablar procedimientos legales contra los Arrendatarios y nosotros podríamos ser declarados responsables por salarios caídos, beneficios, o cualquier otro derecho de un empleado de conformidad con la Ley Federal del Trabajo que deba ser pagado por el proveedor de servicios a los empleados. Los Arrendatarios o nosotros podríamos incurrir en gastos considerables en relación con dichos potenciales procesos legales, lo cual podría disminuir el efectivo disponible para Distribuciones Totales a los Tenedores.

Los Activos que adquiramos en el futuro podrían estar sujetos a obligaciones y riesgos que podrían material y adversamente afectar el valor y desempeño de los mismos, así como nuestra condición financiera.

En relación con los Activos Iniciales y los Activos que adquiramos en el futuro, podrían estar sujetos a pasivos desconocidos o contingentes para los cuales no podamos tener ningún recurso o sólo un recurso limitado contra los vendedores. Como resultado, no hay garantía de que recuperaremos cualquier cantidad con respecto a pérdidas consecuencia de incumplimientos por parte de los vendedores de sus declaraciones y/o garantías. El monto total de los costos y gastos que podemos incurrir en relación con los pasivos asociados con los inmuebles adquiridos puede superar nuestras expectativas. También podemos experimentar otros efectos adversos imprevistos, todos los cuales pueden afectar adversamente nuestros ingresos, gastos, resultados operativos y situación financiera

Dichos pasivos o contingencias desconocidas podrían incluir el costo de cumplir con la normatividad aplicable, incluyendo leyes sobre zonificación, ambientales y fiscales, reclamos o demandas de arrendatarios, vendedores u otras Personas previos a la adquisición, riesgos en materia impositiva, asuntos laborales, entre otros, ya sea que se hayan generado en el curso normal del negocio o de otra forma. Si la magnitud de dichas obligaciones y riesgos es alta, ya sea de manera individual o conjunta, dichos riesgos y obligaciones podrían afectar nuestro negocio, condición financiera, resultados de operación y flujo de efectivo, el precio de los CBFIs y nuestra capacidad de efectuar Distribuciones Totales a los Tenedores.

Las inversiones conjuntas con terceros que podremos realizar podrían resultar afectadas adversamente por nuestra falta de autoridad para tomar decisiones independientes, por nuestra confianza en la situación financiera de nuestros socios y por disputas entre nosotros y nuestros socios.

Podremos invertir en Inmuebles conjuntamente con terceros a través de asociaciones, co-inversiones o de otras figuras, adquirir una participación no mayoritaria en o compartir responsabilidad en la administración de los asuntos de un Inmueble, asociación, co-inversión u otra persona moral. En dicho supuesto podríamos no estar en condiciones de ejercer el control para tomar decisiones respecto del Inmueble, asociación, co-inversión u otra persona moral. Las inversiones a través de asociaciones, co-inversiones, u otras personas morales, en ciertas circunstancias, pueden implicar riesgos que no existirían si no hubiese un tercero

involucrado, incluyendo la posibilidad de que nuestros socios puedan entrar en quiebra, no puedan financiar su parte de las aportaciones de capital necesarias, tomen malas decisiones de negocios o bloqueen o demoren las decisiones necesarias. Los socios pueden tener intereses o metas económicas o de negocios que sean incompatibles con nuestros intereses o metas de negocios, y podrían estar en condiciones de tomar acciones en contra de nuestros objetivos o políticas. Estas inversiones también podrían tener el riesgo potencial de llegar a puntos muertos en las decisiones, por ejemplo, de una enajenación, porque ni nosotros ni nuestros socios tendríamos el control total sobre la asociación, co-inversión o copropiedad. Las disputas entre nosotros y nuestros socios podrían dar lugar a un arbitraje o litigio que aumentaría nuestros gastos e impediría que los Ejecutivos concentraran su esfuerzo y tiempo en nuestros negocios. En consecuencia, los actos de o las disputas con nuestros socios en la co-inversión podrían causar que las propiedades de la co-inversión estuviesen sujetas a un riesgo adicional. Además, en determinadas circunstancias, podríamos ser responsables de los actos de nuestros socios en co-inversiones o copropiedades.

Podrían existir incumplimientos no previsibles por parte de los Fideicomitentes Adherentes que afecten adversamente nuestro negocio.

No obstante que los Fideicomitentes Adherentes declaren en los Convenios de Aportación y Adhesión respectivos el cumplimiento de todas sus obligaciones como titulares de, en su caso, los derechos fideicomisarios que les corresponden bajo los fideicomisos de los que se derivan los derechos fideicomisarios que se aporten en el futuro al Patrimonio del Fideicomiso, existe el riesgo de que ocurran incumplimientos a la Legislación Aplicable o contratos por parte de dichos Fideicomitentes Adherentes que no sea posible prever y por ello seamos afectados adversamente.

Ataques Cibernéticos a las redes o tecnologías de información del Emisor.

Los ataques cibernéticos y otras violaciones a la seguridad de sus redes o tecnología de información podrían tener un efecto adverso en el negocio del Emisor y/o del Fideicomitente Inicial y/o del Administrador y, en consecuencia, podrían afectar el cumplimiento de las obligaciones relacionadas con la presente Emisión.

Exposición de los Ejecutivos y miembros de comités.

Dado que los Ejecutivos y miembros de comités son o podrán ser prominentes personas de negocios y destacados en diferentes sectores de su profesión, generalmente con puestos claves en la toma de decisiones y miembros propietarios o suplentes de distintos consejos de administración, constantemente están expuestos a potenciales procedimientos administrativos y judiciales de diferente índole. Algunas situaciones podrían ocasionar limitar el tiempo dedicado a nuestro negocio, sin embargo, consideramos que los procedimientos aludidos (al ser de carácter meramente personal tanto de nuestros Ejecutivos como de los miembros de nuestros comités), consideramos no generarían una responsabilidad directa al Fideicomiso o a nuestro Administrador. En su caso, de crearlo necesario, someteremos, en tiempo y forma, a nuestras instancias de gobierno corporativo la toma de decisiones necesarias a efectos de evitar una afectación en el curso normal de nuestros negocios que pudiera en el futuro afectar a su vez nuestro desempeño y por ende la entrega de Distribuciones a nuestros Tenedores.

En un futuro, Agrofibra podría enfocarse en otros sectores inmobiliarios distintos del sector agroalimentario.

El principal sector inmobiliario en el que Agrofibra pretende invertir es el sector relacionado con la industria agroalimentaria, sin embargo, en el futuro, Agrofibra podría enfocarse en otros sectores inmobiliarios conforme la administración y dirección de Agrofibra considere conveniente en beneficio de los Tenedores, como podrán ser los sectores comercial, industrial y de oficinas, los cuales pudieran no tener resultados tan favorables conforme los que Agrofibra estima tendrá la industria agroalimentaria.

A la fecha no contamos con métricas o indicadores de desempeño operativo y financiero histórico de los Inmuebles en lo individual y/o como parte de una cartera de Activos destinados al arrendamiento.

Los Inmuebles que componen la Cartera Inicial no han sido arrendados previo a la Oferta Pública inicial, por lo que no cuentan con un historial como activos generadores de ingresos por arrendamiento. En virtud de lo anterior, no contamos con métricas o indicadores de desempeño operativo y financiero histórico de los Inmuebles en lo individual y/o como parte de una cartera de Activos destinados al arrendamiento (tales como ingresos, gastos, cuotas, otros costos, NOI, incumplimiento, entre otros).

Por lo anterior, no podemos tener estimaciones basadas en datos históricos acerca del desempeño futuro de nuestros Activos en la modalidad de negocio que implementaremos a partir de nuestra colocación de CBFIS.

Evolución y desempeño de los Activos Iniciales que formarán parte del Patrimonio del Fideicomiso.

Toda vez que los Activos Iniciales que formarán parte del Patrimonio del Fideicomiso no han sido arrendados previamente, no es posible predecir la evolución y desempeño de los mismos.

Factores de riesgo relacionados con los CBFIs.

Tenemos Activos limitados y no podemos asegurar que tendremos la capacidad de efectuar Distribuciones Totales.

Nuestros Activos estarán limitados a aquellos que se describen en el presente Prospecto y el Patrimonio del Fideicomiso no tendrá activos o recursos distintos a los que constituyen su patrimonio en términos de la Cláusula Cuarta del Fideicomiso. Actualmente, no tenemos ni podemos asegurar que en el futuro tendremos acceso a Activos adicionales u otras formas de capital para efectuar Distribuciones Totales, por lo que el retorno sobre la inversión de los Tenedores está limitado únicamente a los recursos y activos que sean adquiridos o aportados al Patrimonio del Fideicomiso, su desempeño en el futuro para obtener Rentas y de los recursos líquidos disponibles en el Patrimonio del Fideicomiso.

La disponibilidad de fondos para efectuar Distribuciones Totales depende de nuestros ingresos, los cuales están sujetos a riesgos e incertidumbres fuera de nuestro control tales como condiciones financieras macroeconómicas que afecten la condición financiera de nuestros Arrendatarios, el exceso de oferta de Activos similares a los nuestros, los ciclos y riesgos específicos del sector agroalimentario, entre otros. Como resultado, podríamos ser incapaces de efectuar Distribuciones Totales en el futuro.

No podemos garantizar nuestra capacidad para efectuar Distribuciones en el futuro. Podemos vernos obligados a utilizar créditos o fondos provenientes de otras fuentes para hacer Distribuciones, lo que puede tener un impacto adverso en nuestras operaciones.

El Comité Técnico podrá instruir al Fiduciario para que éste último realice las Distribuciones Totales, mismas que se entregarán en cada Fecha de Distribución Total. El Comité Técnico determinará la política de distribución para la entrega de las Distribuciones Totales, cumpliendo siempre con los requisitos establecidos en el artículo 187 de la LISR.

Podemos vernos obligados a financiar las Distribuciones con capital de trabajo, el producto neto de la presente Oferta Pública inicial o una venta de activos en la medida que las Distribuciones superen los ingresos o flujos de efectivo de las operaciones. Financiar las Distribuciones con el capital de trabajo limitaría nuestras operaciones. Finalmente, vender activos puede obligarnos a deshacernos de activos en un momento o de una manera que no se ajuste a nuestra estrategia de disposición. Si obtenemos créditos para financiar las Distribuciones, nuestros índices de apalancamiento y costos de intereses a futuro aumentarían, lo cual reduciría nuestros ingresos y el efectivo disponible para distribución que de otra manera hubieran existido. Podríamos ser incapaces de hacer Distribuciones en el futuro y no podemos asegurar que nuestra política de distribución no cambiará en el futuro.

El Fideicomiso es emisor y no de garantía.

El Fideicomiso es un contrato mediante el cual los Tenedores, en calidad de Fideicomisarios, adquieren el derecho a recibir la entrega de Distribuciones Totales con los recursos líquidos que, de tiempo en tiempo, formen parte del Patrimonio del Fideicomiso. Al tratarse de un fideicomiso de emisión y no de garantía, la recuperación de la inversión en los CBFIs está sujeta a que el Fiduciario reciba fondos suficientes derivados de las Inversiones en Activos.

Los CBFIs no son instrumentos adecuados para cualquier inversionista.

Invertir en los CBFIs implica la compra de instrumentos con características diferentes a los de deuda y capital, ambos habitualmente ofertados en la Bolsa; lo anterior implica riesgos asociados con la estrategia de inversión descrita en este Prospecto. Por ejemplo, no hay garantía alguna de que los Tenedores recibirán Distribución Total alguna al amparo de los CBFIs.

La entrega de Distribuciones Totales depende exclusivamente de la existencia de fondos en el Patrimonio del Fideicomiso.

En términos del Fideicomiso, no existe obligación de hacer Distribuciones Totales a los Tenedores a menos que existan recursos suficientes en el Patrimonio del Fideicomiso. El Fideicomiso no prevé ningún mecanismo para garantizar la entrega de Distribuciones Totales derivadas de los CBFIs. Ni el Administrador, ni el Fiduciario, ni los Fideicomitentes, ni el Representante Común, ni cualesquiera de sus afiliadas o subsidiarias, ni los Intermediarios Colocadores serán responsables de realizar las Distribuciones Totales al amparo de los CBFIs en términos distintos a los establecidos en el Fideicomiso.

Modificaciones al régimen fiscal del Fideicomiso.

Aun cuando el Fideicomiso actuará sólo como un vehículo de pago a través del cual los Tenedores recibirán, en su caso, las Distribuciones Totales, las autoridades mexicanas podrían emitir disposiciones que afecten la naturaleza y el tratamiento fiscal del Fideicomiso. Dichas autoridades podrían considerar, por ejemplo, que los actos que realiza lo definen como fideicomiso empresarial y no como una Fibra para efectos fiscales.

El Servicio de Administración Tributaria, a través del Oficio SAT confirmó el régimen fiscal aplicable al Fideicomiso de conformidad con lo previsto por los artículos 187 y 188 de la LISR. Con posterioridad a la emisión de dicho oficio, el Emisor llevó a cabo diversas modificaciones a ciertos Documentos de Emisión y al Fideicomiso, lo anterior con el objeto de adecuarlos a las continuas negociaciones con los vendedores de los Activos de la Cartera Inicial y los potenciales vendedores de la Cartera Inicial Subsecuente, que continuaron en el plazo transcurrido desde entonces y la fecha de este Prospecto, así como adecuarlos a las diferentes solicitudes de algunos de los potenciales inversionistas. Dichas adecuaciones consisten principalmente en que se lograron acordar modificaciones a algunos de los acuerdos vinculantes vigentes a la fecha de emisión del oficio en cuestión; asimismo la obtención de nuevos acuerdos vinculantes para la adquisición de los Activos de la Cartera Inicial, lo cual tuvo como resultado la recomposición de la Cartera Inicial actual en comparación con la pretendida en el momento de emisión del oficio en cuestión (en el entendido que algunos de los acuerdos vinculantes celebrados respecto de los Activos que a la fecha de emisión indicado se pretendían adquirir terminaron su vigencia y no serán adquiridos, o bien se trata de los mismos Inmuebles respecto a los cuales se tenían celebrados acuerdos vinculantes en la fecha indicada, pero sobre los cuales se lograron nuevos acuerdos para adquirirlos bajo condiciones similares y adicionalmente incluyendo en algunos casos lo que denominamos ampliaciones, modificándose en consecuencia la composición de la Cartera Inicial). Adicionalmente, en este periodo, el Fideicomiso fue modificado y ajustado con el objeto de adecuarlo a las diferentes solicitudes de algunos de los potenciales inversionistas, como son, principalmente: (i) la eliminación del concepto de "fideicomiso de fundadores" y los derechos que el Fideicomiso Emisor contemplaba para el mismo, (ii) se estableció el Incentivo por Desempeño como única compensación de largo plazo, eliminando cualquier otra adicional, (iii) se estableció que las operaciones con Personas Relacionadas deben ser aprobadas por la Asamblea de Tenedores, (iv) se estableció un presupuesto anual fijo para la operación del Administrador, (v) se estableció que los derechos del Fideicomitente Inicial se mantendrán siempre y cuando el Fideicomitente Inicial o sus subsidiarias o personas relacionadas, conjunta o separadamente, sean titulares de al menos el equivalente al 2% (dos por ciento) de los CBFIs en circulación respecto al número de CBFIs emitidos y colocados en la oferta pública inicial de CBFIs, (vi) se estableció como facultad de la Asamblea de Tenedores llevar a cabo el nombramiento o ratificación de los Ejecutivos Clave, así como la destitución de los Ejecutivos, inclusive cuando se actualice alguna Conducta de Destitución y (vii) se estableció como Criterio de Elegibilidad en las Inversiones en Activos, que tratándose de una operación bajo la modalidad de compraventa y arrendamiento al propio vendedor o aportante, podrá ser adquirido el Activo en cuestión conforme lo siguiente (tratándose un Activo con más de 3 (tres) meses de haber concluido su construcción): (i) podrá ser adquirido si la contraprestación pagadera por el Fiduciario incluye el pago de la contraprestación total de por lo menos 30% (treinta por ciento) en CBFIs y se pacte en la documentación correspondiente a la Inversión que dichos CBFIs que sean entregados como parte de la contraprestación por el Activo, sólo podrán ser enajenados por el vendedor o aportante de la siguiente forma: únicamente podrán enajenarse por el titular de dichos CBFIs hasta un máximo de 20% (veinte por ciento) de los CBFIs recibidos como parte de la contraprestación que sean susceptibles de ser enajenados, en cada año a partir de su recepción o (ii) podrá adquirirse hasta el 70% de la propiedad del Activo de que se trate considerando una contraprestación pagadera 100% en efectivo. En este sentido, aún y cuando se tiene la intención de cumplir con lo establecido por los artículos 187 y 188 de la LISR para conservar el carácter de Fibra se tendrá que cumplir con ciertos requisitos relacionados, entre otras cosas, con las Distribuciones, la naturaleza de los Inmuebles, inversión del Patrimonio del Fideicomiso y las fuentes de ingresos. Asimismo, derivado de las modificaciones al Fideicomiso y a ciertos Documentos de Emisión como se describe en el párrafo anterior, el régimen fiscal aplicable al Fideicomiso conforme a los artículos 187 y 188 de la LISR y el Oficio SAT, podría ser materia de revisión por parte de la autoridad fiscal en el futuro y mediante la aplicación de sus facultades de comprobación y en cumplimiento del debido proceso, concluir que el Fideicomiso no cumple con los requisitos necesarios para tener o conservar su carácter de Fibra y, en consecuencia, el régimen fiscal respectivo, pudiera ya no ser aplicable al Fideicomiso.

El régimen fiscal aplicable a las Fibras ha estado evolucionando y ha sido modificado previamente; en consecuencia, no se puede garantizar que las leyes y reglamentos referentes a las Fibras y cualquier interpretación relacionada con las mismas sufran cambios que afecten a Agrofibra de un modo adverso.

El régimen fiscal aplicable a las Fibras ha estado evolucionando. Los artículos 187 y 188 de la LISR entraron en vigor el 1° de enero de 2004 y otras normas legales fueron modificadas en años posteriores. No hay ninguna garantía de que la Legislación Aplicable a las Fibras no será modificada en el futuro, o de que las autoridades fiscales competentes no emitan normas más específicas o diferentes con respecto a los requisitos para calificar como Fibra, o que no cambiarán en una forma adversa para las operaciones del Fideicomiso. En la medida en que las autoridades fiscales competentes proporcionen normas más específicas o cambien los requisitos para calificar como Fibra, se podría exigir al Fideicomiso ajustar su estrategia de operaciones para cumplir con dichas modificaciones. Cualquier ley o regulación nueva o cambio a la legislación existente podría proporcionar flexibilidad adicional, pero también podría inhibir la capacidad de Agrofibra para perseguir las estrategias que ha escogido. Si Agrofibra fuera incapaz de mantener su calificación como una Fibra, entre otras cosas, se podría requerir un cambio en la manera en la que realiza sus operaciones, lo que podría afectar adversamente su condición financiera, los resultados de operaciones y su flujo de caja, el precio de los CBFIs y su capacidad para hacer Distribuciones Totales.

Modificaciones al Régimen Fiscal para Tenedores.

Ni Agrofibra, ni los Fideicomitentes, ni el Administrador, ni los Intermediarios Colocadores, ni el Representante Común o cualesquiera de sus afiliadas o subsidiarias de los mismos pueden garantizar que el régimen fiscal actualmente aplicable a los Tenedores no sufra modificaciones en el futuro.

Por otro lado, no existir certeza sobre las reformas que eventualmente pudiera sufrir el régimen fiscal aplicable a los Tenedores, ni el Fideicomiso, ni el Fiduciario, ni los Fideicomitentes, ni el Administrador, ni los Intermediarios Colocadores ni el Representante Común o cualesquiera de sus afiliadas o subsidiarias pueden asegurar que, de ser aprobadas dichas posibles reformas, estas no tendrán un efecto adverso sobre el rendimiento neto que generen los CBFIs a sus Tenedores.

Nuestros CBFIs no requieren una calificación crediticia.

Por no tratarse de un instrumento de deuda, los CBFIs no requieren de un dictamen sobre la calidad crediticia de la Emisión expedido por una institución calificadoradora de valores, por lo que los inversionistas deberán efectuar un análisis particular de la información proporcionada en el presente Prospecto, así como de los riesgos respectivos de la Oferta Pública inicial. Por lo anterior, se recomienda que los posibles inversionistas consulten con su asesor calificado en inversiones acerca de la inversión en los CBFIs.

CBFIs de Tesorería.

Simultáneamente a la emisión de los CBFIs objeto de la Oferta, adicionalmente emitimos 45,281,250 (cuarenta y cinco millones doscientos ochenta y un mil doscientos cincuenta) de CBFIs de Tesorería los cuales serán utilizados conforme se establece en el Fideicomiso en el futuro. Los CBFIs de Tesorería emitidos en exceso al monto equivalente al 30% (treinta por ciento) del número de CBFIs objeto de la Oferta deberán ser cancelados. Los CBFIs de Tesorería no tendrán derechos económicos ni corporativos alguno hasta en tanto sean puestos en circulación. Cada vez que dichos CBFIs de Tesorería sean puestos en circulación, implicará una dilución en cuanto a su participación y/o derechos para los Tenedores que al momento sean titulares de CBFIs ya sea porque no participen de la suscripción de que se trate o con motivo del pago de adquisiciones de Activos con CBFIs.

Factores de Riesgo Relacionados con el sector agroalimentario en México

La volatilidad en el precio de venta de los productos que venden los Arrendatarios.

El precio de venta de los productos de los Arrendatarios podrá estar sujeto a la volatilidad resultante del clima o plagas entre otros factores que afecten el volumen de producción, por lo que la variación en el precio de venta de los productos agroalimentarios puede impactar significativamente los ingresos percibidos por venta de los Arrendatarios.

Aunque la mayoría de nuestros Arrendatarios cuentan con producción contratada con compradores identificados en la cual se determinan el precio, volúmenes de compra, calidades y entregas, no se puede asegurar que el contrato con el comprador sea revocado, suspendido o renovado una vez terminado. Dichos acontecimientos pueden afectar los ingresos, la situación financiera, resultados operativos y flujo de efectivo

de los Arrendatarios y en consecuencia derivar en un posible incumplimiento de pago de las Rentas a Agrofibra.

Posible sobredemanda o sobreoferta en el mercado.

Los cambios en las preferencias o hábitos del consumidor podrían reducir o incrementar la demanda para ciertos productos de nuestros Arrendatarios, resultando en un incremento o decremento en sus ventas, impactando su capacidad de pago en las Rentas.

Imposición de tarifas arancelarias o medidas no arancelarias podrían impactar en el desplazamiento de los productos de los Arrendatarios.

Nuestros Arrendatarios cuentan con vocación preponderantemente exportadora a países con los que México cuenta con un acuerdo comercial, como Estados Unidos y Canadá. Sin embargo, la imposición de las tarifas de importación u otros impuestos especiales podrían provocar aumentos de precio y afectar los niveles de exportación de los productos agroalimentarios mexicanos, lo cual podría impactar en forma adversa las ventas, situación financiera y capacidad de pago de las Rentas de los Arrendatarios.

Cambios en la normatividad en materia sanitaria y ambiental podría impactar negativamente el negocio de los Arrendatarios.

La operación de nuestros Arrendatarios está sujeta a diversas leyes, reglas, reglamentos, normas oficiales de higiene, normatividad de calidad y regulación ambiental, así como la supervisión de diversas autoridades, tales como Secretaría de Salud, la Secretaría de Agricultura, y Desarrollo Rural, la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales, la Comisión Federal para la Protección contra Riesgos Sanitarios y la Secretaría de Economía, en relación con la producción, empaque, almacenamiento y distribución de los productos.

Aunque nuestros Arrendatarios cuentan con certificaciones que aseguran la inocuidad de la producción y el cumplimiento de las normativas de países internacionales, no se puede asegurar que en el futuro se realicen cambios significativos en las políticas y legislaciones gubernamentales. Dichos cambios podrían impactar negativamente en la producción, demanda y precios de los productos de los Arrendatarios, limitar su capacidad para llevar a cabo sus operaciones y podría afectar su situación financiera, liquidez y resultados de la operación derivando un posible incumplimiento en el pago de las Rentas a Agrofibra.

El acontecimiento de desastres naturales podría impactar en forma adversa las actividades de los Arrendatarios.

Varias regiones de la República Mexicana son susceptibles a lluvias torrenciales y huracanes, así como temblores. Este tipo de desastres naturales podrían impedir la realización de las operaciones de nuestros Arrendatarios, dañar sus instalaciones y producción y afectar en forma adversa los niveles de demanda por parte de los compradores. Además, cualquiera de estos sucesos podría forzar a los Arrendatarios a efectuar mayores inversiones de capital para restablecer las condiciones de operación de sus instalaciones. Por lo tanto, el acontecimiento de desastres naturales en los lugares donde se ubican nuestros Inmuebles podría tener un efecto adverso en las actividades, resultados de operación y situación financiera de los Arrendatarios, así como en la capacidad de pago de las Rentas a Agrofibra.

Aunque la mayoría de los Inmuebles cuentan con pólizas de seguro que amparan los Inmuebles contra los riesgos relacionados con los desastres naturales y otros tipos de riesgos, no se puede garantizar que las pérdidas derivadas de los daños sufridos por la infraestructura no superarán los límites asegurados y no afectarán en forma significativa las actividades, resultados de operación y situación financiera de los Arrendatarios. Además, aun recibiendo el pago de los seguros correspondientes, es probable que la reparación de los daños ocasionados por un desastre natural involucre un periodo de tiempo considerable, lo que podría afectar en forma adversa y significativa las actividades, la situación financiera, los resultados de operación, flujos de efectivo y las perspectivas de los Arrendatarios. Para mayor información relacionada con los seguros de los Activos Iniciales, favor de consultar la sección “2.1 Características de los CBFIs - Seguros”, del presente Prospecto.

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

Estimamos que la mayoría de nuestros Arrendatarios cuentan con certificaciones, tanto nacionales como internacionales, con procesos definidos en la producción que aseguran el ingreso del producto al mercado destino. El acontecimiento de una revocación o suspensión de estas certificaciones puede afectar su

capacidad de venta en los mercados destino y derivar un incumplimiento en el pago de las Rentas que percibe Agrofibra.

Además, la mayoría de nuestros Arrendatarios exportan sus productos, por lo que una revocación o suspensión de las certificaciones podrían afectar la venta de sus productos en mercados internacionales y de esta manera quedar expuestos a un riesgo cambiario en el pago de las Rentas previstas en sus respectivos Contratos de Arrendamiento.

Escasez en el suministro del agua

El agua es un insumo fundamental en la operación y producción del sector agroalimentario. Nuestros Arrendatarios obtienen el agua de diversas fuentes, incluyendo pozos, concesiones otorgadas por el gobierno y contratos de suministro por los municipios en los que se encuentran los Inmuebles. La disponibilidad de agua es un factor determinante para la producción de nuestros Arrendatarios por lo que la falta de abastecimiento de este insumo puede ser determinante en el futuro para el curso normal de sus operaciones. Aunque durante nuestro proceso de inversión se verifica que las concesiones y los reservorios de agua cuenten con suficiencia para mantener la continuidad del negocio de nuestros Arrendatarios en el corto plazo, no se puede asegurar que el abastecimiento de agua será suficiente para satisfacer sus necesidades de largo plazo de producción. Una situación de escasez de este insumo podría afectar de manera significativa y adversa las actividades, situación financiera, resultados de operación y flujos de efectivo y en consecuencia derivar un incumplimiento en el pago de las Rentas a Agrofibra.

Los Activos que integran nuestra Cartera Inicial (Portafolio A) y Cartera Inicial Subsecuente (Portafolio B) están concentrados en el sector agroalimentario de México y nuestro negocio podría verse afectado adversamente como consecuencia de un deterioro económico en dicho sector.

Nuestra Cartera Inicial (Portafolio A) y Cartera Inicial Subsecuente (Portafolio B) comprenden 20 (veinte) Activos que estarán arrendados a empresas del sector agroalimentario. Esta situación podría exponernos a afectaciones adversas y materiales si el sector agroalimentario presenta en el futuro algún problema económico o de otra índole.

El incumplimiento de las leyes, reglamentos y convenios que son aplicables a nuestros Activos, incluyendo permisos, licencias, zonificación y requisitos ambientales, podría resultar en la clausura de algún Inmueble de nuestra Cartera por parte de las autoridades gubernamentales.

Las operaciones que los Arrendatarios llevan a cabo en nuestros Activos están sujetas a diversos convenios, leyes federales y locales, así como a requisitos reglamentarios, incluyendo requisitos de permisos, concesiones y licencias. Los reglamentos locales, incluyendo normas municipales o estatales, restricciones de zonificación y convenios restrictivos podrían restringir las operaciones que se llevan a cabo en nuestros Activos o resultar en la clausura de alguna de éstas y podrían exigir a nuestros Arrendatarios que obtengan aprobación de las autoridades locales o de organizaciones comunitarias privadas o ejidales en cualquier momento con respecto a las actividades que se llevan a cabo en nuestros Activos, inclusive antes de adquirir una propiedad o cuando se llevan a cabo renovaciones o mejoras en cualquiera de nuestros Activos. Nuestra estrategia de crecimiento podría verse afectada materialmente y de forma adversa la incapacidad de nuestros Arrendatarios para obtener o retener licencias, concesiones, aprobaciones de zonificación y/o permisos expedidos por las autoridades gubernamentales, lo que podría tener un efecto material adverso en nuestro negocio, condición financiera y resultados de operación.

Algunos de los Arrendatarios de los Activos que integran la Cartera Inicial no cuentan con todas las autorizaciones y permisos que pueden ser requeridos por las autoridades ambientales para llevar a cabo las actividades que se realizan en los mismos.

Algunos de los Arrendatarios de los Activos que integran la Cartera Inicial no cuentan con todas las autorizaciones, permisos, opiniones, registros, mediciones trimestrales que pueden ser requeridos o emitidos por las autoridades ambientales para llevar a cabo las actividades que se realizan en los mismos. Asimismo, algunos Activos cuentan con ciertas irregularidades de conformidad con las regulaciones ambientales aplicables, por lo que los Arrendatarios respectivos podrían ser clausurados temporalmente, ser acreedores a sanciones o a medidas de seguridad previstas en la Legislación Aplicable en materia ambiental, previo procedimiento administrativo iniciado por la autoridad ambiental competente en el que se confirme, en su caso, la irregularidad específica, lo que, en su caso, podría tener un efecto material adverso en nuestro negocio, condición financiera y resultados de operación.

Los seguros sobre los Inmuebles relacionados con los Activos pueden no llegar a cubrir todas las pérdidas aseguradas y las pérdidas no aseguradas podrían afectar adversamente la condición financiera y el flujo de caja de Agrofibra.

En términos de los Contratos de Arrendamiento, Agrofibra o el Arrendatario, según corresponda, serán responsables por los costos de cobertura de los seguros sobre los Inmuebles relacionados con los Activos, incluyendo sin limitar a las que se causen por daños, accidentes, responsabilidad civil, incendio, inundaciones, terremotos. Los Activos podrán no contar con seguro para ciertos tipos de pérdidas ya sea porque no es posible asegurarlas o que los costos son tan elevados que no pueden ser económicamente asegurables, como puede ser, sin limitar, pérdidas causadas por guerra, disturbios, conflictos armados o que debido a la ubicación de los inmuebles, se encuentren con amenazas de distintos orígenes, y que la comunidad y sus instituciones no estén en capacidad de manejar o gestionar adecuadamente los riesgos existentes para evitar que se conviertan en desastres. Además, los cambios en el costo o disponibilidad del seguro podrían poner a Agrofibra en riesgo por pérdidas no aseguradas. Bajo ciertas circunstancias los beneficios del seguro pueden no ser suficientes para restaurar la posición económica con respecto a un Inmueble afectado y podría verse afectada Agrofibra. Si incurriéramos en pérdidas no aseguradas o no asegurables, o en pérdidas por encima de nuestra cobertura actual, nuestro negocio, condición financiera, resultados de operaciones, flujo de caja y nuestra habilidad para efectuar Distribuciones Totales, así como el precio de nuestros CBFIs podrían verse afectados material y adversamente.

Algunos Inmuebles podrían estar ubicados en zonas dónde se generen conflictos sociales imposibles de prever que afecten la estructura de la edificación, así como la seguridad de los integrantes de dicho Inmueble.

Algunos de los Inmuebles relacionados con nuestros Activos podrían verse afectados por fallas en la estructura de la edificación al no ser diseñada y construida teniendo en cuenta el tipo de dinámicas de origen natural, socio-natural o antrópico a que va a estar sometida de manera permanente o esporádica. En caso de estar ubicados en una zona en donde se genere un conflicto armado y que resulte imposible “aislar” al Inmueble de los efectos del mismo, la estructura de la edificación (muros, techos) debe ofrecer la máxima seguridad posible a los integrantes de dicho inmueble. No podemos asegurar los costos no contemplados en los que Agrofibra tendría que incurrir en caso de presentarse uno de los eventos referidos.

La incapacidad para percibir las Rentas de los Arrendatarios a tiempo o de no cobrarlas en lo absoluto podría afectar negativamente el desempeño financiero de Agrofibra.

Los ingresos de Agrofibra provienen de las Rentas. Como resultado de lo anterior, el desempeño de Agrofibra depende de su capacidad de arrendar los espacios en términos económicamente favorables, lo cual depende de la estabilidad financiera de los Arrendatarios, quienes podrían sufrir en cualquier momento un cambio negativo en su negocio. Los Arrendatarios podrían incumplir en el pago de sus Rentas o retrasar el inicio del arrendamiento. Pretendemos hacer frente a los incumplimientos de los Arrendatarios en una base de caso por caso. Sin embargo, si un número importante de Arrendatarios o un Arrendatario relevante en términos de porcentaje de la Renta que paga frente a nuestros ingresos totales incumple en el pago de las Rentas o lo hace fuera de tiempo, el desempeño financiero de Agrofibra podría verse afectado negativamente.

Adicionalmente, la solicitud de concurso mercantil o insolvencia de los Arrendatarios puede afectar adversamente las Rentas que generen los Activos. La solicitud de concurso mercantil o insolvencia de los Arrendatarios podría dar lugar a la terminación de los respectivos Contratos de Arrendamiento, lo que podría afectar negativamente la condición financiera de Agrofibra y los resultados de sus operaciones. Cualquier declaración de quiebra o solicitud de concurso mercantil por parte de los Arrendatarios también podría impedir o eliminar la capacidad de Agrofibra para cobrar los saldos adeudados y pagos de Rentas futuras.

Es posible que no podamos arrendar nuestros Bienes Inmuebles al terminar los Contratos de Arrendamiento.

Los Bienes Inmuebles que comprenden la Cartera Inicial serán arrendados a los Arrendatarios de conformidad con los Contratos de Arrendamiento, mismos que son de largo plazo y prevén disposiciones de renovación automática. Sin embargo, uno o más de los Contratos de Arrendamiento podrían darse por terminados por nosotros o por algún Arrendatario en caso de ocurrir ciertos eventos específicos, como pudieran ser: (i) el incumplimiento reiterado y no subsanado del pago de las Rentas, (ii) un incumplimiento grave de las obligaciones bajo los Contratos de Arrendamiento, o (iii) causas de incumplimiento que no sean subsanadas en los periodos de cura establecidos a dicho efecto. Si uno o más de nuestros Contratos de Arrendamiento es

terminado por estas o por otras razones, el perder al Arrendatario o a cualquier futuro arrendador de nuestros Bienes Inmuebles, puede requerir que incurramos en gastos adicionales (además de cualquier otro gasto relacionado con re-arrendar) cantidades significativas de capital para renovar la propiedad correspondiente para adecuarla al nuevo arrendatario. Además, es probable que experimentemos una pérdida de ingresos durante el periodo de tiempo previo al que re-arrendemos la propiedad o completemos su remodelación, y no podemos asegurar que podemos celebrar un nuevo Contrato de Arrendamiento con el Arrendatario o un nuevo contrato de arrendamiento con un nuevo arrendatario en un periodo de tiempo corto, en términos económicamente favorables o del todo.

Nuestros ingresos por Rentas pueden verse afectados por disminuciones en los ingresos de nuestros Arrendatarios.

Si los Arrendatarios presentan problemas en sus negocios, su condición financiera podría debilitarse, lo que podría resultar en que no paguen la Renta en tiempo o que incumplan sus obligaciones bajo los Contratos de Arrendamiento, lo que a su vez podría afectar seriamente nuestro desempeño. Los Contratos de Arrendamiento podrán incluir una porción variable, adicional a una porción fija de Renta. La parte variable se calcula comúnmente con base en los ingresos del Arrendatario por el periodo que corresponda. En el supuesto de que los Arrendatarios sujetos a Contratos de Arrendamiento que contemplen pagos variables sufran una disminución en sus ingresos, consecuentemente nuestros ingresos por dichas Rentas disminuirán. Esta disminución podría tener un efecto material adverso en nuestros negocios, resultado de operaciones, condición financiera, las Distribuciones Totales a los Tenedores o afectar adversamente el precio de mercado de nuestros CBFIs.

Podríamos incurrir en pérdidas debido a los Contratos de Arrendamiento denominados en Dólares.

Si bien un porcentaje considerable de nuestros Contratos de Arrendamiento se encuentran denominados en Dólares, no tenemos la seguridad de recibir el pago de las Rentas de dichos Contratos de Arrendamiento en Dólares, toda vez que de conformidad con la Ley Monetaria de los Estados Unidos Mexicanos, las obligaciones de pago en moneda extranjera contraídas dentro de la República Mexicana para ser cumplidas en esta, podrán ser solventadas mediante el pago en Pesos al tipo de cambio vigente al momento y en el lugar del pago, determinado por el Banco de México y publicado en la Diario Oficial de la Federación en el día de pago. En consecuencia, conforme a la Ley Monetaria de los Estados Unidos Mexicanos, podemos estar obligados a aceptar pagos por obligaciones denominadas en Dólares, en Pesos.

La concentración geográfica de nuestras propiedades podría dejarnos vulnerables frente a una baja económica en dichas regiones u otros cambios en las condiciones de mercado o desastres naturales en dichas áreas, dejando como resultado una disminución de nuestros ingresos o de otra manera afectarnos adversa y materialmente en los resultados de operación de Agrofibra.

Además de las condiciones económicas regionales, nacionales e internacionales, el desempeño operativo de Agrofibra depende de las condiciones económicas de los mercados específicos en los cuales los Bienes Inmuebles relacionados con los Activos están ubicados, otros cambios en las condiciones de mercado inmobiliario y desastres naturales que ocurran en dichas áreas (tales como huracanes, inundaciones, terremotos u otros). En caso de que ocurran cambios económicos adversos o de otro tipo en los estados de México donde se ubiquen los Bienes Inmuebles, nuestro negocio, condición financiera, resultados de operación y flujo de efectivo, el precio de los CBFIs y nuestra capacidad para efectuar Distribuciones Totales a los Tenedores, podría verse material y adversamente afectada.

El desempeño operativo y el valor de los Activos están sujetos a las condiciones de la economía y a riesgos asociados con la industria inmobiliaria en general.

Las inversiones inmobiliarias están sujetas a diversos riesgos y fluctuaciones y a ciclos de valor y demanda, muchos de los cuales están más allá de nuestro control. Si los Activos no generan suficientes ingresos para cubrir los gastos operativos, incluyendo deudas, los reembolsos a la Administración y gastos de capital, entonces nuestro desempeño se podría ver afectado negativamente. Además, existen gastos asociados con una inversión en activos inmobiliarios (tales como pagos de deudas, impuestos prediales, gastos notariales y costos de mantenimiento) que generalmente no disminuyen cuando existen circunstancias negativas del negocio, la economía u otras que reducen el ingreso por Rentas. Los ingresos y el valor de los Activos pueden verse afectados, entre otros por:

- i. cambios adversos en condiciones económicas y demográficas locales, nacionales o internacionales tales como la reciente desaceleración económica global ocasionada por la pandemia COVID-19;
- ii. desocupación o incapacidad de rentar espacio en términos favorables;
- iii. cambios adversos en las condiciones financieras de los Arrendatarios y los posibles compradores de los Activos;
- iv. incapacidad para cobrar la Renta o falta de pago de los Derechos de Arrendamiento, en su caso;
- v. una reducción significativa en la demanda por productos agroalimentarios que pudieran afectar en negocio de los Arrendatarios que estén ubicados en dicho sector;
- vi. cambios en la Legislación Aplicable y políticas gubernamentales, incluyendo, sin limitación, leyes impositivas, de zonificación, ambientales y de seguridad, y políticas fiscales gubernamentales y cambios en su vigencia;
- vii. competencia de otros inversionistas en Inmuebles similares a los nuestros con capital significativo, incluyendo otros fondos de inversión en Inmuebles, desarrolladores inmobiliarios, Fibras y/o fondos de inversión institucionales;
- viii. reducciones en el nivel de demanda de espacios arrendables en los sectores en los que operamos, y cambios en la estimación relativa de los Inmuebles;
- ix. aumentos en la oferta de espacios para arrendamiento;
- x. fluctuaciones en tasas de interés, las cuales podrían afectar adversamente la capacidad de Agrofibra, o la capacidad de los posibles Arrendatarios para obtener financiamiento en condiciones favorables;
- xi. aumentos en gastos, incluyendo sin limitar, costos de seguros, costos laborales, precios de tarifas de energía, valuaciones inmobiliarias y otros impuestos y costos de cumplimiento de la Legislación Aplicable y políticas gubernamentales, y restricciones o dificultades de Agrofibra o del Administrador de trasladar gastos a los Arrendatarios;
- xii. mayor rotación de Arrendatarios que la esperada;
- xiii. incapacidad en proporcionar un mantenimiento adecuado a los Inmuebles relacionados con los Activos;
- xiv. aumento de la delincuencia en las áreas en donde se ubican los Inmuebles relacionados con los Activos;
- xv. percepción negativa sobre la conveniencia y atractivo de las regiones donde se ubican los Inmuebles relacionados con los Activos;
- xvi. aumentos no anticipados en los costos relacionados con condiciones adversas conocidas o no; e
- xvii. incapacidad de obtener acuerdos favorables para Agrofibra con Arrendatarios de importancia, es decir, aquellos que representen ingresos significativos a nuestro patrimonio.

Además, los periodos de desaceleración económica, recesión o crisis tales como las que sufren las economías desarrolladas, aumentos en las tasas de interés, aumentos en los costos de materiales, aumentos en los tipos de cambio, disminución de la demanda de Inmuebles, o la percepción del público de que cualquiera de estos eventos puede ocurrir, podría dar como resultado una disminución general de las Rentas o un aumento en la incidencia de moras bajo los Contratos de Arrendamientos existentes y por celebrarse. Si Agrofibra o el Administrador no logran operar sus Activos para cumplir con sus expectativas financieras, el negocio, condición financiera, resultados de operaciones y flujo de caja, el precio de mercado de los CBFIs y la capacidad para hacer Distribuciones Totales, podrían afectarse de un modo importante y de forma adversa.

Si somos incapaces de renovar nuestros Contratos de Arrendamiento o arrendar espacios disponibles, o si somos incapaces de arrendar nuestras propiedades cobrando las mismas Rentas o superiores, nuestro ingreso por Renta se verá afectado adversamente.

No podemos asegurar que nuestros Contratos de Arrendamiento serán renovados, que nuestras propiedades serán arrendadas nuevamente cobrando una Renta igual o superior a las existentes o que no será necesario ofrecer reducciones sustanciales de Renta, derechos de terminación anticipada u otros términos y condiciones menos favorables a Agrofibra comparados con los actualmente establecidos en los Contratos de Arrendamiento, a fin de atraer nuevos inquilinos o retener a los inquilinos existentes. No se puede garantizar

que podamos arrendar espacios desocupados en diferentes etapas de desarrollo en términos favorables, o en absoluto. Además, podríamos adquirir propiedades en desarrollo, y adquirir terrenos no desarrollados en el futuro como parte de nuestra estrategia de crecimiento. En la medida en que nuestras propiedades, o parte de nuestras propiedades, permanezcan vacantes por períodos prolongados, es posible que recibamos ingresos reducidos o no recibamos ingresos de dichas propiedades, lo que resultaría en menor cantidad de efectivo disponible para realizar Distribuciones Totales. Además, el valor de venta de un Activo podría disminuir por diversos factores, entre ellos, los términos y condiciones del arrendamiento del Activo de que se trate. Además, no obstante que los Contratos de Arrendamiento de nuestra Cartera Inicial son de largo plazo y prevén renovaciones adicionales, nosotros o un Arrendatario podríamos rescindir uno o más de nuestros Contratos de Arrendamiento antes de la expiración del plazo del mismo en ciertos supuestos, tales como: (i) incumplimiento reiterado y no resuelto de la obligación de uno o varios arrendatarios de pagar la Renta, (ii) incumplimiento sustancial de obligaciones bajo un Contrato de Arrendamiento, o (iii) incumplimiento de obligaciones conforme a los Contratos de Arrendamiento que no sean subsanados dentro de los períodos establecidos para ello. Si uno o más de nuestros Contratos de Arrendamiento se rescinde por estos u otros motivos, la pérdida de un Arrendatario puede requerir que incurramos en gastos adicionales para volver a arrendar el Activo y puede causar una pérdida de ingresos durante el período de tiempo que la propiedad no se encuentre arrendada.

Cualquiera de estos factores podría tener un efecto material adverso en nuestra capacidad de cumplir con nuestras expectativas financieras, nuestro negocio, condición financiera, resultados de operaciones, flujo de efectivo, el precio de mercado de nuestros CBFIs y nuestra capacidad de realizar Distribuciones Totales a los Tenedores de nuestros CBFIs.

Las acciones de los competidores de Agrofibra pueden disminuir, prevenir aumentos en el nivel de ocupación y tasas de renta de los Activos o pudieran afectar la capacidad de Agrofibra para hacer crecer su patrimonio.

Agrofibra competirá con otros propietarios, desarrolladores, administradores y operadores de Inmuebles en México, algunos de los cuales tienen Inmuebles con características similares y en el mismo mercado en el que se encuentran los de Agrofibra. Consideramos que el sector inmobiliario en México se ha vuelto más institucionalizado y, como resultado, la competencia con instituciones de gran tamaño y recursos superiores a los de Agrofibra pueden incrementarse. Adicionalmente, nuevos fondos y desarrolladores pueden incursionar en el mercado a través de Fibras o vehículos similares, lo cual puede incrementar significativamente las presiones competitivas en relación con las actividades inmobiliarias en México. Algunos de nuestros potenciales competidores directos pueden contar con mayores recursos financieros y ser capaces o estar dispuestos a aceptar mayores riesgos que nosotros. En un futuro, dichos competidores podrían reducir el número de posibles oportunidades de inversión para Agrofibra. Asimismo, si los competidores de Agrofibra ofrecieran espacios a tasas de renta inferiores a las tasas actuales de mercado o las tasas que se pretenden cobrar en los Inmuebles relacionados con nuestros Activos, Agrofibra correría el riesgo de perder Arrendatarios, y se vería presionada a reducir sus tasas de Renta con el objeto de retener a sus Arrendatarios. Además, los Inmuebles de la competencia podrían ser más nuevos, contar con mejor ubicación o ser más atractivos que los de Agrofibra en cualquier otro sentido. Como consecuencia de lo anterior, el rendimiento financiero de Agrofibra podría verse afectado adversamente.

El crecimiento de Agrofibra depende de fuentes externas de capital, las cuales pueden no siempre estar en términos favorables.

Agrofibra pretende crecer a través de la adquisición de Activos, para lo cual se contempla recurrir a financiamientos a través de deuda y capital. Agrofibra podría no estar en posición de aprovechar las ventajas de oportunidades de inversión atractivas para el crecimiento si no le es posible acceder a los mercados de capital y deuda oportunamente y en términos favorables.

El acceso al capital y deuda dependerá de una cantidad de factores sobre los cuales se tiene muy poco control o ninguno, incluyendo las condiciones generales de mercado, la percepción en el mercado de los ingresos una vez estabilizados los Activos y aquellos potenciales de Agrofibra en el futuro. La disponibilidad de financiamiento es limitada en México y las tasas de interés y los términos y condiciones generales de financiamiento, consideramos que con frecuencia son menos competitivas respecto de países más desarrollados. Además, la reciente desaceleración económica global ha dado lugar a un entorno de capital caracterizado por disponibilidad limitada, aumento de costos y volatilidad significativa desde hace algunos

años. Si la inestabilidad económica y desaceleraciones derivan en la incapacidad de Agrofibra para obtener el capital necesario en condiciones satisfactorias, o de obtenerlo, podría no estar en posición de realizar las Inversiones en Activos necesarias para expandir su negocio, o cumplir con sus obligaciones y compromisos en las fechas de vencimiento de los mismos. Además, los compromisos financieros futuros bajo líneas de crédito u otros endeudamientos podrían restringir la flexibilidad operativa y la capacidad de crecimiento del negocio de Agrofibra a través de adquisiciones con la obtención de financiamientos.

Si Agrofibra no es capaz de obtener capital o deuda en términos y condiciones favorables y que se consideren aceptables, es probable que se tenga que reducir el número de Activos que Agrofibra puede adquirir, y el retorno apalancado de los Activos que se adquieran puede llegar a ser menor. Además, la capacidad de Agrofibra de refinanciar deuda futura, en términos aceptables, está sujeto a los factores antes mencionados, y también dependerá de la posición financiera, los resultados de operaciones y flujo de efectivo de Agrofibra, los cuales son factores también sujetos a incertidumbres, y por lo tanto Agrofibra puede que no sea capaz de refinanciar deuda futura en términos favorables. Dichos eventos pueden tener un efecto adverso en el desempeño financiero de Agrofibra.

Agrofibra podría adquirir Activos que cuenten con algún gravamen, tal como alguna hipoteca o que presenten adeudos y podría incurrir en nuevos adeudos o refinanciar los adeudos al momento de adquirir dichos Activos.

Agrofibra podría adquirir Activos con gravámenes que limiten su capacidad para efectuar Distribuciones Totales; inclusive Agrofibra podría efectuar la adquisición de esos Activos asumiendo la obligación de pagar obligaciones a cargo de las Personas que enajenen los mismos. Asimismo, Agrofibra podría incurrir en nuevos financiamientos o refinanciar los adeudos mencionados al momento de adquirir Activos. Agrofibra podría no contar con los recursos necesarios para cumplir con las obligaciones derivadas de dichos adeudos e inclusive pudiera no contar con la capacidad de liberar los gravámenes existentes sobre dichos Activos, en perjuicio de Agrofibra.

No obstante lo anterior, los Activos que integran la Cartera Inicial serán aportados al Patrimonio del Fideicomiso libres de cualquier gravamen o limitación en su dominio.

La capacidad de Agrofibra para vender valores de renta variable y aumentar el capital con el fin de expandir sus negocios dependerá, en parte, del precio de mercado de los CBFIs y el incumplimiento de las expectativas del mercado con respecto al negocio podría afectar negativamente el precio de mercado de los CBFIs y limitar la capacidad de vender valores de renta variable.

La disponibilidad de financiamiento a través del mercado de valores dependerá, en parte, del precio de mercado de los CBFIs, el cual a su vez estará supeditado a diversas condiciones del mercado y otros factores que pueden cambiar de tiempo en tiempo, incluyendo:

- i. el grado de interés del inversionista;
- ii. la capacidad de satisfacer los requisitos de distribución aplicables a las Fibras;
- iii. la reputación general de las Fibras y el atractivo de sus valores en comparación con otros valores, incluyendo los valores emitidos por otras compañías inmobiliarias;
- iv. el desempeño financiero de Agrofibra y los Arrendatarios;
- v. informes de analistas sobre Agrofibra y sobre la industria inmobiliaria en México;
- vi. condiciones generales del mercado de acciones y bonos, incluyendo cambios en las tasas de interés de los valores de renta fija, los cuales pueden llevar a compradores futuros de CBFIs a exigir un rendimiento anual más alto en las futuras Distribuciones;
- vii. incumplimiento con las políticas de distribución, las cuales dependen en gran parte del flujo de caja de las operaciones de Agrofibra, lo que a su vez está subordinado al aumento en la ganancia de adquisiciones adicionales y de aumentos en los montos de las Rentas; y
- viii. otros factores tales como acciones gubernamentales de carácter regulatorio y cambios en las leyes fiscales aplicables a las Fibras.

El fracaso en cumplir las expectativas de mercado con respecto a ingresos futuros y a Distribuciones Totales también podría afectar adversamente el precio de mercado de los CBFIs y, como resultado, la disponibilidad de capital proveniente del mercado de valores.

Es probable que los futuros arreglos financieros contengan convenios que restrinjan a las operaciones de Agrofibra, lo que podría afectar sus políticas de distribución y de operación, así como su habilidad para obtener financiamiento adicional.

Es probable que, en el futuro, Agrofibra esté sujeta a algunas restricciones conforme a posibles obligaciones derivadas de los contratos por los cuales se obtenga financiamiento, lo que podría afectar su política de distribución y de operación y su capacidad de obtener financiamientos adicionales. Los financiamientos podrían incluir créditos quirografarios, hipotecas, créditos para construcción, entre otros, cualquiera de los cuales podría contener obligaciones restrictivas para Agrofibra o el Administrador. Entre las restricciones o cargas que podrían existir en el futuro, se encuentran, sin limitar: (i) la prohibición de adquirir activos o negocios o disponer de ellos, (ii) no incurrir en mayor endeudamiento, (iii) otorgar una prelación de pago de deuda sobre las Distribuciones Totales, (iv) la reducción o el evitar gastos de capital, (v) crear garantías reales sobre activos propiedad de Agrofibra para garantizar el pago de sus obligaciones, (vi) celebrar arrendamientos, inversiones o adquisiciones, (vii) participar en fusiones o adquisiciones, o (viii) abstenerse de realizar las actividades a que se refiere el Fideicomiso sin el consentimiento de los acreedores. Además, dicho financiamiento probablemente requerirá que Agrofibra mantenga índices financieros específicos y el cumplimiento de ciertas obligaciones, incluyendo índices de cobertura de interés mínimos, índices de apalancamiento máximos, patrimonio neto mínimo y requisitos de capitalización con valores de renta variable mínimos. La falta de cumplimiento de cualquiera de estos convenios, incluyendo los índices de cobertura financiera, podría producir una morosidad o acelerar parte o todos los financiamientos, ocasionando un efecto material adverso sobre Agrofibra.

Las futuras obligaciones de pago en los financiamientos podrían afectar adversamente los resultados operativos generales de Agrofibra, haciendo necesario la venta de Activos. Lo anterior podría poner en peligro el tratamiento legal del Fideicomiso como Fibra y afectar adversamente su capacidad para hacer Distribuciones Totales y el precio de mercado de los CBFIs.

Existe la posibilidad de que Agrofibra obtenga deuda en el futuro, incluyendo deuda que deba ser garantizada con los Activos. Esto podría someter a Agrofibra a ciertos riesgos, incluyendo los siguientes

- i. El flujo de caja en operación puede ser insuficiente para realizar los pagos requeridos de capital e interés;
- ii. el endeudamiento puede aumentar la vulnerabilidad de Agrofibra frente a condiciones económicas e industriales adversas;
- iii. se podría exigir que Agrofibra destine una parte sustancial de su flujo de caja al pago de deuda; lo anterior reduciría el efectivo disponible para efectuar Distribuciones Totales, así como los fondos utilizables para operaciones y gastos de capital y oportunidades de negocios futuras u otros propósitos;
- iv. los términos de cualquier refinanciamiento podrían no ser tan favorables como los términos de la deuda refinanciada; y
- v. los términos de la deuda pueden limitar la capacidad de Agrofibra para hacer Distribuciones Totales, pudiendo afectar así el precio de mercado de los CBFIs.

En caso de incumplir con los financiamientos futuros, podría exigirse a Agrofibra el pago de la totalidad o una parte de las obligaciones monetarias a su cargo antes de su vencimiento, en un momento en que Agrofibra podría ser incapaz de lograr financiamientos para soportar dicho pago.

Estaremos sujetos al límite máximo de apalancamiento y al índice de cobertura de servicio de la deuda que autorice la Asamblea de Tenedores, lo que podría limitar nuestra capacidad para obtener financiamientos.

Estaremos sujetos al límite máximo de los pasivos que se pretendan asumir en relación con los activos totales del Fideicomiso y al índice de cobertura de servicio de la deuda que en su momento autorice por la Asamblea de Tenedores, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 7, fracción VII, inciso a), numerales 1.2 y 5 de la Circular Única de Emisoras. En todo caso, el nivel de endeudamiento y el índice de cobertura de servicio de la deuda autorizados por la Asamblea de Tenedores, deberán ser calculados de conformidad con lo previsto en el anexo AA de la Circular Única de Emisoras y revelado en términos del artículo 35 Bis 1 de dicha circular.

Si excedemos el límite máximo de apalancamiento, no podremos asumir pasivos adicionales con cargo al Patrimonio del Fideicomiso hasta en tanto nos ajustemos al límite establecido por la Asamblea de Tenedores,

salvo que se trate de operaciones de refinanciamiento para extender el vencimiento del endeudamiento y nuestro Comité Técnico documente las evidencias de tal situación. En todo caso, el resultado de dicho refinanciamiento no podrá implicar un aumento en el nivel de endeudamiento registrado antes de la citada operación de refinanciamiento.

Si excedemos el índice de cobertura de servicio de la deuda autorizado por la Asamblea de Tenedores no podremos asumir pasivos adicionales con cargo al Patrimonio del Fideicomiso hasta en tanto nos ajustemos al límite establecido por la Asamblea de Tenedores, salvo que se trate de operaciones de refinanciamiento para extender el vencimiento del endeudamiento y nuestro Comité Técnico documente las evidencias de tal situación. En todo caso, el resultado de dicho refinanciamiento no podrá implicar una disminución en el cálculo del índice de cobertura de servicio de la deuda registrado antes de la citada operación de refinanciamiento.

En caso de que excedamos el límite máximo de apalancamiento o bien, el índice de cobertura de servicio de la deuda, sea menor a lo autorizado por la Asamblea de Tenedores, el Administrador estará obligado a presentar a la Asamblea de Tenedores un informe de tal situación, así como un plan correctivo en el que se establezca la forma, términos y, en su caso, plazo para cumplir con el límite. Asimismo, en caso de materializarse este factor de riesgo, podrían desencadenarse otros factores de riesgo tales como la imposibilidad de continuar con nuestro desarrollo y crecimiento por falta de recursos, lo que podría afectar negativamente el desempeño y la entrega de Distribuciones a nuestros Tenedores.

Con motivo de lo anterior, el Emisor declara que se cumplirá con el nivel de apalancamiento, así como con el índice de cobertura de servicio de la deuda que autorice la Asamblea de Tenedores.

Agrofibra podría no ser capaz de controlar sus costos de operación o sus gastos podrían permanecer constantes o aumentar, aún si sus ingresos no aumentan, haciendo que los resultados de operaciones se vean afectados adversamente.

Los factores que pueden afectar adversamente la capacidad de Agrofibra para controlar los costos de operación, implican la necesidad de pagar seguros y erogar otros costos de operación, incluyendo, sin limitar: (i) impuestos (los cuales podrían aumentar con el tiempo), (ii) la necesidad de reparar espacios para arrendamiento y renovar los Inmuebles relacionados con nuestros Activos periódicamente, (iii) asociado con que nuestros Arrendatarios cumplan con la Legislación Aplicable, incluyendo los reglamentos de zonificación y uso de suelo, las leyes ambientales y fiscales, (iv) el potencial de responsabilidad conforme a la Legislación Aplicable, (v) los niveles de las tasas de interés, (vi) la disponibilidad de financiamiento, y (vii) la necesidad de contratar personal adicional.

El gasto de poseer y operar un Activo no necesariamente se reduce cuando circunstancias tales como factores de mercado y competencia producen una reducción en ingresos de los Activos. Como resultado de ello, si los ingresos disminuyen, Agrofibra podría ser incapaz de reducir gastos de forma proporcional. Los costos asociados con inversiones en Activos tales como impuestos, seguros, pagos de préstamos y mantenimiento, generalmente no serán reducidos aún si una propiedad no está totalmente ocupada o si otras circunstancias hacen que los ingresos de Agrofibra disminuyan. Si los costos de operación aumentan o los ingresos son insuficientes para cubrir dichos costos, como resultado de cualquiera de los factores precedentes, la condición financiera y resultados de operación podrían verse afectados de forma material y adversa, afectando, asimismo, nuestra capacidad para efectuar Distribuciones.

Se podría exigir a Agrofibra la erogación de gastos significativos de capital para mejorar los Inmuebles relacionados con los Activos con el fin de retener y atraer Arrendatarios, produciendo una disminución en los ingresos de operación y reduciendo el efectivo disponible para efectuar Distribuciones Totales.

Al vencimiento de los Contratos de Arrendamiento, es posible que los Arrendatarios soliciten concesiones relacionadas con el pago de la Renta o de otro tipo, tales como renovaciones, remodelaciones hechas a la medida y otras mejoras o proporcionar servicios adicionales a los Arrendatarios. Como resultado, se tendrían que efectuar gastos de capital u otros gastos significativos con el fin de retener a los Arrendatarios y atraer a nuevos Arrendatarios. Adicionalmente, Agrofibra se vería en la necesidad de aumentar sus recursos de capital para hacer frente a estos gastos. Si Agrofibra es incapaz de hacerlo o el capital no está disponible, podría ocurrir que los Arrendatarios no renueven sus Contratos de Arrendamiento al vencimiento de los mismos o que Agrofibra no esté en posición de atraer a nuevos Arrendatarios; lo anterior daría lugar a disminuciones en los ingresos de operación y reduciría el efectivo disponible para efectuar las Distribuciones Totales.

Agrofibra podría ser incapaz de desalojar oportunamente a un Arrendatario a la terminación del Contrato de Arrendamiento respectivo.

En México, en términos generales, la Legislación Aplicable en materia de arrendamientos suele favorecer al arrendatario. Se podría dar el caso que, aunque se haya terminado el Contrato de Arrendamiento, el Arrendatario permanezca en posesión de la propiedad arrendada y el arrendador (Agrofibra) tendría que iniciar un procedimiento legal ante un tribunal mexicano en la jurisdicción donde se encuentre el Inmueble respectivo. Un procedimiento legal en México, así como la ejecución de una sentencia definitiva para la terminación de un Contrato de Arrendamiento, el desalojo de la propiedad y el cobro de rentas puede ser un proceso tardado y muy costoso. La incapacidad de Agrofibra para desalojar a sus Arrendatarios de manera oportuna y sustituirlos por nuevos Arrendatarios podría afectar negativamente su desempeño financiero.

Las inversiones inmobiliarias representan poca liquidez, lo cual podría reducir el efectivo disponible para realizar Distribuciones Totales.

Las inversiones inmobiliarias representan poca liquidez, y dicha falta de liquidez podría limitar la capacidad de Agrofibra de reaccionar ante cambios en las condiciones económicas y de mercado. Por lo tanto, la capacidad de Agrofibra de vender los Activos en cualquier momento podría verse restringida y podría limitar la capacidad de llevar a cabo cambios a la Cartera oportunamente, lo cual podría afectar el desempeño financiero de Agrofibra. Además, con el fin de mantener la condición fiscal de Fibra, no se podrán vender Activos en momentos convenientes debido a las condiciones del mercado o cambios en el plan estratégico.

La capacidad de Agrofibra de disponer de los Activos (concluido el Período Mínimo de Inversión) en términos favorables depende de factores fuera del control de Agrofibra, incluyendo la competencia de otros vendedores, demanda de compradores potenciales y la disponibilidad de financiamientos atractivos para los posibles compradores. No se puede predecir las diversas condiciones del mercado que afecten las inversiones inmobiliarias las cuales existirán en cualquier momento. Debido a la incertidumbre de las condiciones de mercado que puedan afectar la disposición futura de los Activos, no se puede garantizar que Agrofibra podrá vender los Activos con las ganancias esperadas en un futuro. Por consiguiente, en la medida en que se realice una apreciación potencial sobre las inversiones inmobiliarias se dependerá de las fluctuaciones en las condiciones del mercado inmobiliario. Por otra parte, Agrofibra puede llegar a estar obligada a realizar gastos para corregir los defectos o para realizar mejoras antes de que un Activo pueda ser vendido, y no se puede garantizar que se tendrán fondos suficientes para corregir dichos defectos o para realizar dichas mejoras.

Los Inmuebles relacionados con nuestros Activos podrían sufrir deterioros, los cuales tendrían un efecto adverso en nuestros resultados de operación.

Los Inmuebles relacionados con nuestros Activos y otros activos se evaluarán periódicamente para detectar un posible deterioro de los mismos. Algunos factores que representarían indicios de deterioro de dichos activos son, entre otros, las condiciones de mercado, el desempeño del Arrendatario o la terminación anticipada de un Contrato de Arrendamiento. Si en el curso normal de las operaciones del negocio de Agrofibra se determina que ha ocurrido un deterioro de alguno de los Inmuebles relacionados con nuestros Activos, se necesitaría un ajuste en la valuación de los mismos, ocasionando un efecto material adverso sobre los resultados de operaciones de Agrofibra en el período en el cual se registra la valuación.

Los Inmuebles relacionados con nuestros Activos podrían contener o desarrollar moho nocivo o sufrir de otros problemas relacionados con la calidad del aire interior, los cuales podrían llevar a incurrir en responsabilidad por efectos adversos en la salud o daños en la propiedad o en costo por reparación y podrán tener consecuencias adversas en la condición financiera y los resultados de operación de Agrofibra.

En caso de que se llegare a acumular humedad excesiva en edificios o en materiales de construcción, el crecimiento de moho podría ocurrir, particularmente si el problema de humedad no es descubierto o atendido tras cierto periodo de tiempo. Algunos tipos de moho podrían producir toxinas o irritantes transmitidos a través del aire. Los problemas relacionados con la calidad del aire interior también podrán provenir de ventilación inadecuada, contaminación química de agentes interiores o exteriores y otros contaminantes biológicos, tales como el polen, virus y bacteria. Se cree que la exposición interior a toxinas o irritantes transmitidos a través del aire podrá causar una variedad de efectos y síntomas adversos a la salud, incluyendo reacciones alérgicas y de otros tipos, así como el deterioro de los acabados de los inmuebles o de la maquinaria. Además de las consecuencias en la salud señaladas, la NOM-001-STPS-1999 establece las

condiciones de seguridad en el funcionamiento de los sistemas de ventilación artificial de los edificios, locales, instalaciones y áreas en los centros de trabajo para su adecuado funcionamiento y conservación, con la finalidad de prevenir riesgos a los trabajadores, dicha Norma Oficial Mexicana es de cumplimiento obligatorio y establece obligaciones a cumplir por parte de las empresas.

Como resultado de lo anterior, la inadecuada ventilación artificial y la presencia de una cantidad significativa de moho y otros contaminantes transmitidos a través del aire en cualquiera de los Inmuebles relacionados con nuestros Activos podrá requerir que Agrofibra aplique un costoso programa de reparación para remover el moho u otros contaminantes transmitidos por el aire o aumentar la ventilación, así como las sanciones que pudiera emitir la Secretaría del Trabajo y Previsión Social por el incumplimiento a las disposiciones establecidas en la citada NOM-001-STPS-1999.

Las operaciones que los Arrendatarios llevan a cabo en los Activos de Agrofibra están sujetas a la Legislación Aplicable en materia ambiental y Agrofibra podría incumplir dichas normas.

Las operaciones que los Arrendatarios llevan a cabo en los Activos de Agrofibra están sujetas a la Legislación Aplicable, incluyendo las disposiciones federales, estatales y municipales referentes a la protección del medio ambiente. Conforme a la Legislación Aplicable en materia ambiental, el gobierno mexicano ha implementado un programa para proteger el medio ambiente promulgando normas de planificación ecológica, evaluación de riesgo e impacto ambiental, cambio de uso de suelo forestal, contaminación del aire, áreas naturales protegidas, protección de la flora y la fauna, conservación y uso racional de los recursos naturales, contaminación del suelo, agua, administración del agua, manejo integral de los residuos (peligrosos, de manejo especial y sólidos urbanos) entre otros. Las autoridades federales y locales mexicanas, tales como la SEMARNAT, la PROFEPA, la Comisión Nacional del Agua ("CONAGUA") y los gobiernos estatales y municipales mexicanos, tienen la autoridad para iniciar juicios civiles, administrativos y penales contra las Personas que infrinjan la Legislación Aplicable en materia ambiental. Dichas leyes suelen imponer responsabilidades ya sea al dueño o al operador que tengan conocimiento de la presencia de sustancias tóxicas o dañinas y de actividades u obras que causen daños ambientales.

Procuraremos que los Contratos de Arrendamiento obliguen a los Arrendatarios a operar en cumplimiento con la Legislación Aplicable, sin embargo, Agrofibra puede llegar a estar sujeta a una responsabilidad solidaria como propietaria de los Activos. No se tiene la certeza de que los Arrendatarios cumplirán sus obligaciones de indemnización, en su caso, conforme a los Contratos de Arrendamiento. Por otra parte, el descubrimiento de violaciones a la Legislación Aplicable en materia ambiental en cualquier Inmueble relacionado con nuestros Activos podría resultar en costos de remediación o multas, clausuras, penalidades, la reparación o compensación del daño u otras responsabilidades atribuibles al Arrendatario del Inmueble relacionado con nuestro Activo. Dichas responsabilidades pueden llegar a afectar la capacidad del Arrendatario para realizar los pagos a Agrofibra, incluyendo pagos de la Renta y, en su caso, pagos por indemnización.

Por otra parte, se espera que la regulación de las operaciones que los Arrendatarios llevan a cabo en los Activos de Agrofibra conforme a la Legislación Aplicable en materia ambiental sea cada vez más estricta. Dichas disposiciones pueden llegar a imponer obligaciones ambientales adicionales sobre los Arrendatarios, lo cual podría impactar su desempeño financiero y afectar su capacidad de pago conforme a los Contratos de Arrendamiento. Además, México ha promulgado ciertas disposiciones que permiten acciones colectivas en relación con responsabilidades por daño al medio ambiente. Conforme a dichas leyes, Agrofibra puede llegar a estar sujeta a demandas colectivas que puedan impactar su condición financiera, o que pueda tener un efecto adverso sobre los Inmuebles relacionados con nuestros Activos.

Conforme a lo anterior, Agrofibra no puede predecir el impacto que tendrá la adopción de Legislación Aplicable en materia ambiental adicional y/o más estricta para la condición financiera de Agrofibra.

Si no mantenemos información relacionada con las actividades de arrendamiento podría resultar en penas derivadas de leyes relativas a actividades de lavado de dinero en México.

De conformidad con la legislación relativa a lavado de dinero en México, podríamos ser requeridos a mantener cierta información relacionada con las actividades de arrendamiento que llevemos a cabo, incluyendo la celebración de contratos de arrendamiento e ingresar dicha información ante las autoridades fiscales al grado tal que dicha actividad se caracterice como de alto riesgo bajo la legislación aplicable. Si fuéramos incapaces de cumplir con estos requerimientos, podríamos estar sujetos a penalizaciones que podrían afectar nuestro flujo de efectivo y operaciones.

Nuestras operaciones están sujetas a disposiciones en materia de prevención de delitos.

Las operaciones de Agrofibra están sujetas a la Legislación Aplicable en materia de prevención de delitos. De conformidad con el sistema de responsabilidad penal de las personas jurídicas, podríamos ser requeridos para demostrar que existen controles organizacionales para prevenir delitos asociados con los Inmuebles relacionados con nuestros Activos. Particularmente los delitos relacionados con afectaciones ambientales, el lavado de dinero, los delitos contra la salud y los delitos que atentan en contra de la propiedad.

El incumplimiento de las leyes, reglamentos y convenios que son aplicables a los Inmuebles relacionados con nuestros Activos, incluyendo autorizaciones, licencias, permisos de zonificación y uso de suelo y requisitos ambientales puede afectar adversamente la capacidad de Agrofibra, lo que llevará a costos o demoras significativos y afectará adversamente la estrategia de crecimiento.

Las operaciones que los Arrendatarios llevan a cabo en los Inmuebles relacionados con nuestros Activos están sujetos a diversos convenios, leyes locales y al cumplimiento de distintos reglamentos que implican la obtención de permisos y licencias. Los reglamentos locales, incluyendo normas municipales o locales, restricciones de zonificación y convenios restrictivos pueden limitar las actividades que se pueden llevar a cabo en los Inmuebles relacionados con nuestros Activos y pueden exigir la aprobación de las autoridades locales o de organizaciones comunitarias privadas o ejidales para adquirir, construir, renovar y operar los Inmuebles relacionados con nuestros Activos. Entre otras cosas, estas limitaciones pueden referirse a requisitos normativos de prevención de riesgos contra incendios y de seguridad, sísmicos, de eliminación de asbestos o de disminución de material peligroso, usos de suelo o zonificación y seguridad en la construcción. No es posible garantizar que las políticas reglamentarias existentes o futuras no afectarán adversamente a Agrofibra en temas de oportunidad o costo de adquisición o renovación futura de los Inmuebles relacionados con nuestros Activos, o que no se adoptarán reglamentos adicionales que pudieran aumentar estas demoras o que ocasionarán costos adicionales. La estrategia de crecimiento de Agrofibra puede ser afectada materialmente y de forma adversa por la habilidad de los Arrendatarios de los Activos de Agrofibra para obtener permisos, licencias y aprobaciones de zonificación. La incapacidad de los Arrendatarios de los Activos de Agrofibra para obtener dichos permisos, licencias y aprobaciones de zonificación derivado de los Planes de Desarrollo Urbano, lo que podría tener un efecto material adverso en su negocio, condición financiera y resultados de operación.

Existe legislación federal y local en materia de impacto ambiental para cuya adecuada interpretación y aplicación intervienen diversos factores y circunstancias.

Las operaciones que los Arrendatarios llevan a cabo en los Activos de Agrofibra están sujetas a leyes, reglamentos y disposiciones normativas administrativas federales, estatales y municipales de diferentes materias, incluyendo en materia de protección del medio ambiente, mismas que, con el transcurso del tiempo, se han vuelto cada vez más estrictas.

Que los Arrendatarios no cuenten con las autorizaciones correspondientes en materia ambiental, no cumplan con las obligaciones establecidas en las autorizaciones ambientales y no proporcionen avisos o notificaciones previstos en la Legislación Aplicable ante las autoridades correspondientes podría exponer a Agrofibra, como propietaria de los Activos, a riesgos consistentes en sanciones gubernamentales, clausuras, multas, revocación de las autorizaciones, pérdidas de ingresos y reclamaciones de terceros, lo cual podría tener un efecto sustancial adverso en sus resultados de operación, flujos de efectivo y condición financiera.

Algunos de los Activos de la Cartera Inicial están, e Inmuebles que adquiramos un futuro podrían estar expuestos a potenciales desastres, incluyendo desastres naturales, lo que causaría un daño significativo a dichos Inmuebles y afectar significativamente los ingresos de Agrofibra.

Algunos de los Bienes Inmuebles de la Cartera Inicial están e, Inmuebles que adquiramos en un futuro podrían estar ubicados en áreas susceptibles a verse afectadas por desastres naturales tales como sismos, actividad volcánica, ciclones, incendios, inundaciones, deslaves, hundimientos, contaminación ambiental, entre otros, que pudieran causar daños significativos a dichos Inmuebles así como desastres naturales que puedan presentarse dentro de las instalaciones de los Inmuebles tales como explosiones, fugas de gas, presencia de químicos tóxicos, fallas en las instalaciones eléctricas, derrames de sustancias o residuos peligrosos, entre otros. Si Agrofibra sufriera una pérdida debido a desastres naturales o a otros factores relevantes que no se encuentren cubiertos o que exceda los límites de cobertura, se podría incurrir en costos significativos y en pérdidas de capital invertido en los Inmuebles dañados, así como los ingresos futuros anticipados derivados de los mismos, lo cual afectaría adversamente el desempeño financiero de Agrofibra.

Algunos de los Inmuebles que adquiramos en un futuro podrían estar organizados bajo el régimen de propiedad en condominio. En caso de contingencias, el propietario respectivo será responsable por el pago de dichas contingencias. Si cualquiera de dichos condominios no tiene recursos suficientes para cubrir sus pasivos, Agrofibra podría llegar a ser responsable por el monto total de dichas obligaciones.

Algunos de los Bienes Inmuebles que, de tiempo en tiempo, formen parte de nuestra Cartera, podrán estar organizados bajo el régimen de propiedad en condominio. Dichos condominios serán responsables de resolver las contingencias de cualquier naturaleza relacionadas con los respectivos Inmuebles. Agrofibra no puede garantizar que dichos condóminos tendrán los suficientes recursos para pagar cualesquier contingencias. En caso de que cualquiera de dichos condóminos no tenga suficientes recursos para cubrir sus pasivos, Agrofibra, como participante en el condominio, podría ser requerida para cubrir dichos pasivos, lo cual podría afectar adversamente a Agrofibra.

Agrofibra, al ser un fideicomiso con valores inscritos en el RNV, está sujeta a la presentación de informes financieros y otros requisitos para los cuales sus sistemas, procedimientos y controles financieros y contables pueden no estar preparados adecuadamente.

Como un fideicomiso con valores inscritos en el RNV, Agrofibra incurrirá en significativos gastos legales, contables y otros, incluyendo costos asociados con requisitos de presentación de reportes de una entidad pública y requisitos de gobierno corporativo establecidos en la LMV, el Reglamento Interior de la Bolsa y la Circular Única de Emisoras y demás disposiciones aplicables. Agrofibra es una entidad de creación reciente y por ello pretende desarrollar una plataforma contable integrada para los Activos. Si Agrofibra o el Administrador no tienen éxito en implementar los controles operativos de negocio apropiados, los resultados de operación podrían verse afectados y Agrofibra podría incumplir con sus obligaciones de presentación de información al mercado. Además, si se identifican deficiencias o debilidades materiales en el control interno sobre la presentación de informes financieros que no se puedan remediar en una forma oportuna, Agrofibra podría estar sujeta a ser deslistada de la BIVA, a una investigación por la CNBV y a sanciones civiles o inclusive penales. Podría ser exigible para la administración que dedique tiempo significativo para remediar cualquier deficiencia o debilidad material que surja y si Agrofibra no es capaz de remediar dicha deficiencia o debilidad material en una forma oportuna y, adicionalmente, podría incurrir en gastos adicionales significativos con motivo de lo anterior. Las deficiencias o debilidades, incluyendo cualquier deficiencia o debilidad material en el control interno de Agrofibra en materia de presentación de informes financieros, podría dar como resultado errores en sus estados financieros, incumpliendo así con las obligaciones de presentación de informes; asimismo ello podría ocasionar que los Tenedores pierdan confianza en la información financiera reportada, todo lo cual podría llevar a una disminución en el precio de los CBFIs, o podría afectar significativamente y de forma adversa el negocio, reputación, resultados de operación, condición financiera o liquidez de Agrofibra.

La capacidad de Agrofibra para disponer de sus Activos se encuentra restringida por requisitos legales, derechos de preferencia y derechos de reversión, en su caso, y estas restricciones podrían reducir el valor de cualquier Activo vendido, dificultar la liquidez y flexibilidad operativa si las ventas de estos Activos fueran necesarias para generar capital u otro fin.

Con el fin de calificar como una Fibra y mantener los beneficios fiscales, el Fideicomiso está sujeto a diversos requisitos previstos en la LISR, incluyendo el de no poder enajenar ningún Activo hasta haber transcurrido el Período Mínimo de Inversión. Si Agrofibra vende un Activo durante ese período, no tendrá el tratamiento fiscal establecido en el artículo 188 de la LISR, lo que haría dicha venta menos deseable. Para mantener los beneficios fiscales aplicables a las Fibras, se pretende conservar los Activos desarrollados o adquiridos por Agrofibra durante por lo menos 4 (cuatro) años a partir de la terminación de su construcción o de su adquisición. Al momento de vender un Activo, Agrofibra tendrá que cumplir todos los requisitos legales, así como ciertos requisitos conforme a los Contratos de Arrendamiento relevantes incluyendo, en su caso, derechos de preferencia. Dichas restricciones y derechos podrían impedir la capacidad de Agrofibra para vender Activos y para obtener recursos rápidamente, o en momentos oportunos.

Antes de concluir la Oferta Pública inicial, los Activos que componen la Cartera Inicial no serán parte de nuestros Activos.

Antes de concluir la Oferta Pública inicial, ningún Inmueble será parte de nuestros Activos. Los Inmuebles que componen la Cartera Inicial serán adquiridos con posterioridad a la conclusión de la Oferta Pública inicial, una vez cumplidas las condiciones suspensivas establecidas en los acuerdos vinculantes consistentes en cartas de intención y/o en los Contratos de Compraventa, según sea el caso, que hayan sido celebrados a la fecha de la

Oferta Pública. No recibiremos ningún ingreso de los Inmuebles de la Cartera Inicial hasta la fecha en que adquiramos los derechos sobre dichos Inmuebles mediante la compraventa de los mismos, y cualquier demora en la adquisición de dichos Inmuebles podría afectar adversamente los resultados de nuestras operaciones, los flujos de efectivo y la capacidad de efectuar Distribuciones a los Tenedores de nuestros CBFIs.

El Fideicomiso no habrá sido inscrito en ningún registro público de la propiedad en la fecha de la conclusión de la Oferta Pública inicial de los CBFIs.

Hemos celebrado el Fideicomiso, pero no somos propietarios de Inmueble alguno y aún no hemos registrado el Fideicomiso en ningún registro público de la propiedad. En la fecha de adquisición de algún Inmueble registraremos el Fideicomiso de conformidad con el artículo 388 de la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito, en el registro público de la propiedad del Estado donde se ubique el Inmueble en cuestión a menos que nuestro Fideicomiso ya hubiese sido registrado en dicho estado. A partir de la fecha en que se lleve a cabo dicho registro la titularidad de la propiedad de los Inmuebles de nuestra Cartera Inicial surtirá efectos contra terceros. No podemos garantizar que el Fideicomiso será debidamente registrado por el registro público de la propiedad del Estado correspondiente en la fecha de adquisición de los Inmuebles.

Los Activos Iniciales que adquiera Agrofibra en relación con las Transacciones de Formación pueden estar sujetos a obligaciones desconocidas que podrían afectar la condición financiera de Agrofibra.

Como parte de las Transacciones de Formación, Agrofibra puede asumir obligaciones existentes en relación con la Cartera Inicial, pero que podrían ser desconocidas o no cuantificables al momento en que se lleve a cabo la Emisión y/o el momento en que las Transacciones de Formación se consumen. Las obligaciones desconocidas podrían incluir responsabilidades por limpieza o remediación de condiciones ambientales no divulgadas, reclamaciones de vendedores o terceros que trataron con las entidades antes de la Emisión, obligaciones fiscales, asuntos relacionados con empleo y obligaciones acumuladas, pero no pagadas si se hubiera incurrido en ellas en el curso ordinario del negocio o de otra forma.

No obstante de que se llevó a cabo una auditoría legal en relación con las adquisiciones de los Activos Iniciales, Agrofibra está sujeta al riesgo, el cual Agrofibra asume como parte de las Transacciones de Formación, de existir obligaciones desconocidas con respecto a dichos Activos, las cuales no fueron detectadas durante los procedimientos de auditoría legal.

Además, Agrofibra puede adquirir Activos en un futuro, sujeto a responsabilidades y sin recursos o con recursos limitados con respecto a obligaciones desconocidas. Como consecuencia, si se impone una responsabilidad en contra de Agrofibra con base en la propiedad de cualquiera de los Activos, Agrofibra tendría que pagar un monto significativo para la defensa o para llegar a un acuerdo. Si la magnitud de estas obligaciones desconocidas fuera importante, ya sea individualmente o en conjunto, podría afectar adversamente la condición financiera.

El impuesto predial y/o posibles contribuciones de mejoras podrían aumentar debido a cambios en la tasa de impuesto predial y/o a revaluación, lo que podría tener impacto adverso en los flujos de caja del Fideicomiso.

Sin importar que el Fideicomiso reciba el tratamiento de Fibra para efectos fiscales, Agrofibra estará obligada al pago de impuesto predial y/o posibles contribuciones por mejoras sobre los Inmuebles relacionados con nuestros Activos. Los impuestos sobre los Activos pueden aumentar a medida que cambien las tasas de los impuestos respectivos o a medida que los Inmuebles relacionados con nuestros Activos sean valorados o revaluados por las autoridades competentes. Por lo tanto, el monto de impuesto predial a pagarse en el futuro puede diferir sustancialmente del impuesto predial que fue pagado sobre los Inmuebles relacionados con nuestros Activos en el pasado. Si los impuestos prediales que se pagan aumentan, la capacidad de Agrofibra de efectuar las Distribuciones podría verse afectada materialmente y de forma adversa.

Las autoridades competentes podrían ejercer la acción de extinción de dominio sobre los Inmuebles relacionados con nuestros Activos que se encuentren relacionados o vinculados con los hechos ilícitos a que hace referencia la Ley Federal de Extinción de Dominio.

Conforme a lo previsto en la Ley Federal de Extinción de Dominio, existe la posibilidad de que la autoridad competente ejerza la acción de extinción de dominio en caso de que los Inmuebles relacionados con nuestros Activos se encuentren relacionados o vinculados con los casos de delincuencia organizada, delitos contra la salud, secuestro, robo de vehículos y trata de personas. En caso de ser declarada la extinción de dominio conforme a lo anteriormente descrito, Agrofibra perdería todos los derechos inherentes a dichos Inmuebles relacionados con nuestros Activos, sin posibilidad de recibir contraprestación o compensación alguna por

parte de la autoridad gubernamental competente, afectando considerablemente los ingresos de Agrofibra, la condición financiera y por consiguiente los ingresos para realizar Distribuciones Totales a los Tenedores.

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

Si bien consideramos que la adquisición de los Activos que conforman la Cartera Inicial no se encuentran ubicados dentro de los supuestos que establece la Ley Federal de Competencia Económica, en el futuro podríamos estar ubicados en los supuestos que marca dicha ley por lo que tendríamos que cumplir con la normativa aplicable. En caso que estemos ubicados en los umbrales que establece la Legislación Aplicable en materia de competencia económica, podría existir el riesgo de ser multados o incluso de estar imposibilitados para adquirir algún Activo.

Inversión en Activos ubicadas en zona restringida.

En caso de que Agrofibra decidiera adquirir Inmuebles y/o derechos sobre dichos Inmuebles ubicados en zonas restringidas, es decir, la franja del territorio nacional de cien kilómetros a lo largo de las fronteras y de cincuenta a lo largo de las playas, se requerirá de la autorización previa de las autoridades gubernamentales competentes, conforme a lo previsto en el artículo 11 de la Ley de Inversión Extranjera, lo que podría retrasar la adquisición y/o inversión en dichos Inmuebles. Asimismo, Agrofibra no puede garantizar que dicha Ley de Inversión Extranjera no sea modificada en un futuro, y que dicha modificación resulte en mayores o menores restricciones para la adquisición de Inmuebles en zonas restringidas. En caso de que se impusieran mayores restricciones, Agrofibra podría no ser capaz de adquirir/invertir en Inmuebles en zonas restringidas, aún y cuando los mismos cumplan con los Criterios de Elegibilidad.

Agrofibra podría ser incapaz de expandirse exitosamente a nuevos mercados, lo que podría afectar adversamente sus ingresos derivados de inversiones inmobiliarias en dichos mercados.

Si surge la oportunidad, Agrofibra podría explorar adquisiciones de Activos en otros mercados en México. Cada uno de los riesgos aplicables a la capacidad de Agrofibra de adquirir e integrar y operar exitosamente Activos en sus mercados actuales también se puede aplicar a su capacidad de adquirir e integrar y operar exitosamente Activos en nuevos mercados. Adicionalmente a lo descrito anteriormente, Agrofibra podría no poseer el mismo nivel de conocimiento de la dinámica y de las condiciones de mercado de cualquier nuevo mercado al que pudiera incursionar, lo que afectaría su capacidad de expansión hacia otros mercados y operar en los mismos. Agrofibra podría ser incapaz de obtener retornos sobre sus inversiones en los nuevos mercados. Si Agrofibra no tuviere éxito en la expansión a nuevos mercados, podría afectar adversamente su negocio, condición financiera, resultados de operación y por consiguiente los ingresos para realizar Distribuciones a los Tenedores.

No tenemos estados financieros históricos para incluir en el presente Prospecto y los Estados Financieros Proforma no son representativos de los futuros resultados de Agrofibra.

No tenemos estados financieros históricos para incluir en el presente Prospecto derivado de que Agrofibra es una Fibra de reciente creación y nuestra operación iniciará a partir de la Oferta Pública inicial y los ingresos por Renta se generarán a partir de la entrada en vigor de los Contratos de Arrendamiento (con posterioridad a la Oferta Pública, una vez consumadas las Transacciones de Formación). Los Estados Financieros Proforma de Agrofibra que se incluyen en el presente Prospecto no pretenden representar la condición financiera o los resultados de Agrofibra si se mantuvieron dichos Activos bajo una cartera durante los periodos presentados. Por otra parte, esta información financiera no pretende ser representativa de cómo será la condición financiera o los resultados de Agrofibra en el futuro. No es posible estimar acertadamente todos los ajustes que pudieren reflejar los cambios significativos que ocurrirán en los resultados de Agrofibra al iniciar las operaciones, incluyendo probables aumentos de costos asociados con la propiedad y administración de los activos inmobiliarios y costos asociados al ser un fideicomiso que cotiza en el mercado de valores de México.

Agrofibra podría sufrir una disminución en el valor razonable de los Activos y ser forzados a reconocer cargos por deterioro, lo que podría impactar material y adversamente el rendimiento financiero de Agrofibra.

El valor de los Activos será registrado a valor razonable en los estados financieros, inicialmente basados en la contraprestación total pagada por dichos Activos y, subsecuentemente, según una valuación sobre el valor razonable. Cada valuación sobre el valor razonable podría determinar que ha habido una disminución en el valor razonable de los Activos.

Una disminución en el valor razonable de los Activos podría ser el resultado de diversos factores que están fuera del control de Agrofibra, incluyendo las condiciones del mercado, la incapacidad de los Arrendatarios para pagar la Renta o la terminación anticipada de los Contratos de Arrendamiento.

Si el valor razonable resulta en una disminución en el valor razonable de los Activos, registraríamos dichos activos a un nuevo costo, reflejando pérdidas no líquidas. Las disposiciones subsecuentes o la venta de dichos Activos podrían afectar las pérdidas o ganancias futuras, ya que estas están basadas en la diferencia entre el valor de la contraprestación recibida y el valor razonable de dichos Activos al momento de su disposición o venta. Cualquier reconocimiento de una disminución en el valor razonable podría impactar adversamente el desempeño financiero y el precio de los CBFIs.

Factores de riesgo relacionados con los mercados de valores y la tenencia de CBFIs.

El desempeño histórico del equipo de administración del Administrador puede no ser indicativo de los resultados futuros o del éxito de una inversión en CBFIs.

El desempeño histórico del equipo de administración del Administrador no es indicativo de los retornos que Agrofibra puede obtener en el futuro, ni una garantía o predicción de que podrán realizarse las Distribuciones Totales. Debido a que los requerimientos para las Fibras referidos en la LISR son altamente técnicos y complejos es posible que el equipo del Administrador no pueda prestar sus servicios con el éxito deseado. En consecuencia, no es posible ofrecer ninguna garantía de que el equipo directivo del Administrador reproducirá su desempeño en actividades previas.

Las ofertas futuras de deuda o valores preferentes a los CBFIs pueden limitar su flexibilidad operativa y financiera y afectar adversamente el precio de los CBFIs y diluir su valor.

Si el Fideicomiso toma la resolución de emitir deuda o valores preferentes a los CBFIs o este incurre en endeudamiento, es posible que esos valores o financiamientos se estructuren mediante convenios que restrinjan la flexibilidad operativa y limiten la capacidad de Agrofibra para hacer Distribuciones Totales. Adicionalmente, cualquier valor convertible o intercambiable que se emita en el futuro puede tener derechos, preferencias y privilegios, inclusive con respecto a Distribuciones Totales, más favorables que los de los CBFIs y pueden dar lugar a la dilución de los Tenedores. Debido a que la decisión de emitir deuda o valores en cualquier oferta futura o de incurrir en endeudamiento dependerá de las condiciones del mercado y de otros factores que no es posible controlar, no es posible predecir o estimar la cantidad, oportunidad o naturaleza de las ofertas de valores o financiamientos futuros, cualquiera de los cuales podría reducir el precio de los CBFIs y diluir el valor de los mismos.

Los aumentos en tasas de interés pueden dar lugar a una disminución en el valor de los CBFIs.

Uno de los factores que influirá en el precio de los CBFIs será el dividendo producido sobre los CBFIs (como porcentaje del precio de los CBFIs) con relación a las tasas de interés. Un aumento en las tasas de interés puede llevar a compradores potenciales de los CBFIs a esperar una Distribución Total mayor, y si Agrofibra fuera incapaz de pagar la misma, el precio de los CBFIs podría verse afectado adversamente.

El precio de los CBFIs podría ser afectado adversamente por el nivel de Distribuciones Totales.

La percepción de mercado del potencial de crecimiento de Agrofibra y la entrega de Distribuciones Totales como consecuencia de operaciones, ventas o refinanciamientos, así como el valor en el mercado inmobiliario de los Activos, puede ocasionar que los CBFIs se negocien a precios que difieran del valor de activo neto por CBFIs. Si se retiene el flujo de caja de operación para fines de inversión, reservas de capital de trabajo u otros propósitos, estos fondos retenidos, si bien aumentan el valor del Patrimonio del Fideicomiso, pueden no aumentar de forma correspondiente el precio de los CBFIs. El fracaso en el cumplimiento de las expectativas de mercado con respecto a ingresos y Distribuciones Totales futuros podría afectar adversamente el precio de los CBFIs.

Existe un mercado menos desarrollado para los CBFIs y su precio puede ser volátil o disminuir sin importar el desempeño en operación. Adicionalmente, podría no mantenerse un mercado activo de CBFIs en la BIVA, la cual es única bolsa de valores en la que se colocarán los CBFIs.

El Precio de Colocación en la Oferta Pública inicial será determinado por acuerdo entre el Emisor y los Intermediarios Colocadores, pero no es posible garantizar que los CBFIs no serán negociados por debajo de dicho Precio de Colocación con posterioridad a la Oferta Pública inicial y las Transacciones de Formación. El valor de los CBFIs en el mercado secundario podría verse afectado de manera material y adversa por las condiciones generales del mercado, incluyendo el grado de desarrollo de un mercado secundario para los CBFIs después de la Oferta Pública inicial y las Transacciones de Formación, el grado de interés de los

inversionistas en Agrofibra, la reputación general de las Fibras y el atractivo de sus valores en comparación con otros valores (incluyendo aquellos emitidos por compañías inmobiliarias), el desempeño financiero de Agrofibra y las condiciones generales del mercado de valores. Algunos otros factores que podrían afectar negativamente, o podrían producir fluctuaciones en el precio de los CBFIs incluyen:

- i. variaciones reales o previstas en los resultados operativos trimestrales;
- ii. cambios en los ingresos estimados o publicación de informes de investigación acerca de Agrofibra o de la industria inmobiliaria;
- iii. aumentos en tasas de interés, lo que podría llevar a los compradores de los CBFIs a pretender una Distribución Total mayor;
- iv. reacción adversa del mercado a cualquier endeudamiento futuro;
- v. contratación o renuncia de personal clave del Administrador;
- vi. especulación en la prensa o en la comunidad de inversionistas y la publicación de Eventos Relevantes;
- vii. cambios en los principios contables;
- viii. aprobación de legislación u otras disposiciones reglamentarias que afecten adversamente al Fideicomiso, a la industria inmobiliaria o a las Fibras; y
- ix. cambios en las valuaciones del mercado para entidades similares

Falta de liquidez de los CBFIs.

No puede asegurarse que se desarrollará un mercado secundario para nuestros CBFIs o que si éste se desarrolla otorgará liquidez a los Tenedores, o de ser el caso, que continúe existiendo tal mercado secundario. La inscripción de los CBFIs en el RNV y su listado en la BIVA no garantiza el surgimiento de un mercado de negociación activa para los CBFIs y tampoco implica que los mismos serán negociados en el futuro a un precio igual o superior al que tengan en la fecha de Oferta. Lo anterior, podría limitar la capacidad de los Tenedores para venderlos al precio y en el momento que ellos deseen. Los posibles inversionistas deberán asumir el riesgo de su inversión en los CBFIs.

Si los analistas de valores no publican reportes o informes acerca del negocio de Agrofibra o si ellos emiten una recomendación negativa respecto de los CBFIs o de su sector, el precio de los CBFIs podría disminuir.

El mercado de valores para los CBFIs se apoyará, en parte, sobre la investigación e información que publican los analistas financieros o de la industria acerca del Fideicomiso o de su negocio. El Emisor no controla a dichos analistas. Además, si uno o más de los analistas disminuyen su recomendación sobre la calidad de los CBFIs o del mercado al cual están dirigidos, o de los valores de cualquiera de los competidores de Agrofibra, el precio de los CBFIs podría disminuir. Si uno o más de esos analistas dejan de emitir comentarios favorables, se corre el riesgo de perder atención en el mercado, lo que a su vez podría hacer que el precio de los CBFIs disminuya.

Las estrategias de cobertura pueden llegar a no ser exitosas en mitigar los riesgos asociados con las tasas de interés y pueden limitar el efectivo disponible para su distribución entre los Tenedores.

Es posible que en el futuro Agrofibra utilice instrumentos financieros derivados para proporcionar un nivel de protección contra los riesgos de las fluctuaciones de tasas de interés, sin embargo, ninguna estrategia de cobertura puede proteger a Agrofibra completamente. Los instrumentos de cobertura involucran riesgos, tales como el riesgo que las contrapartes incumplan sus obligaciones conforme a dichos convenios y que dichos convenios no sean lo suficientemente efectivos para reducir la exposición a los cambios de las tasas de interés. Además, la naturaleza y oportunidad de las operaciones de cobertura pueden llegar a influir en la efectividad de las estrategias de cobertura. Estrategias mal diseñadas u operaciones ejecutadas incorrectamente podrían tener un efecto de aumentar el riesgo y las pérdidas. Asimismo, las estrategias de cobertura involucran diversos costos. Agrofibra no puede garantizar que la estrategia de cobertura y los instrumentos financieros derivados que utilice compensarán el riesgo de la volatilidad de las tasas de interés o que las operaciones de cobertura no resultarán en pérdidas que puedan reducir el rendimiento de la inversión.

Las condiciones económicas recientes y futuras, incluyendo incertidumbre en los mercados financieros y crediticios, pueden afectar adversamente nuestro negocio y el precio de intercambio de nuestros CBFIs.

La incertidumbre en el ambiente económico y crediticio ha tenido y podría continuar teniendo un impacto negativo en el negocio en México y alrededor del mundo y podría afectar adversamente nuestro negocio, el negocio de nuestros Arrendatarios, nuestras finanzas y otros acuerdos contractuales. Adicionalmente, las condiciones podrían mantenerse pesimistas en un futuro o podrían ser sujetas a deterioros posteriores. Más

incertidumbre en el mercado financiero y crediticio puede hacernos más difícil el obtener financiamiento o refinanciar deudas existentes cuando surja la necesidad o en los términos que serían aceptable para nosotros. Las condiciones económicas presentes y futuras, incluyendo incertidumbre en los mercados financieros y crediticios, puede afectar adversamente nuestro negocio y el precio de negociación de nuestros CBFIs.

Factores de riesgo relacionados con el régimen fiscal.

Régimen de Inversión.

Conforme a las disposiciones fiscales aplicables si a partir del mismo día del año inmediato posterior a aquél en que se realice la colocación de los CBFIs a que se refiere el presente Prospecto no se ha invertido al menos el 70% (setenta por ciento) del Patrimonio del Fideicomiso en la adquisición o construcción de bienes inmuebles que se destinen al arrendamiento o la adquisición del derecho a percibir ingresos provenientes del arrendamiento de dichos bienes, podría existir el riesgo de que el fideicomiso dejase de tener el tratamiento fiscal a que se refieren los artículos 187 y 188 de la LISR. Para mayor información favor de consultar la sección “3.2.4 Legislación aplicable y Régimen fiscal”, del presente Prospecto.

Reformas fiscales y legales inesperadas.

No es posible garantizar que el régimen aplicable al Fideicomiso y los valores que el mismo emita en el futuro permanezcan sin cambios durante la vigencia de los mismos. Es preciso tener en mente que es posible que en el futuro se aprueben reformas a las disposiciones legales aplicables y, de manera particular, a las fiscales relacionadas con la actividad económica en general y, específicamente, a aquellas normas que rigen al Fideicomiso. Lo anterior podría afectar los ingresos, gastos de operación y, de manera general, el valor del Patrimonio del Fideicomiso en una fecha determinada y tener un impacto adverso en la entrega de Distribuciones Totales.

Devolución del IVA.

Como resultado de la adquisición de Bienes Inmuebles al Patrimonio del Fideicomiso, podría generarse la obligación de pago del IVA, el cual es enterado a las autoridades fiscales competentes por parte de los vendedores.

De acuerdo con la legislación fiscal aplicable, el Fiduciario podrá expedir por cuenta de los Fideicomisarios los comprobantes respectivos, trasladando en forma expresa y por separado el IVA, siempre que los Fideicomisarios manifiesten por escrito dicha opción y el Fiduciario manifieste su voluntad de asumir responsabilidad solidaria exclusivamente con cargo al Patrimonio del Fideicomiso y hasta donde este base y alcance, por el impuesto que se deba de pagar con motivo de las actividades realizadas a través del fideicomiso y se cumpla con los demás requisitos del artículo 74 del Reglamento de la Ley del IVA. Derivado de lo anterior, el Fiduciario tiene derecho de solicitar a las autoridades fiscales la devolución del IVA causado con motivo de la adquisición del Fideicomiso de los Inmuebles relacionados con nuestros Activos. Al respecto, aunque remoto, existe el riesgo de que se niegue dicha devolución, lo que impactaría el flujo de efectivo lo que podría afectarnos adversa y materialmente. Asimismo, es importante mencionar que el proceso de devolución del IVA por parte de las autoridades fiscales podría tomar más tiempo que el previsto en las disposiciones fiscales (Ver siguiente factor de riesgo).

Demoras en la recepción del reembolso del IVA relacionado con la adquisición de Activos podría tener un efecto material adverso en nuestro flujo de efectivo, resultados de operación y nuestra capacidad para efectuar Distribuciones Totales.

Tenemos la obligación de pagar IVA derivado de la adquisición de propiedades. De conformidad con el artículo 6 de la LIVA y del artículo 22 del Código Fiscal de la Federación, dichos montos deben ser reembolsados a nosotros por las autoridades fiscales dentro de los cuarenta Días Hábiles siguientes a que dicha devolución sea requerida formalmente a dichas autoridades. En tanto existan demoras en la recepción de las devoluciones mencionadas, nuestro flujo de efectivo, resultados de operación y nuestra capacidad para efectuar Distribuciones Totales podría verse afectada material y adversamente.

La incapacidad de Agrofibra para mantener el cumplimiento de las disposiciones aplicables de la LISR podría tener consecuencias adversas.

Agrofibra pretende cumplir con la regulación aplicable a las Fibras y los requisitos para efectos de la LISR. El cumplimiento de las disposiciones aplicables de la LISR depende de requisitos legales complejos, para los cuales solo existen interpretaciones administrativas y judiciales limitadas. De conformidad con las disposiciones aplicables a las Fibras, se requiere distribuir anualmente una cantidad equivalente a por lo menos el 95% (noventa y cinco por ciento) del resultado fiscal neto de Agrofibra para seguir calificando como

una Fibra. Incluso si el Emisor cumple con dichas disposiciones, para mantener el estatus de Fibra será necesario continuar cumpliendo ciertos requisitos relativos a, entre otras, las distribuciones, la naturaleza de los Activos y los orígenes de los ingresos de Agrofibra. Todas las Distribuciones serán realizadas conforme a la política de distribución de Agrofibra (a menos que se apruebe lo contrario por el Comité Técnico) y dependerá de los ingresos, la condición financiera, necesidades de efectivo, acuerdos de financiamientos, mantenimiento del estatus de Fibra y otros factores que sean considerados relevantes de tiempo en tiempo. En caso de que Agrofibra no cumpla con dichos requisitos, podrá, entre otras cosas, ser necesario cambiar la forma en que se conducen las operaciones, lo cual podría afectar el desempeño financiero de Agrofibra, el valor de los CBFIs y la capacidad para realizar Distribuciones Totales a los Tenedores de los CBFIs.

Factores de riesgo relacionados con México

El reciente brote mundial de la pandemia de COVID-19 podría afectar negativamente el negocio de Agrofibra.

En diciembre de 2019, se registró la aparición del virus COVID-19 en Wuhan, China, y el 20 de marzo de 2020, la Organización Mundial de la Salud, declaró al COVID-19 como pandemia. El brote ha llegado a más de 160 países y ha llevado a gobiernos y otras autoridades de todo el mundo, incluidas las autoridades federales, estatales y locales en México, a imponer medidas destinadas a controlar su propagación, incluidas restricciones a la movilidad y operaciones comerciales, tales como: prohibición de viajes, cierres fronterizos, cierres comerciales, cuarentenas y confinamiento forzoso. A la fecha de este Prospecto, ha iniciado la campaña de vacunación por parte del gobierno federal, sin embargo, es imposible predecir durante cuánto tiempo continuará la pandemia del COVID-19 o las medidas implementadas para prevenir su propagación.

El gobierno mexicano, de conformidad con las recomendaciones emitidas por la Organización Mundial de la Salud a ser adoptadas por todos los países afectados por la pandemia COVID-19, el Consejo de Salubridad General, mediante decretos de fechas 23 y 30 de marzo de 2020, declaró (entre otras cosas) la epidemia por la enfermedad generada por el virus COVID-19 como una "emergencia sanitaria por causas de fuerza mayor", y estableció como parte de las medidas para mitigar la dispersión y transmisión del virus, la suspensión inmediata de actividades no esenciales en los sectores público, privado y social del 30 de marzo al 30 de abril de 2020. De la misma manera, el gobierno de la Ciudad de México y los demás gobiernos de los diferentes estados de la República Mexicana, han emitido decretos similares ordenando la suspensión de ciertas actividades consideradas no esenciales durante la emergencia.

A la fecha del presente, el brote del COVID-19 ha causado significativos trastornos sociales y comerciales. Los efectos a largo plazo que la crisis de salud pública ocasionada por el COVID-19 tendrá en la economía mundial, son difíciles de determinar, sin embargo, las medidas restrictivas implementadas por las autoridades gubernamentales para controlar el brote del virus COVID-19 podría continuar teniendo efectos materiales y adversos en la economía.

Adicionalmente, una recesión económica real o sus estimaciones podrían afectar negativamente las actividades, la situación financiera, los resultados de operación, flujos de efectivo y las perspectivas de los Arrendatarios. No hay claridad respecto de si estos desafíos e incertidumbres serán contenidos o resueltos, ni qué efectos a largo plazo puedan tener en las condiciones políticas y económicas globales.

En la medida que la emergencia sanitaria continúe, las autoridades gubernamentales mexicanas federales, locales y municipales, podrían continuar emitiendo decretos, órdenes y disposiciones que restrinjan y limiten las actividades que las empresas, negocios e individuos pudieran llevar a cabo durante dicha emergencia sanitaria, así como implementando otras medidas financieras y económicas para enfrentar el impacto financiero y económico derivado de esta situación.

Los efectos de largo plazo de las pandemias y otras crisis sanitarias como el actual COVID-19 son difíciles de evaluar y predecir respecto las actividades, la situación financiera, los resultados de operación, flujos de efectivo y las perspectivas de los Arrendatarios, así como cualquier medida restrictiva prolongada que se aplique para controlar la crisis sanitaria y el rebote de la enfermedad contagiosa o cualquier otra evolución adversa de la salud pública a nivel mundial podría tener un efecto material y adverso en las operaciones de esta, o en su posibilidad de llevar a cabo la adquisición de la Cartera Adicional Adquirible. Actualmente, no son claros los efectos de largo plazo que la pandemia acarreará para la población mundial en sus diversas esferas sociales, políticas, económicas, entre otras.

Cualquier medida restrictiva prolongada que se aplique para controlar un brote de enfermedad contagiosa u otra evolución adversa de la salud pública podría tener un efecto material y adverso en las operaciones de Agrofibra como consecuencia de la probable desaceleración económica, misma que afectaría negativamente a la demanda y los precios de manera general. La pandemia del COVID-19 ha causado, y es probable que continúe causando, graves problemas en la economía mundial.

El plan de apoyo del COVID-19, anunciado en 2020 por el gobierno mexicano podría dar lugar a un período prolongado de debilidad económica en México, y continuaría existiendo una incertidumbre significativa sobre cómo y en qué medida se implementará.

El 6 de abril de 2020, el presidente de México dio a conocer un plan destinado a aliviar la crisis relacionada con el COVID-19. Este plan consiste principalmente en lo siguiente: aumentos en la inversión pública y el gasto social, otorgando préstamos a personas físicas y a pequeñas empresas, y adoptando medidas adicionales de austeridad. Sin embargo, sigue habiendo una incertidumbre significativa sobre la mecánica y los procesos necesarios para implementar este plan. Adicionalmente, el plan actualmente no incluye rescates, disminución de impuestos o incrementos de la deuda pública, aunque tales medidas podrían adoptarse en el futuro.

El 1 de junio de 2020, el gobierno mexicano implementó un sistema de monitoreo para reducir la propagación del COVID-19 al regular el uso de espacios públicos y privados. La aplicación de este sistema de monitoreo se aplica estatalmente y se basa en datos actualizados de las tasas de infección por COVID-19 de cada estado. El sistema se basa en un enfoque de color en cuatro fases. La fase roja permite la apertura de actividades económicas esenciales y limita las actividades recreativas a caminatas cortas durante el día. La fase naranja proporciona flexibilidad adicional, permitiendo a los negocios no esenciales operar con el 30% de su personal y, al mismo tiempo, requerir la implementación de precauciones y protocolos de seguridad, como prácticas de higiene adecuadas y distanciamiento físico, para proteger a las personas vulnerables o de alto riesgo. La fase amarilla permite a los negocios reanudar operaciones con la totalidad de su personal sin restricciones en los lugares de trabajo, sin dejar de exigir la implementación de precauciones y protocolos de seguridad para proteger a las personas vulnerables o de alto riesgo. Durante la fase amarilla, se permite que los espacios abiertos operen, mientras que los espacios cerrados pueden operar con aforo limitado. Finalmente, la fase verde permite reabrir todas las actividades, incluidas las escuelas y las actividades sociales organizadas.

Es posible que estas estrategias no sean suficientes para reducir el impacto económico negativo que la pandemia tendrá en nuestros Arrendatarios y en nuestro negocio, propiedades, resultados de operaciones, flujos de efectivo y condición financiera.

El brote del COVID 19 podría tener un efecto adverso en la situación financiera, operativa o legal de la Agrofibra y/o del Administrador.

Actualmente, México y gran parte del mundo se encuentra sufriendo un fuerte impacto en su actividad económica, política y social derivado del brote del COVID-19, a la fecha de este Prospecto, sus efectos y alcance total, continúa siendo incierto. No se puede prever el momento en el cual, la actual situación sanitaria en México provocada por el COVID-19 estará controlada, ni tampoco se puede asegurar que no existirán más brotes de otros virus o enfermedades pandémicas en México o en el resto del mundo en un futuro.

A pesar de las medidas que puedan tomar México u otros países, la falta de control y erradicación del COVID-19 o el surgimiento de nuevos brotes de otras enfermedades pandémicas podrían tener un impacto desfavorable en la situación financiera de México o de otras economías. Dichas enfermedades podrían generar desaceleración económica, recesión e inclusive inestabilidad, así como el cierre de establecimientos comerciales y de empresas, lo cual podría resultar en una situación desfavorable y ello afectar los resultados operativos y financieros de la Agrofibra.

Para evitar su propagación, y así promover y salvaguardar los intereses de sus ciudadanos, muchos países han adoptado medidas preventivas extraordinarias tales como declaratorias de emergencia, cierres fronterizos, suspensión de actividades laborales, suspensión de operaciones, restricciones al tránsito de personas, prohibiciones de viajes órdenes de cuarentena obligatoria e incluso, en algunos casos, implementación de toques de queda. En cuanto a la industria agroalimentaria, hasta la fecha de este Prospecto, éstas actividades no han sido limitadas o en su caso, restringidas.

Por tratarse de una emergencia sanitaria de alcance nacional e internacional, cuyos efectos y alcance total continúan siendo inciertos e imprevisibles, el COVID-19 podría tener afectaciones adicionales en los Estados de la República Mexicana en los que la Agrofibra tendría operaciones, lo que podría generar un impacto adverso en la situación financiera, operativa o legal de la Agrofibra o del Administrador.

La Agrofibra a través de su Comité Técnico, así como sus comités auxiliares conjuntamente con el Administrador, trabajarán continuamente para minimizar el impacto negativo que el COVID-19 pudiera tener en su situación financiera, operativa y/o legal, mediante la planificación de crisis, la comunicación y cooperación efectiva. Asimismo, se asegurará de que se implementen protocolos para la prevención y contención necesarios, en caso que se agrave la situación referente al COVID-19, alguna de sus variantes y/o brotes de cualesquiera otros virus o enfermedades pandémicas en México o en el resto del mundo en un futuro.

Las condiciones económicas, políticas y sociales pueden afectar adversamente el negocio de Agrofibra.

El Fideicomiso está organizado conforme a las leyes de México y todos sus activos y operaciones están localizados en esa jurisdicción. Como resultado, el Fideicomiso está sujeto a riesgos políticos, económicos, legales y reglamentarios específicos para México, incluyendo las condiciones generales de la economía mexicana, la devaluación del Peso en comparación con el Dólar, inflación, variaciones en las tasas de interés, reglamentos, impuestos, expropiación, inestabilidad social y política, falta de desarrollo social y económico. Muchos países de Latinoamérica, incluyendo a México, han sufrido significativas crisis económicas, políticas y sociales en el pasado, y estos eventos pueden ocurrir de nuevo. La inestabilidad en la región ha sido producida por muchos factores diferentes, incluyendo:

- i. influencia gubernamental significativa sobre la economía;
- ii. fluctuaciones y contracciones sustanciales en el crecimiento económico;
- iii. altos niveles de inflación;
- iv. cambios en los valores de la moneda y tipos de cambio;
- v. reducción del flujo de capital internacional;
- vi. reducción de liquidez en el sector bancario;
- vii. altas tasas de desempleo;
- viii. confianza reducida de los inversionistas;
- ix. control de cambio o restricciones en la expatriación de ganancias;
- x. altas tasas de interés domésticas;
- xi. control de salarios y de precios;
- xii. cambios en políticas económicas o fiscales gubernamentales;
- xiii. imposición de barreras comerciales;
- xiv. cambios inesperados en la regulación; e
- xv. inestabilidad política, social y económica general.

Las disminuciones en la tasa de crecimiento de las economías locales en donde están ubicados los Inmuebles relacionados con nuestros Activos, periodos de crecimiento negativo y/o aumentos en inflación o tasas de interés pueden dar lugar a una disminución en la demanda por parte de los Arrendatarios respecto de los Inmuebles relacionados con nuestros Activos. Debido a que un gran porcentaje de los costos y gastos de Agrofibra son fijos, existe la posibilidad que Agrofibra sea incapaz de reducir costos y gastos al ocurrir cualquiera de estos eventos, y sus márgenes de ganancia pueden reducirse como resultado de ello.

No es posible garantizar que el desarrollo futuro del entorno económico, político o social mexicano — sobre el cual no puede ejercerse control alguno — no tendrá un efecto material adverso en el negocio de Agrofibra, en los resultados de sus operaciones, en su condición financiera o de que no afectarán negativamente el precio de los CBFIs.

El gobierno mexicano ha ejercido, y continúa ejerciendo influencia significativa sobre la economía mexicana. Los cambios en las políticas gubernamentales mexicanas podrían afectar negativamente los resultados de las operaciones y condición financiera de Agrofibra.

El gobierno federal mexicano ha ejercido, y continúa ejerciendo, influencia significativa sobre la economía mexicana. En consecuencia, las acciones y políticas gubernamentales federales mexicanas en empresas estatales, financiadas o con influencia gubernamental podrían tener un impacto significativo sobre entidades del sector privado en general y sobre Agrofibra en particular, así como sobre las condiciones del mercado, precios y retornos en valores mexicanos. En el pasado, el gobierno mexicano ha intervenido en la economía nacional y ocasionalmente ha efectuado cambios significativos en las políticas y reglamentos, lo cual podría suceder en el futuro. Estas acciones para controlar la inflación y otras regulaciones y políticas han involucrado, entre otras medidas, aumentos en tasas de interés, cambios en políticas fiscales, controles de precios, devaluaciones de la moneda, controles de capital, límites a importaciones y otras acciones. El negocio,

condición financiera, resultados de operación y Distribuciones Totales de Agrofibra se pueden ver afectados negativamente por los cambios en las políticas o regulaciones gubernamentales que involucren o afecten el Patrimonio del Fideicomiso, su administración, operaciones y régimen impositivo. No es posible garantizar que los cambios en las políticas gubernamentales federales no afectarán negativamente el negocio, condición financiera y resultados de operación de Agrofibra. La Legislación Aplicable en materia fiscal en México está sujeta a cambios constantes y no se puede garantizar que el gobierno mexicano no realice cambios a ésta o a cualquiera de sus políticas existentes en el ámbito político, social, económico u otro, mismos que pudieran tener un efecto material adverso sobre el negocio, resultados de operación, condición financiera o el precio de los CBFIs.

Agrofibra es un fideicomiso constituido conforme a la Legislación Aplicable y todos sus Activos y operaciones están ubicados en México. Por lo anterior, se encuentra sujeta a riesgos políticos, económicos, legales y reglamentarios específicos en México y para la industria inmobiliaria en este país.

El Fideicomiso está constituido y le son aplicables las leyes de México y todos sus Activos y operaciones están ubicadas en México. Como resultado, Agrofibra está sujeta a riesgos políticos, económicos, legales y reglamentarios específicos para México, incluyendo la condición general de la industria inmobiliaria en México, y de la economía mexicana, la devaluación del Peso frente al Dólar, la inflación, las tasas de interés, reglamentación, impuestos y reglamentos confiscatorios, expropiación, inestabilidad social y política, desarrollo social y económico en México.

La inflación en México, junto con medidas gubernamentales para el control de la inflación, puede tener un efecto adverso en las inversiones de Agrofibra.

Históricamente México ha experimentado altos niveles de inflación, aunque los índices han sido reducidos en años recientes. Los altos índices de inflación pueden afectar adversamente la condición financiera y resultados de operación de Agrofibra. Si México experimenta nuevamente un alto nivel de inflación en el futuro, es posible que Agrofibra sea incapaz de ajustar los precios que cobra a sus Arrendatarios para compensar sus efectos negativos.

Los aumentos en los niveles de las Rentas comúnmente están vinculados a la inflación. Para los Contratos de Arrendamiento denominados en Pesos, el aumento usualmente se basa en los aumentos reflejados en el INPC, el cual a su vez se basa en el aumento de ciertos elementos predeterminados incluidos en el índice —limitados y principalmente referidos a artículos para cubrir necesidades básicas de una familia, muchos de los cuales están subsidiados o controlados por el gobierno—. Como resultado, este índice pudiera no reflejar con exactitud la inflación real. Adicionalmente, los aumentos en los niveles de Renta para los Inmuebles de Agrofibra son anualizados y por lo tanto los ajustes de Renta por inflación pueden no tener efecto sino hasta el año siguiente. En consecuencia, los ajustes en la Renta basados en la inflación mexicana pueden ser diferidos y pueden no coincidir con la inflación real.

Las fluctuaciones en el valor del Peso frente al Dólar podrían afectar negativamente el desempeño financiero de Agrofibra.

Históricamente, el valor del Peso en comparación con el Dólar ha fluctuado significativamente. El Banco de México podrá de tiempo en tiempo intervenir en el mercado de divisas con el fin de minimizar la volatilidad y apoyar un mercado ordenado. El Banco de México y el gobierno mexicano han promovido mecanismos de mercado para estabilizar los tipos de cambio y proporcionar liquidez al mercado cambiario, por ejemplo, utilizando contratos de derivados *over-the-counter* y contratos de futuro que circulen entre el gran público inversionista. Agrofibra no puede asegurar que dichas medidas podrán lograr los efectos deseados, y aún si lo hacen, se espera que el Peso permanezca sujeto a las fluctuaciones significativas frente al Dólar.

Las devaluaciones o depreciaciones del Peso también podrían dar lugar a una perturbación en el mercado cambiario internacional. Lo anterior podría limitar la capacidad de Agrofibra de convertir Pesos a Dólares y a otras divisas, por ejemplo, poder realizar pagos oportunos de principal e intereses de deuda denominada en moneda extranjera, asimismo podrían tener un efecto adverso en el desempeño financiero de Agrofibra para periodos futuros al incrementar las cantidades en Peso respecto a las obligaciones denominadas en moneda extranjera y los niveles de incumplimiento entre los Arrendatarios de Agrofibra. Aunque el gobierno mexicano no ha restringido, y por muchos años no lo ha hecho, el derecho o capacidad de personas físicas o morales mexicanas o extranjeras para convertir Pesos a Dólares o para transferir otras divisas fuera de México, el gobierno mexicano podría implementar políticas restrictivas de control cambiario en el futuro. El efecto de

cualesquier medidas de control cambiario adoptadas por el gobierno mexicano sobre la economía mexicana no puede ser previsto.

Movimientos de mercado en el tipo de cambio podrían afectar adversamente el Patrimonio del Fideicomiso.

El riesgo de mercado a la exposición de pérdida derivada de cambios en tasas de interés y tipo de cambio podría afectar nuestros ingresos y los resultados de operación. El principal riesgo de mercado al que consideramos podríamos estar expuestos son tasas de interés y tipo de cambio de divisas. Muchos factores, incluyendo políticas fiscales y monetarias gubernamentales, consideraciones económicas y políticas tanto locales como internacionales y otros factores fuera de nuestro control contribuyen al riesgo de tasas de interés y tipo de cambio.

Las condiciones políticas de México pueden tener un efecto adverso en las operaciones de Agrofibra.

Los eventos políticos en México pueden afectar significativamente la política económica mexicana y las condiciones de mercado, y, en consecuencia, las operaciones de Agrofibra. El presidente mexicano tiene fuerte influencia en nuevas políticas y acciones respecto a la economía mexicana, y la nueva administración podría implementar cambios sustanciales en leyes, políticas y regulaciones en México, lo que podría afectar negativamente nuestro negocio, condición financiera, resultado de operación y prospectos. Los desacuerdos políticos entre los poderes ejecutivo y legislativo podrían impedir la implementación oportuna de reformas políticas y económicas, lo que a su vez podría tener un efecto material adverso en la política económica mexicana y en el negocio de Agrofibra. No podemos asegurar que estos eventos, sobre los cuales no tenemos control, no tendrán un efecto adverso sobre nuestro negocio, condición financiera y resultados de operación.

México ha experimentado un periodo de aumento en la actividad delictiva y ello podría afectar las operaciones de Agrofibra.

Recientemente, México ha experimentado un período de aumento en la actividad delictiva, primordialmente debido al crimen organizado. Estas actividades, su posible aumento y la violencia asociada con ellas pueden tener un impacto negativo en el ambiente de negocios en algunas localidades en las que opera Agrofibra, y por lo tanto sobre su condición financiera y resultados de operación.

La economía mexicana puede verse afectada por las condiciones económicas y de mercado en otros países, lo que podría afectar los resultados de operación de Agrofibra.

La economía mexicana y el valor de mercado de las compañías mexicanas en grados variables pueden verse afectados por las condiciones económicas y de mercado en otros países, incluyendo Estados Unidos. Si bien las condiciones económicas en otros países, en mercados emergentes y en Estados Unidos pueden diferir significativamente de las condiciones económicas de México, las reacciones de los inversionistas respecto del desarrollo en otros países pueden tener un efecto adverso en el valor de mercado de títulos de emisores mexicanos o de activos mexicanos. En años recientes, por ejemplo, los precios de los títulos de deuda mexicanos, así como de otros valores mexicanos, disminuyeron sustancialmente como resultado de eventos en Rusia, Asia y Brasil. Recientemente, la crisis financiera mundial ha dado lugar a fluctuaciones significativas en los mercados financieros y en la economía en México.

Además, las condiciones económicas en México están altamente correlacionadas con las condiciones económicas en Estados Unidos como resultado del anterior Tratado de Libre Comercio de América del Norte, o NAFTA, y la implementación del nuevo Tratado entre México, Estados Unidos, y Canadá o T-MEC, el cual, a diferencia del NAFTA, incluye una cláusula de terminación (*sunset clause*) que prevé la renovación y renegociación del mismo, cada 16 años, con la finalidad de disuadir alteraciones artificiales a los tipos de cambio para obtener ventajas comerciales y protecciones adicionales en materia de propiedad intelectual, entre otras. El T-MEC entró en vigor el 1 de julio de 2020, reemplazando al NAFTA. Asimismo, la actual administración de los Estados Unidos de América ha implementado cambios respecto a las políticas migratorias respecto de personas provenientes de México y otros países de Latinoamérica.

Las condiciones económicas adversas en Estados Unidos, la entrada en vigor del T-MEC u otros eventos relacionados podrían tener un efecto adverso en la economía mexicana, lo que a su vez podría afectar el negocio, posición financiera y resultados de operación de Agrofibra. El impacto negativo de cualesquier o una combinación de dichos eventos en la economía mexicana podría afectar de forma adversa los negocios de Agrofibra y, en consecuencia, reducir las cantidades disponibles para pagar Distribuciones Totales bajo los CBFIs.

No es posible garantizar que los eventos en otros mercados emergentes, en Estados Unidos o en otra parte, dejarán de afectar adversamente el negocio, posición financiera y resultados de operación de Agrofibra. Asimismo, existe el riesgo que el desempeño de las inversiones de Agrofibra pudiera verse afectado de manera directa o indirecta derivado de imposiciones de aranceles, tarifas y/o impuestos especiales para los productos mexicanos de exportación los cuales deriven de tratados internacionales diferentes a lo que se contemple en el T-MEC.

Cambios a las políticas gubernamentales de los Estados Unidos.

Las condiciones económicas en México están altamente correlacionadas con las condiciones económicas de los Estados Unidos como resultado, entre otros factores, la reciente entrada en vigor del Tratado entre México, Estados Unidos y Canadá (T-MEC) y la creciente actividad económica entre ambos países.

Actualmente, existe poca certeza respecto futuras políticas de los Estados Unidos con respecto a asuntos importantes para México y su economía, particularmente en cuanto a comercio y migración. No puede asegurarse ni es predecible cuál será el resultado de la entrada en vigor del T-MEC el impacto que tendrá sobre la economía mexicana. Adicionalmente, el presidente de los Estados Unidos ha anunciado planes para imponer tarifas arancelarias y para controlar la inmigración desde México, lo que podría crear fricción entre ambos países y reducir la actividad económica. Avances en estas áreas y otros eventos relacionados podrían tener un efecto material adverso sobre la economía mexicana y en nuestro negocio y resultados de operación, así como en el precio de mercado de nuestros CBFIs.

Las posibles alzas en las tasas de interés en México podrían aumentar los costos financieros de Agrofibra.

Históricamente, México ha experimentado altas tasas de interés real y nominal. años anteriores el Banco de México ha disminuido su Tasa de Interés Interbancaria de Equilibrio a un día (tasa objetiva) en un esfuerzo para alentar préstamos y estimular la economía. En el corto y mediano plazo, es posible que el Banco de México incremente su Tasa de Interés Interbancaria de Equilibrio. Consecuentemente, si en el futuro incurrimos en deuda denominada en Pesos, podría ser a elevadas tasas de interés, lo cual podría tener un efecto adverso en el desempeño financiero de Agrofibra.

Restricción a la capacidad de los Tenedores extranjeros de nuestros CBFIs para invocar la protección de sus gobiernos con respecto a sus derechos como Tenedores.

Los Tenedores extranjeros deberán ser tratados como Tenedores mexicanos con respecto a su tenencia y se considera que han acordado no invocar la protección de sus gobiernos. Nuestro Fideicomiso y CBFIs disponen que cualquier acción legal relacionada con la ejecución, interpretación o desempeño de nuestro Fideicomiso estarán regidos por la legislación mexicana y sólo serán competentes, los tribunales mexicanos. Como resultado, no es posible para los Tenedores extranjeros de nuestros CBFIs hacer cumplir sus derechos como Tenedores bajo nuestro Fideicomiso ante tribunales distintos de los tribunales mexicanos.

Estamos sujetos a diferentes principios contables y revelación de información en comparación con empresas de otros países.

Uno de los objetivos principales de las leyes del mercado de valores en México, Estados Unidos y otros países es el promover la revelación de información de manera completa y justa de toda la información corporativa, incluyendo la información contable. No obstante lo anterior, podría haber menor o diferente información pública disponible respecto a emisores de valores extranjeros en comparación con la información que regularmente es publicada por emisores de valores listados en los Estados Unidos de América. Estamos sujetos a obligaciones relacionadas con entrega de reportes respecto a nuestros CBFIs a ser emitidos en México. Los principios de revelación de información impuestos por la CNBV y BIVA podrían ser diferentes de aquellos principios impuestos por las bolsas de valores de otros países o regiones tales como las de los Estados Unidos. Como resultado de lo anterior, el nivel de información disponible podría no corresponder con aquel que acostumbran recibir los inversionistas extranjeros. Adicionalmente, los principios contables y los requerimientos de información en México difieren de aquellos en los Estados Unidos. Particularmente, a partir del primer trimestre del 2012, las empresas mexicanas comenzaron a reportar sus estados financieros combinados de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (*International Financial Reporting Standards*) o IFRS, los cuales difieren de U.S. GAAP en diversos aspectos. Ciertos puntos en los estados financieros de una compañía, preparados de conformidad con los IFRS podrían no reflejar su

posición financiera o resultado de operación de la misma manera si se hubieran preparado conforme al U.S. GAAP.

Puede ser difícil para nosotros ejecutar demandas en México y hacer cumplir nuestros derechos bajo ciertas decisiones y/o laudos arbitrales.

Puede ser difícil ejecutar sentencias en México. Además, en el grado en el que obtengamos una sentencia, pero se requiera ejercer su cumplimiento en los tribunales, no podemos asegurar que dichos tribunales harán valer tal decisión ya que no depende de nosotros. Hay numerosos y detallados requisitos para hacer cumplir en México sentencias definitivas contra entidades mexicanas o extranjeras o contra individuos obtenidas por nosotros fuera de México, lo que dificulta hacer cumplir estas sentencias. Adicionalmente, podemos tener dificultad en hacer valer laudos arbitrales en México porque ellos deben ser validados en los tribunales mexicanos, deben cumplir con algunos requisitos mínimos y algunas veces están sujetos a impugnaciones. Adicionalmente, los litigios en los tribunales de México con frecuencia son procesos largos y pueden ser costosos debido a diversas defensas y mociones particulares del sistema judicial mexicano.

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

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

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

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

EL EMISOR DECLARA: (I) QUE EL FIDUCIARIO, EL FIDEICOMITENTE INICIAL Y EL ADMINISTRADOR O A QUIEN SE LE ENCOMIENDEN TALES FUNCIONES DEBERÁN AJUSTARSE AL NIVEL DE APALANCAMIENTO AUTORIZADO POR LA ASAMBLEA DE TENEDORES Y CALCULADO DE CONFORMIDAD CON LO ESTABLECIDO EN EL ARTÍCULO 7°, FRACCIÓN VII, INCISO A), NUMERAL 5 DE LA CIRCULAR ÚNICA DE EMISORAS Y EL ANEXO AA DE LA CIRCULAR ÚNICA DE EMISORAS; ASÍ COMO (II) QUE CUMPLIRÁ CON EL ÍNDICE DE COBERTURA DE SERVICIO DE LA DEUDA CALCULADO DE CONFORMIDAD CON LO AUTORIZADO POR LA ASAMBLEA DE, EN TÉRMINOS DEL ARTÍCULO 7°, FRACCIÓN VII, INCISO A), NUMERALES 1.2 Y 5, DE LA CIRCULAR ÚNICA DE EMISORAS.

d) Otros valores emitidos por el fideicomiso.

Con relación al Fideicomiso, no se cuenta con otros valores inscritos en el RNV. Asimismo, el Fideicomitente Inicial no cuenta con valores inscritos en el RNV, ni es fideicomitente en fideicomiso alguno emisor de valores inscritos en el RNV.

e) Cambios significativos a los derechos de valores inscritos en el registro.

A la fecha del presente Informe no existen cambios significativos

f) Destino de los fondos, en caso de que existan diferencias significativas respecto del señalado en el prospecto de colocación de la oferta inicial o de ofertas subsecuentes.

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

(Pesos)	Oferta	%	Oferta con Opción de Sobreasignación	%
Descripción / Fuente				
Monto de la Oferta	Ps. \$849,407,440.00	100.0%	Ps. \$976,818,520.00	100.0%
Total	Ps. \$849,407,440.00	100.0%	Ps. \$976,818,520.00	100.0%
Usos:				
Efectivo en caja para la adquisición de la Cartera Inicial, los Activos de la Cartera Adicional Adquirible, incluyendo el IVA	Ps. \$673,940,988.38	79.3%	Ps. \$796,113,773.59	81.5%
Gastos relacionados con la Oferta*	Ps. \$146,579,583.62	17.3%	Ps. \$151,817,878.41	15.5%
Capital de Trabajo (IVA por recuperar)	Ps. \$28,886,868.00	3.4%	Ps. \$28,886,868.00	3.0%
Usos Totales	Ps. \$849,407,440.00	100.0%	Ps. \$976,818,520.00	100.0%

g) Documentos de carácter público.

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

La oficina principal del Emisor se ubica en Montes Urales 620, Piso 1, Lomas de Chapultepec, IV Sección, Miguel Hidalgo, Ciudad de México, C.P. 11000. Tel. +52 (55) 8000 8000.

En el caso del Fiduciario las personas responsables son y Jorge Luis Muro Sosa y Maria Elena Martinez Camarillo podrán ser localizadas en los correos jmuro@actinver.com.mx o fiduciarioADM@actinver.com.mx o en los teléfonos (55) 1103 6600 ext 6675 o 1482

En el caso del Representante Común la persona responsable es Patricia Flores Milchorena y/o Alfredo Basurto Dorantes, y podrá ser localizada en el correo pflores@cibanco.com y/o abasurto@cibanco.com o en el teléfono Tel. (55) 5063 3900.

Felipe Urquiza Saldivar es la persona encargada de relación con inversionistas y podrá ser localizada en las oficinas ubicadas en Montes Urales 620, Piso 1, Lomas de Chapultepec, IV Sección, Miguel Hidalgo, Ciudad de México, C.P. 11000, con número de teléfono +52 (55) 8647 0109 o al correo electrónico Felipe.urquiza@agrofibra.com.

2) EL FIDEICOMISO

a) Historia y desarrollo del fideicomiso.

Denominación Social y nombre comercial de la empresa

BANCO ACTINVER, S.A., INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE GRUPO FINANCIERO ACTINVER, DIVISIÓN FIDUCIARIA, ACTUANDO ÚNICA Y EXCLUSIVAMENTE EN SU CARÁCTER DE FIDUCIARIO DEL FIDEICOMISO IRREVOCABLE NÚMERO 4755 ("AgroFibra")

Fecha, lugar y duración de la emisora

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

Descripción de la evolución del fideicomiso

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

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

b) Descripción del negocio.

i) Sectores Inmobiliarios en los que el fideicomiso está enfocado en invertir

El sector inmobiliario en el que el Fideicomiso está enfocado a invertir es inicialmente el sector agroalimentario. No obstante, en el futuro Agrofibra podrá enfocarse en otros sectores inmobiliarios conforme la administración y dirección de Agrofibra considere conveniente en beneficio de los Tenedores, como podrán ser los sectores comerciales, industriales y de oficinas.

Categorías de los Activos en el Fideicomiso

Agrofibra se enfoca en adquirir Inmuebles conformados por terreno y construcciones que permiten a los Arrendatarios llevar a cabo actividades desde la producción primaria, hasta el empaque incluso transformación de productos agroalimentarios. Los activos consisten en propiedades estabilizadas o en desarrollo cuyos flujos de pago de renta estarán respaldados por negocios actuales, esto es, no se está adquiriendo terrenos o propiedades con fines especulativos. Los crecimientos que como Fibra habremos de acompañar a los Arrendatarios, derivan de una mayor demanda de sus productos, respaldado con cartas de intención o contratos de compraventa con brokers o retailers en el mercado destino.

Comportamiento cíclico o estacional

La actividad agroalimentaria en la que se enfocan nuestros Arrendatarios en los Activos está dividida en dos ciclos productivos:

Primavera-Verano (marzo/abril (siembra) – noviembre/diciembre (cosecha))

Otoño-Invierno (septiembre/octubre (siembra) – mayo/junio (cosecha))

Hay estados del país que sólo pueden producir en un ciclo agrícola, dadas las condiciones climatológicas que prevalecen. En el caso de los inmuebles arrendados, al encontrarse la mayoría en la zona centro del país, tienen posibilidad de producir durante una ventana de tiempo más amplia y, por ende, capturar precios en una ventana de tiempo en la que hay menos producción de otros estados. En el caso de los inmuebles que producen durante dos ciclos agrícolas, el componente de estacionalidad es menos marcado que en los inmuebles ubicados en regiones con un solo ciclo agrícola. Para efecto del prorrateo de las rentas, si bien el importe de la renta es fijo, los pagos podrán cargarse en la ventana de tiempo cuando inicia la cosecha y, por ende, comercialización del producto.

En el caso de potenciales Arrendatarios que sean empresas dedicadas a actividades pecuarias, el componente de estacionalidad es prácticamente nulo, ya que tienen la capacidad de vender durante todo el año, con ligeras variaciones en época de calor.

Riesgos o efectos del cambio climático

Desde la perspectiva de la oferta, al tratarse de Activos con instalaciones tecnificadas, como se describió con anterioridad, con abasto de agua de pozo y clima controlado, sistemas que permiten el uso eficiente de insumos a la producción (agua) y fertilizantes y las instalaciones que ofrecen clima controlado, coadyuvan a hacer frente a fluctuaciones en clima que pudieran impactar a nuestros Arrendatarios en rendimientos de campo.

Desde la perspectiva de la demanda, las instalaciones de los Arrendatarios sobre nuestros Activos, cuentan con certificaciones de mejores prácticas agrícolas (Global GAP, Primus Lab), lo cual es una forma de asegurar su ingreso a los mercados destino de los productos. Dada la vinculación con el mercado estadounidense y como parte del apartado ambiental del T-MEC, las instalaciones productivas mexicanas deberán implementar planes de acción que los lleve al cumplimiento de trazabilidad de los productos en cuanto al uso de insumos agrícolas, impacto en suelo (producción bajo hidroponía) y sistemas de inyección de CO₂, como una forma de controlar las emisiones de CO₂ por uso ineficiente de insumos a la producción. Todos los productos cuentan con mecanismos de trazabilidad que por regulación debe traer en el etiquetado individual de los productos, indicando lugar de producción, insumos utilizados, tecnología utilizada y ubicación del invernadero.

Los Arrendatarios están llevando a cabo los controles y adecuaciones en sus procesos de producción para cumplir con las normas y regulaciones de comercio exterior establecidas en los acuerdos comerciales firmados por México con otros países y es nuestra intención exigir a nuestros Arrendatarios cumplan con lo anterior.

ii) Patentes, licencias, marcas y otros contratos.

Por lo reciente de la creación de Agrofibra, esta sección no es aplicable ya que el Fideicomiso no cuenta con ninguna patente, licencia o marca u otro contrato relevante.

iii) Principales clientes.

Los Arrendatarios de la Cartera son empresas que arriendan Inmuebles destinados al sector agroalimentario. Dichos clientes son empresas agroalimentarias verticalmente integradas, con experiencia probada produciendo y cumpliendo con estrictos niveles de inocuidad en la producción, con vocación exportadora y/o líderes en el sector y con relaciones comerciales sólidas en el mercado destino, y claros planes de crecimiento a corto y largo plazo.

iv) Legislación aplicable y régimen fiscal.

El Emisor estará sujeto al régimen fiscal aplicable a una Fibra, de conformidad con los artículos 187 y 188 de la LISR ("Régimen de las Fibras") comenzando con el año fiscal que finaliza el 31 de diciembre de 2022. Por lo anterior, es intención que el Emisor cumpla con los requisitos necesarios para calificar como un fideicomiso de inversión en bienes raíces en términos de lo dispuesto en los artículos 187 y 188 de la LISR antes referidos. Dichos requisitos consisten en lo siguiente:

- (i) Estar constituido de conformidad con las leyes mexicanas y la fiduciaria sea una institución de crédito o casa de bolsa residente en México autorizada para actuar como tal en el país.
- (ii) Que el fin primordial del fideicomiso sea la adquisición o construcción de bienes inmuebles que se destinen al arrendamiento, o la adquisición del derecho a recibir los ingresos derivados del arrendamiento de dichos bienes, así como otorgar financiamiento para esos fines con garantía hipotecaria para dichos bienes.
- (iii) Invertir cuando menos el 70% (setenta por ciento) del patrimonio del fideicomiso en Inmuebles, derechos o créditos señalados en el inciso anterior, e invertir el remanente en valores emitidos por el Gobierno Federal inscritos en el RNV o en acciones de sociedades de inversión que inviertan en instrumentos de deuda.
- (iv) Conservar los Inmuebles adquiridos y desarrollados con el objeto de arrendarlos, durante un plazo de al menos 4 (cuatro) años contados a partir de su adquisición o de la conclusión de su construcción; los bienes inmuebles que se enajenen antes de cumplirse dicho plazo no tendrán el tratamiento fiscal preferencial establecido en el artículo 188 de la LISR.
- (v) Emitir certificados de participación por los bienes que integren el patrimonio del fideicomiso y que dichos certificados se coloquen entre el gran público inversionista.
- (vi) Que el Fiduciario distribuya entre los tenedores de los CBFIs cuando menos una vez al año, a más tardar el 15 de marzo, al menos el 95% (noventa y cinco por ciento) del resultado fiscal del ejercicio inmediato anterior.
- (vii) Cuando se estipule en los contratos o convenios de arrendamiento que para determinar el monto de las contraprestaciones se incluyan montos variables o referidos a porcentajes, los mismos no podrán exceder del 5% (cinco por ciento) del monto total de los ingresos anuales por concepto de rentas del fideicomiso, excepto cuando la contraprestación se determine en función de un porcentaje fijo de las ventas del arrendatario.

- (viii) El Fideicomiso deberá cumplir con todos los demás requisitos establecidos en los Artículos 187 y 188 de la LISR y la Resolución Miscelánea Fiscal vigente para calificar como una Fibra;
- (ix) El Fiduciario deberá proporcionar al Indeval la información a que se refiere la actual Regla 3.21.2.7 de la Resolución Miscelánea Fiscal para 2022 o aquella disposición legal que, en su caso, la sustituya, con los datos que le proporcione el Administrador.
- (x) Que en el caso en que también exista arrendamiento de Inmuebles destinados al hospedaje, el Fiduciario deberá percibir directamente los ingresos provenientes de hospedaje por permitir el alojamiento de personas sin que pueda recibir los ingresos por servicios adicionales vinculados con el alojamiento de conformidad con lo establecido en la regla 3.21.2.4 de la Resolución Miscelánea Fiscal para 2022.
- (xi) El Fideicomiso deberá inscribirse en el Registro de fideicomisos dedicados a la adquisición o construcción de Inmuebles, de conformidad con las reglas que al efecto expida el SAT.

Los requisitos arriba señalados deben ser cumplidos para poder aplicar el régimen fiscal establecido en el artículo 188 de la LISR por el Fideicomiso y los Tenedores de los CBFIs, por lo que en caso de no cumplir alguno de estos, el Fideicomiso y los Tenedores pudieran no estar sujetos a los beneficios establecidos en dicho artículo.

La fracción III del artículo 187 establece que al menos el 70% (setenta por ciento) del patrimonio del fideicomiso esté invertido en bienes inmuebles, en derechos a percibir ingresos provenientes del arrendamiento o a financiamiento para esos fines con garantía hipotecaria y el remanente se invierta en valores a cargo del Gobierno Federal inscritos en el Registro Nacional de Valores o en acciones de fondos de inversión en instrumentos de deuda.

En adición, en la regla 3.21.2.5 de la Resolución Miscelánea Fiscal para 2022, se establece el procedimiento que debe seguirse para determinar el porcentaje de inversión arriba referido, y para el cual se deberá considerar el valor promedio anual que tengan los bienes inmuebles, derechos o créditos señalados. Asimismo, la misma regla menciona que tratándose de fideicomisos al amparo de los cuales se emitan certificados de participación o certificados bursátiles fiduciarios, colocados entre el gran público inversionista, se podrá cumplir el requisito a que se refiere el artículo 187, fracción III de la Ley del ISR, por cada una de las emisiones que se realicen al amparo de un mismo fideicomiso, a partir del mismo día del año inmediato posterior a aquél en el que la fiduciaria colocó los certificados correspondientes a la emisión de que se trate.

En este sentido, en el caso de Fibras que emitan CBFIs colocados ante el gran público inversionista podrán cumplir el requisito del porcentaje de inversión a partir del mismo día del año inmediato posterior a que se haga la emisión de estos.

Ahora bien, si para la fecha antes referida, el Patrimonio del Fideicomiso no se encuentra invertido en las proporciones establecidas en la fracción III del artículo 187 de la LISR, el Emisor no sería sujeto del régimen establecido en el artículo 188 de la LISR y, por lo tanto, derivarían las siguientes consecuencias:

- El Fiduciario tendría la obligación de realizar pagos provisionales del ISR a los que se refiere el artículo 14 de la LISR desde el momento en que se realicen actividades empresariales a través de este. En este caso, los fideicomisarios acumularían a sus demás ingresos del ejercicio, la parte del resultado fiscal que les corresponda y acreditarán en la misma proporción los pagos provisionales que hayan sido efectuados por la Fiduciaria.

Ahora bien, en caso de que el Fideicomiso únicamente recibiera ingresos por concepto de arrendamiento la obligación de efectuar pagos provisionales no sería aplicable siempre y cuando, se cumpla con lo establecido en la regla 3.1.15 de la Resolución Miscelánea Fiscal para 2022.

- Los Fideicomitentes que hayan aportado bienes inmuebles al Patrimonio del Fideicomiso y que hayan recibido CBFIs como contraprestación, deberán pagar el impuesto que en su caso hubieran diferido

al momento de la aportación actualizado y de conformidad con lo dispuesto en la fracción XI del artículo 188 de la LISR.

A continuación, se señala una descripción de algunas de las consecuencias fiscales en materia de ISR de acuerdo con la legislación fiscal vigente en México, generadas con motivo de la adquisición, tenencia y enajenación de los CBFIs. Sin embargo, la descripción en 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 los CBFIs. La presente descripción no constituye y no puede ser considerada como una opinión jurídica o fiscal emitida en favor de los inversionistas de los CBFIs, puesto que su único objetivo es proporcionar una descripción general de acuerdo con las disposiciones fiscales vigente en México a la fecha del presente Prospecto.

Tomando en consideración la generalidad de la presente descripción, el tratamiento fiscal planteado pudiera no resultar aplicable para ciertos inversionistas, por lo que se sugiere a cada uno de ellos consultar con sus administradores fiscales las implicaciones de la suscripción y disposición de CBFIs desde el punto de vista tributario mexicano.

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

El régimen fiscal aplicable a la enajenación de CBFIs emitidos por el Emisor, a través de la Bolsa para personas físicas y morales residentes en México y/o residentes en el extranjero está previsto en los artículos 187 y 188 de la LISR y de la Resolución Miscelánea Fiscal vigente.

Consideraciones Generales

De conformidad con la LISR, los inversionistas que adquieran los CBFIs emitidos por Agrofibra (los Tenedores de nuestros CBFIs) deben acumular su parte correspondiente de ingresos gravables obtenidos a través de la misma.

En consecuencia, los Tenedores estarán obligados a pagar ISR sobre las porciones de los ingresos gravables de Agrofibra pagadas a los mismos como Distribuciones en los CBFIs. Sin embargo, dicha obligación será satisfecha por los intermediarios financieros a través de sus obligaciones de retención de impuestos de conformidad con lo descrito más adelante, por lo que no se tendrán que efectuar pagos de IVA posteriores ni cumplir con obligaciones de declaración de impuestos por parte de tenedores no mexicanos.

Bajo el Régimen de las Fibras no se considerará que los Tenedores no mexicanos tengan un establecimiento permanente ("EP") en México sólo por el hecho de tener CBFIs emitidos por Agrofibra.

I. Distribución del Resultado Fiscal

El Fiduciario no estará obligado a presentar declaraciones provisionales del ISR. Al final del ejercicio fiscal, el Fiduciario estará obligado a distribuir a los Tenedores, en proporción al número de CBFIs pertenecientes a cada uno, cuando menos el 95% (noventa y cinco por ciento) de nuestro Resultado Fiscal neto (i.e.) para fines del ISR por dicho año. De conformidad con la LISR, el Resultado Fiscal anual se calcula como nuestro ingreso gravable por dicho año menos las deducciones por concepto de intereses, inflación, pérdidas en cambios, depreciación fiscal y pérdidas fiscales acumuladas.

En el supuesto de que el resultado de Agrofibra sea una Pérdida Fiscal, dicha pérdida únicamente podrá ser compensada al aplicarse a los ingresos generados por esta durante los próximos 10 (diez) años.

El Emisor tendrá la obligación de retener a los Tenedores el ISR por el resultado fiscal que les distribuya aplicando la tasa del 30% (treinta por ciento) o la tasa que en el momento de la Distribución sea aplicable en

términos de la LISR, sobre el monto distribuido de dicho resultado, excepto cuando los Tenedores de los CBFIs que los reciban estén exentos del pago del ISR por dicho ingreso o sean Fondos de Pensiones y Jubilaciones. Cuando los CBFIs estén colocados entre el gran público inversionista, tal y como acontece en el presente caso, será el intermediario financiero que tenga en depósito los CBFIs quien deberá realizar la retención del impuesto antes precisado, quedando el Fiduciario eximido de la obligación de efectuar dicha retención.

Para el caso de que las Distribuciones del Resultado Fiscal, se realicen en CBFIs a Tenedores sujetos a retención, el Fideicomiso entregará al intermediario la parte correspondiente a la retención en efectivo y la diferencia en CBFIs, a fin de que aquel pueda cumplir con su obligación fiscal.

El intermediario financiero de que se trate no estará obligado a efectuar retención alguna por el Resultado Fiscal del ejercicio del Fideicomiso que distribuya a las sociedades de inversión a las que se refiere la Ley de Sistemas de Ahorro para el Retiro (SIEFORES), puesto que estas califican como no contribuyentes del ISR de acuerdo con lo establecido por la fracción XXI del artículo 79 de la LISR. Asimismo, tampoco deberá de efectuar retención alguna a los Fondos de Pensiones y Jubilaciones Extranjeros.

El intermediario financiero proporcionará a los tenedores de los certificados, a más tardar el 15 de febrero de cada año, una constancia en la que señale la información suministrada por la institución para el depósito de valores; el ISR retenido; el nombre, denominación o razón social del Tenedor, y la clave en el RFC del tenedor.

La distribución del Resultado Fiscal de una Fibra no se deberá considerar como un pago de dividendos para efectos del ISR, sino como una distribución ordinaria del ingreso obtenido por dicha Fibra, imputable directamente a los tenedores de CBFIs y, por tanto, el impuesto retenido por Agrofibra no se considera como una retención sobre dividendos sino como ISR causado respecto a los ingresos ordinarios imputables directamente a los Tenedores.

Los Tenedores que sean residentes para efectos fiscales en México o residentes en el extranjero con establecimiento permanente en el país acumularán el Resultado Fiscal distribuido por el intermediario financiero correspondiente, siempre y cuando estén obligados a efectuar la acumulación de dicho ingreso, y podrán acreditar el ISR retenido sobre dicho resultado sobre el ISR que causen en el ejercicio en que se les distribuya.

Las personas físicas residentes en México considerarán que el resultado fiscal distribuido corresponde a los ingresos a que se refiere la fracción II del artículo 114 de la LISR.

II. Enajenación de los CBFIs

Las personas físicas residentes en México y los residentes en el extranjero que no tengan establecimiento permanente en el país que enajenen los CBFIs a través de la Bolsa o de los mercados reconocidos a que se refieren las fracciones I y II del artículo 16-C del Código Fiscal de la Federación, se encontrarán exentas del pago de ISR por la ganancia derivada de dicha enajenación, de acuerdo con lo dispuesto por la fracción X del artículo 188 de la LISR.

Personas morales

La exención antes mencionada no resulta aplicable a personas morales residentes en México, por ello, éstas causarán el ISR aplicando la tasa del 30% (treinta por ciento) por la ganancia que generen en la enajenación de los CBFIs, la cual se determinará restando al ingreso que perciban en la enajenación, el costo promedio por CBFIs de cada uno de los CBFIs que se enajenen.

El costo promedio de los CBFIs se determinará incluyendo en su cálculo a todos los CBFIs de la misma Fibra que tenga el enajenante a la fecha de la enajenación, aun cuando no enajene a todos ellos.

El cálculo del costo promedio por CBFi se hará dividiendo el costo comprobado de adquisición de la totalidad de los CBFis que tenga el enajenante a la fecha de la enajenación, actualizado desde el mes de su adquisición hasta el mes de la enajenación, entre el número total de dichos CBFis propiedad del enajenante.

El adquirente de los CBFis deberá retener al enajenante el 10% (diez por ciento) del ingreso bruto que perciba por ellos, sin deducción alguna, por concepto de ISR, salvo que el enajenante sea persona moral residente en México o esté exento del pago del impuesto por los ingresos que reciba provenientes de los bienes, derechos, créditos o valores que integren el patrimonio del fideicomiso emisor de los CBFis.

Impuesto sobre adquisición de Bienes Inmuebles

Los CBFis otorgan a sus Tenedores el derecho a percibir una parte de los frutos o rendimientos generados por el patrimonio fideicomitado y, en su caso, al producto de la venta de los Activos.

En este sentido, tomando en consideración que los CBFis no otorgan a los Tenedores la propiedad sobre los Activos que forman parte del Patrimonio del Fideicomiso, existen argumentos serios y razonables para esperar que su enajenación no estará sujeta al pago del Impuesto sobre Adquisición de Bienes Inmuebles, puesto que no se enajenarán títulos que representan la propiedad del suelo o de las construcciones adheridas a éste.

Otros Impuestos

De conformidad con la LIVA, las personas físicas o morales que enajenen bienes inmuebles, presten servicios independientes, arrienden activos o importen bienes o servicios en México, están obligadas al pago del IVA a una tasa general del 16% (dieciséis por ciento). El IVA se causa sobre una base de flujo efectivo. Salvo por el arrendamiento de fincas dedicadas o utilizadas sólo a fines agrícolas o ganaderos que de conformidad con la LIVA está exento, en términos generales, las demás actividades de arrendamiento de Inmuebles de Agrofibra estarán sujetas al IVA. Cuando el Fideicomiso adquiera o desarrolle propiedades, pagará IVA sobre el valor de la propiedad imputable a los costos de construcción, salvo cuando se trate de adquisición de invernaderos hidropónicos a los cuales será aplicable una tasa del 0% (cero por ciento), de conformidad con el artículo 2-A inciso g) de la LIVA. Agrofibra tendrá derecho al acreditamiento de dicho IVA.

Los Tenedores no podrán considerar como impuesto trasladado el IVA que sea trasladado por el Fideicomiso, impuesto acreditable el IVA acreditado por el Fiduciario, tampoco podrán considerar como acreditable el IVA transferido al Fideicomiso.

No se pagará el IVA por la enajenación de los CBFis de acuerdo a lo señalado en la fracción VII del artículo 9 de la LIVA.

Para efectos de la LIVA, el Fiduciario deberá expedir por cuenta de los Tenedores los comprobantes respectivos, trasladando en forma expresa y por separado dicho impuesto, por la realización de las actividades por las que deba pagarse el IVA a través del Fideicomiso. De lo anterior, el Fiduciario asumirá responsabilidad solidaria exclusivamente con cargo al Patrimonio del Fideicomiso y hasta donde este baste y alcance, por el impuesto que se deba pagar con motivo de las actividades realizadas a través del Fideicomiso.

Los Tenedores de los CBFis no se encontrarán sujetos a impuestos sucesorios u otros impuestos similares con respecto a sus CBFis. En México no existen impuestos del timbre, a la inscripción de emisiones u otros impuestos similares a cargo de los Tenedores en relación con sus CBFis.

Asuntos Ambientales

Las Operaciones que se llevan a cabo en nuestros Activos están sujetas a las leyes y reglamentos ambientales generales, federales, estatales y locales, a las Normas Oficiales Mexicanas y a otras normas técnicas mexicanas. Por su parte la LGEEPA establece el marco legal que regula la preservación, restauración y

protección ambiental y de recursos naturales en México. Las normas que se han emitido de conformidad con la LGEEPA incluyen áreas como planeación ecológica, valoración de riesgo e impacto ambiental, contaminación del aire, gestión integral de los residuos, áreas naturales protegidas, protección de flora y fauna, emisiones a la atmósfera, conservación y uso racional de recursos naturales y contaminación de suelos, entre otros.

Asimismo, las Operaciones que se llevan a cabo en nuestros Activos, la Ley General para la Prevención y Gestión Integral de los Residuos, la Ley General de Desarrollo Forestal Sustentable, la Ley General de Vida Silvestre, la Ley Federal de Responsabilidad Ambiental, la Ley General de Bienes Nacionales y la Ley General de Cambio Climático. En virtud de estas leyes se han promulgado disposiciones y reglamentos acerca del impacto y riesgo ambiental, aprovechamiento de recursos forestales y cambio de uso de suelo, emisiones a la atmósfera, extracción de agua y descarga de aguas residuales, manejo de residuos peligrosos, entre otros, mismos que pueden resultar aplicables para la Operaciones. Lo anterior, de manera enunciativa sin limitar que las Operaciones que se llevan a cabo en nuestros Activos además pueden estar sujetas a otras leyes, reglamentos y requerimientos técnicos relacionados con la protección del medio ambiente como la Ley General de Salud y el Reglamento Federal de Seguridad, Higiene y Medio Ambiente en el Trabajo.

El incumplimiento de las leyes, reglamentos y las Normas Oficiales Mexicanas aplicables puede resultar en la imposición de multas y sanciones administrativas de hasta 600,000 Unidades de Medida y Actualización por concepto de reparación o compensación de daño ambiental en el caso de personas morales, revocaciones de autorizaciones, concesiones, licencias, permisos o registros; arrestos administrativos, la confiscación de equipo contaminante; y en ciertos casos, el cierre temporal o permanente de instalaciones y hasta pena privativa de libertad, cuando las violaciones se clasifiquen como delitos contra el ambiente, así como en obligaciones de remediación, reparación o compensación en asuntos de responsabilidad civil o ambiental. Lo anterior, pudiera afectar adversamente nuestros ingresos y así nuestras Operaciones.

Para la factibilidad de las Operaciones que se llevan a cabo en nuestros Activos, los Arrendatarios contarán con todas las licencias, permisos, autorizaciones, concesiones y registros emitidos bajo las leyes ambientales, por lo que se obtendrán y mantendrán todos los permisos, licencias, registros, concesiones y/o autorizaciones necesarias para su instalación y desarrollo.

La SEMARNAT y la PROFEPA son las autoridades ambientales federales responsables de definir e implementar las políticas ambientales en México, como, por ejemplo, otorgar autorizaciones federales y emitir Normas Oficiales Mexicanas, por su parte la PROFEPA es la autoridad que tiene la atribución para investigar e inspeccionar (incluyendo por medio del programa voluntario de auditoría ambiental) e imponer sanciones por incumplimiento de leyes ambientales dentro de la jurisdicción federal.

La CONAGUA está encargada de la gestión y administración de las aguas nacionales, tanto superficiales como subterráneas, la prevención de la contaminación del agua, así como del uso y protección de ciertos activos nacionales relacionados con los ríos, presas y otros cuerpos de agua. La CONAGUA otorga concesiones para el uso y la explotación de las aguas nacionales y permisos de descargas de aguas residuales a cuerpos de agua federales. Tiene su propia área de verificación e inspección, independiente de la PROFEPA; sin embargo, la PROFEPA también se encuentra facultada por ley para verificar asuntos en materia de aprovechamiento de contaminación de cuerpos de aguas nacionales. Además, los gobiernos estatales mexicanos tienen entre sus facultades emitir leyes y reglamentos ambientales en las materias dentro de sus respectivas jurisdicciones, que no estén reservadas expresamente a la jurisdicción federal. La distribución de jurisdicción sobre asuntos ambientales entre las autoridades gubernamentales a nivel federal, estatal y municipal se base en una "fórmula residual" establecida en la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, la cual establece que los asuntos que no estén reservados expresamente a las autoridades federales están bajo la jurisdicción de los gobiernos locales, conocida también como jurisdicción concurrente. Las ordenanzas locales también pueden aplicadas a nivel municipal, esta distribución de competencias se hará entre autoridades estatales y municipales, a través de la legislación estatal correspondiente.

México es parte de varios convenios y tratados internacionales en relación con la protección del medio ambiente. Estos tratados internacionales, al ser ratificados por el Senado, se vuelven parte de la legislación mexicana. El 15 de julio de 2020, fue publicado en el Diario Oficial de la Federación el Decreto promulgatorio del Acuerdo en Materia de Cooperación Ambiental entre los Gobiernos de los Estados Unidos Mexicanos, de los Estados Unidos de América y de Canadá (ECA por sus siglas en inglés), acuerdo paralelo al Tratado entre México, Estados Unidos y Canadá (T-MEC), el cual sustituyó al Acuerdo de Cooperación Ambiental de América del Norte (NAAEC por sus siglas en inglés), el cual tiene entre sus objetivos promover políticas de apoyo mutuo, así como fortalecer y modernizar la cooperación entre las tres naciones parte del T-MEC, frente al cumplimiento de leyes en materia ambiental; consta de 17 artículos y sustituirá al NAAEC, una vez que se lleve a cabo la implementación del T-MEC. Este Acuerdo recupera los arreglos institucionales del NAAEC, amplía las áreas de cooperación, abre la posibilidad de establecer asociaciones y crea mejores vínculos con el capítulo ambiental contenido en el T-MEC.

Actualmente no tenemos conocimiento de la existencia de procedimientos legales o administrativos materiales pendientes en contra de los Arrendatarios o las Operaciones que se llevan a cabo en nuestros Activos en relación con asuntos ambientales.

Consideramos que las Operaciones que se llevan a cabo en los Activos Iniciales pueden presentar diversos riesgos relacionados con el incumplimiento de disposiciones legales en materia ambiental, a saber, dentro de los riesgos más relevantes a los que pudiéramos estar sujetos se encuentran: los relativos a terrenos que requieran cambio de uso de suelo forestal, o bien, que no se encuentra en zonas con vocación de agroindustria de acuerdo con los Programas de Ordenamiento Ecológico del Territorio y de Zonificación Municipales, para los cuales se requiera llevar a cabo el cambio de zonificación. Lo anterior, siendo enunciativo más no limitativo de los supuestos dependiendo de cada Inmueble a ser adquirido por Agrofibra.

Pequeña propiedad - Limitaciones y Prohibiciones

La Constitución establece limitaciones y prohibiciones a las sociedades mercantiles, instituciones de banca múltiple y personas físicas para la adquisición de terrenos rústicos, así como de propiedades de tierras dedicadas a actividades agrícolas, ganaderas o forestales, conocidas como “pequeña propiedad”, encaminadas a evitar latifundios y la concentración de grandes extensiones de tierras agrícolas. Al respecto, la fracción IV del artículo 27 de la Constitución establece que las sociedades mercantiles por acciones podrán ser propietarias de terrenos rústicos, pero únicamente en la extensión que sea necesaria para el cumplimiento de su objeto. Adicionalmente, dicho artículo establece que en ningún caso las sociedades de esta clase podrán tener en propiedad tierras dedicadas a actividades agrícolas, ganaderas o forestales en mayor extensión que la respectiva equivalente a veinticinco veces los siguientes límites:

- la superficie que no exceda por individuo de 100 (cien) hectáreas de riego o humedad de primera o sus equivalentes en otras clases de tierras;
- la superficie que no exceda por individuo de 150 (ciento cincuenta) hectáreas cuando las tierras se dediquen al cultivo de algodón, si reciben riego; y de 300 (trescientas) cuando se destinen al cultivo del plátano, caña de azúcar, café, henequén, hule, palma, vid, olivo, quina, vainilla, cacao, agave, nopal o árboles frutales; y
- la superficie que no exceda por individuo la superficie necesaria para mantener hasta 500 (quinientas) cabezas de ganado mayor o su equivalente en ganado menor, en los términos que fije la ley, de acuerdo con la capacidad forrajera de los terrenos.

De la misma manera, la fracción V del artículo 27 de la Constitución establece que los bancos debidamente autorizados, conforme a las leyes de instituciones de crédito, podrán tener capitales impuestos, sobre propiedades urbanas y rústicas de acuerdo con las prescripciones de dichas leyes, pero no podrán tener en propiedad o en administración más bienes raíces que los enteramente necesarios para su objeto directo.

Adicionalmente, la ley reglamentaria de la materia, es decir, la Ley Agraria establece en su artículo 126 que se considerará como pequeña propiedad agrícola la superficie de tierras agrícolas de riego o humedad de primera que no exceda los siguientes límites o sus equivalentes en otras clases de tierras:

- 100 (cien) hectáreas si se destina a cultivos distintos a los señalados en las fracciones II y III de dicho artículo;
- 150 (ciento cincuenta) hectáreas si se destina al cultivo de algodón; y
- 300 (trecientas) hectáreas si se destina al cultivo de plátano, caña de azúcar, café, henequén, hule, palma, vid, olivo, quina, vainilla, cacao, agave, nopal o árboles frutales.

Al respecto, consideramos que la aportación de Bienes Inmuebles al Patrimonio del Fideicomiso que sean considerados como “pequeña propiedad agrícola” no contravendría lo dispuesto por la Constitución y la Ley Agraria, toda vez que: (i) la naturaleza jurídica del Emisor no es la de una sociedad civil o mercantil, por lo que no se actualizará el supuesto contemplado en la fracción IV del artículo 27 de la Constitución; y (ii) el practicar operaciones mediante fideicomisos es una actividad autorizada para las instituciones de crédito de conformidad con la fracción XV del artículo 46 de la LIC, y el fin primordial del Fideicomiso es la adquisición y/o construcción de Inmuebles que se destinen al arrendamiento o a la adquisición del derecho a percibir ingresos provenientes del arrendamiento de dichos Inmuebles, de esta manera el Fideicomiso cumple con los requisitos establecidos por la fracción V del artículo 27 de la Constitución.

v) Recursos humanos.

Equipo directivo

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

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

Nombre	Posición
Jorge Guajardo Hesles	Presidente Ejecutivo
Claudio García Salgó	Vicepresidente de Desarrollo
Manuel Alejandro Yohel Romero Socarrás	Director de Administración y Operaciones
Eduardo Saúl Acosta Trejo	Director Jurídico
Juan Carlos Martínez	Subdirector de Tesorería y Finanzas
Sebastián Hanhausen	Gerente de Inversiones y Nuevos Proyectos
Felipe Urquiza	Gerente de Relaciones con Inversionistas y ASG

Jorge Guajardo Hesles, Presidente Ejecutivo

+30 años de experiencia en el sector inmobiliario desde 1994.

Participación en el desarrollo de varios complejos agroalimentarios en diferentes partes del país (Agro parque de San Juan del Río, Central de Abastos en Ecatepec, entre otros).

Presidente de EBI 4.0, el evento más relevante de la industria en la región Bajío.

Claudio García Salgó, Vicepresidente de Desarrollo

+23 años de experiencia en el sector financiero y agro.

Anteriormente fue Director de Agronegocios en Citibanamex y Socio Director en AGreenVesting, firma que brinda asesoría a empresas agroalimentarias.

Manuel Alejandro Yohel Romero Socarrás, Director de Administración y Operaciones

+40 años de experiencia en el sector financiero.

Fue CFO de Televisa Interactive Media, Blim y consultor en PwC y Deloitte, administrando más de 1,200 activos inmobiliarios.

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

Eduardo Saúl Acosta Trejo, Director Jurídico

+13 años asesorando a diversas empresas del sector inmobiliario, tanto públicas como privadas.

Anteriormente fue parte del área jurídica de Fibra Inn, liderando los esfuerzos de permisos, negociaciones y transacciones de activos.

Juan Carlos Martínez, Subdirector de Tesorería y Finanzas

+30 años de experiencia en banca, infraestructura y en el ramo forestal dentro del sector agroindustrial.

Se ha desempeñado como Asesor Financiero, responsable de la Dirección de Planeación y Recursos Financieros, y como CFO para empresas nacionales e internacionales.

Sebastián Hanhausen, DirectorGerente de Inversiones y Nuevos Proyectos

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

Trabajó anteriormente en Biva, Caret Capital y Banobras.

Cuenta con un MBA por la IE Business School de España.

Felipe Urquiza, DirectorGerente de Relación con Inversionistas y ASG

+7 años de experiencia en el sector inmobiliario y financiero.

Socio fundador de Promotora Urbana, empresa dedicada al desarrollo inmobiliario.

Cuenta con un MBA con especialización en sustentabilidad por la Universidad HEC París.

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

vi) Información de mercado.

Toda la información contenida en esta sección fue consultada a octubre de 2022.

Economía Mundial

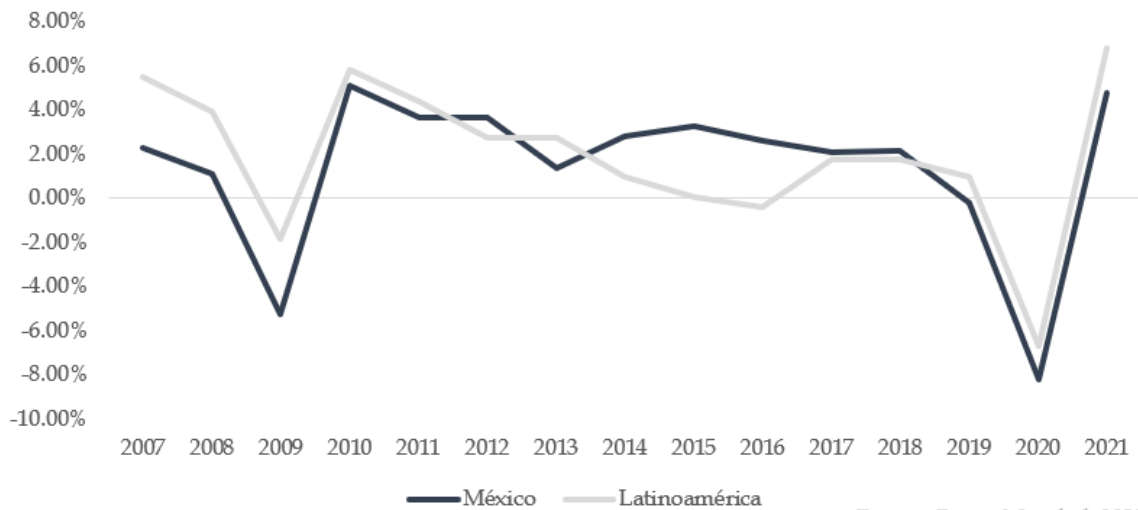
En el 2021, el crecimiento del Producto Interno Bruto (PIB) mundial creció 5.7% (cinco punto siete por ciento), impulsado principalmente por la reapertura y la disminución de las restricciones derivadas de la crisis sanitaria por COVID-19. A pesar del crecimiento, durante el segundo semestre del año la actividad mundial fue afectada por los continuos cuellos de botella y los rebrotes de la pandemia. La región de Medio Oriente y África del

Norte y África Subsahariana fueron las más afectadas registrando un nivel de crecimiento menor al resto de las regiones, 3.4% (tres punto cuatro por ciento) y 4.2% (cuatro punto dos por ciento), respectivamente.¹

Como se puede observar en la gráfica (Figura I), en comparación con Latinoamérica en el periodo de 2014 a 2018, México tuvo un crecimiento por encima de la región, posicionándose como un mercado atractivo.

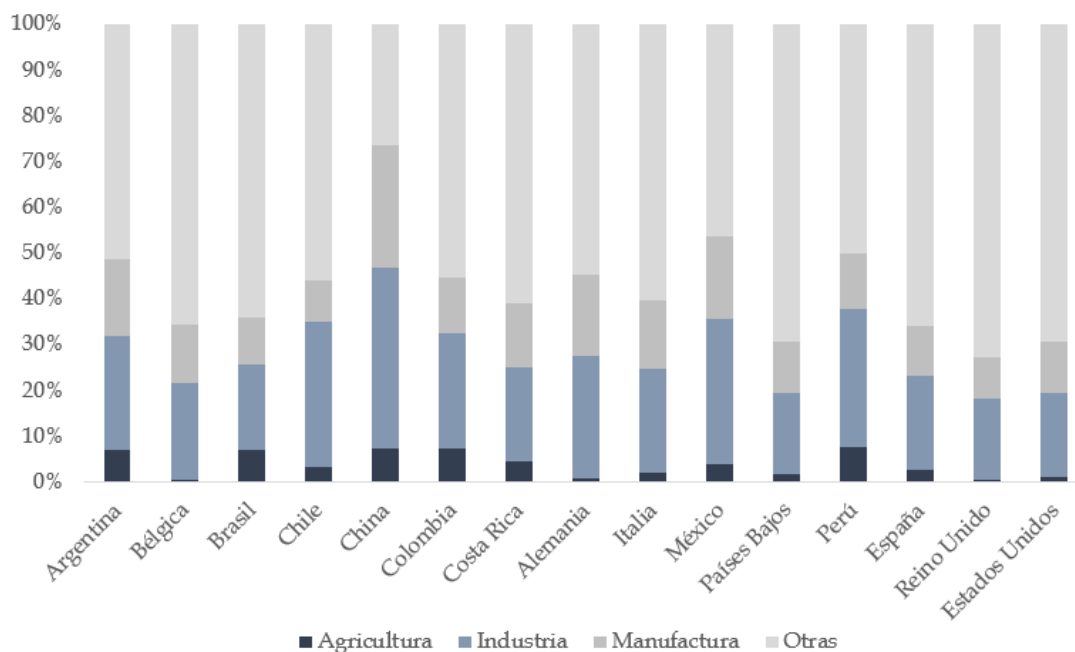
En 2021, el PIB mundial se compuso principalmente por el crecimiento generado en los sectores de agricultura, manufactura e industrial. Estos sectores englobaron, en promedio, el 50% (cincuenta por ciento) del PIB nacional, fungiendo como principales pilares de las economías mundiales.

Figura I. Porcentaje anual del crecimiento del PIB



Fuente: Banco Mundial, 2022.

Figura II. Economías Mundiales
Composición % del PIB 2021

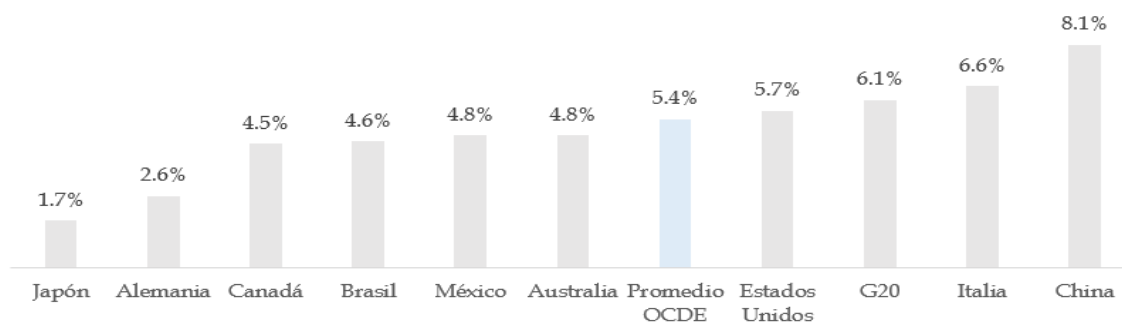


Fuente: Banco Mundial, 2022.

La coyuntura económica actual ha generado crisis sociales y económicas en todo el mundo derivadas de la guerra entre Ucrania y Rusia y la contingencia sanitaria por COVID-19, las cuales ha provocado un hundimiento generalizado tanto en los países emergentes como en las potencias mundiales. Para muchas economías ha sido la crisis más fuerte experimentada en las últimas décadas y ha mermado el crecimiento que venían experimentando de años atrás.

Al cierre del 2021, el promedio de crecimiento para los países miembro de la Organización para la Cooperación y Desarrollo Económicos (OCDE), fue de 5.4% (cinco punto cuatro por ciento) respecto al periodo inmediato anterior. En el mismo periodo, el G-20 presentó un mayor crecimiento, alcanzando 6.1% (seis punto uno por ciento) respecto al periodo anterior.

Figura III. Economías Mundiales
Variación porcentual del PIB, 2021



Fuente: OCDE, 2022.

Tras dos años de pandemia, la economía mundial continua con los efectos derivados de la misma y, actualmente está experimentando otra afectación negativa. Durante este año, la invasión rusa en Ucrania ha

provocado una importante desaceleración a nivel regional y efectos negativos considerables a nivel mundial. Dichos factores contribuyen a que las perspectivas de los próximos años sean más inciertas.

Tabla I. Expectativas de Crecimiento Anual

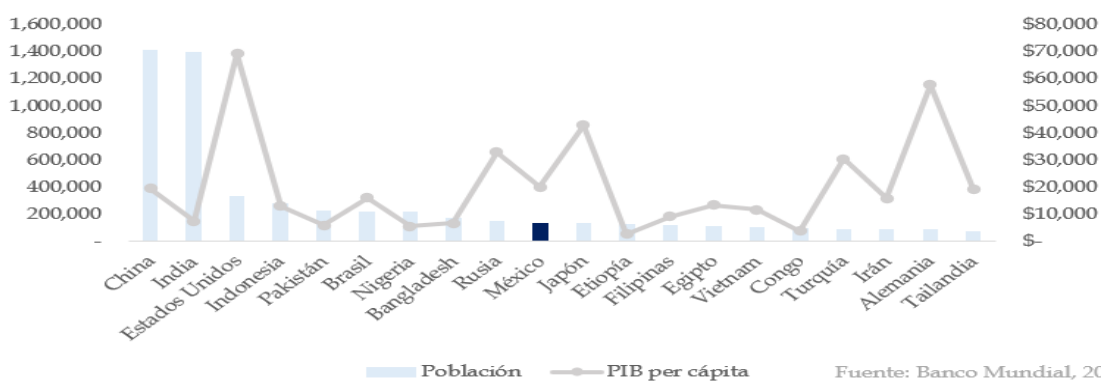
Países	2022	2023
India	6.9%	6.2%
China	4.4%	4.9%
España	4.1%	2.2%
G-20	2.9%	2.8%
Estados Unidos	2.5%	1.2%
México	1.9%	2.1%
Alemania	1.9%	1.7%
Japón	1.7%	1.8%
Brasil	0.6%	1.2%

Fuente: OCDE, 2022.

Se estima que en 2022 el crecimiento de la economía mundial se desacelere del 5.7% (cinco punto siete por ciento) en 2021, al 2.9% (dos punto nueve por ciento). Se prevé que los efectos indirectos de la invasión de Ucrania por parte de Rusia aceleren fuertemente la desaceleración de la economía mundial, así como los efectos que continúan después de más de dos años de pandemia por la crisis sanitaria por COVID-19. Los efectos del conflicto entre Ucrania y Rusia incluyen las presiones inflacionistas más agudas y un ritmo de endurecimiento monetario más rápido de lo previsto.

Los efectos indirectos de la guerra están ampliando consecuencias preexistentes de la contingencia sanitaria, tales como los cuellos de botella en las cadenas de suministro y el aumento significativo en el precio de muchos productos básicos. El sector agrícola se ha mostrado más estable que otros sectores económicos. Las

Figura VIII. Países más poblados: PIB per cápita 2021
(Miles de personas, US\$)



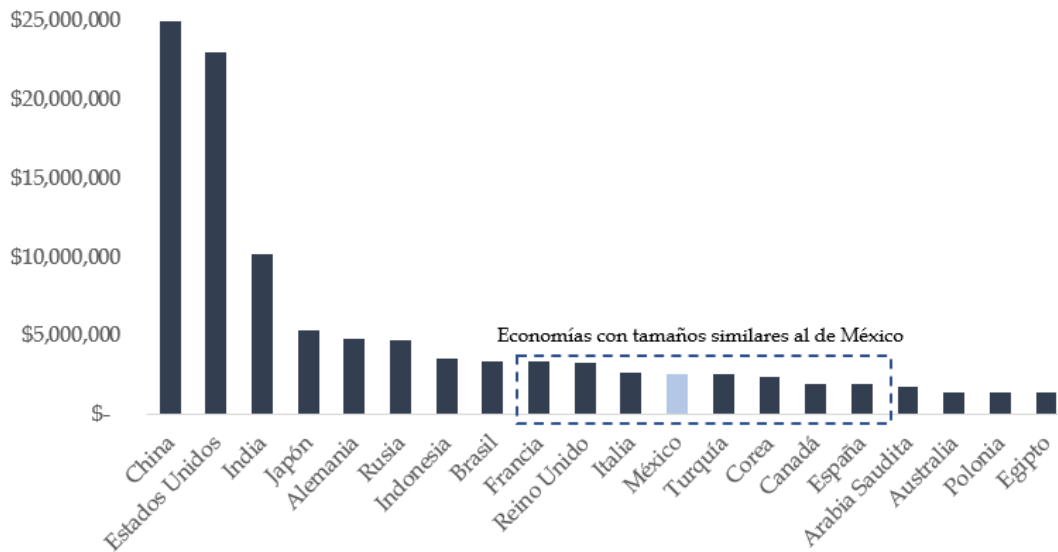
Fuente: Banco Mundial, 2022.

características resilientes de la agricultura han sido una constante en el sector en las últimas décadas propiciando cada vez un mayor interés por parte de inversionistas institucionales.

Perfil económico de México

México es la décima segunda economía más grande del mundo, en el 2021 su PIB nacional se ubicó en US\$2,609,993 millones de Dólares. Además, mantiene un total de US\$20,037 per cápita.

Figura VII. Economías más grandes del mundo
 PIB Anual 2021 (US\$ millones)

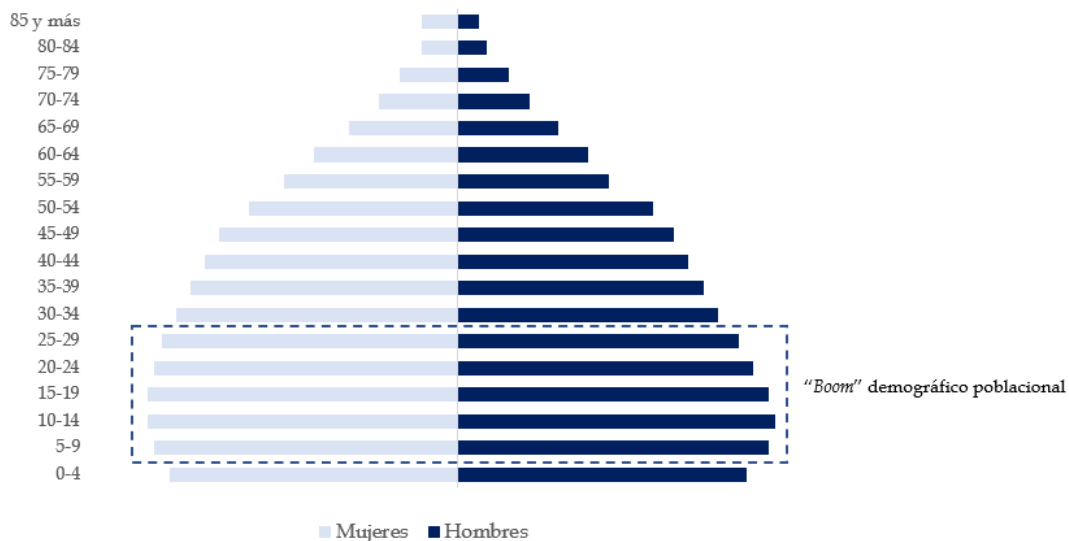


Fuente: Banco Mundial, 2022.

En gran medida, la fortaleza de la economía mexicana ha sido impulsado por la fuerza laboral del país. México ocupa el 10° lugar entre los países más poblados del mundo. A finales del año, el Consejo Nacional de Población estima que la población mexicana será de 130 millones de personas.

Como se observa en la siguiente gráfica (Figura IX), la población mexicana presenta una estructura piramidal en donde la población joven, de entre 0 y 24 años representa alrededor de 45% (cuarenta y cinco por ciento) de la población total, es decir, la mitad de la población se encontrará en edad productiva en la próxima década.

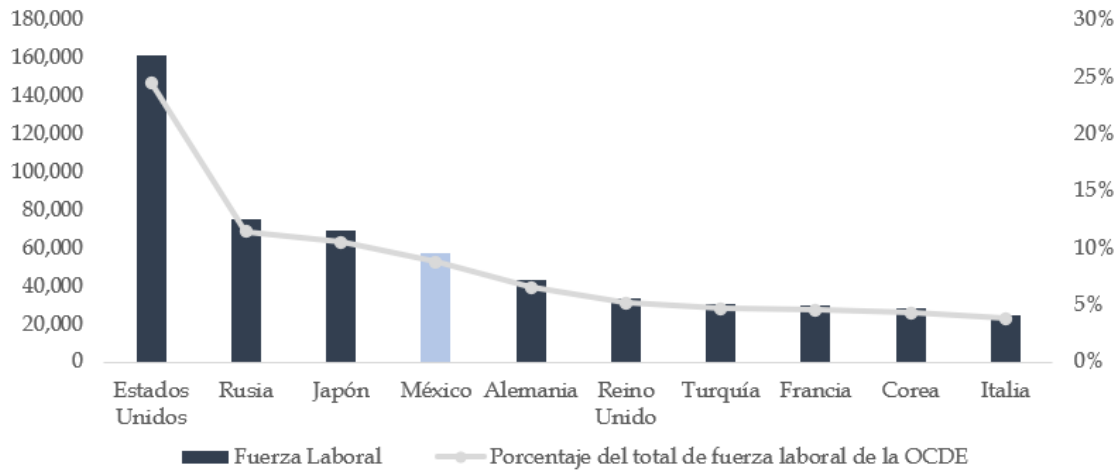
Figura IX. Distribución de la población mexicana



Fuente: INEGI, 2022.

Actualmente, la fuerza laboral en México es de 57,531 miles de personas, lo cual lo ubica entre las cuatro potencias con mayor porcentaje de población en edad productiva en el mundo, tan sólo por debajo de Estados Unidos de América, Rusia y Japón. El país tiene alrededor de 9% (nueve por ciento) del total de fuerza laboral existente en la OCDE, lo cual ha permitido las proyecciones favorables para el crecimiento económico del país.

Figura X. Fuerza Laboral
Miles de personas, 2021.



Fuente: OCDE, 2022.

Durante el primer trimestre del año 2022, la economía mexicana reportó un crecimiento de 1.6% (uno punto seis por ciento) respecto con el mismo periodo de 2021 y un crecimiento de 4.8% (cuatro punto ocho por ciento) durante el año 2021.

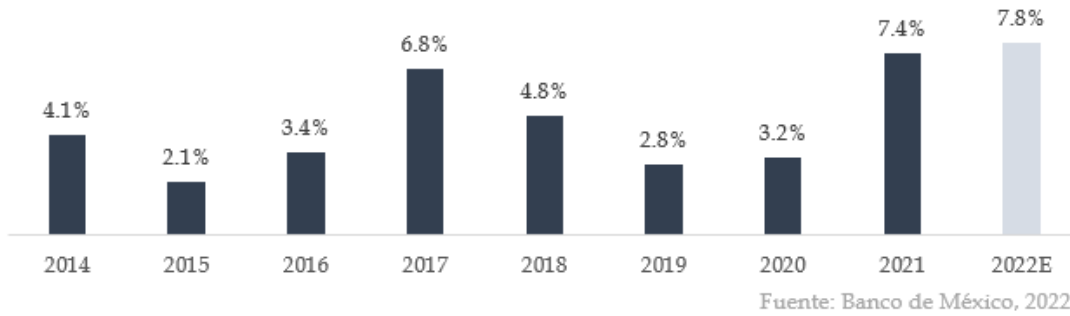
Figura XI. PIB por Entidad Federativa
En porcentaje, 1T2022



Fuente: INEGI, 2022.

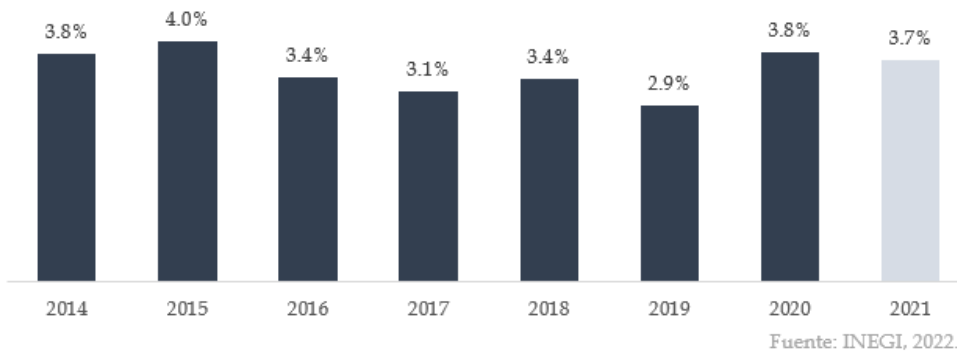
Por otra parte, el comportamiento de la inflación mantiene una tendencia alcista. A finales del año 2021, la inflación se registró en niveles de 7.4% (siete punto cuatro por ciento), el mayor en 21 años para un cierre de año. Esto posiciona a la escala nacional de inflación dentro del rango objetivo establecido por el Banco de México.

Figura XII. Inflación Anualizada



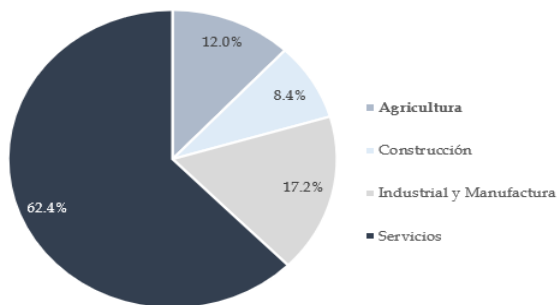
A su vez, la cifra de desempleados equivale a 3.7% (tres punto siete por ciento) de la población económicamente activa, mostrando una mejoría respecto al trimestre inmediato anterior, en el cual la tasa de desempleo fue de 4.2% (cuatro punto dos por ciento).

Figura XIII. Tasa de desempleo



Al cierre de 2021, alrededor de 35,325 miles de personas se encontraban empleadas por la actividad de servicios, representando el 62.4% (sesenta y dos punto cuatro por ciento) del total de la población con empleo en el país. Además, el sector industrial y de manufactura engloba el 17.2% (diecisiete punto dos por ciento) del total de empleo con 396 mil y 9,340 miles de personas, respectivamente. Y el sector agrícola representa el 12.0% (doce por ciento) del total de empleos en el país.

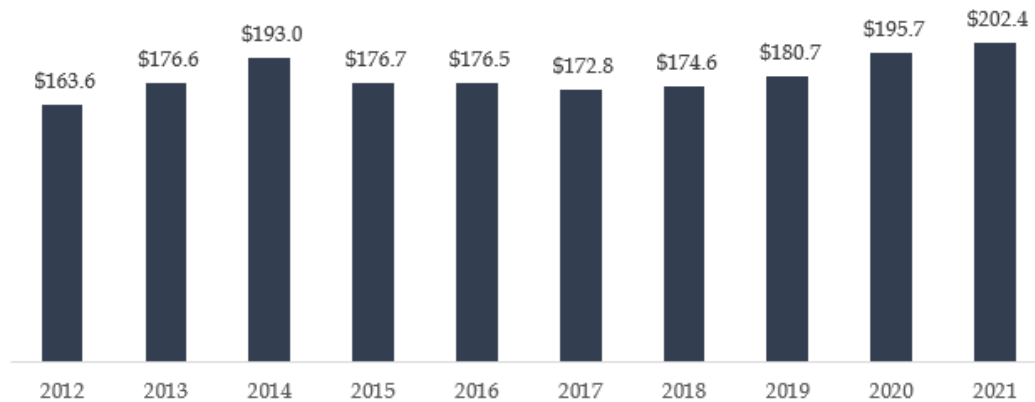
**Figura XIV. Empleo en México por Sector
Porcentaje, 2021.**



Fuente: INEGI, 2022.

Otro factor que permite la estabilidad ante posibles contingencias o desequilibrios macroeconómicos y financieros son las reservas internacionales de México, las cuales ascendieron a \$202.4 mil millones de Dólares durante el cuarto trimestre del 2021, representando un crecimiento respecto a los últimos 5 años.

Figura XV. Reservas Internacionales
Miles de millones de dólares (US\$)



Fuente: Banco de México, 2022.

Al cierre de 2021 el tipo de cambio frente al dólar se posicionó por en los \$20 Pesos por dólar. La última encuesta de expectativas publicada por el Banco de México señala que el consenso de los expertos es que al cierre del presente año el tipo de cambio se ubique alrededor de los \$20.82 Pesos por dólar. Sin embargo, durante el 2020 el Dólar registró su máximo nivel en décadas al posicionarse en \$25 Pesos por Dólar. En general, el tipo de cambio ha mostrado una tendencia alcista, presentando oportunidades para el sector exportador y una mayor competitividad de los precios de productos mexicanos en los mercados internacionales entre los cuales destacan el sector agroalimentario ya que la mayoría de la producción se destina a la exportación.

Figura XVI. Tipo de Cambio
Pesos Mexicano/Dólar Estadounidense



Fuente: Banco de México, 2022.

Dicha competitividad en el precio de los productos mexicanos se ha reflejado en el crecimiento de las exportaciones, cuyo valor en los últimos 3 años ha tenido un crecimiento promedio anual de 4% (cuatro por ciento). En 2021, las exportaciones mexicanas alcanzaron su máximo en la última década con un valor de \$494,764 millones de Dólares, las cuales registraron un crecimiento de 19% (diecinueve por ciento) respecto a 2020. Sin embargo, en 2020 las exportaciones registraron una caída de -9% (menos nueve por ciento) respecto a 2019, con un valor de \$416,999 millones de dólares.

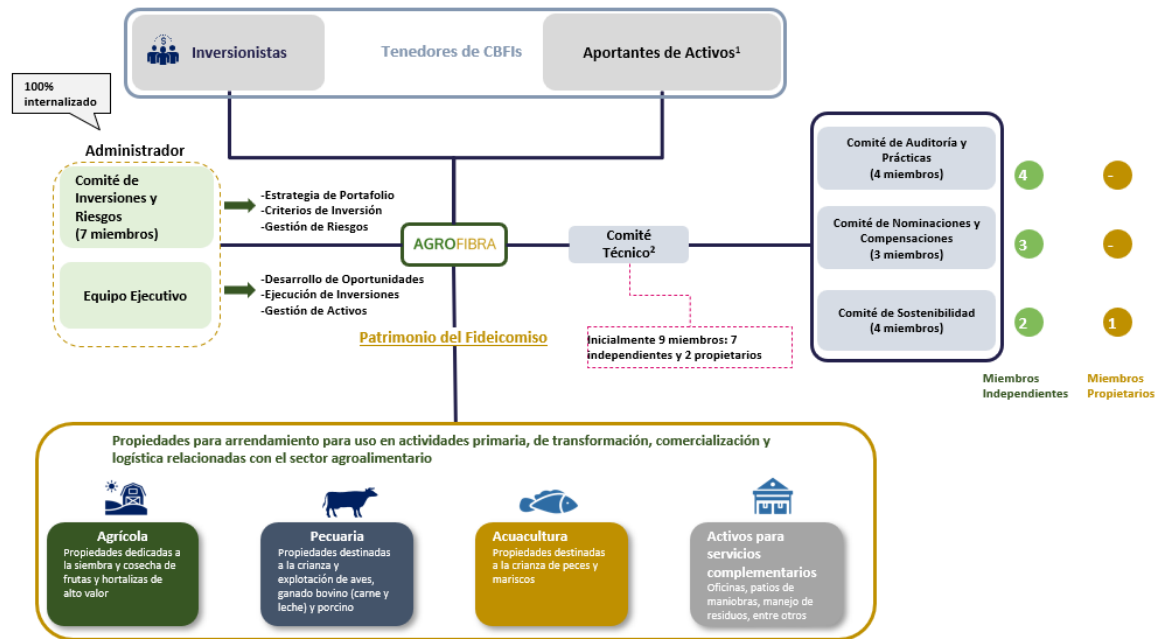
Dentro de los diez sectores que más contribuyen al crecimiento de las exportaciones se encuentran el automotriz, agroalimentario, minero, manufacturero y químicos.

Figura XVIII. Valor de las exportaciones mexicanas por subsector
Miles de dólares, 2021



Fuente: INEGI y Banco de México, 2022.

vii) Estructura de administración.



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

viii) Procesos judiciales, administrativos o arbitrales.

A la fecha y hasta donde razonablemente se tiene conocimiento, no hay casos legales o judiciales relevantes que puedan afectar negativamente los resultados financieros o la posición de Agrofibra. Además, no se tiene conocimiento de que exista una alta posibilidad de que ocurran en el futuro. También es importante mencionar que el Fideicomitente no cumple con los requisitos para ser declarado en concurso mercantil según los artículos 9 y 10 de la Ley correspondiente, y hasta la fecha no hay ninguna indicación de que esto pueda o haya sucedido.

ix) Derechos.

Los Tenedores, en virtud de la adquisición de los CBFIs, estarán sujetos a lo previsto en el Fideicomiso y en los CBFIs correspondientes y aceptan de manera expresa que: (i) exclusivamente, para el ejercicio del Derecho de Suscripción Preferente, sujeto a lo previsto en el numeral 6.9-seis punto nueve siguiente, tendrán derecho preferente para la adquisición de los CBFIs que emita el Fiduciario en el futuro; y (ii) el Fideicomiso es el único propietario de los Activos y, por lo tanto, los CBFIs únicamente otorgan el derecho a los frutos, rendimientos y en su caso al producto de la venta de los Activos, de conformidad con lo previsto por el Fideicomiso. Por ningún motivo se considerará que los CBFIs representan el derecho a una parte o la totalidad del derecho de propiedad o titularidad sobre los Activos afectos al Fideicomiso.

x) Distribuciones.

El Comité Técnico podrá instruir al Fiduciario para que éste último realice las Distribuciones Totales, mismas que se entregarán en cada Fecha de Distribución Total. El Comité Técnico determinará la política de distribución para la entrega de las Distribuciones Totales, cumpliendo siempre con los requisitos establecidos en el artículo 187 de la Ley del Impuesto sobre la Renta. Para calificar como una Fibra de conformidad con los artículos 187 y 188 de la LISR, nos veremos obligados a distribuir a los Tenedores de nuestros CBFIs al menos el 95% (noventa y cinco por ciento) de nuestro resultado fiscal. No obstante lo anterior, nuestro resultado

fiscal, puede ser diferente de nuestro efectivo disponible para la distribución y no garantiza ningún pago de Distribuciones Totales. Fuente de Distribuciones: Las Distribuciones Totales que deban entregarse al amparo de los CBFIs se harán exclusivamente con los bienes disponibles en el Patrimonio del Fideicomiso. El Patrimonio del Fideicomiso también estará disponible para realizar el pago de gastos, honorarios e indemnizaciones del Fideicomiso. Garantías: Los CBFIs son quirografarios por lo que no contarán con garantía real o personal alguna. Lugar y Forma de Pago: Todos los pagos en efectivo que deban realizarse a los Tenedores de los CBFIs se harán mediante transferencia electrónica a través de S.D. Indeval Institución para el Depósito de Valores, S.A. de C.V., ubicado en Paseo de la Reforma No. 255, Piso 3, Col. Cuauhtémoc, 06500, Ciudad de México, México.

c) Descripción de los activos que conforman el patrimonio del fideicomiso.

i) Inmuebles propiedad del fideicomiso.

Gear.

Al cierre del 31 de diciembre de 2022 el activo denominado Gear es la única propiedad o desarrollo en el portafolio de Agrofibra.

Perfil del Arrendatario

Información general	Descripción
Compañía	Gear Alimentos, S.A. de C.V.
Años de experiencia	21 años
Principales productos	Variedad tomate grape

Gear inició operaciones en 2010. Su objetivo principal es la producción y comercialización de tomate en invernaderos de hidroponía. Actualmente, la mayoría de su producción se destina a exportación en Estados Unidos y Canadá.

La empresa cuenta con diversas certificaciones y distintivos de calidad como:

Primus
Global GAP
META.

Descripción

El Inmueble, forma parte de la Cartera Inicial, se encuentra ubicado en el municipio de Cuauhtémoc, en el estado de Colima, en la zona centro-occidente de la República Mexicana. La ubicación se caracteriza por tener cultivos agrícolas, frutícolas y pastizales, la cual posee un clima cálido subhúmedo con una temperatura media anual de 23.7 °C.

La composición de la propiedad incluye 146,603 m² de invernaderos en hidroponía, naves y áreas administrativas; todo esto, en un terreno de 459,835 m².

Los invernaderos que integran esta propiedad comprenden exclusivamente el terreno, los cimientos, las construcciones y las estructuras adheridas a éstos, de modo que no puedan separarse sin deterioro del Inmueble.

Información general	Descripción
Arrendatario	Gear Alimentos, S.A. de C.V.

Ubicación	Ejido Alcaraces, municipio de Cuauhtémoc, Colima
Tipo de actividad	Agrícola
Número de arrendatarios	1
Superficie productiva	146,603 m ²
ABR	459,835 m ²
Ocupación	100%
Información financiera y operativa	Descripción
Valor de adquisición	Ps \$ 366,193,773 Este valor está sustentado por un avalúo.
Tipo de renta	Fija
Vigencia del Contrato de Arrendamiento	15 (quince) años
Prórroga potencial del Contrato de Arrendamiento	Plazo similar al original
Ingreso anual estimado por arrendamiento (USD)	USD \$1,831,500

ii) Adquisiciones inmobiliarias o desarrollos inmobiliarios.

La propiedad denominada Gear alimentos es la primera y única propiedad dentro del portafolio de Agrofibra al cierre del 31 de diciembre de 2022.

iii) Evolución de los activos del fideicomiso, incluyendo ingresos, porcentajes de área rentada, vencimientos de los contratos de arrendamiento, avance de los inmuebles en desarrollo, etc.

Al cierre del 31 de diciembre de 2022 el único activo del fideicomiso es la propiedad denominada Gear Alimentos ubicada en el estado de Colima, misma que representa el total de los ingresos de arrendamiento del periodo 2022. El contrato celebrado tiene una duración de 15 años. Para más información consultar la sección de Información Financiera.

iv) Desempeño de los activos del fideicomiso, incluyendo los principales índices de la industria inmobiliaria (Net Operating Income (NOI por sus siglas en inglés), Funds from Operations (FFO por sus siglas en inglés), cartera Vencida, etc).

v) Cumplimiento del plan de negocios y calendario de inversiones y, en su caso, desinversiones.

Agrofibra tiene como objetivo destinar los recursos provenientes de la Oferta Pública inicial a la adquisición de parte de los Activos que integran la Cartera Adicional Adquirible y que se describen en el Prospecto. Tenemos la intención de adquirir parte de dicha cartera en un plazo de 12 (doce) a 24 (veinticuatro) meses, sin embargo, no se puede garantizar que ello ocurrirá ya que podrían encontrarse mejores oportunidades de inversión que, a juicio del Administrador y una vez aprobada por los órganos de gobierno que correspondan, pudieran tener mejores rendimientos para los Tenedores.

No es posible comprometer con total exactitud el periodo de adquisición, dados los imponderables inherentes a la adquisición de inmuebles en México ya que podría demorarse algún tema tal como la liberación de algún gravamen sobre el Inmueble o el cumplimiento de alguna condición suspensiva a la que esté sujeta la adquisición en cuestión.

vi) Informe de deudores relevantes.

A la fecha de este Reporte Anual y al 31 de diciembre de 2022 no se cuenta con deudores relevantes

d) Contratos y acuerdos relevantes.

Términos y Condiciones del contrato de fideicomiso

CUARTA. PATRIMONIO DEL FIDEICOMISO.

4.1-cuatro punto uno. Patrimonio del Fideicomiso. El Patrimonio del Fideicomiso se integra de la siguiente manera:

- a. Con la Aportación Inicial, una vez que la misma haya sido aportada y hasta en tanto la misma no haya sido revertida;
- b. Con cualquier bien o derecho aportado de conformidad con las Cláusula Segunda, secciones 2.4-dos punto cuatro y 2.5-dos punto cinco del Fideicomiso;
- c. Con la aportación de los Derechos de Arrendamiento y los recursos derivados de los mismos;
- d. Con los Recursos Derivados de la Emisión que corresponda;
- e. Con las cantidades derivadas del cobro de las Rentas;
- f. Con los Activos que se adquieran con los Recursos Derivados de la Emisión o con cualquier otro recurso lícito, incluyendo aquéllos que sean aportados por sus respectivos propietarios o titulares al Patrimonio del Fideicomiso con posterioridad a la primera Emisión y por cuya aportación reciban efectivo, CBFIs u otros bienes o derechos;
- g. Con las Inversiones de Efectivo Permitidas y, en su caso, con sus productos;
- h. Con las cantidades depositadas en las Cuentas y los rendimientos financieros que se obtengan por la inversión de los recursos líquidos en las Cuentas, en su caso;
- i. Con los recursos que se obtengan de Emisiones futuras al amparo del Fideicomiso;
- j. Con los recursos que se obtengan de la emisión de Valores representativos de deuda o de cualquier otro tipo de financiamiento o deuda contratado por el Fideicomiso;
- k. Con los derechos y/o las cantidades que deriven del ejercicio de cualquier derecho correspondiente al Fideicomiso, incluyendo sin limitar cualesquier cantidades derivadas de los seguros relacionados con los Bienes Inmuebles y/o los Derechos de Arrendamiento;
- l. Con las partes sociales de entidades o vehículos auxiliares, incluyendo la parte social representativa del 99.9% (noventa y nueve punto nueve por ciento) del capital social del Administrador, así como los derechos corporativos y patrimoniales que deriven de éstas, siempre y cuando se cumpla con lo dispuesto en el artículo 187-ciento ochenta y siete de la LISR;
- m. Con cualesquier productos o rendimientos derivados de los bienes y derechos a que se refiere la presente Cláusula; y demás cantidades, activos y derechos de que sea titular o que adquiera en el futuro el Fideicomiso, por cualquier causa lícita y válida.

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

4.2-cuatro punto dos. Obligaciones. El Fiduciario no asume responsabilidad u obligación expresa o implícita alguna respecto de la autenticidad, existencia o veracidad, de las declaraciones de los aportantes, o legitimidad de los Activos que se vayan a aportar al Patrimonio del Fideicomiso.

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

4.3-cuatro punto tres. Circular 1/2005. Para los efectos previstos en el apartado 5.1-cinco punto uno de la Circular 1/2005, las Partes convienen que el inciso a., de la sección 4.1-cuatro punto uno de la presente Cláusula, constituye el inventario de los bienes que integran el Patrimonio del Fideicomiso al momento de la celebración del Fideicomiso; para efectos de lo anterior, el Fideicomitente Inicial y el Representante Común conservan un tanto original del mismo. En la medida en que varíe el Patrimonio del Fideicomiso, el inventario al que se hace referencia en este párrafo se considerará actualizado para efectos de la Circular "1/2005".

QUINTA. FINES DEL FIDEICOMISO.

5.1-cinco punto uno. Fines del Fideicomiso. Conforme a lo establecido en el artículo 187-ciento ochenta y siete fracción II de la LISR (según el mismo sea modificado de tiempo en tiempo), el fin primordial del Fideicomiso es la adquisición y/o construcción de Inmuebles que se destinen al arrendamiento o a la adquisición del derecho a percibir ingresos provenientes del arrendamiento de dichos Inmuebles, así como otorgar financiamientos con garantía hipotecaria de los Inmuebles arrendados para los fines anteriores. Asimismo, podrá efectuar todas las demás actividades que conforme a las disposiciones aplicables a las Fibras les sea permitido realizar.

El Fiduciario, para efectos de cumplir con el fin primordial del Fideicomiso, realizará, entre otras, las siguientes actividades: (i) adquirir, mantener en su propiedad y disponer de los bienes y derechos que comprendan el Patrimonio del Fideicomiso; (ii) distribuir y administrar en las Cuentas, cuando así proceda, los recursos que se obtengan de cada Emisión o de la emisión de Valores representativos de deuda; (iii) efectuar Inversiones de Efectivo Permitidas; (iv) realizar cualquier otro tipo de actividades que el Administrador, y en su caso, el Comité Técnico o la Asamblea de Tenedores, según corresponda, consideren necesarias, recomendables, convenientes o incidentales a lo anterior; y (v) realizar cualquier acto legal o actividades consistentes con lo anterior. Para dichos propósitos y, en su caso, conforme a las instrucciones que reciba por Persona facultada en términos del Fideicomiso, las facultades del Fiduciario para el cumplimiento de los fines del Fideicomiso incluirán, sin limitación alguna, las siguientes:

a. Recibir y mantener la titularidad de la Aportación Inicial y los demás bienes y derechos que formen parte del Patrimonio del Fideicomiso, con el fin de realizar Colocaciones de CBFIs entre el público inversionista;

b. Llevar a cabo cada Emisión de acuerdo a las instrucciones del Comité Técnico Inicial, la Asamblea de Tenedores, según sea el caso, en los términos y con las características que determinen;

c. Realizar ofertas de CBFIs a través de alguna Bolsa en México y/o por cualquier otro medio permitido en cualquier otra jurisdicción y su Colocación (pudiendo ser o no al amparo de un Programa) conforme a las autorizaciones que expida en su caso la CNBV;

d. Realizar Emisiones adicionales, en los términos establecidos en el Fideicomiso que no impliquen una Colocación, con el objetivo de: (i) llevar a cabo la suscripción de CBFIs por la vía del ejercicio de Derechos de Suscripción Preferente por parte de los Tenedores; y/o (ii) ser entregados como contraprestación por la adquisición de Activos, en los términos y bajo las condiciones que en su momento determine el Comité Técnico o la Asamblea de Tenedores, según sea el caso;

e. Emitir, previa instrucción según corresponda de conformidad con el Fideicomiso, CBFIs para ser entregados como contraprestación por la adquisición de Activos conforme a lo previsto por la fracción IX del artículo 188-ciento ochenta y ocho de la LISR;

g. En atención a lo señalado en los incisos anteriores, según sea aplicable, y en términos de la Legislación Aplicable y según sea el caso, la legislación extranjera de que se trate, realizar los trámites y procedimientos, y suscribir los documentos necesarios o convenientes ante la CNBV, la Bolsa, el Indeval y/o cualquier otra entidad gubernamental, órgano autorregulado, bolsa de valores o sistema de cotización

correspondiente, autoridad competente, entidad, dependencia o Persona (nacional o extranjero) para obtener y llevar a cabo la inscripción de los CBFIs en el RNV o cualquier otro registro que sea necesario o conveniente y su Colocación a través de la Bolsa y/o cualquier otro sistema de cotización, el depósito del Título en Indeval, así como cualesquiera otros actos, trámites y, en su caso, la suscripción de documentos y actos jurídicos relativos a una Colocación de CBFIs en el extranjero;

h. Realizar la emisión y colocación de Valores diferentes a los CBFIs, incluyendo Valores representativos de deuda, siempre y cuando dichos valores distintos a CBFIs sean de los permitidos por la Legislación Aplicable, de acuerdo con las instrucciones del Comité Técnico o la Asamblea de Tenedores, según sea el caso, mediante cualquier mecanismo disponible y realizar todos los actos necesarios y/o convenientes según se trate, ante la CNBV, la Bolsa, el Indeval y/o cualquier otra entidad gubernamental, órgano autorregulado, bolsa de valores o sistema de cotización correspondiente, autoridad competente, entidad, dependencia o Persona (nacional o extranjero) a efecto de lograr la emisión y colocación de dichos Valores ya sea en México o en el extranjero, previo cumplimiento de Legislación Aplicable y en su caso, la legislación extranjera de que se trate;

i. Celebrar, previa instrucción del Comité Técnico y/o la Asamblea de Tenedores, según sea el caso, los Documentos de Emisión, así como todos los actos, convenios y contratos necesarios o convenientes para cada Emisión y Colocación;

j. Celebrar, según corresponda y previa instrucción del Administrador, Comité Técnico Inicial, del Comité Técnico o de la Asamblea de Tenedores, según corresponda, los Convenios de Adquisición y adquirir la propiedad de los Activos Iniciales y de cualesquiera otros Activos: (i) con los Recursos Derivados de la Emisión, (ii) con cualesquiera otros recursos disponibles o (iii) mediante la entrega de CBFIs, lo anterior, en el entendido de que dichos Activos deberán contar con todas las formalidades en sus antecedentes y para su adquisición que la ley exija, lo cual deberá ser verificado por el Administrador y/o Comité Técnico y/o Asamblea, según corresponda, sin responsabilidad del Fiduciario;

k. Celebrar, previa instrucción del Comité Técnico, los Contratos de Colocación con los Intermediarios Colocadores y cualesquiera otras Personas, según sea necesario, en relación con los CBFIs o los valores representativos de deuda o de cualquier otro derecho a ser emitidos por el Fideicomiso, de tiempo en tiempo, o en relación con cualquier otro Valor que sea emitido por el Fiduciario conforme a lo establecido en el Fideicomiso, y cumplir con las obligaciones al amparo de dichos Contratos de Colocación, incluyendo el pago de indemnizaciones conforme a los mismos;

l. Recibir y aplicar, de conformidad con lo establecido en el Fideicomiso y las instrucciones que reciba al efecto, los Recursos Derivados de la Emisión;

m. Abrir a nombre del Fideicomiso, así como administrar, operar y mantener con la institución financiera que determine el Administrador, previa instrucción por escrito dirigida al Fiduciario, las Cuentas de conformidad con lo establecido en el Fideicomiso. Asimismo, realizar los traspasos necesarios para el manejo de los recursos que formen parte del Patrimonio del Fideicomiso;

n. Llevar a cabo todos los actos y celebrar o suscribir los contratos y documentos necesarios o convenientes para retirar y depositar cualquier cantidad en las Cuentas, conforme a las instrucciones que reciba de parte del Administrador;

o. Invertir las cantidades disponibles en las Cuentas en Inversiones de Efectivo Permitidas, según sea el caso, y celebrar los contratos correspondientes con instituciones financieras para dichos fines de conformidad con los términos del Fideicomiso;

p. Adquirir, mantener, transmitir, administrar y ser propietario de Inversiones en Activos y otros bienes y derechos del Fideicomiso, y celebrar y suscribir la documentación necesaria para dicho fin conforme los términos previstos en el Fideicomiso, en el entendido de a efecto de ser adquiridos por el Fiduciario, deberán contar con todas las formalidades en sus antecedentes y para su adquisición que la ley exija, lo cual deberá ser verificado por el Administrador y/o Comité Técnico y/o Asamblea, según corresponda, sin responsabilidad del Fiduciario;

q. Efectuar la entrega de la Distribución o la Distribución Total de que se trate, a través de Indeval en los términos establecidos en el Título y el Fideicomiso, de conformidad con la fracción VI del artículo 187-ciento ochenta y siete de la LISR, y dar a conocer cada Distribución Total a través del SEDI, con por lo menos 6 (seis) Días Hábiles de anticipación a la fecha en que se lleve a cabo dicha Distribución Total o conforme se especifique en el Título de tiempo en tiempo;

r. Cobrar, recibir y administrar las Rentas y emitir las facturas correspondientes a dichas Rentas (directamente o por conducto del Administrador en su carácter de agente del Fiduciario), así como cualquier otra cantidad en relación con las Inversiones de Efectivo Permitidas y cualquier otro bien o derecho que sea parte del Patrimonio del Fideicomiso;

s. Llevar a cabo todas las acciones que sean necesarias o convenientes a fin de conservar y en su caso oponer a terceros la titularidad sobre el Patrimonio del Fideicomiso, realizando todos los actos necesarios para su defensa de conformidad con los términos del Fideicomiso y la Legislación Aplicable, así como en su caso con las instrucciones que para tales efectos reciba del Administrador o Comité Técnico;

t. Celebrar, a través del Administrador, los Contratos de Arrendamiento y cualquier otro contrato necesario o conveniente para realización de los fines del Fideicomiso, así como sus respectivos convenios modificatorios, siempre y cuando dichos contratos no impliquen facultades para actos de dominio, las cuales se encuentran reservadas a los delegados fiduciarios del Fiduciario;

u. Realizar, directamente o a través del Administrador, la administración, las diligencias necesarias para llevar a cabo la cobranza y ejecución derivada de los Contratos de Arrendamiento;

v. Celebrar, previa instrucción del Administrador, Comité Técnico (incluyendo el Comité Técnico Inicial) o la Asamblea de Tenedores, según corresponda, los contratos que sean necesarios o convenientes para cumplir con los fines del Fideicomiso, y celebrar cualquier tipo de instrumento o acuerdos relacionados, incluyendo sin limitar la contratación de seguros, la celebración de acuerdos de indemnización y cualquier modificación, prórroga o renovación, entre otros;

w. Cumplir con sus obligaciones adquiridas en términos de cualquier contrato celebrado conforme al Fideicomiso, siguiendo las instrucciones de Persona facultada en términos del Fideicomiso;

x. Previa instrucción del Administrador y/o del Comité Técnico, contratar y remover a consultores, depositarios, expertos y otros agentes y prestadores de servicios para los propósitos y fines del Fideicomiso; en el entendido que (i) la contratación o ratificación o sustitución del Auditor Externo deberá realizarse de conformidad con las instrucciones del Comité Técnico, previa recomendación del Comité de Auditoría, y (ii) la contratación inicial del Auditor Externo que autorice el Comité Técnico Inicial deberá ser ratificada por el Comité Técnico con posterioridad a la oferta pública inicial de CBFIs, previa recomendación del Comité de Auditoría;

y. Pagar con los bienes que conforman el Patrimonio del Fideicomiso directamente, en la medida que éste resulte suficiente, todas las obligaciones a su cargo de conformidad con la Legislación Aplicable, los contratos que celebre, disposiciones del Fideicomiso, los Documentos de Emisión y cualquier otro convenio o documento;

z. Preparar y proveer toda la información relacionada con el Fideicomiso que deba ser entregada de conformidad con el Fideicomiso, la LMV, la Circular Única de Emisoras, el Reglamento Interior de la Bolsa y la Legislación Aplicable, así como toda la información que sea requerida de conformidad con otras disposiciones del Fideicomiso y otros contratos en los que el Fideicomiso sea parte, incluyendo la que deba de proporcionarse en cumplimiento de actos y contratos celebrados bajo una jurisdicción extranjera; en todos los casos con el apoyo y la información que le sea preparada y proporcionada por el Administrador;

aa. Presentar, a través del Administrador, de conformidad con la información que le sea preparada y proporcionada por el propio Administrador, todas las declaraciones fiscales del Fideicomiso de conformidad con la Legislación Aplicable, así como llevar a cabo todos los actos jurídicos y materiales, tales como retenciones, expedición de constancias y registros, necesarios para cumplir con todas las obligaciones a su cargo derivadas de las disposiciones fiscales en vigor durante la vigencia del Fideicomiso;

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

cc. Preparar y presentar cualesquier otros reportes y/o escritos requeridos por, o solicitudes de autorización de parte de cualquier autoridad gubernamental, ya sea de manera directa o a través del Administrador, en el entendido que si el Fiduciario no cuenta con la información necesaria para elaborar dichos reportes y/o escritos, la misma deberá ser proporcionada al Fiduciario por el Administrador o por algún tercero experto contratado al efecto, según lo dispuesto por el Fideicomiso, con el fin de que el Fiduciario de cumplimiento a dichas solicitudes;

dd. Participar como socio en el Administrador o participar en cualquier otra sociedad civil o entidad permitida bajo la Legislación Aplicable, y conforme a las instrucciones del Comité Técnico Inicial o del Comité Técnico, según corresponda, ejercer en beneficio del Fideicomiso, todos los derechos económicos y corporativos derivados de su parte social o participación en dichas entidades; incluyendo sin limitar, la facultad de designar, remover e instruir libremente al órgano de administración del Administrador y de las demás sociedades o entidades, y a sus representantes y apoderados;

ee. Participar como asociado, o de cualquier otra manera, en asociaciones gremiales que agrupe a las Fibras y/o empresas del ramo, similares o equivalentes en el extranjero, en las cuales será representado por el Administrador, incluyendo sin limitar la Asociación Mexicana de Fibras Inmobiliarias, A.C.;

ff. Otorgar poderes generales y especiales a personas físicas o personas morales (en este caso previa designación de las personas físicas a través de las cuales se ejercerá el poder), según sean requeridos mediante instrucciones del Comité Técnico y/o del Administrador, para el desarrollo de los fines del Fideicomiso de conformidad con el mismo y cualquier otro contrato celebrado por el Fiduciario en ejecución del Fideicomiso; en el entendido que: (i) el Fiduciario no otorgará poderes generales para actos de dominio, para abrir, cancelar cuentas bancarias, así como, para suscribir, avalar títulos de crédito, ni para otorgar, sustituir o delegar facultades, ya que dichas facultades siempre serán ejercidas directamente por el Fiduciario a través de sus delegados fiduciarios conforme a las instrucciones del Administrador y en su caso del Comité Técnico, mismas que siempre deberán ser ratificadas por la o las personas designadas para tal efecto por el propio Comité Técnico; y (ii) cualquier y todos los apoderados nombrados por el Fiduciario deberán cumplir con las obligaciones de los poderes y de los contratos, establecidas de conformidad con la Cláusula Trigésima Tercera del Fideicomiso, en relación con sus actos realizados (incluyendo cualquier requerimiento de informar al Fiduciario de actos realizados por los apoderados);

gg. En caso de efectuarse una colocación fuera del territorio mexicano, proporcionar, a través del Administrador, a los Tenedores residentes en el extranjero que en su caso así lo soliciten expresamente al Comité Técnico, la información que determine este último, con apego a los términos del Fideicomiso que al efecto corresponda, a efectos de que los mismos puedan cumplir con las disposiciones fiscales aplicables a los Tenedores señalados;

hh. Celebrar y suscribir todo tipo de contratos, convenios, acuerdos, instrumentos o documentos, incluidos títulos de crédito y documentos de garantía, así como realizar todos los actos necesarios o convenientes a efectos de cumplir con los fines del Fideicomiso de conformidad con lo establecido en el Fideicomiso y en los contratos celebrados por el Fiduciario, el Contrato de Colocación, los contratos que se requieren para abrir cuentas bancarias, cuentas de inversión y contratos de intermediación bursátil, los contratos que se requieran para el uso de nombres comerciales, marcas y de propiedad intelectual y contratos o documentos relacionados con la realización, adquisición y disposición de Inversiones en Activos, cobranza de los ingresos derivados de los Contratos de Arrendamiento y cualquier modificación a dichos contratos o documentos, todos los contratos, convenios, documentos y/o acuerdos necesarios y hacer que se cumplan los derechos y acciones disponibles para el Fideicomiso;

ii. Solicitar y celebrar cualquier clase de financiamiento, con cualquier Persona, ya sea con instituciones, empresas o vehículos de financiamiento nacionales o extranjeras de acuerdo con las instrucciones del Comité Técnico, para efectos de cumplir con los fines aquí establecidos, incluyendo el adquirir y/o construir Bienes Inmuebles y, en su caso, adquirir Derechos de Arrendamiento, pudiendo otorgar al efecto garantías reales con la totalidad o parte el Patrimonio del Fideicomiso, sin perjuicio de que dichos financiamientos puedan tener además garantías reales o personales de cualquier tercero. Al efecto, deberá respetarse en todo caso los límites de deuda e índices de cobertura aprobados por la Asamblea de Tenedores en términos de la Circular Única de Emisoras, así como los establecidos en la Legislación Aplicable;

jj. Celebrar, previa instrucción del Comité Técnico, operaciones financieras derivadas (que estén o no relacionadas con los financiamientos que en su caso obtenga el Fideicomiso), como lo son las coberturas de tasas de interés o de tipo de cambio, sin perjuicio de las facultades de la Asamblea de Tenedores para aprobar operaciones en el ámbito de su competencia y celebrar previa instrucción del Comité Técnico y/o del Administrador, según corresponda, las operaciones cambiarias necesarias a fin de convertir las cantidades depositadas en las Cuentas del Fideicomiso a monedas de curso legal en otras naciones, según sea necesario para cumplir con los Fines del Fideicomiso, las Partes acuerdan que las operaciones se cerraran al tipo de cambio ofrecido en términos de mercado con la tesorería de la institución bancaria donde se mantengan las

Cuentas del Fideicomiso; en el entendido, que el Fiduciario por ningún motivo responderá de las pérdidas o menoscabos que las diferencias cambiarias generen en el Patrimonio del Fideicomiso;

kk. Previo acuerdo de la Asamblea de Tenedores y conforme a las políticas de operación que al efecto autorice el Comité Técnico, establecer, implementar, mantener y operar un Fondo de Recompra en términos de las disposiciones legales aplicables y con base en dicho Fondo de Recompra, efectuar la compra de CBFIs previamente emitidos por el Fiduciario o títulos de crédito que los representen, pudiendo enajenarlos o cancelarlos de conformidad con las instrucciones que reciba del Comité Técnico, de acuerdo con la Legislación Aplicable y las reglas de operación del Fondo de Recompra;

ll. Efectuar la primera Emisión de conformidad con las instrucciones que reciba el Fiduciario del Comité Técnico Inicial, y por lo que corresponde a la segunda y ulteriores Emisiones, con la previa aprobación de la Asamblea de Tenedores;

mm. En caso que el Fideicomiso se pretenda extinguir, llevar a cabo el proceso de liquidación que se establece en el Fideicomiso y la celebración del respectivo convenio de extinción total del Fideicomiso;

nn. Entregar o en su caso proporcionar acceso y/o causar que le sea entregada al Representante Común o a quien éste mismo designe, toda la información y documentación que tenga disponible derivada o relacionada con el Fideicomiso, en un plazo no mayor a 15 (quince) Días Hábiles posteriores a la fecha de recepción de la solicitud por escrito respectiva del acceso a la información, salvo que se trate de asuntos urgentes, en cuyo caso la entrega se deberá realizar en los plazos y con la periodicidad que el Representante Común acuerde con el Administrador;

oo. Proporcionar acceso irrestricto al Administrador a toda la información que tenga disponible derivada o relacionada con el Fideicomiso;

pp. Realizar previa instrucción del Comité Técnico Inicial o del Comité Técnico, según corresponda, o de conformidad con la autorización de la Asamblea de Tenedores, según sea el caso, ya sea de manera directa o a través del Administrador, todos los trámites y actos necesarios y/o convenientes a efecto de que el Fideicomiso sea tratado como una *"partnership"* o *"disregarded entity"* para efectos de impuestos federales de los Estados Unidos de América con anterioridad a la Emisión de que se trate, y para elegir antes o al momento de la Emisión para ser tratados como una *"association taxable as Corporation"* para efectos de impuestos federales de los Estados Unidos de América;

qq. En caso de realizarse colocaciones en los Estados Unidos de América, entregar con el apoyo del Administrador, previas instrucciones según corresponda, de conformidad con el Fideicomiso, a cada Tenedor y a cada Intermediario Colocador internacional (según sea designado por dicho Tenedor en su caso), una vez solicitado por dicho Tenedor o Intermediario Colocador internacional, cualquier información que conforme la Regla 144A(d)(4) bajo el *U.S. Securities Act of 1933*, vigente (el *"Securities Act"*), sea requerido entregar, en tanto que cualquiera de los CBFIs sean considerados como *"restricted securities"* (valores restringidos) de conformidad con la Regla 144(a)(3) del *Securities Act*, al menos de que el Fideicomiso esté sujeto a, y cumpla con, las Secciones 13 o 15(d) del *U.S. Securities Exchange Act of 1934*, vigente (el *"Exchange Act"*), o se encuentre exento de presentar dichos reportes de conformidad con, y cumpla con, la Regla 12g3-2(b) bajo el *Exchange Act*;

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

ss. Participar en co-inversiones, *joint-ventures* u otras asociaciones con terceros en términos del Fideicomiso y de la Legislación Aplicable;

tt. En caso de ser aplicable, inscribir a través de la Persona que sea instruida al efecto, el Fideicomiso en el Registro Único de Garantías Mobiliarias conforme se establece en la Cláusula Trigésima Quinta, sección 35.2-treinta y cinco punto dos del Fideicomiso;

uu. Cumplir con sus obligaciones conforme a la CUAE; en el entendido, que las actividades, facultades, y obligaciones previstas en la CUAE para el consejo de administración y el director general de emisoras serán realizadas por el Comité Técnico, el Comité de Auditoría y el Fiduciario (de conformidad con las instrucciones del Comité Técnico), respectivamente, de conformidad con lo previsto en la CUAE;

vv. Realizar pagos conforme al Fideicomiso o cualesquier otros contratos o instrumentos de los que sea parte, de conformidad con lo establecido en el Fideicomiso o dichos contratos o instrumentos;

ww. La revelación de Eventos Relevantes, previa instrucción del Administrador y/o del Comité Técnico según los mismos tengan conocimiento, o bien, cuando el Fiduciario no cuente con dichas instrucciones dará a conocer los Eventos Relevantes de conformidad con la información con la que al momento éste cuente en términos del artículo 105-ciento cinco de la LMV. Dentro de los Eventos Relevantes que deberá instruir el Comité Técnico para su publicación se incluyen, sin limitar, todos aquellos acuerdos del mismo cuyo sentido sea contrario a la opinión emitida por el Comité de Prácticas o el Comité de Auditoría, o aquel o aquellos que ejerzan dichas funciones; y

xx. En general, cumplir oportuna y diligentemente con todas las obligaciones a su cargo, de conformidad con el Fideicomiso y con las demás disposiciones legales aplicables. El Fideicomitente, el Representante Común, el Administrador y los Tenedores (por la adquisición de los CBFIs) reconocen que el Fiduciario no estará obligado a realizar acto alguno en contravención a este Fideicomiso o a la regulación aplicable. Derivado de lo anterior, acuerdan que el Fiduciario desempeñará los fines señalados anteriormente, en seguimiento y acatando las instrucciones enviadas por el Fideicomitente, el Administrador, el Comité Técnico y en su caso por el Representante Común, o persona facultada en términos del Fideicomiso, quienes serán responsables de emitir las instrucciones e instruir al Fiduciario la realización de sus actividades, en seguimiento a sus facultades conforme lo previsto en el presente Fideicomiso, por lo que el Fiduciario no será responsable y las partes lo liberan de cualquier responsabilidad, en el entendido que, el Fiduciario será indemnizado en los términos previstos en el presente Fideicomiso por el acatamiento de cualesquiera instrucciones y en el entendido que, no relevará de responsabilidad al emisor de la instrucción en ningún caso, incluyendo sin limitar, aquellas que hayan emitido en exceso de sus facultades o sin contar con las autorizaciones suficientes.

SEXTA. EMISIÓN DE CBFIS.

6.1-seis punto uno. Emisión de CBFIs. El Fiduciario emitirá CBFIs de tiempo en tiempo, de conformidad con los artículos 63-sesenta y tres, 64-sesenta y cuatro y demás aplicables de la LMV, en los términos y condiciones establecidos en el Fideicomiso, de conformidad con las instrucciones del Comité Técnico Inicial o, en su caso, de la Asamblea de Tenedores. Para tales efectos el Fiduciario deberá obtener la inscripción de dichos CBFIs en el RNV (incluyendo, en su caso, mediante trámite de actualización de inscripción) y, en su caso, obtener en la medida en que sea aplicable la autorización de la CNBV para llevar a cabo la oferta pública de los mismos, completar su listado en la Bolsa, o en cualquier otro sistema de cotización y/o negociación, y obtener cualesquier otras autorizaciones gubernamentales o administrativas que se requieran. Lo anterior, en el entendido que la primera Emisión, oferta pública y Colocación de CBFIs, se realizará de conformidad con las resoluciones que al efecto adopte el Comité Técnico Inicial, y por lo que corresponde a la segunda y ulteriores Colocaciones, de conformidad con la previa aprobación de la Emisión de la Asamblea de Tenedores.

6.2-seis punto dos. Tenedores. Los Tenedores, en virtud de la adquisición de los CBFIs, estarán sujetos a lo previsto en el Fideicomiso y en los CBFIs correspondientes y aceptan de manera expresa que: (i) exclusivamente, para el ejercicio del Derecho de Suscripción Preferente, sujeto a lo previsto en el numeral 6.9-seis punto nueve siguiente, tendrán derecho preferente para la adquisición de los CBFIs que emita el Fiduciario en el futuro; y (ii) el Fideicomiso es el único propietario de los Activos y, por lo tanto, los CBFIs únicamente otorgan el derecho a los frutos, rendimientos y en su caso al producto de la venta de los Activos, de conformidad con lo previsto por el Fideicomiso. Por ningún motivo se considerará que los CBFIs representan el derecho a una parte o la totalidad del derecho de propiedad o titularidad sobre los Activos afectos al Fideicomiso.

Los Fideicomitentes Adherentes mediante la aportación de Activos, reconocen los efectos fiscales que se generan a su cargo en relación al ISR o Ganancia Diferidos con motivo de la posible ganancia generada por la aportación de Activos al Patrimonio del Fideicomiso, y cuya exigibilidad se actualizará: (i) al momento de la venta de uno o varios CBFIs recibidos como contraprestación por dicha aportación; o (ii) en el momento en que el Fideicomiso enajene los Activos aportados por el Fideicomitente Adherente de que se trate. Asimismo reconocen que lo anterior podrá variar en caso de que la Legislación Aplicable sea modificada en el futuro y que se deberá reportar al Servicio de Administración Tributaria la información y documentación de cada una de las operaciones mediante las cuales se realizó la aportación al Fideicomiso de cada uno de los

Activos de que se trate, incluyendo la identificación de los mismos, así como el monto y número de los CBFIs entregados a los Fideicomitentes Adherentes; asimismo, en caso de que los Activos aportados al Fideicomiso se arrienden a dichos Fideicomitentes Adherentes, los contratos respectivos.

6.3-seis punto tres. Representante Común. El Representante Común tendrá, además de las obligaciones y facultades que le corresponden conforme a la legislación y reglamentación aplicables, las obligaciones y facultades que se establecen en la Cláusula Séptima del Fideicomiso y aquellas descritas en el Título que represente los CBFIs.

6.4-seis punto cuatro. Designación de Intermediarios Colocadores. El Comité Técnico designará a los Intermediarios Colocadores (ya sea en México y/o en el extranjero) o figuras equivalentes o similares, a los que se encomendará la realización de cada Colocación y actividades relacionadas.

6.5-seis punto cinco. Requisitos de los CBFIs. Los CBFIs emitidos por el Fiduciario en virtud de cada Emisión serán considerados parte de la primera Emisión y por consecuencia tendrán los mismos términos y condiciones. Los términos específicos se establecerán en los Títulos que representen los CBFIs. En todo caso, los CBFIs que emita el Fiduciario deberán cumplir con los términos establecidos en la Legislación Aplicable, incluyendo sin limitación los siguientes:

a. Antes de que los CBFIs sean emitidos y colocados, el Fiduciario deberá obtener todas las autorizaciones necesarias por parte de la CNBV y, en su caso, la autorización u opinión favorable de la Bolsa o cualquier otro sistema de cotización y/o negociación para el listado de los mismos.

b. Los CBFIs se denominarán en Pesos.

c. Los CBFIs serán no amortizables.

d. Los CBFIs otorgarán a sus Tenedores solamente el derecho a los frutos, rendimientos y en su caso al producto de la venta del Patrimonio del Fideicomiso y a cualesquiera otros derechos que se establezcan en el Fideicomiso y en los Documentos de la Emisión. Por ningún motivo se considerará que los CBFIs representan el derecho a una parte o a la totalidad del derecho de propiedad o titularidad sobre los Activos afectos al Fideicomiso.

e. Ni el Fiduciario (excepto con los bienes disponibles en el Patrimonio del Fideicomiso según se prevé específicamente en el Fideicomiso), ni los Fideicomitentes, ni el Administrador, ni el Representante Común, ni los Intermediarios Colocadores, estarán obligados en lo personal a hacer el pago de cualquier cantidad debida conforme al Fideicomiso. En caso que el Patrimonio del Fideicomiso no genere los recursos necesarios para realizar la entrega de Distribuciones Totales a los Tenedores, no habrá obligación del Fiduciario, de los Fideicomitentes, del Administrador, del Representante Común ni de los Intermediarios Colocadores, de realizar dicha entrega, por lo que ninguno de ellos estará obligado a hacer uso de su propio patrimonio para cubrir el pago de Distribuciones Totales.

f. Todas las Distribuciones o Distribuciones Totales a los Tenedores se llevarán a cabo por medio de transferencia electrónica a través del Indeval, ubicado en Paseo de la Reforma número 255-doscientos cincuenta y cinco, Piso 3-tres, Colonia Cuauhtémoc, "06500", Ciudad de México, México.

g. Los CBFIs se registrarán e interpretarán de conformidad con la Legislación Aplicable.

h. Los CBFIs serán colocados en el mercado de valores o sistema de cotización y/o negociación que en su caso determine el Comité Técnico, ya sea en México, o en el extranjero simultáneamente, siempre y cuando en todo momento se cumpla con lo dispuesto en el artículo 187-ciento ochenta y siete de la LISR y la Regla 3.2.12 de la Resolución Miscelánea Fiscal vigente, y deberán ser inscritos en el RNV.

i. Los CBFIs tendrán las demás características que determine la Asamblea de Tenedores o el Comité Técnico Inicial, en su caso, en los términos de la Emisión respectiva.

6.6-seis punto seis. Precio de Colocación. El precio de colocación de los CBFIs será determinado conforme se establezca en los Documentos de cada Emisión.

6.7-seis punto siete. Título. Los CBFIs emitidos por el Fideicomiso podrán estar documentados mediante un único Título que ampare la totalidad de los CBFIs. El Título respectivo deberá contener todos los datos relativos a la Emisión y los requisitos que establece la LMV, y será emitido en los términos que establece la propia LMV, conforme a las características que acuerde el Comité Técnico Inicial y posteriormente la Asamblea de Tenedores. El Título deberá ser depositado en el Indeval. La clave de cotización de los CBFIs la determinará la Bolsa en su momento.

6.8-seis punto ocho. Autorizaciones Gubernamentales. El Fiduciario deberá obtener, con el apoyo de los asesores externos designados al efecto para tales efectos y con cargo al Patrimonio del

Fideicomiso, todas y cada una de las autorizaciones gubernamentales que se requieran para la Emisión de los CBFIs, así como para la oferta y su registro en el RNV de la CNBV o cualesquiera otro necesario o conveniente, sea nacional o extranjero. Asimismo, el Fiduciario deberá obtener la autorización para el listado de los CBFIs en la Bolsa o cualquier otro sistema de cotización y/o negociación necesario o conveniente.

6.9-seis punto nueve. Derecho de los Tenedores que hayan adquirido CBFIs con motivo de la oferta pública inicial de CBFIs. Exclusivamente para la primera Emisión subsecuente de CBFIs que tenga lugar a partir de la oferta pública inicial de CBFIs, los Tenedores que hayan adquirido CBFIs con motivo de la oferta pública inicial de CBFIs, tendrán el Derecho de Suscripción Preferente, considerando lo que en su momento determine la Asamblea de Tenedores al efecto.

SÉPTIMA. OBLIGACIONES DEL REPRESENTANTE COMÚN.

7.1-siete punto uno. Obligaciones del Representante Común. Sin perjuicio de las obligaciones del Representante Común previstas en el Título, en la LMV, en la LGTOC, en la Circular Única de Emisoras y en los demás Documentos de Emisión, el Representante Común tendrá durante la vigencia del Fideicomiso, las siguientes obligaciones:

(a) Cumplir en tiempo y forma con las obligaciones establecidas a su cargo en el Título, en el Fideicomiso y en los Documentos de Emisión.

(b) Suscribir los Títulos que amparen los CBFIs, habiendo verificado que cumplan con la Legislación Aplicable.

(c) Verificar la constitución del Fideicomiso.

(d) Verificar, a través de la información que le sea proporcionada para tales fines, la existencia y el estado del Patrimonio del Fideicomiso.

(e) Verificar, a través de la información que le sea proporcionada para tales fines, la existencia y patrimonio de cualquier fideicomiso respecto del cual el Fideicomiso adquiera derechos fideicomitentes-fideicomisarios.

(f) Verificar el cumplimiento del destino de los fondos derivados de las Colocaciones.

(g) Verificar, a través de la información que se le hubiere proporcionado para tales fines, el cumplimiento en tiempo y forma por parte del Fideicomiso, del Fiduciario, del Administrador, del Fideicomitente Inicial y demás personas que suscriban el Contrato de Administración y/o los Documentos de Emisión o que presten servicios al Emisor en relación con los CBFIs o, en su caso, el Patrimonio del Fideicomiso, de las obligaciones establecidas en los Documentos de Emisión (excepto de las obligaciones de índole contable, fiscal, laboral y administrativas de dichas partes derivadas de la emisión) y notificar a los Tenedores de cualquier incumplimiento, así como verificar el estado que guarda el Patrimonio del Fideicomiso; en el entendido que el Fideicomiso, el Fiduciario, el Administrador, el Fideicomitente Inicial y las demás personas que suscriban el Contrato de Administración y/o los Documentos de Emisión, estarán obligados a entregar y/o causar que se le proporcione al Representante Común, dentro de los plazos referidos en el inciso o) de la presente Cláusula, la información y documentación que sea necesaria para verificar el cumplimiento de las obligaciones a que se refiere este inciso.

(h) Notificar a la CNBV, la Bolsa e Indeval respecto de cualquier retraso del Fiduciario en el cumplimiento de sus obligaciones a través de los medios que considere adecuados, sin que por tal motivo se considere incumplida obligación de confidencialidad alguna.

(i) Convocar y presidir las Asambleas de Tenedores cuando la Legislación Aplicable (de manera específica la LMV) o los términos de los CBFIs o del Fideicomiso así lo requieran y cuando lo considere necesario o conveniente para obtener una confirmación de los Tenedores con respecto a la toma de cualquier decisión, así como para ejecutar sus resoluciones.

(j) Celebrar, en representación de los Tenedores, todos los Documentos de Emisión y contratos con el Fiduciario de conformidad con el Fideicomiso previa aprobación de la Asamblea de Tenedores respectiva cuando esta se requiera.

(k) Ejercer todas las acciones necesarias a efecto de salvaguardar los derechos de los Tenedores en su conjunto, incluyendo las relativas a los pagos a que tengan derecho los Tenedores.

(l) De conformidad con la información que al efecto le proporcione el Administrador y el Comité Técnico, según corresponda, publicar los avisos de entrega de Distribuciones Totales a los Tenedores e informar a la CNBV y a la Bolsa, a través del SEDI, con por lo menos 6 (seis) Días Hábiles de anticipación, respecto de cualquier Distribución Total que deba hacerse a los Tenedores, de acuerdo con la fracción VI del

artículo 187-ciento ochenta y siete de la LISR, para lo cual el Fiduciario le notificará al Representante Común con cuando menos 10 (diez) Días Hábles de anticipación el monto y la fecha de Distribución Total. En virtud de que el SEDI, a la fecha de celebración del Fideicomiso, no permite al Representante Común realizar la publicación directamente sobre las Distribuciones Totales, las Partes reconocen, que la publicación, así como las notificaciones a realizarse físicamente a la CNBV, el Indeval y la Bolsa, las hará directamente el Fiduciario en un margen de por lo menos 6 (seis) Días Hábles de anticipación respecto a la fecha de pago de Distribuciones Totales a realizarse. En el supuesto de que en un futuro el Representante Común tenga la facultad de realizar la publicación en el SEDI, las mismas, así como las notificaciones físicas, deberán de realizarse por este último, previa notificación que a su vez el Representante Común reciba por parte del Comité Técnico, con copia al Fiduciario.

(m) Actuar como intermediario con el Fiduciario en representación de los Tenedores, para la entrega a los mismos de cualquier cantidad debida a ellos en términos del Título y del Fideicomiso y para cualesquier otros asuntos que se requieran.

(n) Ejercer sus derechos o facultades y cumplir con sus obligaciones establecidas en el Título, en el Fideicomiso, la LGTOC, la LMV, la Legislación Aplicable, y en los demás documentos de los que sea parte y sean suscritos directamente por parte del Representante Común, así como cumplir con los sanos usos y prácticas bursátiles. Todos y cada uno de los actos que lleve a cabo el Representante Común en representación o por cuenta de los Tenedores de conformidad con los términos establecidos en el Fideicomiso, el Título, los demás documentos de los que sea parte o la Legislación Aplicable, serán obligatorios para los Tenedores y se considerarán como aceptados por los mismos.

(o) Solicitar del Fiduciario, del Administrador y de las personas que suscriban los Documentos de Emisión y presten servicios al Emisor en relación con los CBFIs o, en su caso, el Patrimonio del Fideicomiso, toda la información y documentación en su posesión que razonablemente sea necesaria para el cumplimiento de las funciones del Representante Común, inclusive los relativos a la situación financiera del Fideicomiso; en el entendido que el Fiduciario y el Administrador, tendrán la obligación de proporcionar la información y documentación relacionada con el Fideicomiso y con los CBFIs que les sea razonablemente requerida, en un plazo no mayor a 10 (diez) Días Hábles, contados a partir del requerimiento de información y documentación correspondiente por parte del Representante Común, salvo que se trate de asuntos urgentes en cuyo caso la entrega se deberá realizar en los plazos y periodicidad que el Representante Común razonablemente le requiera.

(p) Proporcionar a cualquier Tenedor, debidamente acreditado, a costa de éste último, las copias de los reportes que, en su caso, le hayan sido entregados al Representante Común, por parte del Fiduciario y/o del Administrador. Asimismo, en caso de efectuarse una colocación fuera del territorio mexicano, el Administrador a través del Representante Común, proporcionará a los Tenedores residentes en el extranjero que en su caso así lo soliciten expresamente al Comité Técnico, la información que determine este último, con apego a los términos del Fideicomiso que al efecto corresponda, a efectos de que los mismos puedan cumplir con las disposiciones fiscales aplicables a los Tenedores señalados.

(q) Realizar todos los actos para, o tendientes a, mantener la exigibilidad y validez del Fideicomiso y del Título de conformidad con las instrucciones que al efecto reciba por parte de la Asamblea de Tenedores.

(r) Solicitar por escrito al Fiduciario que se haga del conocimiento del público, a través de la publicación de un evento relevante, cualquier incumplimiento de las obligaciones establecidas en el Contrato de Administración y/o los Documentos de Emisión por parte del Fiduciario, del Administrador y de las demás partes en dichos documentos.

En caso de que el Fiduciario omita divulgar el evento relevante de que se trate, dentro de los 2 (dos) Días Hábles siguientes a la notificación realizada por el Representante Común, el Representante Común tendrá la obligación de publicar dicho evento relevante en forma inmediata.

(s) Abstenerse de realizar actividades o actos que sean incongruentes o contrarios a lo estipulado en el Título, en el Fideicomiso, a las decisiones adoptadas en las Asambleas de Tenedores o en la Legislación Aplicable y llevar a cabo todas las actividades y actos necesarios o tendientes para que las Partes puedan ejercer completa, eficaz y oportunamente sus derechos.

(t) Realizar todos los actos necesarios para o tendientes a conservar los derechos de los que, en su caso, pudiera llegar a ser titular conforme a los términos del Título y del Fideicomiso.

(u) Rendir cuentas del desempeño de sus funciones, cuando le sean solicitadas por la Asamblea de Tenedores o al momento de concluir su encargo. Para los casos en que la rendición de cuentas implique aspectos especializados, que no pueda preparar el Representante Común por sí o información adicional a la que deba proporcionar, el Representante Común, con cargo al Patrimonio del Fideicomiso en términos de lo establecido en la fracción (v) siguiente, podrá solicitar al Fiduciario contratar a terceros que auxilien al Fiduciario a preparar la información.

(v) Solicitar a la Asamblea de Tenedores ordenar e instruir al Fiduciario que se subcontrate a terceros especializados para que auxilien al Representante Común en el cumplimiento de sus obligaciones de revisión establecidas en la Circular Única de Emisoras o en la Legislación Aplicable, sujeto a las responsabilidades que establezca la propia Asamblea de Tenedores. En caso de que la Asamblea de Tenedores no apruebe la subcontratación, el Representante Común solamente responderá de las actividades que le son directamente imputables en términos de la Circular Única de Emisoras o de la Legislación Aplicable.

(w) En general, llevar a cabo los actos necesarios a fin de salvaguardar los derechos de los Tenedores.

Para el cumplimiento de sus obligaciones, el Representante Común tendrá el derecho de solicitar al Emisor, al Fiduciario, al Administrador, a sus auditores externos, asesores legales o cualquier persona que preste servicios a la Emisora, en relación con los CBFIs o, en su caso, el Patrimonio del Fideicomiso, la información y documentación que considere necesaria para verificar el cumplimiento de las obligaciones establecidas en los Documentos de la Emisión y el Contrato de Administración. El Fiduciario, el Fideicomitente Inicial, el Administrador, el Representante Común y demás partes que suscriban los Documentos de Emisión tendrán la obligación de requerir a las partes o a aquellas personas que les presten servicios relacionados ya sea con los CBFIs o con el Patrimonio del Fideicomiso que proporcionen al Representante Común la información y documentación en los plazos referidos en el inciso (o) anterior, en el entendido que la firma de los Documentos de Emisión obligan a quien lo suscriba a cumplir con las obligaciones previstas en el presente párrafo.

El Representante Común asumirá que la información y documentación presentada por las partes o suscriptores de los Documentos de Emisión es exacta y veraz, por lo que podrá confiar en ella para sus funciones de revisión.

Asimismo, sin perjuicio de las demás obligaciones del Fiduciario referidas en los párrafos anteriores, éste deberá contratar, con previa autorización e instrucción de la Asamblea de Tenedores y con cargo al Patrimonio del Fideicomiso, a los terceros que asistan al Representante Común en el cumplimiento de sus obligaciones, en términos de las instrucciones que reciba para tal efecto del Representante Común, en un plazo que no deberá exceder de 5 (cinco) Días Hábiles contados a partir de que le sea girada dicha instrucción, la cual deberá llevar incorporados los términos de la contratación así como los datos de contacto del prestador de servicios a contratar y la documentación que resulte necesaria para que se celebre dicha contratación, ya que en caso contrario, el Fiduciario no será responsable por no realizar la contratación en el plazo antes estipulado; en el entendido que de no existir los recursos suficientes para tales efectos, se estará a lo dispuesto por el artículo 281-doscientos ochenta y uno del Código de Comercio, así como lo establecido en el artículo 2577-dos mil quinientos setenta y siete del Código Civil vigente en la Ciudad de México y sus correlativos en los Códigos Civiles de los demás Estados de la República Mexicana y en el Código Civil Federal, en relación con su carácter de mandatario en términos del artículo 217-doscientos diecisiete de la LGTOC por lo que ni el Representante Común ni el Fiduciario estarán obligados a anticipar las cantidades necesarias para la contratación de dichos terceros o especialistas y no serán responsables bajo ninguna circunstancia del retraso de su contratación y/o por falta de recursos de llevar a cabo dicha contratación y/o porque no le sean proporcionados por los Tenedores.

El Representante Común solamente actuará o dejará de actuar con base en la información recibida, sin estar obligado a verificar su autenticidad, integridad o veracidad. El Representante Común no será responsable en los casos de actos dolosos, negligentes, de la mala fe o ilegales (incluyendo actos fraudulentos) por parte del Fiduciario, Administrador o las personas que suscriban los Documentos de Emisión. El Representante Común no será responsable si ha actuado de buena fe, conforme a la Legislación Aplicable, con base a la información disponible en el momento que corresponda o buscando proteger los intereses de los Tenedores.

Asimismo, a fin de comprobar el cumplimiento de las obligaciones del Fiduciario, el Administrador y las personas que suscriban los Documentos de Emisión, el Representante Común podrá realizar visitas o revisiones a las personas referidas de manera anual y en cualquier otro momento cuando así lo determine necesario o conveniente, previa notificación que les dirija por escrito con 5 (cinco) Días Hábiles de anticipación a la fecha en que pretenda realizar dicha visita o revisión, salvo casos urgentes, en cuyo caso no hay plazo para realizar la notificación. Para lo cual, el Representante Común podrá, previa autorización de la Asamblea de Tenedores, contratar y acompañarse de profesionales, con cargo al Patrimonio del Fideicomiso.

7.2-siete punto dos. Obligtoriedad. Todos y cada uno de los actos que lleve a cabo el Representante Común en representación o por cuenta de los Tenedores de conformidad con los términos establecidos en el Fideicomiso, los CBFIs, los demás documentos de los que sea parte o la Legislación Aplicable, serán obligatorios para los Tenedores y se considerarán como aceptados por los mismos.

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

7.4-siete punto cuatro. Erogaciones. El Representante Común en ningún momento estará obligado a erogar ningún tipo de gasto u honorario o cantidad alguna con cargo a su patrimonio a fin de cumplir con las funciones que le corresponden conforme a la Legislación Aplicable, al Fideicomiso y a los respectivos CBFIs.

7.5-siete punto cinco. Exclusión de Responsabilidad. El Representante Común no será responsable por la autenticidad ni la veracidad de la documentación o la información que en su caso, llegue a proporcionarle el Fiduciario, el Administrador, el Comité Técnico y/o el Auditor Externo, tales como avalúos, estados financieros, relaciones patrimoniales, información sobre el valor y el estado del Patrimonio del Fideicomiso, poderes o cualquier otro documento relacionado con la Emisión que requiera el Representante Común, y que no sea formulado directamente por este último.

De igual manera no será responsabilidad del Representante Común ni de su personal, vigilar o supervisar el cumplimiento de los servicios contratados del Auditor Externo o de cualquier tercero, ni la debida instalación o funcionamiento del Comité Técnico y las obligaciones de sus miembros, ni de cualquier otro órgano distinto a la Asamblea de Tenedores, a excepción hecha de los casos derivados de las obligaciones a su cargo conforme el Fideicomiso y la Legislación Aplicable.

OCTAVA. ASAMBLEA DE TENEDORES.

8.1-ocho punto uno. Asamblea de Tenedores. La Asamblea de Tenedores será el órgano máximo de decisión del Fideicomiso, representará al conjunto de los Tenedores y sus decisiones, adoptadas conforme a las disposiciones del Fideicomiso, serán válidas respecto de todos los Tenedores, incluyendo a los ausentes o disidentes.

8.2-ocho punto dos. Lugar de Celebración. Las Asambleas de Tenedores se celebrarán en el domicilio del Representante Común o en el lugar que se señale en la convocatoria correspondiente, pero invariablemente en algún lugar de México.

8.3-ocho punto tres. Convocatorias. La Asamblea de Tenedores se reunirá siempre que sea convocada por el Fiduciario a través del SEDI, con al menos 10 (diez) Días de anticipación a la fecha en que deba reunirse, en términos de lo dispuesto por la fracción I del artículo 64-sesenta y cuatro Bis 1 de la LMV; en el entendido que en la convocatoria se expresarán los puntos que en la Asamblea de Tenedores deberán tratarse. Lo anterior, sin perjuicio del Derecho de Convocar o Aplazar Asamblea.

La convocatoria que publique el Fiduciario a través del SEDI en términos del párrafo anterior, será enviada por éste al Representante Común, a través de correo electrónico, y será publicada por el Representante Común al menos 1 (una) vez, dentro de los 10 (diez) Días a que se refiere el párrafo inmediato anterior en alguno de los periódicos de mayor circulación del domicilio del Fiduciario, en el entendido que será el Representante Común quien procederá a dar cumplimiento a lo establecido en el último párrafo del artículo 290-doscientos noventa de la LMV, a fin de que Indeval le proporcione las constancias correspondientes.

Adicionalmente, en caso que los Tenedores ejerzan el Derecho de Convocar o Aplazar Asamblea, el Representante Común deberá expedir la convocatoria para que la Asamblea de Tenedores se reúna dentro del término de 1 (un) mes a partir de la fecha en que reciba la solicitud. Si el Representante

Común no cumpliere con esta obligación, el Juez de Primera Instancia del domicilio del Representante Común, a petición de los Tenedores solicitantes, deberá expedir la convocatoria para la reunión de la Asamblea de Tenedores.

Para efectos de lo anterior, la convocatoria que efectúe el Representante Común se publicará 1 (una) vez, por lo menos en alguno de los periódicos de mayor circulación del domicilio del Fiduciario, con 10 (diez) Días de anticipación, por lo menos, a la fecha en que la Asamblea de Tenedores deba reunirse. En la convocatoria se expresarán los puntos que en la Asamblea de Tenedores deberán tratarse.

La información y documentos relacionados con el orden del día de la Asamblea de Tenedores deberá estar disponible, de forma gratuita en el domicilio que se indique en la convocatoria, para su revisión por parte de los Tenedores con por lo menos 10 (diez) Días de anticipación a la fecha en que tendrá verificativo dicha Asamblea de Tenedores.

El Fiduciario deberá convocar a la Asamblea de Tenedores, en los términos establecidos al efecto en el Fideicomiso, a celebrarse dentro de los 4-cuatro meses posteriores al cierre de cada ejercicio, para, entre otros, aprobar los estados financieros del Fideicomiso correspondientes al ejercicio anterior y para elegir o ratificar a los miembros del Comité Técnico, considerando en lo que corresponda la propuesta del Comité de Nominaciones y Compensaciones.

8.4-ocho punto cuatro. Admisión y Representación. Los Tenedores podrán hacerse representar en las asambleas, por un apoderado que cuente con poder general o especial suficiente conforme a derecho o mediante simple carta poder firmada por el poderdante ante 2 (dos) testigos.

Para poder ser admitidos en las Asambleas de Tenedores, los Tenedores deberán depositar en el lugar que indique el Representante Común, a más tardar el Día Hábil previo a la fecha en que la Asamblea de Tenedores deba celebrarse, las constancias de depósito que expida el Indeval y el listado de Tenedores que a tal efecto expida la casa de bolsa correspondiente, de ser el caso, respecto de los CBFIs de los cuales dichos Tenedores sean titulares.

Las Asambleas de Tenedores serán presididas por el Representante Común o por cualquier otra persona que sea designada por los Tenedores presentes para actuar como tal por la Asamblea de Tenedores. El presidente de la Asamblea de Tenedores designará, de entre las personas que se encuentren presentes en la asamblea, a un secretario y a un escrutador.

El Administrador podrá asistir con voz, pero sin voto en las Asambleas de Tenedores.

8.5-ocho punto cinco. Asamblea Ordinaria de Tenedores. Los Tenedores podrán discutir cualquier asunto en la Asamblea Ordinaria de Tenedores, salvo por aquellos asuntos reservados a la Asamblea Extraordinaria de Tenedores.

Para que la Asamblea Ordinaria de Tenedores se considere legalmente instalada, en virtud de primera convocatoria, deberán estar representadas en ella la mitad más uno del monto total de los CBFIs en circulación, y sus decisiones serán consideradas como válidas cuando sean aprobadas por mayoría de votos de los CBFIs en circulación presentes.

En caso de que una Asamblea Ordinaria de Tenedores se reúna en virtud de segunda convocatoria, se considerará legalmente instalada, cualquiera que sea el número de CBFIs que estén en ella representados y sus decisiones serán consideradas como válidas, cuando sean aprobadas por mayoría de votos de los CBFIs en circulación presentes.

8.6-ocho punto seis. Asamblea Extraordinaria de Tenedores. Los Tenedores se reunirán en Asamblea Extraordinaria de Tenedores para tratar cualquiera de los siguientes asuntos:

- (a) acordar la revocación de la designación del Representante Común;
- (b) designar a un nuevo representante común;
- (c) consentir u otorgar prórrogas o esperas a las obligaciones del Fiduciario conforme al Fideicomiso;
- (d) remover al Administrador y designar a un Administrador Sustituto en términos del Fideicomiso;
- (e) acordar la integración o unión del Fideicomiso con cualesquier otra Fibra y/o negocio, la división del Patrimonio del Fideicomiso, y/o consolidación de Activos;
- (f) acordar la terminación de los contratos de prestación de servicios que el Administrador haya celebrado con terceros en términos de la Cláusula Décima sección 10.5-diez punto cinco del Fideicomiso, a través de los cuales haya subcontratado cualesquiera de los Servicios de Administración;

(g) resolver cualquier desacuerdo entre el Comité de Prácticas y/o el Comité de Nominaciones y Compensaciones relacionado con las recomendaciones de dichos comités;

(h) acordar la terminación anticipada del Fideicomiso, la liquidación del Patrimonio del Fideicomiso, el desliste de los CBFIs y la cancelación de la inscripción en el RNV;

(i) acordar la modificación de las Cláusulas del Fideicomiso a que hace referencia el inciso (i) de la sección 32.1-treinta y dos punto uno de la Cláusula Trigésima Segunda del Fideicomiso;

(j) acordar la modificación de la Cláusula Quinta del Fideicomiso, en el entendido que, en caso que con motivo de cualquier modificación a esta cláusula se altere el fin primordial del Fideicomiso o aquellos permitidos por el régimen fiscal especial de Fibras, el Fideicomiso dejará de ser considerado y tratado fiscalmente como un fideicomiso Fibra en términos de la legislación fiscal aplicable; y

(k) acordar la destitución de los Ejecutivos Clave.

Para que se considere válidamente instalada una Asamblea Extraordinaria de Tenedores (en virtud de primera o ulterior convocatoria), se requerirá que estén representados los Tenedores que representen por lo menos el 75% (setenta y cinco por ciento) del número de CBFIs en circulación para que haya quórum.

Las decisiones de la Asamblea Extraordinaria de Tenedores serán válidas si cuentan con el voto favorable de los Tenedores que representen por lo menos el 75% (setenta y cinco por ciento) del número total de CBFIs en circulación; salvo: (i) el caso de remoción y sustitución del Administrador y la designación de un Administrador Sustituto, en cuyo caso deberá contar con el voto favorable de los Tenedores que representen el 66% (sesenta y seis por ciento) del número total de CBFIs en circulación; (ii) el caso de la terminación de los contratos de prestación de servicio que el Administrador haya celebrado con terceros para subcontratar cualesquiera de los Servicios de Administración, en cuyo caso deberá contar con el voto favorable de los Tenedores que representen el 66% (sesenta y seis por ciento) del número total de CBFIs en circulación; (iii) el caso de la terminación anticipada del Fideicomiso, la liquidación del Patrimonio del Fideicomiso, el desliste de los CBFIs y la cancelación de la inscripción en el RNV, en cuyo caso será necesario el voto favorable de los Tenedores que representen por lo menos 85% (ochenta y cinco por ciento) del número total de CBFIs en circulación; (iv) el caso de modificación de las Cláusulas del Fideicomiso a que hace referencia el inciso (i) de la sección 32.1-treinta y dos punto uno de la Cláusula Trigésima Segunda del Fideicomiso, en cuyo caso será necesario el voto favorable de los Tenedores que representen más del 85% (ochenta y cinco por ciento) del número total de CBFIs en circulación, en el entendido que dicha mayoría no se requerirá cuando se trate de modificaciones necesarias para adecuar el Fideicomiso de conformidad con reformas a la Legislación Aplicable o derivadas de algún requerimiento por parte de alguna autoridad gubernamental en ejercicio legal de sus facultades o bien se trate de un error notoriamente involuntario a juicio del Representante Común en la redacción de alguna de las Cláusulas, para lo que bastará mayoría simple de los CBFIs en circulación presentes; (v) el caso de modificación de la Cláusula Quinta del Fideicomiso, en cuyo caso será necesario el voto favorable de los Tenedores que representen más del 85% (ochenta y cinco por ciento) del número total de CBFIs en circulación; en el entendido que dicha mayoría no se requerirá cuando se trate de modificaciones necesarias para adecuar el Fideicomiso de conformidad con reformas a la Legislación Aplicable o derivadas de algún requerimiento por parte de alguna autoridad gubernamental en ejercicio legal de sus facultades o bien se trate de un error notoriamente involuntario a juicio del Representante Común en la redacción de dicha Cláusula, para lo que bastará mayoría simple de los CBFIs en circulación presentes; y (vi) el caso de la destitución de Ejecutivos Clave, en cuyo caso será necesario el voto favorable de los Tenedores que representen más del 85% (ochenta y cinco por ciento) del número total de CBFIs en circulación.

8.7-ocho punto siete. Nulidad de los Acuerdos. Cualquier disposición adoptada en contraposición a lo previsto en esta Cláusula será nula y no tendrá efecto legal alguno.

8.8-ocho punto ocho. Actas de Asamblea de Tenedores. De cada Asamblea de Tenedores se levantará acta que será suscrita por quienes hayan fungido en la sesión como presidente y secretario. Al acta se agregará la lista de asistencia, firmada por los Tenedores presentes en la asamblea y por el escrutador.

Las actas y demás datos y documentos relacionados con la instalación y votación, así como con los asuntos discutidos y/o resueltos durante las Asambleas de Tenedores, serán conservados por el Representante Común. El Representante Común enviará al Fiduciario a más tardar dentro de los 2 (dos) Días Hábiles siguientes a la fecha de celebración de la Asamblea de Tenedores de que se trate, copia simple de los documentos relacionados con la instalación y votación de dicha Asamblea de Tenedores, y un tanto original del acta levantada debidamente firmada por el presidente y el secretario de dicha Asamblea de Tenedores y

del legajo que la acompañe. Asimismo, el Representante Común tendrá la obligación de entregarle una copia simple de dicha documentación al Administrador cuando este último lo solicite por escrito. Los Tenedores podrán, en todo tiempo, consultar las actas y legajos conservados por el Representante Común y solicitar que, a expensas de dichos Tenedores, el Representante Común les expida copias certificadas de dichos documentos. Las instrucciones que derivadas de los acuerdos de las Asambleas de Tenedores se emitan al Fiduciario deberán ir firmadas por el presidente y secretario de dicha Asamblea de Tenedores o bien por delegado especial designado en la misma.

Para efectos de calcular el quórum de asistencia a las Asambleas de Tenedores, se tomará como base el número de CBFIs en circulación. Los Tenedores tendrán derecho a un voto por cada CBFI del que sean titulares. Asimismo, para efectos de claridad y para el cómputo de la votación, aquellos Tenedores que se abstengan de votar algún punto del orden del día en una Asamblea de Tenedores, serán considerados para efectos del quórum de asistencia, pero no para efectos de la votación, es decir, no se considerará que hayan emitido su voto de manera afirmativa o negativa.

8.9-ocho punto nueve. Resoluciones fuera de Asamblea. Las resoluciones tomadas fuera de asamblea por unanimidad de los Tenedores que representen la totalidad de los CBFIs en circulación tendrán la misma validez que si hubieren sido adoptadas reunidos en asamblea (ordinaria o extraordinaria, según sea el caso) siempre que se confirmen por escrito. Las instrucciones que derivadas de los acuerdos de las resoluciones fuera de asamblea se emitan al Fiduciario deberán ir firmadas por el presidente y secretario que hayan actuado como tales en dichas resoluciones fuera de asamblea o bien por delegado especial designado en las mismas y acompañarse de una copia de las resoluciones debidamente firmada por todos los asistentes.

8.10-ocho punto diez. Derechos de los Tenedores. En los términos del artículo 290-doscientos noventa de la LMV, los Tenedores demostrarán la titularidad de los CBFIs, acreditarán sus derechos y legitimarán el ejercicio de las acciones que les otorguen los mismos, con las constancias no negociables que expida el Indeval, conjuntamente con el listado que para tal efecto emita la casa de bolsa que custodie los CBFIs de los Tenedores en cuestión, en los términos de la Legislación Aplicable.

Los Tenedores tendrán, en su calidad de titulares de los CBFIs, los derechos que les concede la LMV y los derechos específicos que se establezcan en el Título respectivo, incluyendo entre otros:

(a) El derecho a ser debidamente representados a través del Representante Común, pudiendo votar en Asamblea de Tenedores su remoción y la designación de su sustituto en términos de lo dispuesto en la Cláusula Séptima, sección 7.3 del Fideicomiso.

(b) Los Tenedores que en lo individual o en su conjunto tengan el 10% (diez por ciento) o más del número de CBFIs en circulación, tendrán el derecho a: (i) solicitar al Representante Común que convoque a una Asamblea de Tenedores; y (ii) solicitar que se aplace por 1 (una) sola vez, por 3 (tres) Días y sin necesidad de nueva convocatoria, la votación de cualquier asunto respecto del cual no se consideren suficientemente informados.

(c) Los Tenedores que en lo individual o en su conjunto tengan el 20% (veinte por ciento) o más del número de CBFIs en circulación tendrán el derecho de oponerse judicialmente a las resoluciones de la Asamblea de Tenedores, siempre que los reclamantes no hayan concurrido a la asamblea o hayan dado su voto en contra de la resolución y se presente la demanda correspondiente dentro de los 15 (quince) Días siguientes a la fecha de la adopción de las resoluciones, señalando en dicha demanda la disposición contractual incumplida o el precepto legal infringido y los conceptos de violación (de conformidad con lo dispuesto en el inciso a), de la fracción II del artículo 64-sesenta y cuatro Bis 1 de la LMV).

La ejecución de las resoluciones impugnadas podrá suspenderse por el juez, siempre que los demandantes otorguen fianza bastante para responder de los daños y perjuicios que pudieren causarse al resto de los tenedores por la inejecución de dichas resoluciones, en caso de que la sentencia declare infundada o improcedente la oposición.

La sentencia que se dicte con motivo de la oposición surtirá efectos respecto de todos los Tenedores. Todas las oposiciones en contra de una misma resolución, deberán decidirse en una sola sentencia.

(d) Los Tenedores que en lo individual o en su conjunto tengan 10% (diez por ciento) del número de CBFIs en circulación tendrán el derecho a designar en Asamblea de Tenedores a 1 (un) miembro del Comité Técnico. Tal designación sólo podrá revocarse por los demás Tenedores cuando a su vez se revoque el nombramiento de todos los miembros del Comité Técnico; en este supuesto, las personas sustituidas no

podrán ser nombradas durante los 12 (doce) meses siguientes a la revocación. Para efectos de claridad, este derecho podrá ser ejercido por cada 10% (diez por ciento) de los CBFIs en circulación.

El derecho al que se refiere el presente inciso, será renunciable en cualquier momento por parte de los Tenedores, bastando para ello notificación por escrito al Fiduciario y al Representante Común; en el entendido que dicha renuncia será temporal y los Tenedores respectivos podrán ejercer nuevamente el derecho a que hace referencia el presente inciso, en una Asamblea de Tenedores posterior.

(e) Los Tenedores que en lo individual o en su conjunto tengan 15% (quince por ciento) o más del número de CBFIs en circulación tendrán el derecho a ejercer acciones de responsabilidad en contra del Administrador por el incumplimiento a sus obligaciones; en el entendido que dichas acciones, prescribirán en 5 (cinco) años contados a partir de que se hubiere realizado el acto o hecho que haya causado el daño patrimonial correspondiente.

(f) Los Tenedores tienen derecho a tener a su disposición de forma gratuita y con al menos 10 (diez) Días de anticipación a la Asamblea de Tenedores, en el domicilio que se indique en la convocatoria, la información y documentos relacionados con los puntos del orden del día.

(g) Los Tenedores podrán celebrar convenios para el ejercicio del voto en las Asambleas de Tenedores o cualesquiera otros convenios relacionados con el voto o derechos económicos respecto de los CBFIs. La celebración de dichos convenios y sus características deberán de ser notificados al Representante Común y al Fiduciario por los Tenedores dentro de los 5 (cinco) Días Hábiles siguientes al de su concertación, para que sean revelados por el Fiduciario al público inversionista a través del SEDI que mantiene la Bolsa y STIV-2 que mantiene la CNBV, o los medios que estas determinen, así como para que se difunda su existencia en el reporte anual del Fideicomiso. Lo anterior en el entendido que los convenios para el ejercicio del voto en Asambleas de Tenedores, que contengan las opciones de compra o venta entre Tenedores de los CBFIs o cualesquiera otros convenios relacionados con el voto o derechos económicos respecto de los CBFIs, así como los que realicen los miembros del Comité Técnico y sus respectivas características, deberán ser difundidos en el reporte anual del Fideicomiso en términos de la LMV y la Circular Única de Emisoras. En dichos convenios se podrá estipular la renuncia por parte de los Tenedores a ejercer su derecho de nombrar a un miembro del Comité Técnico en los términos señalados en la Cláusula Octava, sección 8.10, inciso (d) del Fideicomiso.

En cualquier momento durante la vigencia del Fideicomiso, los Tenedores podrán renunciar a ejercer su derecho de nombrar a un miembro del Comité Técnico a que se hace referencia en el párrafo anterior.

(h) El derecho para actuar conjuntamente con los demás Tenedores reunidos en Asamblea de Tenedores, pudiendo, entre otros, emitir un voto por cada CBFI de que sean titulares.

(i) El derecho para ejercer acciones en lo individual en los siguientes casos:

i. Declarar nula o inválida cualquier resolución adoptada por la Asamblea de Tenedores, que: (i) se celebre con un quórum menor al establecido en el Fideicomiso, (ii) incumpla con los requisitos de convocatoria, o (iii) incumpla con los requisitos de la sesión;

ii. Exigirle al Fiduciario el cumplimiento de sus obligaciones bajo el Fideicomiso y el Título respectivo;

iii. Exigirle al Representante Común cualquier acto tendiente a preservar el derecho del Tenedor o a dar cumplimiento a dicho derecho; y

iv. Exigirle al Representante Común indemnización por negligencia inexcusable, determinada mediante sentencia o resolución que no admita recurso alguno, emitida por la autoridad competente en la materia.

Estas acciones no procederán si el Representante Común las ha ejercido con anterioridad, o si su ejercicio se opone a cualquier resolución válidamente adoptada por la Asamblea de Tenedores.

(j) El derecho a recibir, en términos del Fideicomiso, las Distribuciones Totales.

(k) Los demás derechos que se establezcan en la Legislación Aplicable, el Fideicomiso y los Títulos.

8.11 -ocho punto once. Facultades de la Asamblea de Tenedores. La Asamblea de Tenedores tendrá todas las facultades conforme a lo previsto en la Legislación Aplicable, así como las que se le atribuyan en el Fideicomiso, mismas que sin limitar, incluyen las siguientes:

(a) Autorizar las operaciones que representen el 20% (veinte por ciento) o más del Patrimonio del Fideicomiso, con base en cifras correspondientes al cierre del trimestre inmediato anterior, con independencia de que dichas operaciones se ejecuten de manera simultánea o sucesiva en un periodo de 12

(doce) meses contados a partir de que se concrete la primera operación, pero que pudieran considerarse como una sola.

(b) Autorizar las inversiones o adquisiciones cuando dichas operaciones se pretendan realizar con personas que se ubiquen en al menos uno de los dos supuestos siguientes: (i) Personas Relacionadas, o bien, (ii) que representen un conflicto de interés.

En los asuntos a que se refiere este párrafo, deberán abstenerse de votar en la Asamblea de Tenedores, los Tenedores que se ubiquen en alguno de los supuestos señalados en los incisos (i) y (ii) del párrafo anterior o que actúen por cualquier causa como administrador del Patrimonio del Fideicomiso o a quien se encomienden las funciones de administración del Patrimonio del Fideicomiso, sin que ello afecte el quórum requerido para la instalación de la citada Asamblea de Tenedores.

En todo caso, las operaciones con Personas Relacionadas: (i) deberán realizarse a precio de mercado y (ii) tratándose de la adquisición de Activos, deberá contarse con por lo menos 2 (dos) avalúos realizados por valuadores de reconocido prestigio nacional y llevarse a cabo considerando el valor de activo neto (NAV por sus siglas en inglés).

(c) Autorizar la segunda y ulteriores Emisiones y su Colocación en el mercado de valores de México y/o en su caso, en el extranjero.

Al respecto, la Asamblea de Tenedores estará facultada para aprobar los términos generales de las Emisiones a realizarse de conformidad con las resoluciones que al efecto sean presentadas en dichas Asambleas de Tenedores por parte del Comité Técnico. Las resoluciones del Comité Técnico que sean presentadas a la Asamblea de Tenedores deberán de indicar los términos generales de la Emisión y Colocación de CBFIs, en el mercado de valores de México y/o en su caso, en el extranjero.

(d) Autorizar Emisiones que no impliquen una colocación, con el objetivo de: (i) llevar a cabo la suscripción de los mismos por la vía del ejercicio de Derechos de Suscripción Preferente por parte de los eventuales Tenedores, en los términos y bajo las condiciones que en su momento determine el Comité Técnico; y/o (ii) ser entregados como contraprestación por la adquisición de Activos, en los términos y bajo las condiciones que en su momento determine el Comité Técnico o la Asamblea de Tenedores, según sea el caso;

(e) Autorizar las ampliaciones a las Emisiones que pretendan realizarse, ya sea en el monto o en el número de CBFIs.

(f) Autorizar los cambios en el régimen de inversión del Patrimonio del Fideicomiso de conformidad con lo dispuesto en el artículo 64-sesenta y cuatro Bis 1 fracción I, inciso a), de la LMV, por lo que la Asamblea de Tenedores aprobará: (i) la modificación a los Criterios de Elegibilidad y (ii) las Inversiones en Activos que pretendan realizarse cuando las mismas no cumplan con los Criterios de Elegibilidad.

(g) Autorizar la remoción o sustitución del Administrador en términos de lo dispuesto en las secciones 10.9-diez punto nueve y 10.10-diez punto diez de la Cláusula Décima y demás aplicables del Fideicomiso y atento a lo dispuesto en el inciso b) de la fracción I del artículo 64-sesenta y cuatro Bis 1-uno de la LMV.

(h) Previa opinión del Comité de Nominaciones y Compensaciones, aprobar: (i) cualquier establecimiento o incremento de los esquemas de compensación y/o comisiones por administración o cualquier otro concepto a favor del Administrador o a quien se encomienden las funciones de administración del Patrimonio del Fideicomiso que tengan derecho a ello y (ii) el establecimiento o modificación de cualquier Paquete de Beneficios por Desempeño a Ejecutivos. En los asuntos a que se refiere este párrafo, deberán abstenerse de votar: (i) aquellas Personas Relacionadas según se trate, o bien, (ii) que representen un conflicto de interés; sin que ello afecte el quórum requerido para la instalación de la respectiva Asamblea de Tenedores.

(i) Autorizar cualquier modificación al fin primordial del Fideicomiso o bien, la terminación anticipada de este. En ambos casos, deberá ser autorizado por medio de Asamblea Extraordinaria de Tenedores por votación favorable de por lo menos el 85% (ochenta y cinco por ciento) del número de CBFIs en circulación; en el entendido que si se modifica el fin primordial del Fideicomiso o aquellos fines permitidos por el régimen fiscal especial de Fibras, el Fideicomiso dejará de ser considerado y tratado fiscalmente como un fideicomiso Fibra en términos de la legislación fiscal aplicable.

(j) Previa propuesta del Comité de Nominaciones y Compensaciones, acordar la remuneración para los Miembros Independientes por el ejercicio de su encargo, conforme a las prácticas bursátiles

internacionales, ya sea en efectivo o en especie. De igual manera, previa propuesta del Comité de Nominaciones y Compensaciones, podrá acordar una remuneración para los demás miembros del Comité Técnico por el ejercicio de su encargo, ya sea en efectivo o en especie; en el entendido que, si la Asamblea de Tenedores autoriza la entrega de CBFIs como parte de la remuneración antes referida, dichos CBFIs deberán ser adquiridos en el mercado secundario y los miembros del Comité Técnico de que se trate, deberán entregar una carta compromiso dirigida al presidente del Comité Técnico, a través de la cual se obligarán a no enajenar, transferir o de cualquier forma disponer de dichos CBFIs por un periodo de 12 (doce) meses contados a partir de la fecha en que le sean entregados.

(k) Aprobar las políticas de contratación o asunción de créditos, préstamos, financiamientos, así como cualquier modificación a estas. Dichas políticas deberán guiarse en todo momento, al menos, por los principios que a continuación se indican:

i. Cuando se pretenda asumir créditos, préstamos o financiamientos con cargo al Patrimonio del Fideicomiso, el límite máximo de los pasivos que pretendan asumir en relación con el activo del Fideicomiso, será aquel autorizado por la Asamblea de Tenedores. En todo caso, el nivel de endeudamiento deberá ser calculado de conformidad con lo previsto en el anexo AA de la Circular Única de Emisoras y revelado en términos del artículo 35-treinta y cinco Bis 1-uno de dicha Circular Única de Emisoras.

En caso de que se exceda el límite máximo autorizado por la Asamblea de Tenedores, no se podrá asumir pasivos adicionales con cargo al Patrimonio del Fideicomiso hasta en tanto se cumpla con el límite máximo establecido por la Asamblea de Tenedores, salvo que se trate de operaciones de refinanciamiento para extender el vencimiento del endeudamiento y el Comité Técnico documente las evidencias de tal situación. En todo caso, el resultado de dicho refinanciamiento no podrá implicar un aumento en el nivel de endeudamiento registrado antes de la citada operación de refinanciamiento (sin que al efecto se considere el financiamiento de los gastos por refinanciamiento, en su caso).

En caso de que se exceda el límite máximo establecido por la Asamblea de Tenedores, el Administrador, deberá presentar a la Asamblea de Tenedores un informe de tal situación, así como un plan correctivo en el que se establezca la forma, términos y, en su caso, el plazo para cumplir con el límite. Previo a su presentación a la Asamblea de Tenedores, el plan deberá ser aprobado por el Comité Técnico en un plazo no mayor a 20 (veinte) Días Hábiles contados desde la fecha en que se dé a conocer el exceso a dicho límite. En cualquier caso, el plan correctivo deberá contemplar lo señalado en el párrafo anterior.

Las Partes liberan desde ahora al Fiduciario de cualquier responsabilidad por el incumplimiento en el pago de los créditos o financiamientos obtenidos conforme al Fideicomiso, incluyendo sin limitar, en caso de que no fueran suficientes los recursos del Fideicomiso para poder pagar puntualmente dicho financiamiento; en el entendido que el Fiduciario no será responsable del pago de los créditos contratados ni garantizará el pago de los mismos con recursos propios sino única y exclusivamente hasta donde baste y alcance con los activos disponibles en el Patrimonio del Fideicomiso, lo anterior se deberá insertar y hacer constar en el acto en que se constituya cualquier financiamiento y sus garantías.

ii. Se deberá establecer la obligación de cumplir con un índice de cobertura de servicio de la deuda, al momento de asumir cualquier crédito, préstamo o financiamiento con cargo al Patrimonio del Fideicomiso. Este índice deberá calcularse de conformidad con lo previsto en el anexo AA de la Circular Única de Emisoras con cifras al cierre del último trimestre reportado y no podrá exceder el índice de cobertura de servicio de la deuda determinado por la Asamblea de Tenedores. Asimismo, el índice deberá ser calculado de conformidad con lo previsto en el anexo AA de la Circular Única de Emisoras y revelado en términos del artículo 35-treinta y cinco Bis 1-uno de dicha Circular Única de Emisoras.

Adicionalmente, se deberá establecer que en caso de que se incumpla con el índice de cobertura de servicio de la deuda, no se podrán asumir pasivos adicionales con cargo al Patrimonio del Fideicomiso, salvo que se trate de operaciones de refinanciamiento para extender el vencimiento del endeudamiento y el Comité Técnico documente las evidencias de tal situación. En todo caso, el resultado de dicho refinanciamiento no podrá implicar una disminución en el cálculo del índice de cobertura de servicio de la deuda registrado antes de la citada operación de refinanciamiento (sin que al efecto se considere el financiamiento de los gastos por refinanciamiento, en su caso).

En el evento de que el índice de cobertura de servicio de la deuda exceda del determinado por la Asamblea de Tenedores, el Administrador, deberá presentar a la Asamblea de Tenedores un informe de tal situación, así como un plan correctivo en el que se establezca la forma, términos y, en su caso, plazo para

cumplir con el índice. Previo a su presentación a la Asamblea de Tenedores, el plan deberá ser aprobado por la mayoría de los Miembros Independientes del Comité Técnico en un plazo no mayor a 20 (veinte) Días Hábiles contados desde la fecha en que se dé a conocer el exceso a dicho límite. En cualquier caso, el plan correctivo deberá contemplar lo señalado en el párrafo anterior.

(l) Conocer, analizar y en su caso aprobar las posibles inversiones y adquisiciones de Activos por recomendación del Administrador que pudieran no cumplir o no cumplan con los Criterios de Elegibilidad.

(m) Aprobar el monto máximo de recursos que serán destinados para la constitución del Fondo de Recompra del Fideicomiso.

(n) Aprobar cualquier incremento al presupuesto anual de operación del Administrador cuando dicho incremento sea superior a la inflación en México.

(o) Previa opinión del Comité de Prácticas, otorgar dispensas para que un miembro del Comité Técnico, un Ejecutivo, una Persona Relacionada o cualquier persona con poder de mando, aproveche oportunidades de negocio para sí o en favor de terceros, que correspondan al Fideicomiso, al Administrador o a las personas morales que el Fideicomiso controle o en las que tenga una influencia significativa.

(p) Previa opinión del Comité de Nominaciones y Compensaciones, llevar a cabo el nombramiento o ratificación de los Ejecutivos Clave, así como la destitución de los Ejecutivos, inclusive cuando se actualice alguna Conducta de Destitución, en entendido que tratándose de la destitución de los Ejecutivos Clave deberá estarse a lo dispuesto en la sección 8.6 de la Cláusula Octava del Fideicomiso.

Al efecto deberá proveer lo necesario para que el Administrador ejecute sus acuerdos. Para efectos de claridad, siempre y cuando el Fideicomitente Inicial o sus subsidiarias o personas relacionadas, conjunta o separadamente, sean titulares de al menos el equivalente al 2% (dos por ciento) de los CBFIs en circulación respecto al número de CBFIs emitidos y colocados en la oferta pública inicial de CBFIS, el Fideicomitente Inicial será el único facultado para proponer a la Asamblea de Tenedores candidatos a Ejecutivos Clave.

Si bien la facultad de nombrar o ratificar a los Ejecutivos Clave corresponde a la Asamblea de Tenedores, en caso de que cualquier Ejecutivo Clave renuncie a su cargo o sea destituido conforme al presente Fideicomiso, el Fideicomitente Inicial estará facultado para a la persona que, de manera interina, lo sustituya en el cargo hasta en tanto el Ejecutivo Clave que deba permanecer en funciones sea designado o ratificado por la Asamblea de Tenedores en términos del Fideicomiso (la cual deberá ser convocada por el Fiduciario para ser celebrada dentro de los 60 (sesenta) Días posteriores a la fecha la renuncia o destitución del Ejecutivo Clave de que se trate); el entendido que, para que el Fideicomitente Inicial ejerza la facultad aquí conferida, bastará una notificación dirigida al Fiduciario, al Comité Técnico y al Administrador, debiendo proveer lo necesario para que el Administrador ejecute sus acuerdos.

El Comité Técnico también cuenta con la facultad de destituir a los Ejecutivos (que no sean Ejecutivos Clave) en términos de la fracción xxiv de la sección 9.1.4 de la Cláusula Novena del Fideicomiso, siendo facultad exclusiva de la Asamblea de Tenedores la destitución de los Ejecutivos Clave; en el entendido que resolver sobre la destitución de Ejecutivos Clave sin que medie una Conducta de Destitución, se deberá contar con el voto favorable de los Tenedores que representen al menos el 85% (ochenta y cinco por ciento) del número total de CBFIs en circulación.

(q). Aprobar anualmente el Rendimiento Objetivo para Cálculo que haya sido previamente calculado, definido y propuesto por el Comité de Nominaciones y Compensaciones.

NOVENA. COMITÉ TÉCNICO, COMITÉ DE AUDITORIA, COMITÉ DE PRÁCTICAS, COMITÉ DE NOMINACIONES Y COMPENSACIONES Y COMITÉ DE SOSTENIBILIDAD.

9.1-nueve punto uno. COMITÉ TÉCNICO

De conformidad con lo establecido en el artículo 80-ochenta de la LIC, por medio del presente se establece el Comité Técnico que permanecerá en funciones durante la vigencia del Fideicomiso. El Comité Técnico supervisará al Administrador y tendrá a su cargo la definición de la estrategia del Fideicomiso para el logro y consecución de sus fines. La administración integral del Patrimonio del Fideicomiso para el logro y consecución de los fines del Fideicomiso se encomienda al Administrador conforme al Contrato de Administración, bajo la supervisión del Comité Técnico.

9.1.1-nueve punto uno punto uno. Integración Inicial del Comité Técnico. En la fecha de celebración del Fideicomiso el Comité Técnico Inicial se integrará por las personas que se nombran en el documento que se adjunta al Fideicomiso como Anexo "D" y que yo el notario agrego en conjunto al apéndice de este

instrumento bajo la letra “B”, quienes en la fecha de firma del presente Contrato se obligan a entregar al Fiduciario toda la información y documentación que le sea razonablemente solicitada por el Fiduciario al amparo de las políticas de identificación y de “Conoce a tu Cliente” del Fiduciario (identificadas como “*Know Your Customer*”), en términos de lo dispuesto en la Legislación Aplicable y a las políticas internas del Fiduciario para la prevención de lavado de dinero, en el entendido que de lo contrario el Fiduciario no podrá dar trámite a ninguna instrucción que derive de dicho órgano sin responsabilidad para el Fiduciario.

Una vez que se realice la primera Emisión, entrará en funciones en esa misma fecha, el Comité Técnico integrado por las personas que al efecto haya designado y notificado por escrito el Fideicomitente Inicial al Fiduciario, en el entendido de que el Fideicomitente Inicial se obliga a acompañar a la notificación correspondiente toda la información y documentación que le sea razonablemente solicitada por el Fiduciario al amparo de las políticas de identificación y de “Conoce a tu Cliente” del Fiduciario (identificadas como “*Know Your Customer*”), en términos de lo dispuesto en la Legislación Aplicable y a las políticas internas del Fiduciario para la prevención de lavado de dinero.

A dicho Comité Técnico se integrarán los miembros que, conforme a lo establecido en la sección 9.1.2-nueve punto uno punto dos siguiente, sean designados en la Asamblea de Tenedores que tenga lugar después de la primera Emisión y Colocación.

9.1.2-nueve punto uno punto dos. Designación del Comité Técnico con posterioridad a la primera Emisión. Posteriormente a la primera Emisión y Colocación, el Comité Técnico estará integrado hasta por 21 (veintiún) miembros propietarios, de los cuales la mayoría deberán ser Miembros Independientes, mismos que serán designados y/o ratificados conforme se establece en los siguientes incisos:

i. Siempre y cuando el Fideicomitente Inicial o sus subsidiarias o personas relacionadas, conjunta o separadamente, sean titulares de al menos el equivalente al 2% (dos por ciento) de los CBFIs en circulación respecto al número de CBFIs emitidos y colocados en la oferta pública inicial de CBFIs, el Fideicomitente Inicial tendrá derecho a: (i) proponer para ratificación de la Asamblea de Tenedores, a 2 (dos) miembros propietarios del Comité Técnico y (ii) proponer para ratificación del Comité Técnico, de entre los miembros del Comité Técnico (ya sea un miembro propietario o un Miembro Independiente) a quien desempeñará el cargo de presidente del Comité Técnico. El miembro ratificado por el Comité Técnico para desempeñar el cargo de presidente no podrá ser Ejecutivo o empleado del Administrador. El Comité Técnico notificará por escrito al Fiduciario de la designación de miembros del Comité Técnico que se haya realizado de conformidad con la presente Cláusula, en cualquier momento mediante una notificación por escrito. En caso de que en cualquier momento no se cumpla con la titularidad de CBFIs indicada anteriormente, este derecho del Fideicomitente Inicial de proponer a la Asamblea de Tenedores el nombramiento de miembros del Comité Técnico corresponderá a la Asamblea de Tenedores.

Los miembros del Comité Técnico propuestos por el Fideicomitente Inicial y ratificados por la Asamblea de Tenedores conforme lo anterior, tendrán el carácter de miembros propietarios y no podrán ser considerados bajo ningún supuesto como Miembros Independientes.

ii. Los miembros propietarios del Comité Técnico, sean o no considerados Miembros Independientes, serán nombrados o, en su caso, ratificados, por mayoría de votos de la Asamblea de Tenedores.

iii. De conformidad con lo establecido en el Fideicomiso, cualesquiera Tenedores que en lo individual o en conjunto tengan la titularidad del 10% (diez por ciento) del número de CBFIs en circulación tendrán el derecho de designar, en Asamblea de Tenedores, a un miembro en el Comité Técnico. Para efectos de claridad, este derecho podrá ser ejercido por cada 10% (diez por ciento) de tenencia (siempre y cuando dichos Tenedores no hubieran renunciado a su derecho a designar miembros del Comité Técnico conforme al Fideicomiso).

Los miembros del Comité Técnico así designados, tendrán el carácter de miembros propietarios y no podrán ser considerados bajo ningún supuesto como Miembros Independientes.

El Representante Común y el secretario de la Asamblea de Tenedores se cerciorarán que el Tenedor o grupo de Tenedores que tenga derecho a designar a un miembro del Comité Técnico de conformidad con este inciso cuenta con la tenencia de CBFIs necesaria para tal efecto, al momento de la designación.

iv. Los Tenedores que hayan ejercido su derecho de minoría para la designación de miembros del Comité Técnico podrán en cualquier momento revocar en Asamblea de Tenedores la designación o sustituir a los miembros que hayan designado, tal designación sólo podrá revocarse por los demás Tenedores

siempre y cuando se revoque el nombramiento de todos los demás integrantes del Comité Técnico, en el entendido de que las personas sustituidas no podrán ser nombradas durante los 12 (doce) meses siguientes a la revocación.

v. En todo momento los Miembros Independientes representarán al menos el 50% (cincuenta por ciento) más 1 (uno) de los miembros propietarios del Comité Técnico. Dichos Miembros Independientes serán designados por su experiencia, capacidad y prestigio profesional, considerando además que por sus características puedan desempeñar sus funciones libres de conflictos de interés y sin estar supeditados a intereses personales, patrimoniales o económicos y cuya independencia será calificada por mayoría de votos presentes en la Asamblea de Tenedores en la cual sean designados y/o ratificados, o tratándose del primer Comité Técnico designado para fungir a partir de la primera Emisión y Colocación, su independencia será calificada en la primer Asamblea de Tenedores que se lleve a cabo.

vi. Los miembros propietarios del Comité Técnico propuestos por el Fideicomitente Inicial y ratificados por la Asamblea de Tenedores sólo podrán ser destituidos de su encargo por el Fideicomitente Inicial, previa aprobación de la Asamblea de Tenedores. La Asamblea de Tenedores podrá revocar el nombramiento de dichos miembros, siempre y cuando a su vez se revoque el nombramiento de todos los integrantes del Comité Técnico, en cuyo caso las personas sustituidas no podrán ser nombradas durante los 12 (doce) meses siguientes a la revocación. El Fideicomitente Inicial podrá proponer para ratificación de la Asamblea de Tenedores, de inmediato a 2 (dos) nuevos miembros propietarios, en caso de contar con dicho derecho conforme al Fideicomiso.

vii. Los miembros del Comité Técnico durarán en su cargo mientras su nombramiento no sea revocado o en tanto no presenten su renuncia, y continuarán en el desempeño de sus funciones, aun cuando su nombramiento hubiere sido revocado e, incluso, aun cuando hubieren renunciado al cargo, hasta que las personas designadas para sustituirlos tomen posesión de sus cargos.

Lo anterior, en el entendido que: (i) el Comité Técnico podrá designar miembros provisionales, sin intervención de la Asamblea de Tenedores, cuando se actualice alguno de los supuestos señalados en el párrafo anterior; y (ii) la Asamblea de Tenedores ratificará dichos nombramientos o designará a los miembros sustitutos en la asamblea siguiente a que ocurra tal evento, sin perjuicio de lo establecido en la fracción iv. anterior.

viii. No habrá requisitos de nacionalidad ni de residencia respecto de los miembros del Comité Técnico.

ix. En caso de muerte, incapacidad o renuncia de un miembro del Comité Técnico resultará en la remoción automática con efectos inmediatos y quien hubiere hecho la designación de dicho miembro del Comité Técnico podrá designar por escrito a un miembro sustituto dentro de los 10 (diez) Días Hábiles siguientes a la fecha en que el Representante Común les notifique por escrito del acontecimiento, sin necesidad de una Asamblea de Tenedores para tal efecto. La falta de designación oportuna se considerará para todos los efectos como una renuncia a su derecho a designar al miembro sustituto del Comité Técnico respectivo en ese momento, sin perjuicio del derecho del Tenedor o grupo de Tenedores que hubiere hecho la designación, de nombrar nuevo miembro en la siguiente Asamblea de Tenedores. En este supuesto, el Comité de Nominaciones podrá hacer dicha designación sustituta únicamente en caso de ser necesaria para la operación del Comité Técnico, o el nombramiento será hecho en la Asamblea de Tenedores anual inmediata siguiente.

x. Una vez efectuada la primera Emisión y Colocación, el Fiduciario únicamente dará curso a las instrucciones y resoluciones emitidas por el Comité Técnico en su momento, y también dará curso a las instrucciones del Administrador o bien del Representante Común, que se realicen de conformidad con lo dispuesto en el Fideicomiso.

xi. El nombramiento como miembro del Comité Técnico deberá ir acompañado de: (i) la aceptación del cargo por parte del miembro propietario en términos idénticos o sustancialmente similares a los del documento que se adjunta al Fideicomiso como Anexo "E" y que yo el notario agregó en conjunto al apéndice de este instrumento bajo la letra "B", (ii) copia de la identificación oficial vigente de dicho miembro propietario en la que aparezca su firma; (iii) en caso de ser Miembro Independiente, deberá manifestar adicionalmente por escrito que no se encuentra en algún supuesto de los previstos en los artículos 24-veinticuatro, segundo párrafo y 26-veintiséis de la LMV, y (iv) la información y/o documentación que se sea razonablemente solicitada por el Fiduciario al amparo de las políticas de identificación y de "Conoce a tu

Cliente" del Fiduciario (identificadas como "Know Your Customer") así como el formato de "Know Your Customer" que se adjunta al Fideicomiso como Anexo "J" y que yo el notario agrego en conjunto al apéndice de este instrumento bajo la letra "B", copia de identificación oficial, copia de la clave única de registro de población (CURP) y copia de la cédula de identificación fiscal.

xii. Los miembros del Comité Técnico tendrán voz y voto en las deliberaciones de dicho órgano y no podrán delegar sus funciones.

xiii. Siempre y cuando el Fideicomitente Inicial o sus subsidiarias o personas relacionadas, conjunta o separadamente, sean titulares de al menos el equivalente al 2% (dos por ciento) de los CBFIs en circulación respecto al número de CBFIs emitidos y colocados en la oferta pública inicial de CBFIS, el presidente del Comité Técnico será aquel miembro del Comité Técnico que designe el Comité Técnico a propuesta del Fideicomitente Inicial y tendrá voto de calidad en caso de empate. Asimismo, el secretario del Comité Técnico, quien no podrá ser miembro del Comité Técnico, será designado por el propio Comité Técnico. Este derecho de proponer al presidente del Comité Técnico, corresponderá al propio Comité Técnico en caso de que no se cumpla con la titularidad de CBFIs por parte del Fideicomitente Inicial, indicada anteriormente.

xiv. El Representante Común y el Fiduciario siempre serán invitados a las sesiones del Comité Técnico con voz, pero sin voto y no desempeñará ningún cargo en las mismas.

El Comité Técnico también podrá invitar a cualquiera de sus sesiones, a asesores o expertos que estime conveniente, así como a ejecutivos o personal que el Administrador le indique, en cada caso con voz, pero sin voto, para atender todos los asuntos sometidos a la consideración del Comité Técnico en la sesión de que se trate.

xv. La designación de los miembros del Comité Técnico es honorífica y no da derecho a recibir una contraprestación de cualquier naturaleza por el desempeño del cargo, salvo: (i) en el caso de los Miembros Independientes; y (ii) que la Asamblea de Tenedores acuerde otra cosa respecto de los demás miembros del Comité Técnico. La Asamblea de Tenedores, previa propuesta del Comité de Nominaciones y Compensaciones, acordará una remuneración para los Miembros Independientes por el ejercicio de su encargo, conforme a las sanas prácticas bursátiles internacionales, ya sea en efectivo o en especie. De igual manera, la Asamblea de Tenedores, previa propuesta del Comité de Nominaciones y Compensaciones, podrá establecer una remuneración para los demás miembros del Comité Técnico por el ejercicio de su encargo, ya sea en efectivo o en especie, conforme a lo señalado en la Cláusula Octava, sección 8.11, inciso (j) del Fideicomiso. Cualesquiera remuneraciones que en su caso se llegaran a acordar conforme a lo anteriormente previsto, serán con cargo al Patrimonio del Fideicomiso; en el entendido que, si la Asamblea de Tenedores autoriza la entrega de CBFIs como parte de la remuneración antes referida, dichos CBFIs deberán ser adquiridos en el mercado secundario y los miembros del Comité Técnico de que se trate, deberán entregar una carta compromiso dirigida al presidente del Comité Técnico, a través de la cual se obligarán a no enajenar, transferir o de cualquier forma disponer de dichos CBFIs por un periodo de 12 (doce) meses contados a partir de la fecha en que le sean entregados.

xvi. En aplicación de LMV y la Circular Única de Emisoras, los miembros del Comité Técnico podrán celebrar convenios con relación al ejercicio de sus derechos de voto en las sesiones del Comité Técnico. La celebración de dichos convenios y sus características deberán ser notificados por escrito al Fiduciario dentro de los 5 (cinco) Días Hábilés siguientes al de su celebración, para que sean revelados al público inversionista a través del SEDI que mantiene la Bolsa y STIV-2 que mantiene la CNBV, o los medios que estas determinen, así como para que se difunda su existencia en el reporte anual del Fideicomiso, lo anterior sin perjuicio de lo establecido en la Cláusula Trigésima Primera del Fideicomiso. Dichos convenios podrán establecer, entre otros, ejercer el voto de los miembros no independientes del Comité Técnico.

Los Tenedores deberán entregar al Fiduciario, al Representante Común, al Administrador y al Comité Técnico antes de la sesión correspondiente, en su caso, evidencia de la vigencia de cualquier convenio respecto del ejercicio de derechos de voto, en términos del Fideicomiso.

xvii. Salvo que se trate de información que deba publicarse conforme a la Legislación Aplicable, los miembros del Comité Técnico tendrán respecto de su cargo y el Fideicomiso, las obligaciones de confidencialidad establecidas para los miembros de los consejos de administración de las sociedades anónimas bursátiles conforme a las disposiciones aplicables de la LMV, con las excepciones aplicables conforme a la ley y deberán firmar un convenio de confidencialidad al respecto antes de que puedan fungir

como miembros del Comité Técnico y entregar dicho convenio al Fiduciario y una copia del mismo al Representante Común.

xviii. Los miembros del Comité Técnico desempeñarán su encargo procurando la creación de valor en beneficio del Patrimonio del Fideicomiso, sin favorecer a un determinado Tenedor o grupo de Tenedores. Deberán actuar diligentemente adoptando decisiones razonadas y cumpliendo con los deberes de diligencia y de lealtad, y estarán sujetos a las acciones de responsabilidad, en cada caso, establecidas o previstas para los miembros de los consejos de administración de las sociedades anónimas bursátiles conforme a las disposiciones aplicables de la LMV.

xix. Cuando cualquier miembro del Comité Técnico o de cualquiera de los demás comités previstos por este Fideicomiso, tenga respecto de algún asunto cualquier conflicto de interés, deberá revelarlo a los demás miembros en la sesión de que se trate y se abstendrá de participar y estar presente en toda deliberación y voto de dicho asunto, sin que ello afecte el quórum requerido para la instalación del citado comité.

9.1.3-nueve punto uno punto tres. Sesiones del Comité Técnico. El Comité Técnico deberá reunirse de manera regular de conformidad con el calendario que para dichos efectos sea aprobado en la primera sesión de cada año, misma que deberá llevarse a cabo dentro de los primeros 4 (cuatro) meses del año, y de manera especial cuando sea necesario para el cumplimiento adecuado de sus funciones.

Las convocatorias para las sesiones del Comité Técnico serán notificadas por el secretario del Comité Técnico a cada uno de sus miembros, al Administrador y al Fiduciario, cuando menos con 3 (tres) Días de anticipación a la fecha en que se celebrará la sesión, en el último domicilio y/o dirección electrónica que cada uno de ellos haya registrado con el Fiduciario y con el secretario del Comité Técnico, salvo tratándose de casos urgentes a juicio del convocante, en cuyo caso, la convocatoria se realizará con 24 (veinticuatro) horas de anticipación. La convocatoria contendrá la hora, fecha, lugar y orden del día de la sesión y deberá ser firmada por la o las personas que la realicen. La convocatoria no será necesaria cuando todos los miembros propietarios del Comité Técnico se encuentren presentes en el lugar de celebración de la sesión del Comité Técnico.

El Administrador, a través de su representante legal, así como cualesquiera 2 (dos) miembros del Comité Técnico o el presidente podrá solicitar al secretario que convoque a una sesión cuando lo considere pertinente, con al menos 5 (cinco) Días de anticipación a la fecha en que se piense celebrar la sesión. La solicitud deberá indicar brevemente los asuntos que se pretendan tratar en dicha sesión.

Para que las sesiones del Comité Técnico se consideren válidamente instaladas en primera convocatoria, la mayoría de sus miembros propietarios deberán estar presentes. En el caso de segunda o ulterior convocatoria, las sesiones del Comité Técnico podrán celebrarse válidamente cualquiera que sea el número de miembros presentes en la misma. Las resoluciones del Comité Técnico serán adoptadas por mayoría de votos de los miembros presentes, salvo los casos previstos en el Fideicomiso en los que sea necesario contar, en adición, con el voto favorable de la mayoría de los Miembros Independientes. Para estos efectos, cada miembro tendrá un voto. En el evento de que la opinión de la mayoría de los Miembros Independientes no sea acorde con la determinación de la mayoría de los miembros del Comité Técnico, esta situación deberá ser revelada por el Fiduciario al público inversionista a través del SEDI que mantiene la Bolsa y el STIV-2 que mantiene la CNBV, o los medios que estos últimos determinen.

Los miembros del Comité Técnico que tengan conflicto de interés en algún asunto, deberán abstenerse de participar y estar presentes en la deliberación y votación de dicho asunto, sin que ello afecte el quórum requerido para la instalación del citado Comité Técnico.

Si un miembro del Comité Técnico considera que existe o puede existir un conflicto de interés respecto de cualquier otro miembro del Comité Técnico, el primero deberá declararlo ante los demás y solicitar que el miembro involucrado en el conflicto de interés se abstenga de participar en la discusión y votar en la resolución del asunto. En caso de que el miembro del Comité Técnico respecto del cual se considere que existe o puede existir un conflicto de interés no esté de acuerdo con dicha consideración, el Comité Técnico, por el voto favorable de la mayoría de los miembros con derecho a voto presentes en la sesión respectiva, excluyendo al miembro cuyo potencial conflicto se está discutiendo, deberán decidir si dicho conflicto de interés efectivamente existe o puede existir.

Asimismo, se entenderá que un miembro del Comité Técnico tiene un conflicto de interés cuando el mismo haya sido nombrado por un Tenedor que tenga un conflicto de interés con el Fideicomiso en la materia que será discutida en la sesión.

Uno o más representantes del Fiduciario, del Representante Común y del Fideicomitente Inicial podrán asistir a las sesiones del Comité Técnico como observadores (con voz, pero sin derecho de voto). El Comité Técnico podrá invitar a cualquier sesión a terceros como observadores (con voz, pero sin derecho de voto), en virtud de su grado de experiencia en un asunto determinado, cuidando en todo caso la protección de la información que sea o pueda ser considerada como confidencial o relevante.

El secretario del Comité Técnico preparará un acta de sesión para cada sesión del Comité Técnico en la cual las resoluciones adoptadas durante la sesión sean reflejadas y la cual deberá ser firmada por el presidente y el secretario. El secretario será el responsable de conservar un expediente con todas las actas de sesión y los demás documentos que hayan sido presentados al Comité Técnico, entregándose copia de la misma, junto con sus respectivos anexos y lista de asistencia, al Fiduciario y al Representante Común a más tardar dentro de los 7 (siete) Días Hábiles siguientes.

Las sesiones del Comité Técnico se celebrarán preferentemente en la Ciudad de México, o en el lugar que los miembros del Comité Técnico acuerden, siempre y cuando sea en México. No obstante lo anterior, las sesiones de Comité Técnico podrán igualmente ser celebradas por teléfono, centros de conferencia o por cualquier otro medio que permita la comunicación entre sus miembros en tiempo real, la cual podrá ser grabada. En dicho caso, el secretario del Comité Técnico confirmará por escrito la asistencia de los miembros propietarios, para propósitos de que exista quórum suficiente.

El Comité Técnico podrá adoptar resoluciones sin que sea necesario que se reúnan sus miembros en sesión; siempre que estas sean confirmadas por escrito por la totalidad de sus miembros propietarios, en cuyo caso tendrán, para todos los efectos legales, la misma validez que si hubieren sido adoptadas en sesión del Comité Técnico.

Todas las instrucciones y notificaciones que el Comité Técnico emita al Fiduciario deberán hacerse por escrito y deberán ser firmadas por los miembros que hayan actuado como presidente y secretario en la correspondiente sesión del Comité Técnico o por los delegados del Comité Técnico designados en la misma para tales efectos, y entregarse al Fiduciario y Representante Común para su respectivo cumplimiento e información.

Los acuerdos del Comité Técnico serán comunicados al Fiduciario, al Representante Común y al Administrador, a más tardar dentro de los 5 (cinco) Días Hábiles siguientes a la adopción de las resoluciones unánimes correspondientes, mediante escrito que suscribirá el secretario acompañado de la copia del documento en que conste la firma de todos los miembros del Comité Técnico o, en su defecto, acompañarse de una certificación del secretario del Comité Técnico, debiendo al efecto respetarse los lineamientos, políticas y mecanismos de control que al efecto sean aprobados conforme a la Legislación Aplicable. El Fiduciario se reserva el derecho para solicitar al Comité Técnico o a quien éste designe, todas las aclaraciones que juzgue pertinentes respecto de las instrucciones que le giren, por considerarlas confusas, imprecisas o no claras.

Sesiones del Comité Técnico Inicial. Previo a la primera Emisión, el Comité Técnico Inicial deberá celebrar una sesión inicial y las complementarias que al efecto se consideren necesarias, en las cuales deberá resolver, al menos, entre otros asuntos: (i) la primera Emisión de CBFIs y su oferta pública; (ii) la inscripción en el RNV de los CBFIs correspondientes a la primera Emisión; (iii) la constitución del Administrador Interno y su designación, así como instruir al Fiduciario la celebración del Contrato de Administración; (iv) la delegación de facultades al Administrador de conformidad con las obligaciones del Administrador bajo el presente Fideicomiso y el Contrato de Administración; (v) el otorgamiento, por parte del Fiduciario al Administrador, de los poderes referidos en el Contrato de Administración los cuales deberán cumplir con lo dispuesto en este Fideicomiso y en la Circular Única de Emisoras; (vi) los lineamientos que serán observados por el Administrador en el ejercicio de sus poderes para actos de administración y, según sea el caso, para actos de dominio, conforme a lo establecido en el Contrato de Administración y en el presente Fideicomiso; (vii) la adquisición de los Activos Iniciales y los términos sustanciales de los Convenios de Aportación que serían celebrados al efecto; (viii) la contratación de asesores, valuadores, Auditor Externo, Intermediarios Colocadores, y la ratificación del Representante Común, y (ix) el presupuesto inicial de operación del

Administrador correspondiente al ejercicio social irregular del año en que se lleve a cabo la oferta pública inicial de CBFIs.

9.1.4-nueve punto uno punto cuatro. Facultades del Comité Técnico Inicial y Comité Técnico.

El Comité Técnico Inicial y el Comité Técnico tendrán las siguientes facultades indelegables, según corresponda:

Comité Técnico Inicial.

i. Exclusivamente para efectos de la primera Emisión y Colocación que pretenda realizarse y los actos previos a la misma, el Comité Técnico Inicial, deberá acordar los términos y condiciones de la primera Emisión, su oferta pública y Colocación, así como su inscripción en el RNV, e instruir al Fiduciario todos los actos necesarios y/o convenientes al efecto, incluyendo la celebración de cualesquiera convenios y/o contratos que sean necesarios al efecto.

ii. Previo a la primera Emisión y Colocación, el Comité Técnico Inicial, podrá autorizar la Emisión de: (a) CBFIs adicionales a aquellos que sean objeto de la primera Emisión y Colocación, con el objeto de: (i) llevar a cabo la suscripción de los mismos por la vía del ejercicio de Derechos de Suscripción Preferente por parte de los eventuales Tenedores, en los términos y bajo las condiciones que en su momento determine el Comité Técnico; y/o (ii) ser entregados como contraprestación por la adquisición de Activos, en los términos y bajo las condiciones que en su momento determine el Comité Técnico o la Asamblea de Tenedores, según sea el caso; y (b) los CBFIs que deban ser entregados como contraprestación por la adquisición de los Activos Iniciales en términos de los respectivos Convenios de Adquisición. Lo anterior, en el entendido que cualesquiera Emisiones de CBFIs posteriores a la primera Emisión, deberán ser aprobadas por la Asamblea de Tenedores de conformidad con lo establecido en la Circular Única de Emisoras.

Comité Técnico

iii. Aprobar las operaciones cuyo valor sea menor al 20% (veinte por ciento) del Patrimonio del Fideicomiso, con base en cifras correspondientes al cierre del trimestre inmediato anterior, ya sea que se ejecuten de manera simultánea o sucesiva, en un periodo de 12 (doce) meses, contado a partir de que se concrete la primera operación, y que por sus características puedan considerarse como una sola; en el entendido de que se deberá cumplir con el Período Mínimo de Inversión en todos los casos. Lo anterior, sin perjuicio de lo establecido en la Cláusula Octava, sección 8.11-ocho punto once, inciso (b) del Fideicomiso. Todas las inversiones que realice el Fiduciario por instrucciones del Comité Técnico deberán documentarse por escrito.

iv. Aprobar, previa opinión del Comité de Prácticas, las políticas de operación con Personas Relacionadas.

v. Designar, en su caso, a un comité o subcomité, cuya mayoría de integrantes sean Miembros Independientes del Comité Técnico, para apoyar en la facultad del Comité Técnico de vigilar que se establezcan los mecanismos y controles que permitan verificar que los créditos, préstamos o financiamientos contratados o asumidos con cargo al Patrimonio del Fideicomiso se apeguen a lo previsto a la Legislación Aplicable y a la Circular Única de Emisoras. Tal comité o subcomité deberá informar oportunamente del ejercicio de esta facultad al propio Comité Técnico, así como cualquier desviación a lo establecido en la Legislación Aplicable.

vi. Establecer los términos y condiciones a los que se ajustará el Administrador o a quien se encomienden las funciones de administración del Patrimonio del Fideicomiso, en el ejercicio de sus facultades de actos de dominio y de administración, en el entendido de que en todo caso dichas facultades se ajustarán a las políticas internas e institucionales aplicables del Fiduciario.

vii. Definir las políticas contables aplicables al Fideicomiso y al Patrimonio del Fideicomiso, previa opinión del Comité de Auditoría.

viii. Aprobar, previa opinión del Comité de Auditoría, los lineamientos en materia de control interno y auditoría interna del Fideicomiso y demás Personas contratadas por el Fiduciario.

ix. Aprobar, previa opinión del Comité de Prácticas, la contratación de seguros de responsabilidad para miembros del Comité Técnico y directores relevantes del Administrador.

x. Aprobar, previa opinión del Comité de Auditoría, los estados financieros del Fideicomiso para su sometimiento a la Asamblea de Tenedores.

xi. Fijar las políticas conforme a las cuales se invertirá el Patrimonio del Fideicomiso.

xii. Calificar la independencia de los expertos independientes que contrate el Fideicomiso; en el entendido que tratándose de expertos independientes que requieran autorizaciones, permisos o cualquier autorización gubernamental para prestar sus servicios, el Administrador deberá verificar que el experto independiente de que se trate cuente con dicha autorización o permiso.

xiii. Fijar las políticas de Desinversión del Patrimonio del Fideicomiso, conforme a las cuales se realice la enajenación de los Activos que formen parte del mismo, para lo cual deberá considerar lo siguiente:

(a) Cuando las Desinversiones que se pretendan efectuar cuyo valor sea menor al 20% (veinte por ciento) del Patrimonio del Fideicomiso con base en la información financiera del Fideicomiso revelada el trimestre anterior, con independencia de que dichas Desinversiones se ejecuten de manera simultánea o sucesiva en un período de 12 (doce) meses contados a partir de que se concrete la primera Desinversión, pero que por sus características pudieran considerarse como una sola, el Fiduciario previo acuerdo del Comité Técnico, deberá efectuar la Desinversión que se le instruya. Lo anterior, sin perjuicio de lo establecido en la Cláusula Octava, sección 8.11-ocho punto once, inciso (b) del Fideicomiso.

A efecto de determinar el valor de enajenación del Activo, el Fiduciario deberá contratar, previo acuerdo e instrucción del Comité Técnico, a un experto independiente que se encargue de la valuación del Activo; en el entendido que el Comité Técnico deberá calificar la independencia de dicho experto. Con respecto al valor definido por dicho experto independiente el Comité de Prácticas deberá emitir una opinión de razonabilidad misma que deberá ser considerada para la enajenación del Activo.

(b) Para el caso de la enajenación de un Activo durante el Período Mínimo de Inversión: (i) se requiere petición de venta presentada por el Administrador; (ii) se deberá cumplir con la política de desinversión aplicable en general a los Activos del Patrimonio del Fideicomiso; y (iii) se requerirá voto favorable de la mayoría de los miembros del Comité Técnico que incluya la mayoría de votos de los Miembros Independientes. Una vez acordado lo anterior, el Comité Técnico deberá definir el precio y condiciones de la venta, para lo cual requerirá de la opinión del Comité de Prácticas. El Fiduciario deberá pagar dentro de los 15 (quince) Días siguientes a la enajenación, el ISR que en su caso pudiera generarse y cumplir con las obligaciones fiscales que establezca la LISR.

(c) Cuando las Desinversiones que se pretendan efectuar cuyo valor sea igual a o superior al 20% (veinte por ciento) del Patrimonio del Fideicomiso con base en la información financiera del Fideicomiso revelada el trimestre anterior, con independencia de que dichas Desinversiones se ejecuten de manera simultánea o sucesiva en un período de 12 (doce) meses contados a partir de que se concrete la primera Desinversión, pero que por sus características pudieran considerarse como una sola, se requerirá del acuerdo aprobatorio de la Asamblea de Tenedores.

xiv. Aprobar las políticas bajo las cuales deberán efectuarse las Distribuciones, así como aprobar cualquier Distribución de conformidad con la fracción VI del artículo 187-ciento ochenta y siete de la LISR. Tratándose de Distribuciones Totales, se deberá contar con el voto favorable de la mayoría de los Miembros Independientes.

xv. Autorizar la adquisición de CBFIs en circulación en términos de la Cláusula Vigésima Cuarta del Fideicomiso.

xvi. Autorizar la adquisición de cualesquiera Activos conforme al inciso iii. anterior e instruir al Fiduciario la celebración de los Convenios de Adquisición de conformidad con el Fideicomiso.

xvii. Instruir al Fiduciario el sentido en el cual deberá ejercer cualesquiera derechos corporativos y/o económicos de los que sea titular o propietario, de manera directa o indirecta, respecto de la o las partes sociales del Administrador o cualquier otro.

xviii. Aquellas establecidas en la Cláusula Trigésima Primera del Fideicomiso.

xix. Nombrar, ratificar y remover con la previa recomendación del Comité de Auditoría, al Auditor Externo, instruyendo al efecto al Fiduciario los términos y condiciones para que realice la contratación o terminación del contrato respectivo con cargo al Patrimonio del Fideicomiso, así como cumplir con sus obligaciones conforme a la CUAE, precisamente en los términos previstos en dichas disposiciones y de conformidad con el Fideicomiso.

xx. Establecer el Comité de Auditoría, el Comité de Prácticas, el Comité de Nominaciones y Compensaciones y el Comité de Sostenibilidad, así como cualesquiera otros subcomités que se consideren necesarios a efectos de que los mismos lo auxilien en el desempeño de sus funciones, mismos que, salvo por

lo dispuesto en el inciso (m) de la Cláusula 9.2.2-nueve punto dos punto dos y en el inciso (j) de la Cláusula 9.3.2-nueve punto tres punto dos del Fideicomiso, no estarán facultados para instruir al Fiduciario. Lo anterior en el entendido que: (i) el Comité Técnico podrá establecer un mismo comité que se encargue de las funciones del Comité de Auditoría y del Comité de Prácticas atribuidas a los mismos en el Fideicomiso, el cual deberá estar integrado únicamente por Miembros Independientes y (ii) el Comité de Auditoría, el Comité de Prácticas y el Comité de Nominaciones y Compensaciones, así como cualesquiera otros subcomités, deberán estar integrados exclusivamente con miembros del Comité Técnico y serán presididos por un Miembro Independiente.

xxi. Con base en la propuesta que realice el Comité de Nominaciones y Compensaciones, nombrar al Miembro Independiente que formará parte del Comité de Inversiones y Riesgos.

xxii. Adicionalmente, el Comité Técnico será responsable de monitorear el cumplimiento de las obligaciones del Administrador, de conformidad con lo establecido en el Fideicomiso.

xxiii. En su caso, resolver los términos de la Emisión y Colocación de CBFIs en el mercado de valores en México y/o en el extranjero, cuya Emisión haya sido previamente aprobada por la Asamblea de Tenedores (tratándose de la segunda y ulteriores Emisiones y Colocaciones de CBFIs), de conformidad con lo previsto en el Fideicomiso.

xxiv. Previa opinión del Comité de Nominaciones y Compensaciones, llevar a cabo el nombramiento y/o ratificación de Ejecutivos (que no sean Ejecutivos Clave, cuya designación y/o ratificación corresponde a la Asamblea de Tenedores), así como la destitución de los Ejecutivos (que no sean Ejecutivos Clave), en este último caso, inclusive cuando se actualice alguna Conducta de Destitución.

Al efecto deberá proveer lo necesario para que el Administrador ejecute sus acuerdos. Para efectos de claridad, siempre y cuando el Fideicomitente Inicial o sus subsidiarias o personas relacionadas, conjunta o separadamente, sean titulares de al menos el equivalente al 2% (dos por ciento) de los CBFIs en circulación respecto al número de CBFIs emitidos y colocados en la oferta pública inicial de CBFIs, el Fideicomitente Inicial será el único facultado para proponer al Comité Técnico candidatos a Ejecutivos (que no sean Ejecutivos Clave).

Si bien la facultad de nombrar o ratificar a los Ejecutivos (que no sean Ejecutivos Clave) corresponde al Comité Técnico, en caso de que cualquier Ejecutivo (que no sea un Ejecutivo Clave) renuncie a su cargo o sea destituido conforme al presente Fideicomiso, el Fideicomitente Inicial estará facultado para a la persona que, de manera interina, lo sustituya en el cargo hasta en tanto el Ejecutivo que deba permanecer en funciones sea designado o ratificado por el Comité Técnico en términos del Fideicomiso (el cual deberá ser convocado para sesionar dentro de los 60 (sesenta) Días posteriores a la fecha la renuncia o destitución del Ejecutivo de que se trate); el entendido que, para que el Fideicomitente Inicial ejerza la facultad aquí conferida, bastará una notificación dirigida al Fiduciario, al Comité Técnico y al Administrador, debiendo proveer lo necesario para que el Administrador ejecute sus acuerdos.

La Asamblea de Tenedores también cuenta con la facultad de destituir a los Ejecutivos en cualquier momento, en términos de lo establecido en el inciso (p) de la sección 8.11 de la Cláusula Octava del Fideicomiso.

xxv. Establecer métodos y controles internos que aseguren: (i) la disposición de información actualizada respecto de la situación, ubicación y estado de los Activos, y (ii) el ejercicio directo e inmediato de los derechos sobre los Activos.

xxvi. Realizar, en lo conducente, las actividades, facultades y obligaciones que la CUAE prevé para el consejo de administración y el director general de las emisoras de valores que soliciten, obtengan y mantengan la inscripción de valores en el RNV, que para efectos del Fideicomiso se entenderán referidas al Comité Técnico y al director general del Administrador.

xxvii. Acordar e instruir al Fiduciario, la cancelación de los CBFIs que sean adquiridos a través del Fondo de Recompra y la consecuente actualización de la inscripción de los CBFIs en el RNV.

xxviii. Con base en la propuesta realizada por el Comité de Nominaciones y Compensaciones, realizar el cálculo y autorizar el número de CBFIs a entregar por concepto del Incentivo por Desempeño, incluyendo la determinación de si dicho pago genera o no IVA o algún otro impuesto aplicable.

xx

ix. Girar instrucciones al Administrador y establecer políticas y procedimientos relacionados con los Servicios de Administración a los cuales deberá sujetarse el Administrador.

xxx. Aprobar la política de precios, descuentos, plazos y condiciones de venta, renta y financiamiento de Activos que proponga el Administrador.

xxxi. Aprobar de tiempo en tiempo las políticas de operación del Fondo de Recompra del Fideicomiso y las modificaciones a dichas políticas, mismas que deberán cumplir con las disposiciones legales aplicables.

xxxii. En su caso, instruir al Fiduciario, para que lleve a cabo la contratación de pólizas de seguro de responsabilidad en favor de los Ejecutivos y de los miembros del Comité Técnico; en el entendido que dichas pólizas deberán ser pagadas con cargo al Patrimonio del Fideicomiso.

9.2-nueve punto dos. COMITÉ DE AUDITORÍA.

9.2.1-nueve punto dos punto uno. El Comité de Auditoría se integrará únicamente con Miembros Independientes del Comité Técnico, debiendo estar integrado con al menos 3 (tres) de ellos, conforme lo determine el Comité Técnico. El Comité Técnico designará al presidente del Comité de Auditoría de entre los Miembros Independientes que integren dicho comité. Asimismo, el Comité Técnico designará al secretario del Comité de Auditoría quien no podrá ser miembro del Comité Técnico.

Los miembros del Comité de Auditoría durarán en su cargo por lo menos 1 (un) año y deberán ser ratificados o removidos anualmente por el Comité Técnico. El Comité de Auditoría se reunirá en cualquier momento, pero deberá ser previamente convocado personalmente, por correo electrónico o por cualquier otro medio que acuerden sus miembros, por el secretario del Comité de Auditoría, por el presidente o el secretario del Comité Técnico o cualquiera de los miembros del Comité Técnico.

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

9.2.2-nueve punto dos punto dos. Facultades. El Comité de Auditoría tendrá adicionalmente a las facultades y atribuciones que en su caso determine el Comité Técnico, las siguientes:

(a) Evaluar el desempeño del Auditor Externo y verificar el cumplimiento con sus obligaciones bajo el respectivo contrato de prestación de servicios, así como analizar los dictámenes, opiniones, reportes o informes que elabore y suscriba el Auditor Externo y cumplir con las demás obligaciones que le correspondan en términos de la CUAE. Para tal efecto, deberá requerir la presencia del citado auditor cuando lo estime conveniente, sin perjuicio de que deberá reunirse con este último por lo menos 1 (una) vez al año.

(b) Escuchando la opinión del Auditor Externo, aprobar el plan de acción que haya elaborado el Administrador, a que hace referencia el último párrafo del artículo 15-quince de la CUAE.

(c) Discutir los estados financieros relativos al Fideicomiso y al Patrimonio del Fideicomiso con las personas encargadas de su elaboración y revisión, y con base en ello recomendar o no al Comité Técnico su aprobación.

(d) Recomendar al Comité Técnico la aprobación de las políticas contables que serían aplicables al Fideicomiso y al Patrimonio del Fideicomiso.

(e) Informar anualmente al Comité Técnico respecto de:

1-uno. La situación que guarda el sistema de control interno y auditoría interna del Fideicomiso, del Administrador y de las personas morales que el Fideicomiso controle y, en su caso, la descripción de sus deficiencias y desviaciones, así como de los aspectos que requieran una mejoría, tomando en cuenta las opiniones, informes, comunicados y el dictamen de auditoría externa, así como los informes emitidos por los expertos independientes que hubieren prestado sus servicios durante el periodo que cubra el informe.

2-dos. La mención y seguimiento de las medidas preventivas y correctivas implementadas con base en los resultados de las investigaciones relacionadas con el incumplimiento a los lineamientos y políticas de operación y de registro contable, ya sea del Fideicomiso, del Administrador o de las personas morales que el Fideicomiso controle.

3-tres. La evaluación del desempeño del Auditor Externo.

4-cuatro. La descripción y valoración de los servicios adicionales o complementarios que, en su caso, proporcione el Auditor Externo, así como los que otorguen los expertos independientes.

5-cinco. Los principales resultados de las revisiones a los estados financieros del Fideicomiso, del Administrador y de las personas morales que el Fideicomiso controle.

6-seis. La descripción y efectos de las modificaciones a las políticas contables aprobadas durante el periodo que cubra el informe.

7-siete. Las medidas adoptadas con motivo de las observaciones que consideren relevantes, formuladas por la Asamblea de Tenedores, miembros del Comité Técnico, Ejecutivos, empleados y, en general, de cualquier tercero, respecto de la contabilidad, controles internos y temas relacionados con la auditoría interna o externa, o bien, derivadas de las denuncias realizadas sobre hechos que estimen irregulares en la administración.

8-ocho. El seguimiento de los acuerdos de las Asambleas de Tenedores y del Comité Técnico.

(f) Solicitar la opinión del Administrador y/o de expertos independientes en los casos en que lo juzgue conveniente, para el adecuado desempeño de sus funciones.

(g) Requerir al Administrador, al Fiduciario y a las demás Personas que tengan a su cargo funciones relacionadas con la administración, operación y control en los mismos, reportes relativos a la elaboración de la información financiera y de cualquier otro tipo que estime necesaria para el ejercicio de sus funciones.

(h) Recomendar al Comité Técnico la aprobación de los lineamientos en materia de control interno y auditoría interna del Fideicomiso y demás Personas contratadas por el Fiduciario.

(i) Investigar los posibles incumplimientos de los que tenga conocimiento, a las operaciones, lineamientos y políticas de operación, sistema de control interno y auditoría interna y registro contable del Administrador y/o del Fiduciario, para lo cual deberá realizar un examen de la documentación, registros y demás evidencias comprobatorias, en el grado y extensión que sean necesarios para efectuar dicha vigilancia.

(j) Recibir observaciones formuladas por los Tenedores, acreedores, miembros del Comité Técnico y, en general, de cualquier tercero, respecto de los asuntos a que se refiere el inciso anterior, así como realizar las acciones que a su juicio resulten procedentes en relación con tales observaciones.

(k) Llevar a cabo reuniones periódicas con los directivos relevantes del Administrador, del Representante Común y del Fiduciario.

(l) Informar al Comité Técnico de las irregularidades importantes detectadas con motivo del ejercicio de sus funciones y, en su caso, de las acciones correctivas adoptadas o proponer las que deban aplicarse.

(m) Instruir al Fiduciario para que convoque a la Asamblea de Tenedores y solicitar que se inserten en el orden del día de dichas asambleas los puntos que estime pertinentes.

(n) Vigilar que el Administrador, el Representante Común y el Fiduciario, en su caso, den cumplimiento a los acuerdos de las Asambleas de Tenedores y del Comité Técnico, conforme a las instrucciones que, en su caso, dicte la propia Asamblea de Tenedores o el referido Comité Técnico.

(o) Vigilar que se establezcan mecanismos y controles internos que permitan verificar que los actos y operaciones del Administrador, se apeguen a la Legislación Aplicable y los actos y convenios celebrados con los mismos, así como implementar metodologías que posibiliten revisar el cumplimiento de lo anterior.

9.3-nueve punto tres. COMITÉ DE PRÁCTICAS.

9.3.1-nueve punto tres punto uno. Creación del Comité de Prácticas. El Comité de Prácticas se integrará únicamente con Miembros Independientes del Comité Técnico, debiendo estar integrado con al menos 3 (tres) de ellos, conforme lo determine el Comité Técnico. El Comité Técnico designará al presidente del Comité de Prácticas de entre los Miembros Independientes que integren dicho comité. Asimismo, el Comité Técnico designará al secretario del Comité de Prácticas quien no podrá ser miembro del Comité Técnico.

Los miembros del Comité de Prácticas durarán en su cargo por lo menos 1 (un) año y deberán ser ratificados o removidos anualmente por el Comité Técnico. El Comité de Prácticas se reunirá en cualquier momento, pero deberá ser previamente convocado personalmente, por correo electrónico o por cualquier otro medio que acuerden sus miembros, por el secretario del Comité de Prácticas, por el presidente o el secretario del Comité Técnico o cualquiera de los miembros del Comité Técnico.

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

9.3.2-nueve punto tres punto dos. Facultades. El Comité de Prácticas tendrá entre otras facultades y atribuciones que en su caso determine el Comité Técnico, las siguientes:

(a) Dar su opinión al Comité Técnico respecto de las políticas de operación con Personas Relacionadas.

(b) Dar su opinión a la Asamblea de Tenedores respecto de operaciones con Personas Relacionadas o que representen un conflicto de interés, incluyendo una declaración respecto si la operación que se pretende llevar a cabo se celebrará en términos y condiciones de mercado para operaciones similares.

(c) Dar su opinión al Comité Técnico respecto del valor de las transacciones realizadas en ejercicio de las facultades del Comité Técnico.

(d) Presentar al Comité Técnico su opinión con respecto a los estudios de mercado relativos al sector al que pertenecen los Activos del Patrimonio del Fideicomiso, efectuando las recomendaciones que considere pertinentes.

(e) Recomendar al Comité Técnico solicite al Administrador, al Representante Común y/o al Fiduciario, según corresponda conforme al Fideicomiso, los informes que considere necesarios a efecto de cumplir con sus funciones.

(f) Recomendar al Comité Técnico o, en su caso, a la Asamblea de Tenedores, la aprobación de dispensas para que un miembro del Comité Técnico, un Ejecutivo, una Persona Relacionada o cualquier persona con poder de mando, aproveche oportunidades de negocio para sí o en favor de terceros, que correspondan al Fideicomiso, al Administrador o a las personas morales que el Fideicomiso controle o en las que tenga una influencia significativa.

(g) Informar anualmente al Comité Técnico, respecto de:

1-uno. El desempeño de los Ejecutivos.

2-dos. Las operaciones que el Fideicomiso, el Administrador o cualquier afiliada y/o subsidiaria del Fideicomiso y/o del Administrador lleven a cabo, directa o indirectamente, con Personas Relacionadas, durante el ejercicio que se informa, detallando los principales términos y condiciones de dichas operaciones, las partes involucradas, los montos de las contraprestaciones y una declaración respecto si la operación se llevó a cabo en términos y condiciones de mercado para operaciones similares.

3-tres. Los paquetes de emolumentos o remuneraciones integrales de los Ejecutivos.

4-cuatro. Las dispensas otorgadas por el Comité Técnico en términos del inciso (e) anterior.

(g) Asesorar al Comité Técnico respecto del ejercicio de facultades atribuidas al mismo por el Fideicomiso.

(h) Solicitar la opinión del Administrador y/o de expertos independientes en los casos en que lo juzgue conveniente, para el adecuado desempeño de sus funciones.

(i) Recomendar al Comité Técnico, la contratación de seguros de responsabilidad para miembros del Comité Técnico y directores relevantes del Administrador.

(j) Instruir al Fiduciario, para que convoque a la Asamblea de Tenedores y solicitar que se inserten en el orden del día de dichas asambleas los puntos que estime pertinentes.

(k) Todas las demás conferidas al mismo por el Fideicomiso y que se señalen en otras Cláusulas.

9.4-nueve punto cuatro. COMITÉ DE NOMINACIONES Y COMPENSACIONES.

9.4.1-nueve punto cuatro punto uno. Comité de Nominaciones y Compensaciones. El Comité de Nominaciones y Compensaciones del Fideicomiso, el cual tendrá las atribuciones que se establecen en esta Cláusula, se integrará únicamente con Miembros Independientes del Comité Técnico, debiendo estar integrado con al menos 3 (tres) de ellos, conforme lo determine el Comité Técnico y adoptará sus resoluciones por mayoría simple de sus miembros. El Comité Técnico designará al presidente del Comité de Nominaciones y Compensaciones de entre los miembros que integren dicho comité. Asimismo, el Comité Técnico designará

al secretario del Comité de Nominaciones y Compensaciones quien no podrá ser miembro del Comité Técnico.

Los miembros del Comité de Nominaciones y Compensaciones durarán en su cargo por lo menos 1 (un) año y deberán ser ratificados o removidos anualmente por el Comité Técnico. El Comité de Nominaciones y Compensaciones se reunirá en cualquier momento, pero deberá ser previamente convocado personalmente, por correo electrónico o por cualquier otro medio que acuerden sus miembros, por el presidente o el secretario del Comité Técnico o cualquiera de sus miembros.

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

9.4.2-nueve punto cuatro punto dos. Facultades. El Comité de Nominaciones y Compensaciones tendrá entre otras facultades y atribuciones que, en su caso, determine el Comité Técnico, las siguientes:

(a) Efectuar la búsqueda, análisis y evaluación de candidatos para su elección o designación como Miembros Independientes del Comité Técnico.

(b) Realizar la búsqueda, análisis, evaluación y, posteriormente, proponer a la Asamblea de Tenedores a aquellas personas que, a su juicio y con base en los requisitos de independencia previstos en la LMV, deban integrar el Comité Técnico como Miembros Independientes del mismo, o en su caso a las personas que deban ser sustituidos como Miembros Independientes.

(c) Proponer al Comité Técnico, el monto y composición de las remuneraciones, incentivos y/o compensaciones que, en su caso, deban ser pagadas en efectivo, en CBFIs o de cualquier otra forma a los Ejecutivos, funcionarios y empleados del Administrador, en el entendido que el Comité Técnico evaluará las propuestas y decidirá al respecto. Lo anterior en el entendido que los respectivos montos formarán parte del presupuesto anual de operación del Administrador (excluyendo los CBFIs correspondientes al Incentivo por Desempeño).

(d) Presentar al Comité Técnico, el Paquete de Beneficios por Desempeño a Ejecutivos, para su aprobación por la Asamblea de Tenedores, en su caso, pagadero en CBFIs o de otra manera, en el entendido que: (A) dicho Paquete de Beneficios por Desempeño a Ejecutivos podrá comprender un bono por desempeño anual basado en el cumplimiento de resultados de hasta 12 (doce) meses de sueldo del Ejecutivo, funcionario o empleado del Administrador de que se trate y (B) los CBFIs que se entreguen como parte del Paquete de Beneficios por Desempeño a Ejecutivos deberán ser adquiridos en el mercado secundario y no podrán ser enajenados, transferidos o de cualquier otra forma dispuestos por el periodo que autorice la Asamblea de Tenedores, previa opinión del Comité de Nominaciones y Compensaciones, contados a partir de la fecha en que sean entregados.

(e) Controlar y revisar todo asunto relacionado con la independencia de los Miembros Independientes del Comité Técnico o que implique potenciales conflictos de intereses.

(f) Proponer a la Asamblea de Tenedores las remuneraciones que deban ser pagadas a los Miembros Independientes del Comité Técnico, así como las remuneraciones que, en su caso, deban ser pagadas a los demás miembros del Comité Técnico.

(g) Previa opinión favorable del Comité de Auditoría presentar a consideración de la Asamblea de Tenedores, la remoción de miembros del Comité Técnico.

(h) Llevar a cabo el análisis y la evaluación de los candidatos a Ejecutivos que al efecto proponga el Fideicomitente Inicial (cuando tenga derecho a ello conforme al Fideicomiso) y recomendar al Comité Técnico acerca de la designación o ratificación de los Ejecutivos (que no sean Ejecutivos Clave) y a la Asamblea de Tenedores acerca de la designación o ratificación de los Ejecutivos Clave. En caso que el Fideicomitente Inicial no tenga la facultad anterior, deberá llevar a cabo la búsqueda, el análisis y la evaluación de los candidatos a Ejecutivos y recomendar su designación al Comité Técnico o a la Asamblea de Tenedores, según se trate de Ejecutivos (que no sean Ejecutivos Clave) o de Ejecutivos Clave, respectivamente.

(i) Realizar el cálculo del número de CBFIs a entregar por concepto del Incentivo por Desempeño, incluyendo la determinación de si dicho pago genera o no IVA o algún otro impuesto aplicable y proponerlo al Comité Técnico para su autorización.

(j) Proponer al Comité Técnico, al Miembro Independiente que deberá nombrarse como miembro del Comité de Inversiones y Riesgos en términos del Contrato de Administración y el Fideicomiso.

(k) Evaluar y, en su caso, recomendar al Comité Técnico o a la Asamblea de Tenedores la destitución de Ejecutivos.

(l) Las demás que le asigne la Asamblea de Tenedores o el Comité Técnico.

El Comité de Nominaciones y Compensaciones sustentará sus nominaciones acreditando, a satisfacción de la Asamblea de Tenedores, la independencia, experiencia, capacidad y prestigio profesional de los candidatos, considerando además que por sus características puedan desempeñar sus funciones libres de conflictos de interés y sin estar supeditados a intereses personales, patrimoniales o económicos que entren en conflicto con los intereses del negocio del Fideicomiso. Asimismo, sustentará las compensaciones que proponga acreditando, a satisfacción del Comité Técnico, experiencia, capacidad y prestigio profesional de los candidatos, considerando además que por sus características puedan desempeñar sus funciones libres de conflictos con los intereses del negocio del Fideicomiso.

9.5-nueve punto cinco. COMITÉ DE SOSTENIBILIDAD.

9.5.1-nueve punto cinco punto uno. Comité de Sostenibilidad. El Comité de Sostenibilidad del Fideicomiso, el cual tendrá las atribuciones que se establecen en esta Cláusula, se integrará con 1 (un) Miembro Independiente y 2 (dos) Miembros del Comité Técnico, debiendo estar integrado con al menos 3 (tres) miembros, conforme lo determine el Comité Técnico y adoptará sus resoluciones por mayoría simple de sus miembros. El Comité Técnico designará al presidente del Comité de Sostenibilidad de entre los miembros que integren dicho comité. Asimismo, el Comité Técnico designará al secretario del Comité de Sostenibilidad quien no podrá ser miembro del Comité Técnico.

Los miembros del Comité de Sostenibilidad durarán en su cargo por lo menos 1 (un) año y deberán ser ratificados o removidos anualmente por el Comité Técnico. El Comité de Sostenibilidad se reunirá en cualquier momento, pero deberá ser previamente convocado personalmente, por correo electrónico o por cualquier otro medio que acuerden sus miembros, por el presidente o el secretario del Comité Técnico o cualquiera de sus miembros.

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

9.5.2-nueve punto cinco punto dos. Facultades. El Comité de Sostenibilidad tendrá entre otras facultades y atribuciones que, en su caso, determine el Comité Técnico, las siguientes:

(a) Revisar y aprobar la estrategia de sostenibilidad preparada por el equipo ejecutivo. Revisar el status de la estrategia sobre la implementación y progreso de la estrategia e iniciativas recomendadas. Esto incluye discutir actividades clave y recomendar acciones apropiadas;

(b) Recomendar acciones y dirección al equipo ejecutivo encargado de sostenibilidad;

(c) Revisar la efectividad de la estrategia corporativa, políticas, principios, y prácticas pertenecientes a sostenibilidad establecidas por el Comité Técnico;

(d) Supervisar el monitoreo, reporte, y verificación de los indicadores en materia de sostenibilidad de la organización y su implementación;

(e) Vigilar y hacer recomendaciones al equipo directivo para asegurar que la estrategia corporativa, metas, y principios relacionados a sostenibilidad estén alineados con, promuevan, y fomenten el compromiso de la organización en materia de sostenibilidad;

(f) Aconsejar en los reportes de sostenibilidad de la organización en cuanto a: cambios en políticas, estándares, procedimientos e implementaciones; Evaluación de temas materiales al cumplimiento de sostenibilidad de la organización, y; cumplimiento de las políticas establecidas por la organización y reguladores;

(g) Revisar temas relacionados con sostenibilidad que surgen de auditorías tanto externas como internas y asegurar el reporte de las mismas;

(h) Considerar y recomendar a comité técnico posiciones en temas emergentes sobre sostenibilidad;

(i) Supervisar la interacción de la organización y las partes interesadas en temas relacionado a medio ambiente y sociedad en cuanto a la estrategia corporativa, en particular aspectos que puedan afectar la reputación de la misma;

(j) Asegurar que los procesos adecuados estén en orden y cumplan con todas las regulaciones que podrían impactar materia de sostenibilidad; y

(k) Supervisar las prácticas en materia de medición, reporte, comunicación y transparencia de temas de sostenibilidad a todas las partes interesadas.

DÉCIMA. ADMINISTRADOR.

10.1-diez punto uno. Designación del Administrador. El Administrador Interno es Administradora Agrofibra, Sociedad Civil, quien deberá cumplir con las obligaciones a su cargo establecidas en el Fideicomiso y el respectivo Contrato de Administración, debiendo establecerse en el mismo la obligación de cumplir con las obligaciones a su cargo establecidas en el Fideicomiso.

10.2-diez punto dos. El Fideicomiso deberá, en todo momento, ser socio del Administrador y su parte social no deberá ser en ningún momento menor al 99.9% (noventa y nueve punto nueve por ciento) de dicha sociedad civil.

10.3-diez punto tres. El Fiduciario celebró con el Administrador el Contrato de Administración respectivo en términos del formato que se agrega al Fideicomiso como Anexo "B", previa instrucción del Comité Técnico Inicial y, en su caso, conforme a las modificaciones autorizadas por el Comité Técnico y acordadas con el Administrador. En términos del artículo 7-siete, fracción VII, inciso a), numeral 9-nueve de la Circular Única de Emisoras, el Contrato de Administración deberá prever, en todo momento, lo siguiente:

1-uno. Los términos y condiciones a los que se ajustará en el ejercicio de sus facultades de actos de administración y de pleitos y cobranzas (en términos de la Cláusula Décima, sección 10.6 siguiente).

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

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

4-cuatro. La obligación de entregar al Comité Técnico, al Representante Común y a los Tenedores que lo soliciten, un informe trimestral del desempeño de sus funciones, así como la información y documentación que se le solicite en el cumplimiento de sus funciones.

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

6-seis. La obligación de integrar el Comité de Inversiones y Riesgos que auxilie al Administrador en la planeación estratégica del negocio del Fideicomiso conforme a sus fines y de acuerdo a lo establecido en el Contrato de Administración; en el entendido que: (a) dicho comité deberá estar integrado en todo momento por: (i) los Ejecutivos Clave, (ii) 3 (tres) miembros designados por el Fideicomitente Inicial quienes serán personas físicas que representen reconocidas empresas institucionales líderes del sector agroalimentario; y (v) 1 (un) Miembro Independiente del Comité Técnico que será designado por el Comité Técnico del Fideicomiso de acuerdo a la propuesta que al efecto realice el Comité de Nominaciones y Compensaciones del Fideicomiso. El derecho del Fideicomitente Inicial de nombrar a los 3 (tres) miembros a que se refiere el inciso (ii) anterior, estará en todo momento sujeto a que el Fideicomitente Inicial o sus subsidiarias o personas relacionadas, conjunta o separadamente, sean titulares de al menos el equivalente al 2% (dos por ciento) de los CBFIs en circulación respecto al número de CBFIs emitidos y colocados en la oferta pública inicial de CBFIs. En caso de que en cualquier momento no se cumpla con la titularidad de CBFIs indicada anteriormente, este derecho de nombramiento de miembros del Comité de Inversiones y Riesgos, corresponderá a la Asamblea de Tenedores.

Los miembros del Comité de Inversiones y Riesgos que tengan conflicto de interés en algún asunto, deberán abstenerse de participar y estar presentes en la deliberación y votación de dicho asunto, sin que ello afecte el quórum requerido para la instalación del citado Comité de Inversiones y Riesgos.

Si un miembro del Comité de Inversiones y Riesgos considera que existe o puede existir un conflicto de interés respecto de cualquier otro miembro del Comité de Inversiones y Riesgos, el primero deberá

declararlo ante los demás y solicitar que el miembro involucrado en el conflicto de interés se abstenga de participar en la discusión y votar en la resolución del asunto. En caso de que el miembro del Comité de Inversiones y Riesgos respecto del cual se considere que existe o puede existir un conflicto de interés no esté de acuerdo con dicha consideración, el Comité de Inversiones y Riesgos, por el voto favorable de la mayoría de los miembros con derecho a voto presentes en la sesión respectiva, excluyendo al miembro cuyo potencial conflicto se está discutiendo, deberán decidir si dicho conflicto de interés efectivamente existe o puede existir.

Asimismo, se entenderá que un miembro del Comité de Inversiones y Riesgos tiene un conflicto de interés cuando el mismo haya sido nombrado quien tenga un conflicto de interés con el Fideicomiso en la materia que será discutida en la sesión.

10.4-diez punto cuatro. A menos que se especifique lo contrario en el Fideicomiso mediante el otorgamiento de facultades expresas al Comité Técnico o cualquier tercero y el caso de acuerdos de la Asamblea de Tenedores, el Fiduciario deberá actuar exclusivamente de conformidad con las instrucciones del Administrador; siempre y cuando dichas instrucciones sean conforme a lo establecido en el Fideicomiso y en el Contrato de Administración.

10.5-diez punto cinco. Sujeto a los términos del Fideicomiso y el Contrato de Administración, el Fiduciario faculta y autoriza al Administrador llevar a cabo todos y cada uno de los actos que sean necesarios o convenientes para el cumplimiento de sus obligaciones conforme al Fideicomiso, así como de los Servicios de Administración en términos del Contrato de Administración, salvo que dichos actos o actividades se encuentren expresamente reservadas a favor del Comité Técnico y/o de la Asamblea de Tenedores y/o del propio Fiduciario. Para efectos de que no haya lugar a dudas, el Administrador no estará autorizado ni contará con facultades y no podrá instruir al Fiduciario, respecto de los asuntos que corresponde instruir, de manera exclusiva, al Comité Técnico o a la Asamblea de Tenedores, conforme al Fideicomiso, ni para llevar a cabo actos que impliquen el ejercicio de facultades reservadas al Fiduciario, en términos del Fideicomiso. Asimismo, se acuerda que el Administrador podrá en todo momento subcontratar prestadores de servicios para el cumplimiento de sus obligaciones bajo el Fideicomiso y/o el Contrato de Administración (esta facultad del Administrador deberá incluirse expresamente en el Contrato de Administración).

10.6-diez punto seis. El Fiduciario otorgará al Administrador, para ser ejercido por aquellas personas físicas designadas por éste, un poder ante notario público para actuar como apoderado del Fiduciario, única y exclusivamente con tal carácter respecto del Fideicomiso, con las siguientes facultades, mismas que deberán ajustarse a los términos previstos en la Cláusula Trigésima Tercera del Fideicomiso:

(i) Poder general para pleitos y cobranzas, de conformidad con el artículo 2,554-dos mil quinientos cincuenta y cuatro del Código Civil de la Ciudad de México y los artículos correlativos del Código Civil Federal y de los códigos civiles de los demás Estados de la República Mexicana, con todas las facultades generales y las especiales que requieran cláusula especial conforme a la ley, incluyendo sin limitación, las siguientes: representar el Fideicomiso ante autoridades federales, estatales, municipales, administrativas y judiciales, y firmar los instrumentos que se requieran para ejercitar dicho poder; ejercer y exigir toda clase de derechos y tomar cualquier acción ante todas y cualesquiera autoridades; someterse a cualquier jurisdicción; promover y desistirse aún de un procedimiento de amparo; presentar demandas y denuncias penales, llevar demandas, asistir al Ministerio Público y otorgar perdones; articular posiciones; presentar pruebas, objetar, aceptar y cancelar todo tipo de garantías y realizar todas las demás acciones que estén expresamente previstas por ley; en el entendido que el apoderado no podrá hacer cesión de bienes.

(ii) Poder general para actos de administración, de conformidad con el párrafo segundo del artículo 2,554-dos mil quinientos cincuenta y cuatro del Código Civil de la Ciudad de México y los artículos correlativos del Código Civil Federal y de los códigos civiles de los demás Estados de la República Mexicana, para celebrar, modificar, realizar y terminar contratos y convenios y, en general, para llevar a cabo todos los actos que estén directa o indirectamente relacionados con los fines del Fideicomiso.

(iii) Poder general para actos de administración, de conformidad con el párrafo segundo del artículo 2,554-dos mil quinientos cincuenta y cuatro del Código Civil de la Ciudad de México y los artículos correlativos del Código Civil Federal y de los códigos civiles de los demás Estados de la República Mexicana, para comparecer ante la Secretaría de Hacienda y Crédito Público, así como ante el Servicio de Administración Tributaria, sus entidades y cualquier autoridad federal, local, municipal, administrativa o jurisdiccional relacionada en materia fiscal y administrativa; incluyendo aquellas relacionadas con el Registro Federal de

Contribuyentes, informes, reportes, avisos, documentos, cuestionarios, visitas domiciliarias, pago de impuestos y solicitudes de reembolso, así como responder peticiones e impugnaciones legales ante dichas autoridades.

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

10.7-diez punto siete. De los gastos incurridos por el Administrador por cuenta del Fideicomiso, el Administrador tendrá derecho, previa presentación de las facturas correspondiente, al reembolso de dichos gastos por parte del Fiduciario, quien realizará el reembolso con cargo al Patrimonio del Fideicomiso. Adicionalmente, en términos de lo dispuesto en el Fideicomiso y en el Contrato de Administración, para llevar a cabo la operación del Fideicomiso, el Administrador tendrá derecho a recibir en la Cuenta de Operación (en términos de la Cláusula Décima Segunda, sección 12.5 del Fideicomiso) el monto que corresponda conforme al presupuesto autorizado conforme al Fideicomiso, tomando en consideración que deberán seguirse las disposiciones en materia de precios de transferencia al momento de determinar la contraprestación al Administrador por los Servicios de Administración.

Cualquier gasto no incluido en el presupuesto anual de operación del Administrador relacionado con la subcontratación de servicios para el mantenimiento y/o conservación de los Inmuebles que formen parte del Patrimonio del Fideicomiso, siempre que: (i) el Administrador considere que dichos servicios son indispensables al ser necesaria la reparación urgente de los Inmuebles y/o para evitar el deterioro de los mismos y/o evitar que se ponga en riesgo su operación y (ii) sean incurrido por el Administrador por cuenta del Fideicomiso; el Administrador tendrá derecho al reembolso de dichos gastos por parte del Fiduciario, previa presentación de las facturas correspondiente y previa autorización del Comité Técnico, debiendo contar con el voto favorable de la mayoría de los Miembros Independientes.

10.8-diez punto ocho. El Administrador deberá prestar al Fiduciario los Servicios de Administración, conforme a los términos y condiciones previstas en el Contrato de Administración. Asimismo, deberá cumplir con las demás obligaciones que se establezcan en el Fideicomiso, el Título y demás convenios y contratos relativos.

10.9-diez punto nueve. El Administrador o a quien se encomienden las funciones de administración del Patrimonio del Fideicomiso, podrá ser destituido por la Asamblea de Tenedores cuando dicha remoción sea aprobada por el voto favorable de los Tenedores que representen el 66% (sesenta y seis por ciento) del número de CBFIs en circulación.

Como consecuencia de lo anterior:

(i) El Administrador o a quien se encomienden las funciones de administración del Patrimonio del Fideicomiso dejará de ser el administrador del Fideicomiso y dejará de ejercer la administración mencionada y se estará a lo previsto por el Contrato de Administración respectivo; y

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

En todo caso, el Comité Técnico tendrá la obligación de cuidar que en ningún momento falte la designación de un Administrador y de los Ejecutivos y demás funcionarios y empleados necesarios para continuar el negocio del Fideicomiso.

10.10-diez punto diez. En caso de que, el Administrador sea removido conforme a lo previsto en la sección 10.9-diez punto nueve anterior, el Fiduciario notificará por escrito al Administrador de su destitución, señalando la fecha en que deberá dejar su cargo a favor de un Administrador sustituto (la "Fecha de Sustitución").

Al llegar la Fecha de Sustitución y únicamente después de que el Administrador Sustituto designado haya aceptado su designación, todos los derechos y obligaciones del Administrador bajo el presente Contrato y el Fideicomiso serán transferidos y asumidos por el Administrador Sustituto; en el entendido, sin embargo, que el Administrador continuará desempeñando sus funciones hasta la Fecha de Sustitución. A partir de la Fecha de Sustitución el Administrador dejará de tener derechos y obligaciones bajo el Contrato de Administración y el Fideicomiso, salvo por las obligaciones pendientes de cumplir o que correspondan a cualquier fecha anterior a que surta efectos su sustitución.

El Administrador cooperará con el Fiduciario y con el Administrador Sustituto en relación con la terminación de todos sus derechos y obligaciones bajo el Contrato de Administración y el Fideicomiso, a efecto

de dar cumplimiento a todos los actos y gestiones que requieran conforme a la Legislación Aplicable en la transmisión al Administrador Sustituto de todas las facultades del Administrador y, en su caso, de los bienes y patrimonio del Fideicomiso que en ese momento mantenga en su posesión.

El Administrador, en la Fecha de Sustitución (a) entregará física y jurídicamente al Administrador Sustituto toda la información, documentos, programas, reportes, bases de datos, expedientes relativos al Patrimonio del Fideicomiso y, en su caso, los proyectos actualizados a la Fecha de Sustitución, que contengan todos los datos que el Administrador Sustituto, el Administrador o el Comité Técnico solicite de manera razonable para efecto de prestar los Servicios de Administración en términos del Contrato de Administración y del Fideicomiso, (b) depositará cualquier cantidad en efectivo que haya recibido en gestiones de cobro en la Cuentas del Fideicomiso; (c) entregará al Administrador Sustituto cualesquier cantidades que conserve como parte del presupuesto autorizado conforme al Fideicomiso que le hayan sido entregadas y que no hayan sido dispuestas, sin ninguna responsabilidad para el Fiduciario respecto de la entrega de dichas cantidades; (d) entregará al Representante Común, al Comité Técnico y al Fiduciario una relación de los gastos realizados a la Fecha de Sustitución, en relación con el presupuesto autorizado conforme al Fideicomiso y (e) realizará todos aquellos actos que sean necesarios a fin de lograr una transición efectiva.

El Administrador y el Fiduciario, junto con el Administrador Sustituto, suscribirán en la Fecha de Sustitución un acta de entrega, declarando el administrador sustituto haber recibido la documentación e información que le sea entregada conforme a los párrafos anteriores; el Fiduciario o, en su defecto, el Administrador Sustituto, deberá entregar una copia de la misma al Comité Técnico. El Administrador Sustituto asumirá el depósito, en su caso, de los expedientes relativos a la información que le sea entregada.

A partir de la Fecha de Sustitución, todas las referencias hechas en el Contrato de Administración, el Fideicomiso y cualesquier otros documentos relacionados al Administrador, se entenderán hechas a la entidad que actúe como Administrador Sustituto y ésta adquirirá todos los derechos y estará sujeta a todas las obligaciones, responsabilidades y deberes del Administrador de conformidad con los términos y condiciones del Contrato de Administración y el Fideicomiso, en el entendido que el Administrador Sustituto no será responsable de los actos u omisiones del Administrador al que sustituya.

Sin perjuicio de lo señalado en los párrafos anteriores, el Fiduciario está autorizado y facultado, ante la falta de cooperación del Administrador, para actuar en sustitución del Administrador y firmar todos los documentos y realizar todos los actos que sean necesarios para realizar la sustitución, sin que sea responsable de la falta de entrega de información, documentación o de cualquier otro bien o derecho por parte del administrador que se sustituya.

10.11-diez punto once. En caso de que el Administrador sea sustituido en términos de lo dispuesto en las secciones 10.9-diez punto nueve y 10.10-diez punto diez anteriores, el Administrador Sustituto deberá de aceptar su encargo y desempeñar el mismo en los términos previstos por las secciones 10.3-diez punto tres a 10.8-diez punto ocho de la presente Cláusula.

10.12-diez punto doce. Presupuesto anual de operación. El presupuesto anual de operación del Administrador a partir del ejercicio social siguiente a aquel en que se lleve a cabo la oferta pública inicial de CBFIs será por la cantidad de \$44,800,000.00 (cuarenta y cuatro millones ochocientos mil Pesos 00/100, moneda nacional). Dicho presupuesto anual será incrementado en un 17% (diecisiete por ciento) por única ocasión, en el ejercicio social inmediato siguiente en el que el Patrimonio del Fideicomiso tenga un valor de por lo menos USD \$500,000,000.000 (Dólares 00/100, moneda de curso legal en los Estados Unidos de América) con base en las cifras correspondientes al último trimestre a su cálculo. El presupuesto anual de operación del Administrador será incrementado cada año de conformidad con el aumento del Índice Nacional de Precios al Consumidor publicado por el Banco de México correspondiente año anterior, en el entendido que el Administrador, podrá someter para aprobación de la Asamblea de Tenedores, el incremento al presupuesto por encima de la inflación, conforme lo considere necesario.

DÉCIMA PRIMERA. INVERSIONES EN ACTIVOS.

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

a. Ser: (i) Inmuebles destinados al arrendamiento, que se desarrollen con la finalidad de ser destinados al arrendamiento; o (ii) derechos a percibir ingresos provenientes del arrendamiento de Inmuebles.

b. Estar localizados dentro de México.

c. Ser Activos pertenecientes, entre otros, al sector agroalimentario, incluyendo, sin limitar: (i) tierra de cultivo (*farmland*), (ii) Activos relacionados con la transformación de productos agroalimentarios, tales como ingenios, plantas procesadoras, entre otros, (iii) Activos que formen parte de centros de distribución del sector, incluyendo, sin limitar, bodegas, patios de recepción, zonas de secuencias de materiales, espacios físicos para distribución a detalle y entrega, entre otros, (iv) Activos relacionados con el servicio de transporte multimodal, incluyendo, sin limitar, los destinados a los servicios operativos y logísticos, consolidación y desconsolidación de mercancías, manejo de mercancías, carga y descarga, servicio de cruce de andén, trasbordo de mercancía y embargues, entre otros y (v) Activos para servicios complementarios del sector, incluyendo, sin limitar, oficinas administrativas, patios de maniobras, aquellos destinados a la generación de energía, al manejo de residuos, entre otros.

d. Que el Administrador presente un informe de las razones de negocio para la adquisición de la propiedad por parte del Fiduciario.

e. Que se haya efectuado un *due diligence* llevado a cabo por abogados, contadores, ingenieros y aquellos especialistas que sean requeridos conforme a las características propias del Inmueble.

f. Que se cuente con el avalúo respectivo realizado por un tercero independiente que de soporte al precio de adquisición propuesto del Activo.

g. Cuando el Activo pertenezca a alguna Persona Relacionada, la adquisición respectiva deberá contar con el acuerdo previo del Comité de Prácticas.

h. Cuando la Inversión corresponda a una operación bajo la modalidad de compraventa y arrendamiento al propio vendedor o aportante, salvo que la Asamblea de Tenedores acuerde lo contrario, únicamente podrá ser adquirido el Activo en cuestión conforme lo siguiente (tratándose un Activo con más de 3 (tres) meses de haber concluido su construcción): (i) podrá ser adquirido si la contraprestación pagadera por el Fiduciario incluye el pago de la contraprestación total de por lo menos 30% (treinta por ciento) en CBFIs y se pacte en la documentación correspondiente a la Inversión que dichos CBFIs que sean entregados como parte de la contraprestación por el Activo, sólo podrán ser enajenados por el vendedor o aportante de la siguiente forma: únicamente podrán enajenarse por el titular de dichos CBFIs hasta un máximo de 20% (veinte por ciento) de los CBFIs recibidos como parte de la contraprestación que sean susceptibles de ser enajenados, en cada año a partir de su recepción o (ii) podrá adquirirse hasta el 70% de la propiedad del Activo de que se trate considerando una contraprestación pagadera 100% en efectivo.

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

11.2-once punto dos. Co-inversión; Otras Modalidades de Adquisición. El Comité Técnico o, en su caso la Asamblea de Tenedores, podrá evaluar y en su caso acordar la co-inversión con terceros en la adquisición de Activos.

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

Por otro lado, cuando así lo hubiere recomendado el Administrador, el Comité Técnico podrá evaluar y, en su caso, aprobar que se realicen adquisiciones de Activos con pagos diferidos u otras modalidades.

11.3-once punto tres. Período Mínimo de Inversión. Cualquier Activo que sea transmitido al Patrimonio del Fideicomiso durante la vigencia del Fideicomiso, no podrá ser enajenado sin haber cumplido con el Período Mínimo de Inversión, salvo los casos de excepción previstos en el Fideicomiso.

DÉCIMA CUARTA. DISTRIBUCIONES.

14.1-catorce punto uno. Distribuciones. Los Tenedores tendrán derecho a recibir las Distribuciones conforme a lo previsto por el Fideicomiso de conformidad con lo establecido en la fracción VI del artículo 187-ciento ochenta y siete de la LISR. Para el caso de que el Comité Técnico pueda acordar un monto de Distribución mayor al 95% (noventa y cinco por ciento) del Resultado Fiscal del Fideicomiso, requerirá adicionalmente del voto favorable de la mayoría de sus Miembros Independientes. Para el caso de que se acordara una Distribución menor al 95% (noventa y cinco por ciento) del Resultado Fiscal del Fideicomiso, se requerirá además la aprobación de la Asamblea de Tenedores, conforme a lo establecido en la Cláusula

Octava, sección 8.6 del Fideicomiso; en cuyo caso, se perderá el derecho a aplicar el régimen fiscal previsto por el artículo 188 de la LISR. El Administrador instruirá al Fiduciario con 8 (ocho) Días Hábiles de anticipación a realizar dichas Distribuciones, con el fin de dar los avisos respectivos con al menos 6 (seis) Días Hábiles de anticipación a la Bolsa de Valores, al Indeval y a la CNBV, o cualquier otro medio que estén determinen.

14.2-catorce punto dos. Entrega de Distribuciones Totales. Entrega de las Distribuciones Totales, se realizarán a prorrata entre todos los Tenedores en proporción a la tenencia de los CBFIs en circulación de cada Tenedor.

Las Distribuciones Totales podrán ser realizadas, según lo acuerde el Comité Técnico, en efectivo y/o en CBFIs y no podrá excluirse a uno o más Tenedores.

14.3-catorce punto tres. Periodicidad. Las Distribuciones Totales se efectuarán de manera trimestral, siempre y cuando existan recursos disponibles al efecto, con cargo a la Cuenta de Distribuciones, conforme a la operación y manejo de las Cuentas, ingresos, inversiones y egresos. Lo anterior en el entendido que la política de distribución podrá ser determinada por el Comité Técnico y por ende la periodicidad podrá ser modificada de tiempo en tiempo.

Lo anterior, en el entendido de que las Distribuciones Totales se realizarán cuando menos 1 (una) vez al año, a más tardar el 15-quince de marzo, y que al menos será el 95% (noventa y cinco por ciento) del Resultado Fiscal del Fideicomiso por el ejercicio inmediato anterior.

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

- (i) Que el Comité Técnico apruebe los estados financieros del Fideicomiso, con base en los cuales se pretenda efectuar la entrega de Distribuciones Totales;
- (ii) Que el Comité Técnico apruebe el monto de la Distribución Total de conformidad con la fracción VI del artículo 187-ciento ochenta y siete de la LISR, previa opinión del Comité de Auditoría; y
- (iii) Que el Administrador, con base en la resolución del Comité Técnico, realice la instrucción respectiva al Fiduciario para la entrega de Distribuciones Totales a los Tenedores, con base en el monto total aprobado por el Comité Técnico y el número de CBFIs en circulación.

DÉCIMA QUINTA. RÉGIMEN DE INVERSIÓN.

15.1-quince punto uno. Régimen de inversión. El régimen de inversión de los recursos que se encuentren en las Cuentas estará sujeto a lo previsto por los artículos 187-ciento ochenta y siete y 188-ciento ochenta y ocho de la LISR y se estará a lo siguiente:

Durante la vigencia del Fideicomiso, el Fiduciario invertirá las cantidades de dinero que se encuentren depositadas en las Cuentas del Fideicomiso en Inversiones de Efectivo Permitidas, con base a las instrucciones que para tales efectos reciba por escrito del Comité Técnico o del Administrador, según corresponda, sin responsabilidad alguna para el Fiduciario respecto al cumplimiento de dichas instrucciones y en términos de lo establecido en el Fideicomiso. En el entendido que, para tales efectos, el Comité Técnico o el Administrador, según corresponda deberán en todo caso respetar las políticas de inversión fijadas por el Comité Técnico, y tratándose de la inversión en CBFIs con estricto apego a los lineamientos, políticas y procedimientos del Fondo de Recompra. En el entendido de que lo establecido en este párrafo será considerado por las Partes como una instrucción permanente hasta en tanto el Fiduciario no reciba instrucciones por escrito del Comité Técnico, del Fideicomitente o del Administrador, según corresponda.

Asimismo, el Fiduciario en cumplimiento al numeral 3.2 (tres punto dos) de la Circular 1/2005 (uno diagonal dos mil cinco), en caso de no contar con instrucciones de parte del Fideicomitente o del Administrador, según corresponda, invertirá conforme a lo establecido en el párrafo anterior y sujeto a la disponibilidad de liquidez en el Patrimonio del Fideicomiso y a las condiciones del mercado existentes en ese momento, a más tardar el Día Hábil siguiente a aquel en que reciba los recursos, siempre y cuando se cumpla con lo establecido en el párrafo siguiente del Fideicomiso, y en tanto los recursos sean aplicados al fin pactado en el Fideicomiso, y en caso de que las Cuentas del Fideicomiso se mantengan en la institución financiera a la que pertenece el Fiduciario, ésta devengará la tasa más alta que ésta pague por operaciones al mismo plazo y monto similar, en las mismas fechas en que se mantenga el depósito.

El Fideicomitente y el Administrador deberán obligarse a notificar al Fiduciario cuando se realicen depósitos en las Cuentas del Fideicomiso y confirmar su recepción al Fiduciario dentro del horario de operación. De no

hacerlo así, el Fiduciario estará libre de responsabilidad por la imposibilidad de identificar tales incrementos, así como la falta de registro e inversión de los mismos.

En cumplimiento al numeral 4.2 (cuatro punto dos) de la Circular 1/2005 (uno diagonal dos mil cinco), las Partes autorizan al Fiduciario para celebrar contratos de inversión, de intermediación bursátil, comisión mercantil, depósito en administración de títulos, operaciones de compra venta de títulos o valores en directo o reporto, operaciones de compraventa de divisas, operaciones financieras conocidas como derivadas, o de cualquier naturaleza financiera que requiera con (a) Actinver Casa de Bolsa, S.A. de C.V., Grupo Financiero Actinver; (b) Banco Actinver, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver; (c) con cualquier otra empresa controladora, subsidiaria o afiliada, nacional o extranjera, que sea parte de Grupo Financiero Actinver; (d) Alterna Securities Inc; y (e) con cualquier otra institución financiera nacional o extranjera (las "Sociedades Financieras"), debiendo actuar las Sociedades Financieras a nombre propio. Lo anterior con excepción de las operaciones financieras conocidas como derivadas que se lleven a cabo en Mercados Reconocidos.

En virtud de que el Fiduciario actúa en cumplimiento de los fines del Fideicomiso y con base a las instrucciones que para tales efectos reciba por escrito del Fideicomitente, del Comité Técnico o del Administrador, según corresponda, en ningún caso los derechos y obligaciones del Fiduciario, actuando en dicho carácter, y Banco Actinver, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver actuando por cuenta propia, se extinguirán o se considerarán extintas por confusión. No obstante lo anterior, el Fiduciario no actuará, en ningún sentido de forma discrecional sino que siempre lo hará conforme a las instrucciones que para tales efectos reciba por escrito del Fideicomitente, del Comité Técnico o del Administrador, según corresponda, de acuerdo a lo establecido en el presente Contrato. Asimismo, el Fiduciario manifiesta que no existe una dependencia directa entre éste y el área de Tesorería de la propia institución y que realizará las operaciones a que se refiere la presente Cláusula sujetándose estrictamente a sus políticas internas y a las sanas prácticas financieras.

El Fiduciario celebrará los contratos que se requieran para efectuar la inversión del Patrimonio del Fideicomiso conforme a lo establecido en esta Cláusula, no estando obligado en caso alguno a entregar físicamente los valores o instrumentos adquiridos como consecuencia de las inversiones realizadas. El Fiduciario queda facultado para cargar al Patrimonio del Fideicomiso todos los gastos, comisiones o cualquier otra erogación que se deriven de la administración e inversión de los recursos del Fideicomiso.

Para efecto de lo establecido en el numeral 5.4 (cinco punto cuatro) de la Circular 1/2005 (uno diagonal dos mil cinco), las Partes acuerdan que para evitar conflictos de intereses, en caso de llegarse a presentar el supuesto, autorizan y facultan al Fiduciario para celebrar operaciones de inversión y apertura de cuentas para el manejo de los recursos con la misma institución, siempre que ésta actúe por cuenta propia sin intervención del área del Fiduciario, reconociendo que no hay dependencia jerárquica entre los departamentos que intervienen en dichas operaciones. No obstante lo anterior, el Fiduciario requerirá autorización escrita del Comité Técnico, del Fideicomitente o del Administrador, según corresponda, para celebrar cualquier otra clase de contrato con la propia institución de los no establecidos en el párrafo anterior, con el fin de evitar conflictos de intereses.

Las Partes, en este acto liberan de toda responsabilidad al Fiduciario, respecto de los instrumentos y plazos de inversión que adquiera con motivo de las instrucciones previstas en la presente Cláusula o por instrucciones que por escrito le gire el Comité Técnico, el Fideicomitente o el Administrador, según corresponda, así como por cualquier menoscabo que sufra el Patrimonio del Fideicomiso y que pudiere derivar de la minusvalía o suspensión de la cotización de los valores, títulos o documentos adquiridos al amparo de los contratos de inversión o de intermediación bursátil cuya celebración se realice para la inversión del Patrimonio del Fideicomiso, así como de los daños y perjuicios que sean consecuencia del concurso mercantil, suspensión de pagos, quiebra o incumplimiento de los emisores; lo anterior, siempre que el Fiduciario hubiere actuado en estricto apego a lo establecido en el Fideicomiso.

Así mismo, el Fiduciario no será responsable de los menoscabos que sufra el Patrimonio del Fideicomiso, cuando actúe de conformidad con lo establecido en el Fideicomiso y a lo dispuesto por el artículo 391 (trescientos noventa y uno) de la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito, y siempre que no hubiere dolo, mala fe o negligencia de su parte o del personal a su cargo. No obstante lo anterior, el Fiduciario responderá civilmente por los daños y perjuicios que cause por el incumplimiento de las obligaciones a su

cargo asumidas en el Fideicomiso, según sea determinado por autoridad judicial competente mediante sentencia definitiva inapelable que haya causado ejecutoria.

Cabe señalar que todas las instrucciones hechas por el Comité Técnico, el Fideicomitente o el Administrador, según corresponda, se regirán por lo establecido en los artículos 262 y 263 de las Disposiciones de Carácter General Aplicables a las Instituciones de Crédito (Circular Única de Bancos), emitida por la CNBV y publicada en el Diario Oficial de la Federación el 2 de diciembre de 2005, y la misma haya sido modificada o sea modificada de tiempo en tiempo.

El Fiduciario tendrá el derecho de solicitar al Fideicomitente en cualquier momento que considere necesario, la documentación, así como cualquier otro tipo de evidencia relacionada con el origen o procedencia de los flujos de dinero, así como de las cuentas de destino de tales flujos de dinero que sean invertidas, las cuales no sean Cuentas del Fideicomiso. En caso de que el Fideicomitente no entregue esta información de forma satisfactoria, el Fiduciario no tendrá la obligación de realizar las inversiones y será liberado de cualquier responsabilidad al respecto.

En atención a las Disposiciones de Carácter General Aplicables a las Entidades Financieras y demás Personas que Proporcionen Servicios de Inversión, emitida por la CNBV y publicada en el Diario Oficial de la Federación el 9 de enero de 2015, y la misma haya sido modificada o sea modificada de tiempo en tiempo, o cualquier otra disposición oficial que las modifique o sustituya, las Partes reconocen que el Fiduciario no proporcionará en ninguna circunstancia servicio o atención de asesoría en materia de inversión, por lo que no será responsable ante el Fideicomitente y los Fideicomisarios en Primer Lugar por dichos conceptos. Cualquier inversión que realice el Fiduciario previa instrucción por escrito del Comité Técnico, el Fideicomitente o el Administrador, según corresponda, será considerada un servicio de ejecución de operaciones. Asimismo, en atención a dichas disposiciones, las Partes en este acto autorizan al Fiduciario a solicitar a las instituciones financieras donde se mantengan abiertas las Cuentas del Fideicomiso la exclusión de la aplicación de dichas disposiciones, considerándose como un inversionista institucional (según dicho término se define en la Ley del Mercado de Valores).

DÉCIMA SEXTA. OBLIGACIONES DEL FIDUCIARIO.

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

- (a) Cumplir en tiempo y forma con las obligaciones establecidas a su cargo en el Fideicomiso y en los Documentos de Emisión;
- (b) Proporcionar de manera directa o a través del Administrador, al Auditor Externo todas las facilidades e información necesarias con que el Fiduciario cuenta, a fin de que lleve a cabo la auditoría anual;
- (c) Realizar todos los actos para o tendientes a mantener la exigibilidad y validez del Fideicomiso;
- (d) Verificar, en el ámbito de sus facultades y a su leal saber y entender, el estado que guarda el Patrimonio del Fideicomiso, en todo caso contra la información y reportes que le hayan sido o le sean proporcionados al efecto o bien contra los estados de cuenta de las Cuentas del Fideicomiso, en caso de resultar necesario, a través de la contratación de un tercero experto en la materia, previa aprobación de la Asamblea de Tenedores;
- (e) Abstenerse de realizar actividades o actos que sean incongruentes o contrarios a lo estipulado en el Fideicomiso y llevar a cabo todas las actividades y actos previstos expresamente en el Fideicomiso, para que las Partes puedan ejercer completa, eficaz y oportunamente sus derechos;
- (f) Cumplir con todas las leyes, reglamentos, decretos, acuerdos y normas aplicables, emitidas por cualquier autoridad gubernamental;
- (g) De conformidad con la información que le sea entregada por el Administrador y a través de éste, cumplir por cuenta de los Tenedores, con las obligaciones que se le imponen en los términos de la LISR y de conformidad con la Cláusula Vigésima Séptima del Fideicomiso;
- (h) Realizar todos los actos necesarios para o tendientes a conservar los derechos de que sea titular, conforme al Fideicomiso;
- (i) Crear y mantener de manera independiente las Cuentas, sin que las cantidades transferidas o registradas en los mismos se confundan en cualquier forma;

(j) Consultar con el Comité Técnico, en caso de que deba tomarse alguna decisión respecto a asuntos no previstos en el Fideicomiso, para lo cual, el Fiduciario notificará al Comité Técnico, para que acuerde lo relativo a la decisión en cuestión dentro de un plazo razonable. El Comité Técnico podrá decidir la necesidad de convocar a una Asamblea de Tenedores para que ésta decida el asunto de que se trate, para lo cual, el Comité Técnico notificará la solicitud correspondiente al Representante Común con la finalidad de que éste último convoque la celebración de la Asamblea de Tenedores; en cuyo caso el Representante Común se abstendrá de retrasar en forma no razonable la convocatoria y celebración de dicha Asamblea de Tenedores. El Comité Técnico deberá resolver los asuntos cuya urgencia no permita la realización de la convocatoria y celebración de la Asamblea de Tenedores, debiendo auxiliarse al respecto en la opinión que al efecto formule el Comité de Prácticas y/o el Comité de Auditoría, dependiendo la materia de que se trate. Lo anterior, en el entendido que cualesquiera de las resoluciones del Comité Técnico, deberán ser ratificadas por la Asamblea de Tenedores;

(k) El Fiduciario, entregará al Administrador y al Representante Común tan pronto como sea posible, pero en cualquier caso dentro de los 3 (tres) Días Hábiles de cada mes calendario, durante la vigencia del Fideicomiso, copia de los estados de cuenta que hayan sido emitidos por la institución financiera en la que se mantengan abiertas las Cuentas del Fideicomiso correspondientes al mes inmediato anterior, mismos que describirán de manera detallada los movimientos efectuados con respecto a cada una de las Cuentas del Fideicomiso. Las Partes acuerdan que los estados de cuenta anteriormente mencionados deberán ser enviados por el Fiduciario a través de medios electrónicos a sus respectivos correos electrónicos, salvo por los estados de cuenta emitidos por la propia institución donde pertenece el Fiduciario, mismos que estarán disponibles en la página de internet que para tales efectos informe el Fiduciario, por lo que las Partes firman el Anexo "I" referente al "Programa Libre de Papel" en el cual otorga su consentimiento para no recibir su estado de cuenta impreso. El Fiduciario no será responsable en caso de que el Administrador o el Representante Común no reciba los estados de cuenta respectivos (siempre y cuando los hubiere enviado en términos de la presente Cláusula); sin embargo, dicha parte podrá en todo momento, cuando así ocurra, solicitar al Fiduciario una copia de los estados de cuenta correspondientes y el Fiduciario estará obligado a proporcionarla. El Administrador y el Representante Común convienen que gozarán de un término de 10 (diez) días calendario contados a partir de la fecha en que reciban los citados estados de cuenta para solicitar, en su caso, aclaraciones a los mismos, transcurrido este plazo dichos estados de cuenta se tendrán por tácitamente aprobados. El Fiduciario podrá dar noticias o información de las operaciones que se realicen únicamente al Administrador y al Representante Común, de conformidad con lo señalado en el artículo 13 (trece) de la Ley para la Transparencia y Ordenamientos de los Servicios Financieros y en el artículo 142 (ciento cuarenta y dos) de la Ley de Instituciones de Crédito..

El Fideicomitente Inicial y el Administrador expresan su consentimiento y aceptación para que los estados de cuenta sean enviados electrónicamente a los correos electrónicos previstos en el Anexo "I" y que yo el notario agrego en conjunto al apéndice de este instrumento bajo la letra "B" referente al "Programa Libre de Papel" del presente Contrato o a cualquier otro correo electrónico que dichas partes notifiquen al Fiduciario, en términos del Anexo "I" firmado por apoderado debidamente acreditado y con facultades suficientes de cada una de las partes. El Fiduciario no será responsable si dichos estados de cuenta no pudiesen ser entregados por causas no imputables al Fiduciario, en cuyo caso el Administrador o el Fideicomitente Inicial podrán solicitar al Fiduciario una copia de los estados de cuenta correspondientes.

El Fiduciario no será responsable en caso de que alguna de las Personas antes mencionadas no reciba los estados de cuenta respectivos, siendo a cargo de éstos, cuando así ocurra, el solicitar al Fiduciario una copia de los estados de cuenta correspondientes. El Administrador llevará a cabo la contabilidad del Fideicomiso, misma que deberá ser entregada cuando menos 5 (cinco) Días Hábiles anteriores a la fecha límite de acuerdo a los plazos establecidos para entrega a la Bolsa y CNBV con base a la Legislación Aplicable, misma que será publicada por el Fiduciario a más tardar en la fecha límite establecida en la Legislación Aplicable.

Asimismo, el Fiduciario pondrá a disposición de los Tenedores los estados de cuenta de forma mensual, los cuales podrán ser solicitados a través del Representante Común. El Fiduciario deberá entregar la información razonable que le sea solicitada por el Comité Técnico o el Representante Común, con base en las solicitudes de Tenedores, para efectos de que estos últimos puedan cumplir con sus respectivas obligaciones fiscales cuando los mismos sean residentes extranjeros;

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

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

(n) Entregar y/o causar que le sea entregada al Representante Común, la información y documentación que sea necesaria para que éste pueda cumplir con su obligación de verificar el cumplimiento por parte del Emisor, del Administrador, y demás personas que suscriban los Documentos de Emisión y presten servicios al Emisor en relación con los CBFIs o, en su caso, el Patrimonio del Fideicomiso, de las obligaciones en los Documentos de Emisión;

(o) Responder civilmente por daños y perjuicios que cause por el incumplimiento de las obligaciones a su cargo, asumidas en el Fideicomiso siempre y cuando este incumplimiento sea exclusivamente atribuible al Fiduciario y sea derivado del dolo, negligencia o mala fe según sea determinado por un tribunal competente en una sentencia o resolución definitiva e inapelable, elevada a rango de cosa juzgada;

(p) Proporcionar a la Bolsa, en lo conducente, por medio de la persona que éste designe por escrito, la información a que se refieren: (i) las disposiciones "4.033.00", y "4.033.09" y la Sección Segunda del Capítulo Quinto del Título Cuarto del Reglamento Interior de la BMV, o (ii) los artículos "3.2.1.", y "3.2.6.", y el Capítulo IV del Título Tercero del Reglamento Interior de la BIVA, según corresponda y demás aplicables a dichos reglamentos, respecto del Patrimonio del Fideicomiso, así como su conformidad para que, en caso de incumplimiento, le sean aplicables las medidas disciplinarias y correctivas a través de los órganos y procedimientos disciplinarios que se establecen en: (i) el Título Décimo Primero del Reglamento Interior de la BMV, o (ii) el Título Octavo del Reglamento Interior de la BIVA, según corresponda. El Comité Técnico deberá vigilar y procurar que el Fiduciario cumpla con la obligación establecida en este inciso y proporcione a la Bolsa en lo conducente la información referida;

(q) Publicar los avisos de entrega de Distribuciones Totales o Reembolsos de Capital a los Tenedores e informar al Indeval (por escrito), a la CNBV y a la Bolsa, a través de los medios que estas últimas determinen incluyendo el STIV-2 y el SEDI, con por lo menos 6 (seis) Días Hábiles de anticipación, respecto de cualquier Distribución Total o Reembolso de Capital que deba hacerse a los Tenedores con base en la fracción VI del artículo 187-ciento ochenta y siete de la LISR; para lo cual el Comité Técnico le notificará con cuando menos 10 (diez) Días Hábiles de anticipación el monto y la fecha de la Distribución Total.

Asimismo, con la misma anticipación indicada, el Fiduciario deberá dar aviso por escrito o a través de los medios que Indeval determine, respecto de la Distribución Total que se llevará a cabo, y dicho aviso, así como aquel que se envíe a la Bolsa deberá indicar por lo menos (i) el monto de la Distribución Total en Pesos, a efectuarse a los Tenedores, (ii) la Fecha de Distribución Total correspondiente, (iii) la fecha ex-derecho, (iv) la fecha de registro, y (v) cualesquier otro dato necesario para llevarla a cabo.

(r) En su caso, verificar la información y cantidades proporcionadas por el Administrador y, en su caso, el Representante Común, particularmente lo relativo a reportes y el flujo de recursos como fuente de pago de las Distribuciones conforme a los CBFIs contra los estados de cuenta de las Cuentas del Fideicomiso;

(s) Dar cumplimiento, en lo conducente, a las obligaciones que deriven de la CUAE; y

(t) En caso que se revoque la designación del Representante Común, contratar, previa aprobación de la Asamblea de Tenedores, al representante común que lo sustituya.

El Fiduciario en ningún momento estará obligado a erogar ningún tipo de gasto u honorario o cantidad alguna con cargo a su patrimonio, a fin de cumplir con las funciones que le corresponden conforme a la Legislación Aplicable, al Fideicomiso y a los respectivos CBFIs. En el supuesto de surgir cualquier conflicto originado por autoridades, por el Representante Común, los Intermediarios Colocadores o por terceros que impidan el pago de las Distribuciones Totales, el Fiduciario hará esto del conocimiento de la Asamblea de Tenedores, y de conformidad con las resoluciones que ésta adopte, el Fiduciario podrá otorgar los poderes suficientes, conforme a sus políticas institucionales e internas, a favor de la Persona o las Personas que para dichos efectos sea instruido.

Asimismo, el Fiduciario deberá cumplir con sus obligaciones conforme a la CUAE, precisamente en los términos previstos en dichas disposiciones, en su caso, previas instrucciones por escrito del Comité Técnico.

DÉCIMA SÉPTIMA. AUDITOR EXTERNO.

17.1-diecisiete punto uno. Contratación del Auditor Externo. El Fiduciario, única y exclusivamente con dicho carácter, deberá celebrar un contrato de prestación de servicios o documento similar con el Auditor Externo o quien le instruya el Comité Técnico, en el que se establezcan los términos de los servicios del Auditor Externo. Lo anterior, dentro de los 30 (treinta) Días Hábiles siguientes a la fecha en que reciba la instrucción correspondiente por parte del Comité Técnico. De igual forma el Comité Técnico deberá instruir al Fiduciario el cumplimiento de las disposiciones que en términos de la CUAE resulten aplicables.

El Comité Técnico tendrá la facultad de designar, ratificar o, en su caso, sustituir a los Auditores Externos en cualquier momento que sea necesario, conveniente u obligatorio de conformidad con la Legislación Aplicable y el Fideicomiso. Así mismo, el Comité Técnico deberá cumplir con las disposiciones establecidas en la CUAE en relación con la contratación del Auditor Externo.

El Fiduciario deberá pagar con cargo al Patrimonio del Fideicomiso al Auditor Externo, los honorarios que se le instruyan y establezcan en términos del contrato de prestación de servicios que celebre con el Auditor Externo.

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

(a) Entregar el Informe Anual del Auditor. El Auditor deberá elaborar y presentar dentro de los primeros 30 (treinta) Días Hábiles de cada año el Informe Anual del Auditor al Fiduciario, al Administrador, al Representante Común y al Comité de Auditoría. El Informe Anual del Auditor deberá elaborarse de conformidad con lo previsto en la CUAE.

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

(c) El Auditor Externo, habiendo recibido previamente la documentación necesaria por parte del Fiduciario y, en su caso, del Administrador, deberá elaborar la auditoría anual y entregar el dictamen correspondiente al Fiduciario, al Administrador, al Representante Común y al Comité de Auditoría, en el que deberá verificar que los reportes a que se refiere el inciso anterior presentados por el Fiduciario al Auditor Externo reflejen correctamente las cantidades recibidas en las Cuentas durante el año que corresponda. El dictamen relativo a la auditoría anual, deberá ser entregado por el Auditor Externo a más tardar el 1º de abril de cada año, mismo que deberá corresponder al ejercicio social inmediato anterior.

(d) Adicionalmente, aquellas que señale la Legislación Aplicable.

17.3-diecisiete punto tres. Objeción del Informe Anual del Auditor. El Comité Técnico con la previa opinión del Comité de Auditoría, tendrá derecho a objetar cualesquier Informe Anual del Auditor, dentro de un plazo de 10 (diez) Días contados a partir de que haya sido informado de dicho reporte. Lo anterior, a fin de alcanzar un acuerdo con el Auditor Externo sobre la materia de la objeción efectuada. Asimismo, en ese mismo plazo el Administrador estará facultado para presentar cualquier inconformidad respecto del Informe Anual del Auditor frente al Comité Técnico para que éste a su vez ejerza el presente procedimiento de objeción. Transcurrido ese plazo sin que se haya alcanzado algún acuerdo, quedarán a salvo los derechos del Fiduciario, de los Tenedores y del Representante Común para reclamar en las instancias legales que correspondan, los ajustes que procedan y en su caso los daños y perjuicios que dicho error haya causado.

17.4-diecisiete punto cuatro. Remoción del Auditor Externo. El Auditor Externo podrá ser removido en caso de que el Comité Técnico, por recomendación del Comité de Auditoría, acuerde su remoción y, por consiguiente, sustitución.

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

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

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

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

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

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

En todo caso el Auditor Externo deberá cumplir con los requisitos señalados por la Circular Única de Emisoras para ser considerado como independiente. En caso de que la Legislación Aplicable exija que el Auditor Externo sea removido de tiempo en tiempo, se deberá observar el procedimiento que se establece anteriormente.

DÉCIMA OCTAVA. DERECHOS DEL ADMINISTRADOR.

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

a. Derecho para acceder en Días Hábiles y horas hábiles a toda la documentación e información que se encuentre en poder del Fiduciario derivada o relacionada con el Fideicomiso, sin entorpecer el funcionamiento y administración del Fideicomiso por parte del Fiduciario, debiendo solicitarlo con 2 (dos) Días Hábiles de anticipación por lo menos; y

b. Derecho a requerir al Comité Técnico que sustituya al Fiduciario en términos de lo establecido en la Cláusula Décima Novena del Fideicomiso.

VIGÉSIMA. RESPONSABILIDAD Y DEFENSA DEL PATRIMONIO.

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

(a) Los actos que realice en cumplimiento con lo establecido en el Fideicomiso;

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

(c) Los actos que realice en cumplimiento con lo establecido en el Fideicomiso y en las instrucciones que, en su caso reciba por escrito;

(d) Cualquier mora o incumplimiento de pago por insuficiencia de recursos en las Cuentas; y

(e) Las notificaciones que se presenten de acuerdo a lo establecido en el Fideicomiso.

20.2-veinte punto dos. Reglas para la Defensa del Patrimonio del Fideicomiso. En el caso de que se haga necesaria la defensa del Patrimonio del Fideicomiso o cuando el Fiduciario reciba alguna notificación judicial, administrativa o de cualquier orden respecto del Fideicomiso, la obligación y responsabilidad del Fiduciario se limitará a:

(a) Notificar al Comité Técnico, al Representante Común y al Administrador, dentro de los 3 (tres) Días Hábiles siguientes a que reciba dicha notificación o tenga conocimiento de los actos o hechos que ameriten la defensa del Fideicomiso; y

(b) Otorgar un poder especial sujeto a los términos del Fideicomiso de conformidad con la Cláusula Trigésima Tercera del Fideicomiso, sin responsabilidad alguna a su cargo, a la persona o personas físicas que sean designadas por el Comité Técnico o por el Administrador, para hacerse cargo de ejercer las

acciones u oponer las excepciones que procedan en el entendido que en caso de contradicción de instrucciones entre el Administrador y el Comité Técnico, el Fiduciario tomará en cuenta las del Comité Técnico.

20.3-veinte punto tres. Actos Urgentes. Cuando se requiera la realización de actos urgentes, cuya falta de atención inmediata pueda causar notoriamente perjuicios al Patrimonio del Fideicomiso, el Fiduciario podrá actuar conforme a lo que establece la Legislación Aplicable, protegiendo el Patrimonio del Fideicomiso. Las Partes facultan al Fiduciario a cubrir con cargo al Patrimonio del Fideicomiso cualquier cantidad necesaria para llevar a cabo los actos necesarios para la atención a lo que se señala en este párrafo.

20.4-veinte punto cuatro. Actuación conforme a la Instrucción. El Fiduciario, cuando actúe siguiendo las instrucciones que reciba del Comité Técnico, del Administrador o de la Asamblea de Tenedores, según se establezca en el Fideicomiso, quedará libre de cualquier responsabilidad sobre los actos ejecutados para tal efecto, siempre que dichas instrucciones estén previstas en el Fideicomiso y se realicen conforme a lo establecido en el Fideicomiso. Para el caso de que el Fiduciario recibiera, de cualquiera de las instancias antes referidas, instrucciones diferentes y contradictorias sobre una materia en particular, prevalecerá para su ejecución la recibida por la Asamblea de Tenedores y, en caso que dicha instrucción no haya sido emitida por la Asamblea de Tenedores, prevalecerá para su ejecución la recibida primero en tiempo por el Fiduciario, sin embargo se abstendrá de ejecutar la primera cuando, en espera de su ejecución recibe una instrucción contradictoria en ejercicio de facultades conforme al Fideicomiso y deberá realizar todos los actos necesarios o convenientes a efectos de notificar dicha situación al Comité Técnico, al Administrador y al Representante Común, salvo el caso en que se trate de una instrucción de la Asamblea de Tenedores, en cuyo caso ejecutará esta última.

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

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

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

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

20.9-veinte punto nueve. Límite de Obligaciones del Fiduciario. El Fiduciario no tendrá más obligaciones que las establecidas expresamente en el Fideicomiso. En caso de que el Fiduciario reciba cualquier aviso, demanda o cualquier otra reclamación en relación con el Patrimonio del Fideicomiso, notificará dicha situación al Comité Técnico, al Administrador y al Representante Común en términos de la Cláusula Vigésima, sección 20.2 del Fideicomiso. No obstante lo anterior, el Fiduciario estará obligado a coadyuvar en la defensa del Patrimonio del Fideicomiso en caso de que así se requiera, así como en el caso de actos urgentes.

20.10-veinte punto diez. Actuación del Fiduciario por Instrucción. Además de las otras obligaciones del Fiduciario de conformidad con el Fideicomiso, el Fiduciario cumplirá con sus obligaciones de conformidad con el artículo 391-trescientos noventa y uno de la LGTOC, en el entendido de que en cualquier supuesto no expresamente previsto por el Fideicomiso, el Fiduciario actuará en términos de lo dispuesto en el inciso (j) de la sección 16.1 de la Cláusula Décima Sexta del Fideicomiso.

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

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

- (i) Cualquier declaración hecha por las Partes en el Fideicomiso; y
- (ii) El contenido de cualquier certificado, autorización, permiso, reporte o cualquier otro documento entregado conforme al Fideicomiso o en relación con el mismo por el Fideicomitente Inicial o Fideicomitente Adherente.

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

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

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

VIGÉSIMA PRIMERA. HONORARIOS DEL FIDUCIARIO Y DEL REPRESENTANTE COMÚN.

21.1-veintiuno punto uno. Honorarios del Fiduciario. Como contraprestación por sus servicios conforme al Fideicomiso, el Fiduciario percibirá, los honorarios previstos en el Anexo "F" del Fideicomiso y que yo el notario agrego en conjunto al apéndice de este instrumento bajo la letra "B", que se tiene aquí por reproducido como si a la letra se insertara, en el entendido de que dichos honorarios serán, en primera instancia, cargados al Patrimonio del Fideicomiso y, en caso de no existir recursos o resultar insuficientes deberán ser pagados directamente por el Fideicomitente Inicial.

21.2-veintiuno punto dos. Honorarios del Representante Común. Como contraprestación por sus servicios, el Representante Común percibirá, los honorarios previstos en el documento que se adjunta al

Fideicomiso como Anexo "G" y que yo el notario agrego en conjunto al apéndice de este instrumento bajo la letra "B", que se tiene aquí por reproducido como si a la letra se insertara.

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

23.1-veintitrés punto uno. Vigencia. El Fideicomiso tendrá la duración necesaria para el cumplimiento de sus fines y podrá extinguirse en caso de que su cumplimiento sea imposible. De manera particular, se extinguirá: (i) en su caso, por solicitud del Comité Técnico, en caso que el Fiduciario no lleve a cabo la Emisión de CBFIs dentro de un plazo de 12 (doce) meses de calendario siguientes a la fecha de celebración del Fideicomiso; (ii) por mandato legal en caso de que así lo requieran las autoridades competentes o leyes que así lo determinen; (iii) por término legal; y (iv) por acuerdo en Asamblea de Tenedores, requiriendo para ello el voto favorable de los Tenedores que representen por lo menos el 85% (ochenta y cinco por ciento) de los CBFIs en circulación. No obstante lo anterior, el Fideicomiso no podrá extinguirse cuando existan obligaciones pendientes de cumplimiento con cargo al Patrimonio del Fideicomiso.

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

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

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

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

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

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

(iv) Con el Patrimonio del Fideicomiso deberá pagar las obligaciones pendientes a cargo del Fiduciario por virtud del Fideicomiso y la distribución del remanente entre los Tenedores de conformidad con la fracción VI del artículo 187-ciento ochenta y siete de la LISR, de manera proporcional a su tenencia de CBFIs.

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

(i) El Liquidador deberá convocar a un concurso entre profesionales en materia de bienes raíces que cuenten con un reconocido prestigio con el propósito de recibir propuestas relativas a la estrategia para liquidación del Patrimonio del Fideicomiso cuyo objetivo sea maximizar el valor de liquidación en beneficio de los Tenedores.

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

(iii) El Comité Técnico deberá elegir al Asesor Liquidador. En todo caso los honorarios del Asesor Liquidador serán pagados con cargo al Patrimonio del Fideicomiso.

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

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

23.5-veintitrés punto cinco. Transferencia del Patrimonio del Fideicomiso. Al término de la vigencia del Fideicomiso, el Fiduciario liquidará el Patrimonio del Fideicomiso y distribuirá el producto de su enajenación a los Tenedores a prorrata en proporción a la tenencia de CBFIs de cada Tenedor.

23.6-veintitrés punto seis. Aviso a Indeval. En caso de la terminación y liquidación del Fideicomiso, el Fiduciario deberá dar aviso por escrito y de manera oportuna a Indeval (o a través de los medios que esta determine) respecto de dicha situación, y en su caso, con al menos 6 (seis) Días Hábiles de anticipación, respecto de la realización de la última Distribución Total.

VIGÉSIMA CUARTA. ADQUISICIÓN DE CBFIS EN CIRCULACIÓN.

24.1-veinticuatro punto uno. El Fideicomiso, previa instrucción del Comité Técnico y considerando el monto máximo de recursos que la Asamblea de Tenedores haya aprobado para la constitución del Fondo de Recompra, podrá adquirir CBFIs en circulación para:

I. ser mantenidos en tenencia propia del Fideicomiso para su posterior colocación en el mercado, en cuyo caso, en tanto sean mantenidos en tenencia propia del Fideicomiso no podrán ser representados ni votados en Asamblea de Tenedores y el Fideicomiso podrá ejercer los derechos económicos respectivos, pero no los corporativos, conforme a la Legislación Aplicable; o

II. convertirlos en CBFIs de Tesorería, sin necesidad de acuerdo de la Asamblea de Tenedores. Lo anterior, en el entendido que dichos CBFIs podrán, (según lo determine el Comité Técnico: (a) ser colocados en el mercado secundario; (b) ser suscritos por la vía del ejercicio de Derechos de Suscripción Preferente por parte de los Tenedores; (c) ser entregados como contraprestación por la adquisición de Activos; y/o (d) ser cancelados.

Para efectos de claridad, en tanto los CBFIs adquiridos por el Fideicomiso conforme a la presente Cláusula se mantengan como CBFIs de Tesorería, no gozarán de derechos corporativos o económicos de ningún tipo.

24.2-veinticuatro punto dos. El Fideicomiso podrá adquirir CBFIs en circulación, siempre que:

(a) El Fideicomiso se encuentre al corriente en el pago de Distribuciones.

(b) La adquisición se efectúe a través de la Bolsa.

(c) La adquisición se realice a precio de mercado, salvo que se trate de ofertas públicas o de subastas autorizadas por la CNBV.

(d) La adquisición se realice, previa autorización del Comité Técnico, conforme a las reglas de operación del Fondo de Recompra, y con cargo al Patrimonio del Fideicomiso: (i) con los recursos que provengan del Resultado Fiscal no distribuido por no tener la obligación de distribuir dicho Resultado Fiscal en términos de la fracción VI del artículo 187-ciento ochenta y siete de la LISR, o, (ii) en su caso, con el monto de recursos que se establezca conforme a las disposiciones aplicables.

Para efectos de lo anterior, si se llegare a actualizar el supuesto establecido en la Cláusula Vigésima Cuarta, sección 24.1-veinticuatro punto uno, numeral I anterior, la adquisición de los CBFIs en circulación se considerará como una inversión autorizada de conformidad con lo establecido en la fracción III del artículo 187-ciento ochenta y siete de la LISR, siempre que la inversión en dichos CBFIs y las inversiones en valores a cargo del Gobierno Federal inscritos en el RNV o en acciones de fondos de inversión en instrumentos de deuda no superen en conjunto el 30% (treinta por ciento) del valor promedio anual del Patrimonio del Fideicomiso, y el fideicomiso deberá reconocer los rendimientos que generen dichos CBFIs, durante el periodo de tenencia, para determinar el Resultado Fiscal que se distribuirá entre los Tenedores.

(e) La Asamblea de Tenedores haya autorizado para el ejercicio de que se trate el monto máximo de recursos que el Fideicomiso podrá destinar para la adquisición de CBFIs en circulación, sin que al efecto se contravenga la Legislación Aplicable.

(f) El Fideicomiso se encuentre al corriente en el pago de sus obligaciones derivadas de instrumentos de deuda inscritos en el RNV.

La adquisición de los CBFIs en circulación por parte del Fideicomiso, en ningún caso se llevará a cabo cuando a consecuencia de la misma se incumplan los requisitos de mantenimiento del listado de los CBFIs en la Bolsa.

La adquisición de los CBFIs en circulación se realizará conforme a la Legislación Aplicable y, de manera particular, conforme a la Regla "3.21.2.8." de la Resolución Miscelánea Fiscal vigente, observando los lineamientos y procedimientos establecidos en el documento que se adjunta como Anexo "J" al Fideicomiso y que yo el notario agrego en conjunto al apéndice de este instrumento bajo la letra "B".

VIGÉSIMA QUINTA. PROHIBICIONES LEGALES.

25.1-veinticinco punto uno. Prohibiciones Legales. En cumplimiento a lo dispuesto por la fracción XIX del artículo 106-ciento seis de la LIC vigente, y las disposiciones emitidas por el Banco de México, el Fiduciario hace constar que explicó en forma inequívoca a las Partes del Fideicomiso, y en especial al Fideicomitente Inicial, el valor y consecuencias legales de dicha fracción y demás prohibiciones a las que está sujeto el Fiduciario. Para dichos efectos se transcribe a continuación la fracción XIX del artículo 106-ciento seis de la LIC:

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

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

a) Se deroga.

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

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

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

...

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

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

"6.1 En la celebración de fideicomisos, las Instituciones Fiduciarias tendrán prohibido lo siguiente:

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

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

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

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

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

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

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

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

VIGÉSIMA SÉPTIMA. OBLIGACIONES FISCALES.

27.1-veintisiete punto uno. Obligaciones Fiscales. Los impuestos, derechos y demás contribuciones en materia fiscal, presentes o aquellos que se llegasen a determinar como consecuencia de la emisión de nuevas disposiciones legales, que se causen con motivo de la celebración, vigencia y cumplimiento del objeto del Fideicomiso y que pudieran imponer las leyes o autoridades fiscales, deberán estar a cargo de la Parte que, conforme a la Legislación Aplicable, genere o cause tales impuestos, derechos y/o contribuciones en materia fiscal mencionadas. Para efectos de lo anterior, el Fiduciario y los Tenedores habrán de atender lo dispuesto por esta Cláusula. En el entendido que, cualesquier obligaciones de carácter fiscal a cargo del Fiduciario se cumplirán a través del Administrador (con apoyo de un asesor especialista o prestador de servicios que según estime necesario).

27.2-veintisiete punto dos. Régimen Fiscal aplicable en materia de ISR e IVA. Al tratarse de un fideicomiso inmobiliario dedicado a la adquisición y/o construcción de Inmuebles que se destinan al arrendamiento y la adquisición del derecho a percibir ingresos provenientes del arrendamiento de dichos bienes, el régimen fiscal que resultará aplicable a este tipo de fideicomisos es el contenido en los artículos 187-ciento ochenta y siete y 188-ciento ochenta y ocho de la LISR en vigor y/o aquellas disposiciones legales que las sustituyan. En virtud de lo anterior, las partes acuerdan observar las siguientes disposiciones:

(i) al menos el 70% (setenta por ciento) del Patrimonio del Fideicomiso será invertido en la adquisición o construcción de bienes inmuebles destinados al arrendamiento, en derechos que le permitan percibir ingresos provenientes del arrendamiento de dichos bienes, y el remanente será invertido en Inversiones de Efectivo Permitidas;

(ii) los Inmuebles que se construyan o adquieran se destinarán al arrendamiento y no se enajenarán antes de haber transcurrido al menos 4 (cuatro) años contados a partir de la terminación de su construcción o adquisición, respectivamente. Los bienes inmuebles que se enajenen antes del plazo mencionado en el presente inciso (ii), no tendrán el tratamiento fiscal contenido en el artículo 188-ciento ochenta y ocho de la LISR en vigor;

(iii) que el Fiduciario, previa instrucción que reciba en términos del Fideicomiso, emita certificados de participación por los bienes que integren el Patrimonio del Fideicomiso y que dichos certificados se coloquen en el país entre el gran público inversionista;

(iv) el Fiduciario, previas instrucciones que reciba al efecto de conformidad con el Fideicomiso, deberá distribuir a los Tenedores cuando menos una vez al año, a más tardar el 15 de marzo, al menos el 95% (noventa y cinco por ciento) del Resultado Fiscal del ejercicio fiscal inmediato anterior generado por los bienes integrantes del Patrimonio del Fideicomiso; en el entendido, que en caso de que el Resultado Fiscal de un ejercicio fiscal sea mayor al monto distribuido a los Tenedores hasta el 15 de marzo del año inmediato posterior, el Fiduciario, según le sea instruido, deberá pagar el impuesto sobre la renta por la diferencia a una tasa establecida en el artículo 9-nueve de la LISR, por cuenta de y sin identificar a los Tenedores, dentro de los 15 (quince) Días siguientes a dicho 15-quince de marzo, conforme a lo establecido en la fracción VIII del artículo 188-ciento ochenta y ocho de la LISR;

(v) cuando el Fiduciario estipule en los contratos o convenios de arrendamiento que para determinar el monto de las contraprestaciones se incluyan montos variables o referidos a porcentajes, los mismos no podrán exceder del 5% (cinco por ciento) del monto total de los ingresos anuales por concepto de rentas del fideicomiso, excepto cuando la contraprestación se determine en función de un porcentaje fijo de las ventas del arrendatario;

(vi) el Fideicomiso se inscriba en el registro de fideicomisos dedicados a la adquisición o construcción de Inmuebles, de conformidad con lo señalado en la fracción VIII del artículo 187-ciento ochenta y siete de la LISR y la Regla 3.21.2.6 de la Resolución Miscelánea fiscal vigente o aquella disposición legal que, en su caso, la sustituya;

(vii) el Fideicomiso deberá cumplir con todos los demás requisitos establecidos en los artículos 187-ciento ochenta y siete y 188-ciento ochenta y ocho de la LISR para calificar como una Fibra. De manera

particular el Fiduciario deberá cumplir en tiempo y forma con la obligación a que se refiere el artículo 187-ciento ochenta y siete, fracción IX de la LISR;

(viii) El Fideicomiso deberá proporcionar al Indeval la información a que se refiere la actual Regla “3.21.2.7” de la Resolución Miscelánea Fiscal vigente o aquella disposición legal que, en su caso, la sustituya, con los datos que le proporcione el Administrador;

(ix) los Tenedores de los CBFIs que sean residentes para efectos fiscales en México o residentes en el extranjero con establecimiento permanente en el país acumularán el Resultado Fiscal distribuido por el intermediario financiero correspondiente, siempre y cuando estén obligados a efectuar la acumulación de dicho ingreso, y podrán acreditar cualquier impuesto sobre la renta retenido sobre dicho resultado contra el impuesto sobre la renta que causen en el ejercicio en que se les distribuya;

(x) los intermediarios financieros retendrán a los Tenedores de los CBFIs el impuesto sobre la renta derivado de cada Distribución, excepto en el caso de que los Tenedores estén exentos o sean Fondos de Pensiones y jubilaciones extranjeros;

(xi) el régimen fiscal descrito en el artículo 188-ciento ochenta y ocho de la LISR resulta aplicable al Fideicomiso, toda vez que cumple con los requisitos previstos por el artículo 187-ciento ochenta y siete de la LISR. De esta forma, en todo momento, el Fiduciario a través del Administrador, tendrá la obligación de vigilar el cabal cumplimiento por parte del Fideicomiso de los requisitos establecidos en dicho artículo;

(xii) será responsabilidad del Fiduciario, a través del Administrador, determinar el Resultado Fiscal, así como la Utilidad Fiscal o, en su caso, Pérdida Fiscal por CBFIs;

(xiii) Los Tenedores no podrán considerar como impuesto acreditable el IVA que sea trasladado por el fideicomiso, como impuesto acreditable el IVA acreditado por el Fideicomiso, tampoco podrán considerar como acreditable el IVA transferido al Fideicomiso. Los Tenedores no podrán compensar, acreditar o solicitar la devolución del balance a su favor, generado por las operaciones del Fideicomiso o por los impuestos a los que se refiere el Fideicomiso, de conformidad con el artículo 74-setenta y cuatro del Reglamento de la LIVA;

(xiv) Los Fideicomitentes y el Fiduciario reconocen que optarán por que el Fideicomiso sea quien dé cumplimiento a las obligaciones que en materia de IVA se generen con motivo de las actividades que se realizarán a través del Fideicomiso. Por ello, el Fideicomitente Inicial, el Fiduciario y/o los fideicomisarios, según sea el caso, darán cumplimiento a lo dispuesto por el artículo 74-setenta y cuatro del Reglamento de la LIVA;

(xv) Para efectos de la LIVA, el Fiduciario deberá expedir por cuenta de los Tenedores los comprobantes respectivos, trasladando en forma expresa y por separado dicho impuesto, por la realización de las actividades por las que deba pagarse el IVA a través del Fideicomiso. De lo anterior, el Fiduciario asumirá responsabilidad solidaria exclusivamente con cargo al Patrimonio del Fideicomiso y hasta donde este baste y alcance, por el impuesto que se deba pagar con motivo de las actividades realizadas a través del Fideicomiso;

Y

(xvi) Los Tenedores establecen que, con excepción de lo estipulado en el Fideicomiso; los CBFIs no les otorgan derecho alguno sobre los Activos que forman parte del Patrimonio del Fideicomiso.

27.3-veintisiete punto tres. Consideraciones Fiscales Generales. De conformidad con la LISR, los fideicomisos constituidos bajo las leyes de México que califican como Fibra constituyen vehículos transparentes para efectos fiscales. Por tanto, las personas que adquieran los CBFIs emitidos por el Fideicomiso deben acumular su parte correspondiente de ingresos gravables obtenidos a través del Fideicomiso.

En consecuencia, los Tenedores de los CBFIs estarán obligados a pagar ISR sobre las porciones de los ingresos gravables del Fideicomiso pagadas a los mismos como Distribuciones o Distribuciones Totales. Sin embargo, dicha obligación será satisfecha por los intermediarios financieros a través de sus obligaciones de retención de impuestos de conformidad con lo descrito más adelante, por lo que no se tendrán que efectuar pagos de IVA posteriores, el intermediario financiero deberá efectuar la retención de ISR a los residentes en el extranjero, la cual será considerada como pago definitivo, salvo que dichos Tenedores de los CBFIs sean fondos de Pensiones y Jubilaciones.

No se considerará que los Tenedores residentes en el extranjero tienen un establecimiento permanente (“EP”) en México por el sólo hecho de tener CBFIs emitidos por el Fideicomiso.

27.4-veintisiete punto cuatro. Distribución del Resultado Fiscal. El Fiduciario no estará obligado a presentar declaraciones provisionales del ISR. Al final del ejercicio fiscal de que se trate, el Fiduciario estará obligado a distribuir a los Tenedores, en proporción al número de CBFIs pertenecientes a cada uno de ellos, las Distribuciones. De conformidad con la LISR, el Resultado Fiscal anual se calcula sobre la totalidad de ingresos acumulables del año de que se trate menos las deducciones autorizadas por la LISR y pérdidas fiscales acumuladas.

En el supuesto de que el Fideicomiso obtenga una pérdida fiscal, dicha pérdida únicamente podrá ser disminuida contra las utilidades generados por el Fideicomiso durante los próximos 10 (diez) ejercicios, de conformidad con la fracción I, del artículo 188-ciento ochenta y ocho y el artículo 9-nueve de la LISR.

La retención del ISR a los Tenedores por el Resultado Fiscal que se les distribuya en términos del Fideicomiso, se realizará conforme a la ley y disposiciones que resulten aplicables, aplicando la tasa del 30% (treinta por ciento) o la tasa que en el momento de la Distribución sea aplicable en términos de la LISR, sobre el monto distribuido de dicho Resultado Fiscal, excepto cuando los Tenedores de los CBFIs que los reciban estén exentos del pago del ISR por dicho ingreso o sean Fondos de Pensiones y Jubilaciones. En el caso de que los CBFIs sean colocados entre el gran público inversionista, el intermediario financiero que tenga en depósito los CBFIs será quien deberá realizar la retención de impuestos en términos del Fideicomiso y se realizará conforme a la ley y disposiciones que resulten aplicables.

Para el caso de que las Distribuciones del Resultado Fiscal, se realicen en CBFIs a tenedores sujetos a retención, el fideicomiso entregará al intermediario la parte correspondiente a la retención en efectivo y la diferencia en CBFIs.

El intermediario financiero de que se trate no estará obligado a efectuar retención alguna por el Resultado Fiscal del ejercicio del Fideicomiso que distribuya a las sociedades de inversión especializadas de fondos para el retiro (SIEFORES), puesto que estas califican como no contribuyentes del ISR de acuerdo con lo establecido por la fracción XXI del artículo 79-setenta y nueve de la LISR. Asimismo, tampoco deberá de efectuar retención alguna a los Fondos de Pensiones y Jubilaciones Extranjeros.

El intermediario financiero de que se trate proporcionará a los Tenedores de los CBFIs, a más tardar el 15-quince de febrero de cada año, una constancia en la que señale la información suministrada por la institución para el depósito de valores; el ISR retenido; el nombre, denominación o razón social del tenedor, y la clave en el RFC del tenedor.

La distribución del Resultado Fiscal del Fideicomiso no se deberá considerar como un pago de dividendos para efectos del ISR, sino como una distribución ordinaria del ingreso obtenido por el Fideicomiso, imputable directamente a los Tenedores de CBFIs y, por tanto, el impuesto retenido por la Fibra no se considera como una retención sobre dividendos sino como ISR causado respecto a los ingresos ordinarios imputables directamente a los tenedores de CBFIs.

Los Tenedores de los CBFIs que sean residentes para efectos fiscales en México o residentes en el extranjero con establecimiento permanente en el país acumularán el Resultado Fiscal distribuido por el intermediario financiero correspondiente, según sea el caso, siempre y cuando estén obligados a efectuar la acumulación de dicho ingreso, y podrán acreditar el impuesto sobre la renta retenido sobre dicho resultado sobre el impuesto sobre la renta que causen en el ejercicio en que se les distribuya.

Las personas físicas residentes en México considerarán que el Resultado Fiscal distribuido corresponde a los ingresos a que se refiere la fracción II del artículo 114-ciento catorce de la LISR.

Cuando la Fiduciaria entregue a los Tenedores de los CBFIs una cantidad mayor al resultado fiscal, la diferencia se considerará como reembolso de capital y disminuirá el costo comprobado de adquisición de dichos certificados.

27.5-veintisiete punto cinco. Enajenación de los CBFIs

Las personas físicas residentes en México y los residentes en el extranjero que no tengan establecimiento permanente en el país que enajenen los CBFIs a través de la Bolsa o de los mercados reconocidos a que se refieren las fracciones I y II del artículo 16-C del Código Fiscal de la Federación, se encontrarán exentas del pago de ISR por la ganancia derivada de dicha enajenación, de acuerdo con lo dispuesto por la fracción X del artículo 188-ciento ochenta y ocho de la LISR.

La exención antes mencionada no resulta aplicable a personas morales residentes en México, por ello, estas causarán el ISR aplicando la tasa del 30% (treinta por ciento) por la ganancia que generen en la

enajenación de los CBFIs, la cual se determinará restando al ingreso que perciban en la enajenación, el costo promedio por CBFI de cada uno de los CBFIs que se enajenen.

El costo promedio de los CBFIs se determinará incluyendo en su cálculo a todos los CBFIs de la misma Fibra que tenga el enajenante a la fecha de la enajenación, aun cuando no enajene a todos ellos.

El cálculo del costo promedio por CBFI se hará dividiendo el costo comprobado de adquisición de la totalidad de los CBFIs que tenga el enajenante a la fecha de la enajenación, actualizado desde el mes de su adquisición hasta el mes de la enajenación, entre el número total de dichos CBFIs propiedad del enajenante.

El adquirente de los CBFIs deberá retener al enajenante el 10% (diez por ciento) del ingreso bruto que perciba por ellos, sin deducción alguna, por concepto del impuesto sobre la renta, salvo que el enajenante sea persona moral residente en México o esté exento del pago del impuesto por los ingresos que reciba provenientes de los bienes, derechos, créditos o valores que integren el patrimonio del fideicomiso emisor de los CBFIs.

27.6-veintisiete punto seis. Impuesto al Valor Agregado. De conformidad con la LIVA, las personas físicas o morales que enajenen bienes inmuebles, presten servicios independientes, arrienden activos o importen bienes o servicios a México, están obligadas al pago del IVA a una tasa general del 16% (dieciséis por ciento). El IVA se causa sobre una base de flujo efectivo. Salvo por el arrendamiento de fincas dedicadas o utilizadas sólo a fines agrícolas o ganaderos que de conformidad con la LIVA está exento en términos generales, las demás actividades de arrendamiento de Inmuebles de la Fibra estarán sujetas al IVA. Cuando el Fideicomiso adquiera o desarrolle propiedades, pagará IVA sobre el valor de la propiedad imputable a los costos de construcción, salvo cuando se trate de adquisición de invernaderos hidropónicos a los cuales será aplicable una tasa del 0% (cero por ciento), de conformidad con el artículo 2-A inciso g) de la LIVA. La Fibra tendrá derecho al acreditamiento de dicho IVA.

Los Tenedores no podrán considerar como acreditable el IVA acreditado por el Fideicomiso, tampoco podrán considerar como acreditable el IVA transferido al Fideicomiso. No se pagará el IVA por la enajenación de los CBFIs de acuerdo a lo señalado en la fracción VII del artículo 9-nueve de la LIVA.

Para efectos de la LIVA, el Fiduciario deberá expedir por cuenta de los Tenedores los comprobantes respectivos, trasladando en forma expresa y por separado dicho impuesto, siempre que los Fideicomisarios manifiesten por escrito que ejercen esta opción, el Fiduciario manifieste su voluntad de asumir responsabilidad solidaria por el IVA que se tenga que pagar con motivo de las actividades realizadas a través de la Fibra y se cumplan los demás requisitos establecidos en el artículo 74-setenta y cuatro del Reglamento de la LIVA.

27.7-veintisiete punto siete. Los Tenedores de los CBFIs no se encontrarán sujetos a impuestos sucesorios u otros impuestos similares con respecto a sus CBFIs. En México no existen impuestos del timbre, a la inscripción de emisiones u otros impuestos similares a cargo de los Tenedores en relación con sus CBFIs.

27.8-veintisiete punto ocho. Impuesto sobre Adquisición de Bienes Inmuebles (ISAI). Respecto de Bienes Inmuebles aportados, el Fiduciario, a través del Administrador, se encontrará obligado a determinar el cálculo y entero de dicho impuesto conforme a la Legislación Aplicable, o su equivalente, en las entidades federativas y/o municipios en los que se encuentren ubicados los Bienes Inmuebles que formen parte del Patrimonio del Fideicomiso, conforme a los supuestos y momentos previstos en la legislación de las entidades federativas y/o municipios de que se trate. En el caso de que el Fiduciario sea requerido formalmente por las autoridades competentes para efectos de realizar cualquier pago relacionado con el impuesto referido, el Fiduciario podrá realizar el pago que se le requiere previa instrucción que reciba del Administrador para su revisión de los recursos que se mantengan en el Patrimonio del Fideicomiso, sin responsabilidad alguna para el Fiduciario.

27.9-veintisiete punto nueve. Administrador. Como se ha señalado, las disposiciones fiscales que rigen el Fideicomiso son las establecidas en los artículos 187-ciento ochenta y siete y 188-ciento ochenta y ocho de la LISR en vigor, así como en la Legislación Aplicable de la entidad federativa donde se ubiquen los Bienes Inmuebles. A este respecto, el Administrador deberá auxiliar al Fiduciario del Fideicomiso para dar cabal cumplimiento de las obligaciones descritas en la Cláusula Vigésima Séptima, secciones 27.2 y 27.3 del Fideicomiso. Lo anterior, en el entendido que las obligaciones que, en términos de la legislación fiscal aplicable, incluyendo sin limitar los artículos 187-ciento ochenta y siete y 188-ciento ochenta y ocho de la LISR,

son propias del Fideicomiso, en todo momento se entenderá a cargo de éste y el Administrador únicamente lo apoyará en el cumplimiento de éstas.

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

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

27.12-veintisiete punto doce. Exclusión de Responsabilidad Fiscal del Representante Común. Las Partes reconocen que el Representante Común no es ni será responsable de ninguna obligación fiscal derivada del Fideicomiso (con excepción de los honorarios correspondientes), ni de la presentación, validación o revisión de cualquier informe, declaración, o documento de naturaleza fiscal.

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

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

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

siguientes a la fecha de la notificación, el Fiduciario podrá realizar el pago que se le requiera con aquellos recursos en efectivo que se mantengan en el Patrimonio del Fideicomiso, sin responsabilidad para éste.

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

TRIGÉSIMA PRIMERA. DISPOSICIONES RELATIVAS A TRANSACCIONES CON CBFIS.

31.1-treinta punto uno. Transmisiones sujetas a autorización del Comité Técnico. Con posterioridad a la primera Emisión, toda transmisión, directa o indirecta, de CBFIs a favor de Persona alguna o conjunto de Personas actuando en forma concertada que llegue a acumular en una o varias transacciones más del 50% (cincuenta por ciento) del total del número de CBFIs en circulación, estará sujeto a la autorización previa del Comité Técnico y deberá contar con el voto favorable de la mayoría de los Miembros Independientes, lo anterior, en el entendido que la autorización previa del Comité Técnico, solo será requerida cuando la celebración de cualquier contrato, convenio o acto jurídico implique rebasar el límite de tenencia anteriormente establecido.

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

(i) La compra o adquisición por cualquier título o medio, de CBFIs emitidos por el Fiduciario conforme al Fideicomiso o que se emitan en el futuro, incluyendo certificados de participación ordinaria (CPOs) o cualquier otro Valor o instrumentos cuyo valor subyacente sea CBFIs emitidos por el Fiduciario conforme al Fideicomiso; o cualesquier otro documento que represente derechos sobre CBFIs;

(ii) La compra o adquisición de cualquier clase de derechos que correspondan a los Tenedores;

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

(iv) Adquisiciones que pretendan realizar uno o más interesados, que actúen de manera concertada cuando se encuentren vinculados entre sí para tomar decisiones como Grupo de Personas o Consorcios.

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

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

(a) El número de CBFIs que se pretenden adquirir y una explicación detallada de la naturaleza jurídica del acto o actos que se pretendan realizar;

(b) La identidad y nacionalidad del solicitante o solicitantes, revelando si actúan por cuenta propia o ajena, ya sea como mandatarios, accionistas, comisionistas, fiduciarios, fideicomitentes,

fideicomisarios, miembros del Comité Técnico o su equivalente, “trustees” o agentes de terceros, y si actúan con o sin la representación de terceros en México o en el extranjero;

(c) La identidad y nacionalidad de los socios, accionistas, mandantes, comitentes, fiduciarios, fideicomitentes, fideicomisarios, miembros del comité técnico o su equivalente, causahabientes y agentes de los solicitantes, en México o en el extranjero;

(d) La identidad y nacionalidad de quién o quiénes controlan a los solicitantes, directa o indirectamente a través de los comisionistas, fiduciarios, fideicomitentes y demás entidades o personas señaladas en los párrafos (b) y (c) anteriores;

(e) Quiénes de los mencionados anteriormente son entre sí cónyuges o tienen parentesco por consanguinidad o afinidad hasta el cuarto grado;

(f) Quiénes de todas las personas mencionadas anteriormente son o no, competidores del negocio establecido por el Fideicomiso; y si mantienen o no, alguna relación jurídica económica o de hecho con algún competidor, cliente, proveedor, acreedor o Tenedor de por lo menos un 10% (diez por ciento) del número de CBFIs en circulación;

(g) La participación individual que ya mantengan, directa o indirectamente los solicitantes y todos los mencionados anteriormente, con respecto a los CBFIs, valores, derechos y mecanismos o acuerdos de asociación de voto a que se refiere la presente Cláusula;

(h) El origen de los recursos económicos que se pretendan utilizar para pagar la adquisición que se establezca en la solicitud, especificando la identidad, nacionalidad y demás información pertinente de quién o quiénes provean o vayan a proveer dichos recursos; explicando la naturaleza jurídica y condiciones de dicho financiamiento o aportación, incluyendo la descripción de cualquier clase de garantía que en su caso se vaya a otorgar y revelando además, si ésta o estas personas, directa o indirectamente son o no competidores, clientes, proveedores, acreedores o tenedores de por lo menos un 10% (diez por ciento) del número de CBFIs en circulación;

(i) El propósito de la transacción o transacciones de que se pretenden realizar; y quiénes de los solicitantes tienen la intención de adquirir en el futuro, directa o indirectamente, CBFIs y derechos adicionales a los referidos en la solicitud y, en su caso, el porcentaje de tenencia o de voto que se pretenda alcanzar con dichas adquisiciones; y

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

31.3-treinta y uno punto tres. Efectos. Si se llegaren a realizar compras o adquisiciones de CBFIs, o celebrar convenios de los restringidos en la presente Cláusula, sin observarse el requisito de obtener el acuerdo favorable, previo y por escrito del Comité Técnico y en su caso sin haber dado cumplimiento a las disposiciones antes citadas, los CBFIs, valores y derechos relativos a los mismos materia de dichas compras, adquisiciones o convenios, serán nulos y no otorgarán derecho o facultad alguna para votar en las Asambleas de Tenedores, ni se podrán ejercer cualesquiera otros derechos diferentes a los económicos que correspondan a los CBFIs o derechos relativos a los mismos, sin necesidad de resolución judicial alguna o de cualquier otro acto por parte del Fiduciario o del Administrador, a todo lo cual renuncian los Tenedores por el sólo hecho de adquirir uno o más CBFIs. Consecuentemente, en estos casos, no se dará valor alguno a las constancias de depósito de CBFIs que en su caso expida alguna institución de crédito o para el depósito de valores del país, o en su caso las similares del extranjero, para acreditar el derecho de asistencia a una Asamblea de Tenedores a la persona o grupo de personas que hayan infringido lo establecido por esta Cláusula.

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

31.5-treinta y uno punto cinco. Elementos para valoración. El Comité Técnico al hacer la determinación correspondiente en los términos de esta Cláusula, podrá evaluar entre otros aspectos, los

siguientes: (i) el beneficio que se esperaría para el desarrollo del negocio implementado por el Fideicomiso; (ii) el posible incremento en el valor del Patrimonio del Fideicomiso o en la inversión de los Tenedores; (iii) la debida protección de los Tenedores; (iv) si el pretendido comprador o adquiriente es competidor directo o indirecto en el negocio establecido por el Fideicomiso o si está relacionado con competidores del mismo; (v) que el solicitante hubiera cumplido con los requisitos que se prevén en esta Cláusula para solicitar la autorización para adquirir más del 50% (cincuenta por ciento) de los CBFIs y en su caso, los demás requisitos legales aplicables; (vi) la solvencia moral y económica de los interesados; (vii) el mantener una base adecuada de inversionistas; y (viii) los demás requisitos que juzgue adecuados el Comité Técnico, incluyendo la posible petición a un tercero de un dictamen sobre la razonabilidad del precio o pretensiones del interesado u otras cuestiones relacionadas.

31.6-treinta y uno punto seis. Término para la resolución. El Comité Técnico deberá de resolver las solicitudes a que se refiere la presente Cláusula dentro de los 3 (tres) meses a partir de la fecha en que se hubiere presentado la solicitud o solicitudes correspondientes. En cualquier caso, si el Comité Técnico no resuelve la solicitud o solicitudes en el plazo antes señalado, se considerará que el Comité Técnico ha resuelto en forma negativa, es decir, negando la autorización. De igual manera, el Comité Técnico podrá, a su juicio, reservarse la divulgación de dicho evento al público inversionista por ser un asunto estratégico del negocio establecido por el Fideicomiso.

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

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

31.8-treinta y uno punto ocho. Forma de calcular montos y porcentajes. Para determinar si se alcanzan o exceden los porcentajes y montos a que se refiere esta Cláusula, se agrupan, además de los CBFIs o derechos de que sean propietarios o titulares las personas que pretendan adquirir CBFIs o derechos sobre los mismos, los siguientes CBFIs y derechos: (i) los CBFIs o derechos que se pretendan adquirir; (ii) los CBFIs o derechos de que sea titulares o propietarios personas morales en las que el pretendido adquiriente, adquirientes o las personas a que se refiere esta Cláusula, tengan una participación directa o indirecta; o con quienes tengan celebrado un convenio, contrato, acuerdo o arreglo cualquiera, ya sea directa o indirectamente, por virtud de los cuales en cualquier forma puedan influenciar el ejercicio de los derechos o facultades que dichas personas tengan por virtud de su propiedad o titularidad de CBFIs o derechos, incluyendo las hipótesis de "Influencia Significativa" o "Poder de Mando" en los términos de los dispuesto por la LMV; (iii) los CBFIs o derechos sobre CBFIs que estén sujetos a fideicomisos o figuras similares en los que participen o sean parte el pretendido adquiriente o pretendidos adquirientes, sus parientes hasta el cuarto grado o cualquier persona actuando por cuenta de o en virtud de algún acuerdo, convenio, contrato o arreglo con el pretendido adquiriente o los referidos parientes; (iv) los CBFIs o derechos sobre CBFIs que sean propiedad de parientes del pretendido adquiriente, hasta el cuarto grado; y (v) los CBFIs y derechos de los cuales sean titulares o propietarios personas físicas por virtud de cualquier acto, convenio o contrato con el pretendido adquiriente o con cualquiera de las personas a que se refieren los incisos (ii) (iii) y (iv) anteriores; o en relación a las cuales cualquiera de dichas personas pueda influenciar o determinar el ejercicio de las facultades o derechos que les correspondan a dichos CBFIs o derechos sobre los mismos.

31.9-treinta y uno punto nueve. Excepciones. Lo previsto en esta Cláusula no será aplicable a: (i) la transmisión hereditaria de CBFIs; (ii) a las adquisiciones de CBFIs, cuando el comprador o adquirente sea una sociedad de inversión a las que se refiere la Ley de Sistemas de Ahorro para el Retiro; y (iii) las

adquisiciones de CBFIs que se realicen a través de ofertas públicas y ofertas públicas forzosas de adquisición en términos de la LMV.

31.10-treinta y uno punto diez. Adquisición de participaciones relevantes o para obtener el control. Cuando una Persona o Grupo de Personas pretendan adquirir o alcanzar por cualquier medio, directa o indirectamente obtener la titularidad del 30% (treinta por ciento) o más de los CBFIs en circulación, en una o varias operaciones, dentro o fuera de bolsa de valores, mediante una o varias operaciones de cualquier naturaleza, simultáneas o sucesivas, estarán obligadas a realizar la adquisición mediante oferta pública.

La oferta se realizará:

a) Por el porcentaje de los CBFIs que se pretenda adquirir en relación con el total de los CBFIs en circulación o por el diez por ciento de los mismos, lo que resulte mayor, siempre que el oferente limite su tenencia final con motivo de la oferta a un porcentaje que no implique obtener el control del Fideicomiso.

b) Por el cien por ciento de los CBFIs cuando el oferente pretenda obtener el control de la sociedad.

31.11-treinta y uno punto once. Derechos de Tenedores. Lo previsto en esta Cláusula de ninguna manera limitará los derechos de los Tenedores que en lo individual o en su conjunto tengan el 10% (diez por ciento) o más del total del número de CBFIs en circulación a que se refiere el Fideicomiso.

TRIGÉSIMA SEGUNDA. MODIFICACIONES.

32.1-treinta y dos punto uno. Modificaciones. El Fideicomiso solo podrá modificarse previo acuerdo entre el Fiduciario, el Fideicomitente Inicial y el Representante Común, con el consentimiento otorgado por los Tenedores a través de Asamblea Ordinaria de Tenedores autorizado por los porcentajes previstos en la sección 8.5-ocho punto cinco de la Cláusula Octava, salvo que se trate de: (i) alguna modificación a las Cláusulas Tercera, Cuarta, Sexta, Novena, Décima, Décima Primera, Décima Cuarta, Décima Quinta, Décima Octava, Vigésima Segunda, Vigésima Tercera, Trigésima Primera, Trigésima Segunda y Trigésima Tercera del Fideicomiso, la cual adicionalmente deberá ser autorizada por la Asamblea Extraordinaria de Tenedores con el voto favorable de Tenedores que representen más del 85% (ochenta y cinco por ciento) de CBFIs en circulación y (ii) alguna modificación a la Cláusula Quinta del Fideicomiso, en cuyo caso deberá ser autorizada por la Asamblea Extraordinaria de Tenedores con el voto favorable de Tenedores que representen más del 85% (ochenta y cinco por ciento) de CBFIs en circulación).

Cuando se trate de modificaciones necesarias para adecuar el Fideicomiso de conformidad con futuras reformas a la Legislación Aplicable o derivadas de algún requerimiento legal por parte de alguna autoridad gubernamental en el ejercicio legal de sus facultades, en todo caso, deberán ser autorizadas por los porcentajes previstos en la sección 8.5-ocho punto cinco de la Cláusula Octava.

TRIGÉSIMA TERCERA. OTORGAMIENTO DE PODERES.

33.1-treinta y tres punto uno. Facultades Reservadas. El Fiduciario deberá otorgar previa instrucción que reciba al efecto del Comité Técnico y/o el Administrador, los poderes generales o especiales a las personas físicas o personas morales (en este caso previa designación de las personas físicas a través de las cuales se ejercerá el poder), que sean designadas como apoderados, en el entendido de que bajo ninguna circunstancia, podrá delegar u otorgar poderes para: (i) abrir o cancelar cuentas bancarias del Fideicomiso, así como tampoco para suscribir títulos y operaciones de crédito en términos del artículo 9-nueve de la LGTOC, mismos que deberán ser ejercitados en todo momento por el Fiduciario a través de sus delegados fiduciarios; (ii) actos de dominio, mismos que deberán ser en todo momento ejercitados por el Fiduciario a través de sus delegados fiduciarios; y de igual forma, (iii) el Fiduciario no delegará a los apoderados que se le designe, la facultad para que éstos a su vez puedan otorgar, ser sustituidos y/o revocar poderes en relación con el Fideicomiso. En el ejercicio de cualquier poder, general o especial que el Fiduciario otorgue única y exclusivamente en su carácter de Fiduciario del Fideicomiso, los apoderados deberán de notificar por escrito al Fiduciario sobre la realización de cualquier acto que pueda comprometer o poner en riesgo el Patrimonio del Fideicomiso.

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

En los instrumentos públicos en lo que se otorgue el poder respectivo, así como en aquellos actos jurídicos en los que se ejerza el poder otorgado conforme a los términos de la presente Cláusula, se deberán incluir expresamente, en su caso, las siguientes obligaciones para los apoderados:

i. que el apoderado comparecerá en todos aquellos actos jurídicos en los que intervenga, exclusivamente en carácter de apoderado del Fideicomiso, y que bajo ninguna circunstancia los apoderados podrán considerarse como un delegado fiduciario del Fiduciario.

ii. que el apoderado estará obligado a revisar todos y cada uno de los documentos y trámites que se lleven a cabo en términos del poder que se le otorgue, así como informar trimestralmente por escrito al Fiduciario, sobre los actos celebrados y formalizados, derivados del ejercicio del poder que para dichos efectos se le haya otorgado, liberando al Fiduciario de cualquier responsabilidad a causa de que no se haya dado cumplimiento a lo dispuesto en el presente Contrato para la celebración del acto en cuestión.

Asimismo, será obligación del apoderado verificar que los actos realizados se formalicen en términos de lo dispuesto por la ley y las disposiciones aplicables a cada caso, a efecto de que surtan efectos ante y contra terceros, debiendo entregar al Fiduciario pruebas fehacientes de que se ha cumplido las formalidades debidas, quien en cualquier tiempo podrá solicitarlas, teniéndose por cumplida la presente obligación a satisfacción razonable del Fiduciario, en el entendido de que en caso de que el apoderado no lleve a cabo las formalidades correspondientes se libera al Fiduciario de cualquier responsabilidad que por dicha omisión pudiera resultar.

Los apoderados deberán notificar por escrito al Fiduciario y al Administrador sobre la realización de cualquier acto, reclamación, acción y demanda que pueda comprometer o poner en riesgo el Patrimonio del Fideicomiso, así como cualquier otro acto que el Fiduciario deba conocer, ello en relación con los actos celebrados por los apoderados.

Se deberá transcribir en cualquier instrumento en el que conste el otorgamiento del poder, así como en todos aquellos documentos en los que se ejerzan los poderes correspondientes conforme a lo establecido en la presente Cláusula, lo siguiente:

“El apoderado se obliga a sacar en paz y a salvo al Fiduciario, así como a sus accionistas, administradores, directores, funcionarios, delegados fiduciarios, representantes, empleados y apoderados de toda y cualquier reclamación, acción, responsabilidad, daño, obligación, demanda, denuncia, litigio de cualquier índole, sentencia, transacción, requerimiento, gastos y/o costas de cualquier naturaleza, incluyendo los honorarios de abogados, originados en las reclamaciones o acciones ejercitadas por terceros, interpuestos en su contra y que se deriven o relacionen con el otorgamiento o ejercicio del presente poder”.

Lo anterior, en el entendido, que la presente redacción, permanecerá vigente aún después de revocados los poderes otorgados a los apoderados, en relación, o como consecuencia de los actos ejecutados al amparo de dicho otorgamiento.

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

Se deberá señalar en cualquier instrumento en donde se otorgue o revoque algún poder, la estipulación expresa de que todos los pagos de gastos y honorarios generados por el otorgamiento o revocación del poder respectivo serán con cargo al Patrimonio del Fideicomiso hasta donde este alcance y baste, y en caso de que este resulte insuficiente serán cubiertos con el patrimonio del Fideicomitente Inicial, sin que ello genere una responsabilidad para el Fiduciario. Derivado de lo anterior, el Fiduciario no está obligado a realizar ninguna erogación con cargo a su patrimonio propio.

En el caso en que se llegaren a otorgar poderes generales o especiales para pleitos y cobranzas para ser ejercitados frente a autoridades jurisdiccionales, se deberá de establecer que para el ejercicio del respectivo poder el apoderado quedará obligado a notificar previamente y por escrito al Fiduciario sobre la realización de cualquier acto, reclamación, acción y demanda que pretendan iniciar y/o que pueda comprometer o poner en riesgo el Patrimonio del Fideicomiso, así como cualquier otro acto que el Fiduciario deba conocer, ello en relación con los actos celebrados por el apoderado, adicionalmente, se obliga a informar mensualmente al Fiduciario el estado del juicio, indicando la autoridad competente ante la cual se está llevando a cabo. De igual forma deberá incluirse de manera expresa que no se confieren en términos del artículo 90 (noventa) de la Ley de Instituciones de Crédito y el artículo 9 (nueve) de la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito, por lo que no se comprenderá la facultad para otorgar o suscribir títulos de crédito.

El incumplimiento de cualquiera de las obligaciones imputables a los apoderados, establecidas en la presente Cláusula, podrá dar lugar a que el Fiduciario revoque, sin responsabilidad y sin necesidad de instrucción previa los poderes otorgados.

El Fiduciario no será responsable por el desempeño y los actos de los apoderados ni de la negociación de los documentos que los apoderados celebren en el ejercicio de sus poderes, debiendo los apoderados actuar de conformidad con los términos y condiciones del presente Contrato.

TRIGÉSIMA NOVENA. LEY APLICABLE Y JURISDICCIÓN.

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

Términos y condiciones del contrato de Administración

“CONTRATO DE ADMINISTRACIÓN”

Tercera. Servicios.

1.- Servicios de Administración. El Administrador prestará al Fideicomiso los servicios de administración que sean necesarios y convenientes para realizar la más eficiente administración y mantenimiento de los Activos que formen parte del Patrimonio del Fideicomiso, de conformidad con lo establecido en el presente Contrato y el Fideicomiso, cuyo contenido y obligaciones a cargo del mismo reconoce y acepta de manera expresa, incluyendo sin limitar los siguientes:

La dirección, planeación y ejecución de todas las actividades relacionadas con la administración financiera del Fideicomiso, incluyendo sin limitar: (i) elaborar los programas de trabajo y presupuestos de ingresos y egresos del Fideicomiso para la aprobación del Comité Técnico; (ii) revisar la correcta aplicación de los ingresos y egresos del Fideicomiso, reportando al Comité Técnico las causas de las principales desviaciones presupuestales; (iii) ejecutar las funciones de caja y tesorería respecto de la Cuenta de Operación del Fideicomiso; (iv) elaborar y mantener actualizada la contabilidad del Fideicomiso; y (v) preparar los estados financieros del Fideicomiso para la aprobación del Comité Técnico.

Supervisar el cumplimiento total y oportuno de las obligaciones fiscales derivadas del Fideicomiso y de los Activos, incluyendo: (i) el pago de los impuestos, retenciones de impuestos y derechos que correspondan, (ii) la presentación de avisos y declaraciones fiscales, y (iii) prestar los servicios correspondientes a dicho cargo bajo el Fideicomiso y/o contratar un tercero que preste estos servicios.

Supervisar el cumplimiento oportuno de todas las obligaciones a cargo del Fideicomiso, incluyendo sin limitar en materia contable, fiscal, ambiental y de prevención de lavado de dinero.

Coordinar y supervisar las actividades de los auditores internos y externos del Fideicomiso, así como de los asesores legales, financieros, estructuradores, inmobiliarios, técnicos y demás prestadores de servicios del Fideicomiso.

Coordinar y supervisar las actividades relacionadas con los recursos humanos que contrate o subcontrate el Administrador o cualquier prestador de servicios del Fideicomiso para su operación o las actividades realizadas por el Fiduciario en dicho carácter, verificando que los responsables de las relaciones laborales paguen puntual y totalmente los salarios, prestaciones de seguridad social, honorarios y demás compensaciones que correspondan a dicho personal, a efecto de evitar contingencias a cargo del Patrimonio del Fideicomiso.

Desarrollar campañas de relaciones públicas en beneficio del Fideicomiso.

En su caso, llevar a cabo, negociar, coordinar y supervisar todas las actividades necesarias para adquirir, financiar, refinanciar, desarrollar, remodelar y construir todo tipo de Activos, incluyendo la tramitación y obtención ante las autoridades competentes de cualesquiera licencias, permisos, concesiones y autorizaciones que se requieran así como la celebración de todo tipo de contratos, convenios, acuerdos y documentos relacionados con cualquier actividad relacionada con el sector inmobiliario y conservación y/o remodelación de inmuebles.

Llevar a cabo la gestión de los Activos que integran la Cartera. El Administrador procurará emplear un contrato de arrendamiento estándar, no obstante lo anterior, podrá incluir las modificaciones que para cada caso en particular juzgue más convenientes. Adicionalmente, el Administrador será depositario de todos y cada uno de los contratos de arrendamiento que se mantengan o lleguen a celebrar respecto de los Activos, en el entendido de que, en ejercicio de sus facultades de Administrador, será responsable de validar y verificar: (i) que cada uno de dichos contratos de arrendamiento haya sido celebrado o sea celebrado conforme a la ley aplicable; y (ii) que respecto de cada Activo que se aporte al Patrimonio del Fideicomiso se le hayan entregado todos y cada uno de los contratos de arrendamiento que sobre dichos Activos se tengan celebrados (en su caso), sin responsabilidad alguna para el Fiduciario.

Hacer cumplir que todos los prestadores de servicios contratados cuenten con todas y cada una de las obligaciones establecidas en las leyes y reglamentos aplicables en materia laboral, de seguridad social y de carácter económico, por lo que el Administrador solicitará que todos los prestadores de servicios cubran el pago y asuman la responsabilidad de cualquier obligación laboral y de pago de IMSS, INFONAVIT, SAR, AFORES, cuotas sindicales, en su caso de los desarrollos que lleve a cabo el Fideicomiso, impuestos, primas vacacionales, aguinaldos, indemnizaciones, y cualesquiera otra cuota, pago, o erogación derivada de la Ley Federal del Trabajo, de la Ley del Seguro Social y de la Ley del Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores y de cualesquiera otra legislación laboral, fiscal o de seguridad social vigente y aplicable y demás obligaciones laborales con el personal que contrate para la ejecución de los Servicios objeto de este Contrato, así como de su personal administrativo. Para efectos de claridad, las partes reconocen que el Fideicomiso no cuenta ni podrá contar en ningún momento con empleados, por lo que en ninguna circunstancia el Fiduciario asumirá obligaciones obrero-patronales o de seguridad social, obligándose el Administrador a responder directamente y a mantener en paz y a salvo al Fiduciario, comprometiéndose a indemnizarlo en su caso.

Contratar, coordinar y supervisar los servicios legales para obtener el cobro judicial de los adeudos de las Rentas en favor del Fideicomiso y la desocupación de los Activos de los inquilinos morosos.

Supervisar y ejecutar las acciones que resulten necesarias a fin de que se dé el cumplimiento oportuno de las obligaciones derivadas de la Legislación Aplicable en materia ambiental respecto de los Activos.

En su caso, realizar todas las actividades para mantener los Activos asegurados contra todo riesgo estándar para el sector en el que se ubique el Activo; incluyendo sin limitar: (i) negociar las primas de seguro; (ii) contratar con la o las empresas aseguradoras correspondientes a través de agentes de seguros autorizados; y (iii) en su caso, tramitar y causar que el Fiduciario obtenga el pago de las cantidades aseguradas.

Llevar a cabo las actividades de mercadotecnia necesarias para promover los Activos y al Fideicomiso, incluyendo sin limitar: (i) efectuar las campañas de publicidad de los Activos y del Fideicomiso; y (ii) negociar, contratar y supervisar las actividades de los agentes independientes que promuevan el arrendamiento de los Activos.

Celebrar con terceros los contratos de prestación de servicios para subcontratar los Servicios que considere necesarios, en cuyo caso el Administrador continuará como responsable directo de sus obligaciones frente al Fiduciario, y será el único responsable frente a cualesquiera actos de dichos asesores. Lo anterior, en el entendido que dichos contratos podrán ser terminados sin responsabilidad por el Administrador previa aprobación y acuerdo del Comité Técnico del Fideicomiso.

En caso de que algún contrato celebrado por el Administrador con terceros sea terminado conforme al párrafo anterior deberá, en su caso, celebrar con la persona y conforme a los términos y condiciones que determine el Comité Técnico del Fideicomiso un nuevo contrato de prestación de servicios.

En general, realizar, coordinar y supervisar todas las actividades necesarias para la más eficiente administración y supervisión de los Activos que integran el Patrimonio del Fideicomiso y de los Contratos de Arrendamiento.

2.- Servicios de Representación. El Administrador prestará al Fiduciario los servicios de representación (mismos que se comprenden dentro de los Servicios y en el entendido de que dicha representación se llevará a cabo de conformidad y con las limitaciones que se establezcan en los instrumentos en que consten los poderes otorgados por el Fiduciario al Administrador con lo establecido en la Cláusula Segunda del presente Contrato) que sean necesarios y convenientes para representarlo frente a los arrendatarios y usuarios de los Activos, de conformidad con lo establecido en el presente Contrato y el Fideicomiso, cuyo contenido y obligaciones a cargo del mismo reconoce y acepta de manera expresa, incluyendo sin limitar los siguientes:

(a) La dirección, planeación y ejecución de todas las actividades relacionadas con la cobranza y facturación de las Rentas, en apoyo y representación del Fiduciario, y la cobranza y, en su caso, la facturación de las cuotas de mantenimiento bajo los Contratos de Arrendamiento directamente; incluyendo sin limitar: (i) la gestión, coordinación, control y supervisión de todas las actividades de cobranza respecto de cada uno de los Contratos de Arrendamiento; (ii) la gestión y coordinación de cobranza, judicial o extrajudicial, con cada uno de los Arrendatarios de los Activos; (iii) el registro, control y reportes de cartera vencida, respecto de las Rentas, cuotas de mantenimiento y cualquier otra contraprestación a cargo de los Arrendatarios bajo los Contratos de Arrendamiento; (iv) el depósito en la Cuenta Receptora de toda la cobranza que realice conforme a los Contratos de Arrendamiento de todos los Activos que conformen el Patrimonio del Fideicomiso; (v) informar al Comité Técnico del Fideicomiso los resultados de cobranza de las Rentas y demás obligaciones de pago contenidas en los Contratos de Arrendamiento, así como la cartera vencida existente a la fecha de presentación del informe correspondiente; (vi) informar al Comité Técnico las desviaciones a los presupuestos de ingresos aprobados por el Comité Técnico que identifique, la obtención, expedición, modificación y cancelación de las facturas que amparen el pago de las Rentas, cuotas de mantenimiento y cualquier otra contraprestación a cargo de los arrendatarios bajo los Contratos de Arrendamiento; (vii) recomendar al Fiduciario los sistemas, métodos y procedimientos que optimicen los registros de las actividades a su cargo; y (viii) cumplir y hacer cumplir las disposiciones administrativas, fiscales y demás aplicables en el desarrollo de sus actividades de representación, cobranza y facturación.

(b) La negociación, celebración y prórroga de los Contratos de Arrendamiento conforme a las políticas, términos, plazos y condiciones autorizados por el Comité Técnico.

(c) En su caso, realizar los pagos que sean necesarios y convenientes para el mejor funcionamiento del Fideicomiso y los Activos, incluyendo sin limitar, los pagos relacionados con el impuesto predial y derechos por servicios de agua y luz de los Activos cuando en términos del Contrato de Arrendamiento respectivo dichos conceptos deban ser pagados por el arrendador y no el arrendatario.

(d) En general, realizar, coordinar y supervisar todas las actividades necesarias para la más eficiente administración y mantenimiento de los Activos y de los Contratos de Arrendamiento respecto de la cobranza, facturación, celebración y prórroga de éstos últimos.

3.- Servicios de Asesoría y Planeación. El Administrador prestará al Fideicomiso los servicios de asesoría, planeación y coordinación de inversiones y Proyectos (mismos que se comprenden dentro de los Servicios) de conformidad con lo establecido en el presente Contrato, incluyendo sin limitar, los siguientes:

La asesoría y recomendación para la definición y, en su caso, modificación, de la planeación estratégica de cada uno de los Activos, así como respecto de los proyectos inmobiliarios o Activos a ser adquiridos o, en su caso, desarrollados por el Fiduciario conforme a los fines del Fideicomiso y en particular, la elaboración, para aprobación del Comité Técnico y/o de la Asamblea de Tenedores, según corresponda en términos de lo dispuesto en el Fideicomiso, de los planes, proyectos, presupuestos, calendarios, políticas y métodos bajo los cuales se adquirirán, desarrollarán, construirán, promoverán, comercializarán, arrendarán y operarán los Proyectos o Activos identificados como de “oportunidad”; asimismo llevará a cabo las gestiones y actividades necesarias a fin de que el Fiduciario, a través de sus delegados fiduciarios, lleve a cabo la adquisición/aportación de inmuebles al Patrimonio del Fideicomiso de conformidad con lo establecido en el Fideicomiso y conforme a la aprobación del Comité Técnico o la Asamblea de Tenedores, según corresponda, gestiones y actividades que incluirán, sin limitar: (i) la identificación de activos, negociación, auditorías, examinación, estudio, análisis, documentación y cierre; (ii) la definición de los Proyectos, incluyendo su ubicación, proyecto arquitectónico, plan maestro de desarrollo, características, especificaciones y tipo de producto inmobiliario que se adquirirá o construirá, será o esté siendo desarrollado; (iii) la planeación financiera de los Proyectos y Activos, incluyendo la asesoría sobre la elaboración de estados financieros pro-forma, presupuestos de flujo de la inversión y la determinación del monto de los créditos y financiamientos (de deuda y capital) que se requieran o sean convenientes y recomendar las bases en que deban ser contratados; (iv) la planeación comercial de los Proyectos, incluyendo todas las actividades relacionadas con la venta (en el entendido de que la transmisión de los Activos o Proyectos es una facultad reservada de manera exclusiva al Fiduciario para que este la ejerza únicamente a través de sus delegados fiduciarios), renta, publicidad, mercadotecnia y cualquier otra relacionada a transmitir la propiedad o el uso del o los Proyectos o Activos (la “Comercialización”), así como la recomendación y asesoría en la definición de políticas de precios, descuentos, plazos y condiciones de venta, renta y financiamiento de los Proyectos y Activos a los clientes, para ser aprobados por el Comité Técnico; y la asesoría y recomendación sobre la contratación de comisionistas, *brokers* inmobiliarios o mediadores que realicen la Comercialización; (v) la planeación de la estructura legal y fiscal de los Proyectos, incluyendo la recomendación y asesoría en la definición de políticas de contratación con clientes y proveedores; y (vi) la recomendación y asesoría sobre la creación y nombramiento de comités de apoyo que a su juicio sean necesarios o convenientes para una mejor administración, supervisión y rentabilidad de los Proyectos.

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

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

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

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

Recomendar, asesorar y presentar los planes necesarios para que se implementen actos de: (i) control y supervisión de las obligaciones fiscales derivadas del Fideicomiso; y (ii) cumplimiento oportuno de todas las obligaciones a cargo del Fideicomiso.

Asesorar en las actividades de supervisión de los auditores internos y externos del Fideicomiso, así como de los asesores legales, financieros, estructuradores, inmobiliarios, técnicos y demás prestadores de servicios del Fiduciario.

Recomendar todas las actividades tendientes a detectar oportunidades de negocio y nuevas inversiones del Fideicomiso, incluyendo la asesoría y planeación de: (i) estudios de factibilidad; (ii) auditorías; (iii) estudios de mercado; (iv) avalúos; y (v) análisis financieros, a efecto de que el Comité Técnico pueda, en su caso, decidir al respecto.

Recomendar y establecer las bases, políticas y lineamientos para la realización de todos los trámites para la obtención de licencias, permisos, concesiones y autorizaciones de las autoridades gubernamentales correspondientes que resulten necesarios para el desarrollo y adecuada operación (por parte de los inquilinos) de los Proyectos.

Asesorar, negociar, coordinar y supervisar todas las actividades necesarias para proponer y recomendar al Comité Técnico la enajenación de los Activos que convenga a los fines del Fideicomiso, con el fin de que, en su caso, se realice su enajenación conforme a las instrucciones del Comité Técnico o de la Asamblea de Tenedores, según corresponda y conforme a lo establecido en el Fideicomiso.

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

Realizar todos los estudios y programas de investigación que a su juicio sean necesarios y convenientes para la más eficiente administración, así como prestar asesoramiento industrial, comercial o sobre construcción al Comité Técnico.

Informar al Comité Técnico el resultado de sus actividades, indicando el avance de los trabajos encomendados, en su caso, las desviaciones existentes contra los presupuestos aprobados, las causas de desviación y las recomendaciones para corregir dichas desviaciones.

En su caso, prestar los servicios de asesoría (i) en administración, promoción, organización, planeación, dirección, supervisión, comisión, concesión, intermediación, representación, consignación, control, comercialización, importación, exportación y explotación comercial; y (ii) jurídica, contable, fiscal, administrativa, mercadeo, financiera, económica, técnica, de arquitectura, de ingeniería y construcción, respecto de los Proyectos y el Fideicomiso.

En general, prestar todas las actividades de asesoría, planeación y control de los Proyectos y Activos, que conlleven a lograr la más eficiente administración, comercialización, y supervisión de los mismos y de los Contratos de Arrendamiento, bajo los términos de este Contrato y de conformidad con lo establecido en el Fideicomiso.

El Administrador podrá celebrar con terceros los contratos de prestación de servicios para subcontratar los Servicios que considere necesarios. Lo anterior en el entendido que dichos contratos podrán ser terminados sin responsabilidad por el Administrador previo acuerdo del Comité Técnico del Fideicomiso. Lo anterior, en el entendido que, el responsable final frente al Fideicomiso por la prestación de los Servicios será en todo momento el Administrador. Esta estipulación deberá establecerse en los contratos respectivos.

Cuarta. Prestación de los Servicios.

El Administrador se obliga a prestar los Servicios conforme a lo siguiente:

Deberá cumplir con las obligaciones establecidas en el presente Contrato de conformidad con lo previsto en el Fideicomiso, cuyo contenido y obligaciones a cargo del mismo reconoce y acepta de manera expresa, acatando las políticas establecidas por el Comité Técnico;

Deberá proporcionar los Servicios en beneficio exclusivo del Patrimonio del Fideicomiso, libre de conflictos de interés y con la finalidad de maximizar los rendimientos del mismo;

Deberá consultar con el Comité Técnico, todos aquellos asuntos respecto de los cuales considere necesario o conveniente obtener una opinión para la mejor prestación de los Servicios; y

Deberá llevar a cabo las actividades necesarias y/o convenientes para prestar los Servicios previstos en el presente Contrato.

Quinta. Fondo de Gastos y Pagos Generales.

El Administrador no cobrará contraprestación alguna por sus servicios, sin embargo, el Fiduciario, hasta donde alcance el Patrimonio del Fideicomiso, y de conformidad con lo dispuesto en el Fideicomiso y hasta por el monto del presupuesto anual de operación del Administrador autorizado conforme al Fideicomiso, pondrá a disposición del Administrador, la cantidad mensual que sea suficiente para mantener cada mes, como fondo de gastos y pagos, el equivalente a 3 (tres) meses del gasto con base en el presupuesto autorizado conforme al Fideicomiso (el "Fondo de Gastos") que servirá para que el Administrador pueda efectuar los pagos de gastos bajo el presente Contrato. Lo anterior, en el entendido que, los rendimientos generados cada mes por la inversión de estos recursos, deberán destinarse para restablecer el Fondo de Gastos.

El Fondo de Gastos a que hace referencia el párrafo anterior, será puesto a disposición del Administrador, sujeto a la condición suspensiva consistente en que ocurra la oferta pública inicial y colocación de los CBFIs a ser emitidos por el Fiduciario del Fideicomiso, a través de la Bolsa Institucional de Valores, Sociedad Anónima de Capital Variable, o en la Bolsa Mexicana de Valores, Sociedad Anónima Bursátil de Capital Variable, y que se lleve a cabo el cruce y liquidación de dichos CBFIs (la "Condición Suspensiva").

El cumplimiento de la Condición Suspensiva indicada en el párrafo anterior se hará constar mediante un acta de cumplimiento de Condición Suspensiva (el "Acta de Cumplimiento de Condición Suspensiva") que otorgue el Fiduciario al Administrador en cualquier fecha posterior en que se que se lleve a cabo el cruce y liquidación de dichos CBFIs. Asimismo, en el caso de no cumplirse la Condición Suspensiva a más tardar el 31 de diciembre de 2021, el Fiduciario no estará obligado a poner a disposición del Administrador el Fondo de Gastos en términos de la presente Cláusula.

Todos los gastos incurridos por el Administrador incluyendo, de manera enunciativa, gastos operativos, gastos generales, los impuestos que deriven de sus ingresos y aquellos gastos necesarios para efectos de cumplir, en su caso, con el estudio de precios de transferencia, serán pagaderos con los recursos disponibles en el Fondo de Gastos y facturados por el Administrador al Fideicomiso para ser pagados por el Fiduciario al Administrador más el impuesto al valor agregado que les corresponda, previa presentación de las facturas correspondientes. En caso de que los recursos disponibles en el Fondo de Gastos no sean suficientes para llevar a cabo cierto gasto, el Administrador podrá instruir al Fiduciario efectúe dicho gasto directamente de manera excepcional con cargo a la Cuenta de Operación, previa presentación de las facturas correspondientes.

Anualmente el Administrador deberá presentar al Comité Técnico del Fideicomiso un presupuesto de operación del Administrador, el cual servirá de referencia para la ejecución del plan de negocios del Fideicomiso y los gastos en que deba incurrir el administrador por cuenta propia y por cuenta del Fideicomiso.

Adicionalmente los gastos en que incurra el Administrador por cuenta del Fideicomiso deberán ser reembolsados al Administrador, previa presentación de las facturas correspondientes.

Sexta. Reportes del Administrador.

El Administrador preparará un reporte mensual que enviará al Comité Técnico dentro de los 5 (cinco) Días Hábiles siguientes a la conclusión de cada mes calendario. Asimismo, el Administrador preparará y enviará al Comité Técnico aquella información razonable que el Fiduciario o el Comité Técnico o el Representante

Común, según corresponda, le solicite previamente por escrito con cuando menos 10 (diez) Días Hábiles de anticipación.

El Administrador deberá entregar toda aquella información y documentación que razonablemente le solicite el Fiduciario y el Comité Técnico para ser incluida en la información financiera del Fideicomiso y, en su caso, ser entregada al Auditor Externo.

Asimismo, el Administrador deberá entregar al Comité Técnico, al Fiduciario, al Representante Común y a los Tenedores que lo soliciten, un informe trimestral del desempeño de sus funciones, así como la información y documentación que se le solicite en el cumplimiento de sus funciones.

Séptima. Obligaciones del Administrador.

Para el cumplimiento de las obligaciones del Administrador conforme al presente Contrato:

Deberá evitar que cualquier conflicto laboral con el personal a su cargo, limite el cumplimiento de sus obligaciones conforme al presente Contrato, o afecte la funcionalidad, accesos, áreas comunes, servicios y áreas rentadas de los Activos.

El Administrador no será responsable por cualquier error de juicio de buena fe a menos que tales errores constituyan un incumplimiento de sus obligaciones en virtud del presente Contrato, o sean realizados por falta de diligencia, con dolo o mala fe.

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

El Administrador podrá apoyarse en las opiniones, asesorías o informaciones que reciba de sus asesores administrativos y legales o de sus funcionarios y Ejecutivos, así como del Comité de Inversiones y Riesgos, en el entendido de que dichas opiniones, asesorías o informaciones no limitará ni afectará la responsabilidad del Administrador conforme al presente Contrato.

El Administrador deberá auditar, por auditor independiente, sus estados financieros de manera anual, este auditor deberá ser aprobado por el comité de auditoría del Fideicomiso.

El Administrador tendrá la obligación de desempeñar sus funciones de forma diligente, actuando de buena fe y en el mejor interés del Fideicomiso y de los Tenedores.

El Administrador no será responsable de cualquier error de criterio cometido de buena fe, salvo que sus errores constituyan una omisión en el cumplimiento de sus obligaciones en una forma que no sea diligente, honesta y de buena fe de conformidad con la Legislación Aplicable.

Cualquier esquema de compensación, comisiones e incentivos deberá estar establecido de forma tal que cuide en todo momento los intereses de los Tenedores.

Octava. Destitución del Administrador y Ejecutivos.

El Administrador únicamente podrá ser destituido por acuerdo de la Asamblea de Tenedores con el voto favorable de los Tenedores que representen el 66% (sesenta y seis por ciento) de los CBFIs en circulación.

Una vez que se lleve a cabo la colocación inicial de los CBFIs, los Ejecutivos (incluyendo los Ejecutivos Clave) serán ratificados y/o nombrados por el Comité Técnico previa opinión del Comité de Nominaciones y Compensaciones y podrán ser destituidos previo acuerdo del Comité Técnico, inclusive cuando cualquiera de ellos incurra en una Conducta de Destitución previo acuerdo del Comité Técnico.

Lo anterior, en el entendido que no se considerará una Conducta de Destitución si cualquiera de los eventos mencionados en los incisos (I), (III), (IV) y (V) de la definición de “Conducta de Destitución”, son subsanados dentro de los 90 (noventa) días siguientes a que el Administrador tuvo conocimiento de dicha sentencia y, que cualquiera de las conductas de destitución realizadas por un Ejecutivo, sean subsanadas por el Administrador a juicio del Comité Técnico: (i) a través de la terminación del contrato laboral correspondiente con el Ejecutivo, (ii) reparando los daños causados al Fideicomiso por virtud de dicha conducta, y (iii) realizando sus mejores esfuerzos para mitigar cualquier daño a la reputación del Fideicomiso, en cada caso, dentro de los 90 (noventa) días siguientes a que el Administrador tuvo conocimiento de dicha determinación.

El Administrador deberá informar al Fiduciario y al Representante Común en caso que exista una Conducta de Destitución dentro de los 5 (cinco) Días Hábiles siguientes a que tenga conocimiento de dicho hecho.

En caso que ocurra una Conducta de Destitución, el Fiduciario y/o el Representante Común, a partir de que cualquiera de ellos tome conocimiento de cierta Conducta de Destitución deberá inmediatamente solicitar al secretario del Comité Técnico convoque a una sesión de dicho comité, a la cual el Administrador podrá asistir con voz, pero sin derecho a voto.

En el evento de que la Asamblea de Tenedores autorice la destitución del Administrador en términos de la presente cláusula, el Fiduciario mediante un aviso de destitución dado al Administrador por escrito, podrá iniciar el procedimiento de sustitución del Administrador bajo el presente contrato señalando en dicho aviso la Fecha de Sustitución a favor de un administrador sustituto.

Al llegar la Fecha de Sustitución y únicamente después de que el administrador sustituto designado haya aceptado su designación, todos los derechos y obligaciones del Administrador bajo el presente Contrato y el Fideicomiso serán transferidos y asumidos por el administrador sustituto; en el entendido, sin embargo, que el Administrador continuará desempeñando sus funciones hasta la Fecha de Sustitución. A partir de la Fecha de Sustitución el Administrador dejará de tener derechos y obligaciones bajo el presente Contrato y el Fideicomiso, salvo por las obligaciones pendientes de cumplir o que correspondan a cualquier fecha anterior a que surta efectos su sustitución y las obligaciones descritas en la presente Cláusula.

El Administrador cooperará con el Fiduciario y con el administrador sustituto en relación con la terminación de todos sus derechos y obligaciones bajo el presente Contrato y el Fideicomiso, a efecto de dar cumplimiento a todos los actos y gestiones que requieran conforme a la Legislación Aplicable en la transmisión al administrador sustituto de todas las facultades del Administrador y, en su caso, de los bienes y patrimonio del Fideicomiso que en ese momento mantenga en su posesión.

El Administrador, en la Fecha de Sustitución (a) entregará física y jurídicamente al administrador sustituto toda la información, documentos, programas, reportes, bases de datos, expedientes relativos al Patrimonio del Fideicomiso y, en su caso, los proyectos actualizados a la Fecha de Sustitución, que contengan todos los datos que el administrador sustituto, el Administrador o el Comité Técnico solicite de manera razonable para efecto de prestar los Servicios en términos del presente Contrato y del Fideicomiso, (b) depositará cualquier cantidad en efectivo que haya recibido en gestiones de cobro en la Cuentas del Fideicomiso; (c) entregará al administrador sustituto cualesquier cantidades que conserve como parte del presupuesto autorizado conforme al Fideicomiso que le hayan sido entregadas y que no hayan sido dispuestas, sin ninguna responsabilidad para el Fiduciario respecto de la entrega de dichas cantidades; (d) entregará al Representante Común, al Comité Técnico y al Fiduciario una relación de los gastos realizados a la Fecha de Sustitución, en relación con el presupuesto autorizado conforme al Fideicomiso y (e) realizará todos aquellos actos que sean necesarios a fin de lograr una transición efectiva.

El Administrador y el Fiduciario, junto con el administrador sustituto, suscribirán en la Fecha de Sustitución un acta de entrega, declarando el administrador sustituto haber recibido la documentación e información que le sea entregada conforme a los párrafos anteriores; el Fiduciario o, en su defecto, el administrador sustituto,

deberá entregar una copia de la misma al Comité Técnico. El administrador sustituto asumirá el depósito, en su caso, de los expedientes relativos a la información que le sea entregada.

A partir de la Fecha de Sustitución, todas las referencias hechas en este Contrato, el Fideicomiso y cualesquier otros documentos relacionados al Administrador, se entenderán hechas a la entidad que actúe como administrador sustituto y ésta adquirirá todos los derechos y estará sujeta a todas las obligaciones, responsabilidades y deberes del Administrador de conformidad con los términos y condiciones del presente Contrato y el Fideicomiso, en el entendido que el administrador sustituto no será responsable de los actos u omisiones del administrador al que sustituya.

Sin perjuicio de lo señalado en los párrafos anteriores, el Fiduciario está autorizado y facultado, ante la falta de cooperación del Administrador, para actuar en sustitución del Administrador y firmar todos los documentos y realizar todos los actos que sean necesarios para realizar la sustitución, sin que sea responsable de la falta de entrega de información, documentación o de cualquier otro bien o derecho por parte del administrador que se sustituya.

Décima Cuarta. Vigencia.

El presente Contrato tendrá una vigencia de 20 (veinte) años forzosos para ambas Partes a partir de la fecha en que se cumpla la condición suspensiva consistente en que ocurra el listado de certificados bursátiles fiduciarios inmobiliarios a ser emitidos por el Fiduciario del Fideicomiso, a través de la Bolsa Institucional de Valores, y en tanto no exista un acuerdo de destitución del Administrador por parte de la Asamblea de Tenedores, en términos de lo dispuesto en la cláusula Octava de este Contrato, no se podrá terminar anticipadamente. El presente Contrato se renovará automáticamente por periodos de 10 (diez) años. Lo anterior, en el entendido que el presente Contrato podrá ser terminado por el Fiduciario en cualquier momento, sin responsabilidad alguna, si se cuenta con el referido acuerdo de destitución del Administrador por parte de la Asamblea de Tenedores, de conformidad con los términos y condiciones establecidos en el Fideicomiso.

Décima Quinta. Ley Aplicable y Jurisdicción.

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

e) Administradores.

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

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

Comité Técnico

YVONNE OCHOA ROSELLINI | PRESIDENTA INDEPENDIENTE

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

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

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

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

FEDERICO BERNALDO DE QUIRÓS GONZÁLEZ DE PACHECO | MIEMBRO INDEPENDIENTE

+ 38 años de experiencia profesional en el sector inmobiliario, comercial y de restaurantes.

Es Director General de Grupo Gigante, S.A.B. de C.V. desde febrero de 2018. También es Presidente del Consejo Hotelero, Consejero de Ventura Entertainment, Consejero de ICC México y de la Asociación Mexicana de Restaurantes.

LEOPOLDO BURILLO EGUALIS | MIEMBRO INDEPENDIENTE

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

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

BRAM GOVAERTS | MIEMBRO INDEPENDIENTE

+ 17 años de experiencia en el sector agroalimentario

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

GUADALUPE LATAPI GARCÍA | MIEMBRO INDEPENDIENTE

+ 19 años de experiencia en el sector agroalimentario.

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

EUGENIO LÓPEZ GARZA | MIEMBRO INDEPENDIENTE

+ 30 años de experiencia en el sector financiero.

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

XAVIER DE URIARTE BERRÓN | MIEMBRO INDEPENDIENTE

+ 27 años de experiencia en el sector financiero.

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

EDWARD ANDRÉS ESTEVE CREIXELL | MIEMBRO PROPIETARIO

+ 40 años de experiencia profesional en el sector agroalimentario y en *commodity trading*.

Es Director General de la división de Café de Ecom Coffee, el mayor operador de café en el mundo. También participa como miembro de distintos Consejos de Administración en diversas empresas del sector agroalimentario.

ALFREDO JESÚS VILLARREAL GALICIA | MIEMBRO RELACIONADO

Cuenta con amplia experiencia en la administración de Recursos Humanos.

Se ha desempeñado como Director de Recursos Humanos en organizaciones como Villacero, Holcim Apasco y Grupo Gigante. Participó con la Cámara Nacional de la Industria de Transformación en el área de fomento industrial.

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

Asamblea de tenedores

Al cierre del 31 de diciembre de 2022, no se ha llevado a cabo ninguna Asamblea de Tenedores

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

Conforme se establece en el Contrato de Administración respectivo, el Administrador al ser una subsidiaria de Agrofibra, no cobrará contraprestación alguna por la prestación de sus servicios. No obstante lo anterior, el Fideicomiso prevé el Incentivo por Desempeño pagadero al Administrador. En términos del Contrato de Administración se cuenta con un fondo de gastos equivalente a 3 (tres) meses de gastos con base en presupuesto anual de operación del Administrador autorizado conforme al Fideicomiso (el "Fondo de Gastos") que servirá para que el Administrador pueda efectuar los pagos de gastos reembolsables bajo el Contrato de Administración.

Todos los gastos incurridos por el Administrador, incluyendo, de manera enunciativa, gastos de operativos, gastos generales, los impuestos que deriven de sus ingresos y aquellos gastos necesarios para efectos de cumplir, en su caso, con el estudio de presos de transferencia, serán pagaderos con los recursos disponibles en el Fondo de Gastos y facturados por el Administrador al Fideicomiso para ser reembolsados por el Fiduciario al Administrador más el impuesto al valor agregado que les corresponda. En caso que los recursos disponibles en el Fondo de Gastos no sean suficientes para llevar a cabo cierto gasto, el Administrador podrá solicitarlo al Fiduciario efectúe dicho gasto por cuenta del Fideicomiso.

No se tiene previsto al momento de la Oferta Pública inicial que algún tercero reciba algún pago del Fideicomiso por concepto de comisiones.

g) Operaciones con partes relacionadas y conflictos de interés.

De conformidad con el Fideicomiso, el Comité Técnico debe aprobar, previa opinión del Comité de Prácticas, las políticas de operación con Personas Relacionadas; sin embargo, la Asamblea de Tenedores es la facultada para autorizar las inversiones o adquisiciones cuando dichas operaciones se pretendan realizar con personas que se ubiquen en al menos uno de los dos supuestos siguientes: (i) Personas Relacionadas, o bien, (ii) que representen un conflicto de interés; debiendo abstenerse de votar en la Asamblea de Tenedores respectiva, los Tenedores que se ubiquen en alguno de los supuestos señalados en los incisos (i) y (ii) anteriores o que actúen por cualquier causa como administrador del Patrimonio del Fideicomiso o a quien se encomienden las funciones de administración del Patrimonio del Fideicomiso, sin que ello afecte el quórum requerido para la instalación de la citada Asamblea de Tenedores. En todo caso, las operaciones con Personas Relacionadas: (i) deberán realizarse a precio de mercado y (ii) tratándose de la adquisición de Activos, deberá contarse con por

lo menos 2 (dos) avalúos realizados por valuadores de reconocido prestigio nacional y llevarse a cabo considerando el valor de activo neto (NAV por sus siglas en inglés).

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

Salvo lo descrito en el presente, a la fecha del presente Informe, no existe alguna relación de negocios, acuerdos o convenios relevantes entre el Fiduciario, Fideicomitente Inicial, el Administrador, derechos o valores fideicomitidos, deudores relevantes o cualquier otro tercero que sea relevante para los Tenedores, aún y cuando éstos no estén directamente relacionados con los CBFIs y la estructura de la transacción.

Asimismo, salvo lo descrito en el presente, no existen transacciones que en términos de las NIIFs sean consideradas como operaciones con Personas Relacionadas.

h) Auditores externos.

El Auditor Externo es Galaz, Yamazaki, Ruiz Urquiza, S.C., miembro de Deloitte Touche Tohmatsu Limited. No obstante lo anterior, el Comité Técnico tendrá la facultad de designar a los Auditores Externos en cualquier momento que sea necesario, conveniente u obligatorio de conformidad con la Legislación Aplicable y el Fideicomiso.

El Auditor Externo tendrá, entre otras, las siguientes obligaciones: (i) elaborar y presentar dentro de los primeros 20 (veinte) Días Hábiles de cada año el Reporte Anual del Auditor al Fiduciario, al Administrador, al Representante Común y al Comité de Auditoría; (ii) determinar si la información proporcionada por el Fiduciario en el estado de cuenta respectivo coincide o difiere con la información relativa a las cantidades recibidas en las Cuentas y en caso de encontrar deberá notificarla al Fiduciario, al Comité de Auditoría y al Representante Común.

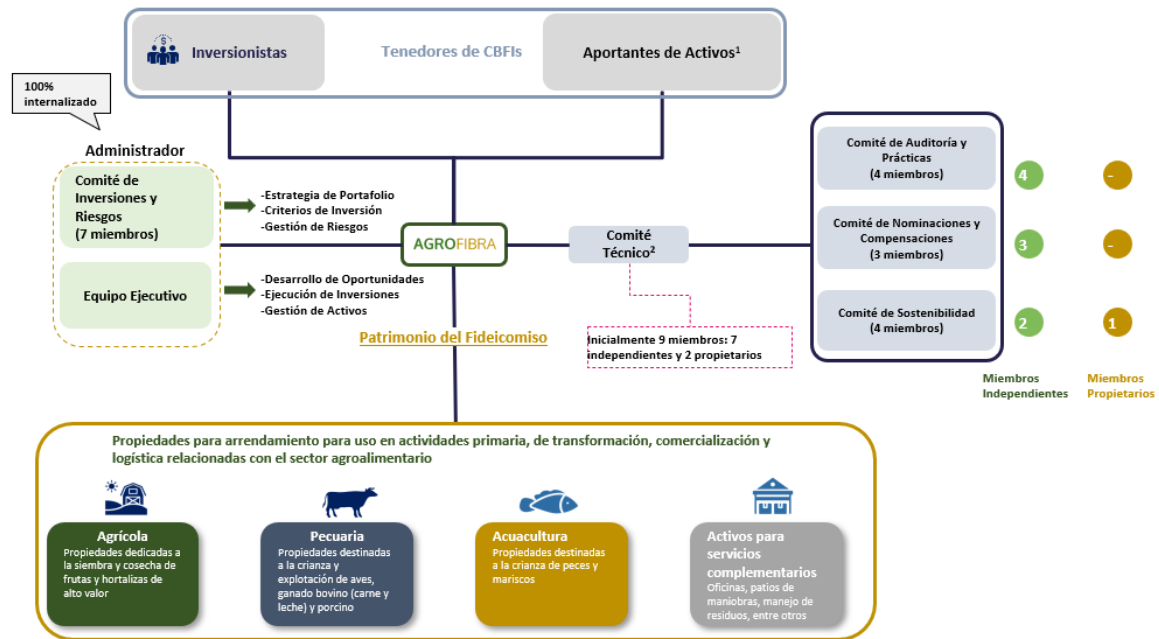
El Auditor Externo podrá ser removido en caso de que el Comité Técnico por recomendación del Comité de Auditoría, acuerde sustituirlo.

i) Otros terceros obligados con el fideicomiso o los tenedores.

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

j) Mercado de capitales.

i) Estructura del fideicomiso y principales tenedores.



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

Agrofibra es un fideicomiso de los conocidos como Fibras el cual fue constituido por la sociedad Agriprofin, S.A. de C.V., como fideicomitente y Banco Actinver, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver, División Fiduciaria, como fiduciario.

El fin primordial de Agrofibra es la adquisición de Inmuebles que se destinen al arrendamiento o a la adquisición del derecho a percibir ingresos provenientes del arrendamiento de dichos Inmuebles, así como a otorgar financiamientos con garantía hipotecaria de los Inmuebles arrendados para los fines anteriores. Para efectos de lo anterior, Agrofibra emitirá CBFIs para colocarlos entre el gran público inversionista a través de la BIVA.

Los CBFIs conferirán a los Tenedores, de conformidad con los artículos 63, fracción II, 64 Bis 1 y demás aplicables de la LMV, el Título y el Fideicomiso, el derecho a una parte de los frutos, rendimientos y en su caso, al valor residual de los Bienes o derechos afectos con ese propósito al Fideicomiso, por lo que conferirán el derecho a recibir Distribuciones Totales del Patrimonio del Fideicomiso, en la medida en que éste sea suficiente para realizar dichas Distribuciones Totales. Lo anterior en el entendido que: (i) los CBFIs no otorgarán derecho alguno a sus Tenedores sobre una parte o la totalidad del derecho de propiedad o titularidad de los Activos y (ii) no generan a cargo del Fideicomiso la obligación de pago de principal ni de intereses.

La Asamblea de Tenedores será el órgano máximo de decisión del Fideicomiso y representará al conjunto de los Tenedores y sus decisiones.

Cualesquier Tenedores que en lo individual o en conjunto tengan la titularidad del 10% (diez por ciento) del número de CBFIs en circulación tendrán el derecho de designar en Asamblea de Tenedores a un miembro propietario en el Comité Técnico. Para efectos de claridad, este derecho podrá ser ejercido por cada 10% (diez por ciento) de tenencia (siempre y cuando dichos Tenedores no hubieran renunciado a su derecho a designar miembros del Comité Técnico conforme al Fideicomiso).

El Comité Técnico estará integrado hasta por 21 (veintiún) miembros propietarios, de los cuales no menos del 50% (cincuenta por ciento) más uno, deberán ser Miembros Independientes.

El Comité Técnico estará auxiliado en el desempeño de sus funciones por los siguientes comités:

El Comité de Auditoría y Prácticas se integrará únicamente con Miembros Independientes del Comité Técnico, debiendo estar integrado con al menos 3 (tres) de ellos, conforme lo determine el Comité Técnico. El Comité Técnico designará al presidente del Comité de Auditoría y Prácticas de entre los Miembros Independientes que integren dicho comité. Asimismo, el Comité Técnico designará al secretario del Comité de Auditoría y Prácticas quien no podrá ser miembro del Comité Técnico.

El Comité de Nominaciones y Compensaciones del Fideicomiso, se integrará únicamente con Miembros Independientes del Comité Técnico, debiendo estar integrado con al menos 3 (tres) de ellos, conforme lo determine el Comité Técnico y adoptará sus resoluciones por mayoría simple de sus miembros. El Comité Técnico designará al presidente del Comité de Nominaciones y Compensaciones de entre los miembros que integren dicho comité. Asimismo, el Comité Técnico designará al secretario del Comité de Nominaciones y Compensaciones quien no podrá ser miembro del Comité Técnico.

El Comité de Sostenibilidad se integrará con 1 (un) Miembro Independiente y 2 (dos) Miembros del Comité Técnico, debiendo estar integrado con al menos 3 (tres) miembros, conforme lo determine el Comité Técnico y adoptará sus resoluciones por mayoría simple de sus miembros. El Comité Técnico designará al presidente del Comité de Sostenibilidad de entre los miembros que integren dicho comité. Asimismo, el Comité Técnico designará al secretario del Comité de Sostenibilidad quien no podrá ser miembro del Comité Técnico.

	Nombre ⁽²⁾	Miembro Independiente	Puesto	Edad	Género ⁽¹⁾	Empresas donde colaboran como ejecutivos relevantes o miembros del consejo de administración.
1.	Yvonne Ochoa Rosellini	Si	Presidente	47	Femenino	Convixión, S.C. ⁽³⁾ , Rica Frescura, S.A.P.I. de C.V. ⁽³⁾ , Liventia ⁽³⁾ , Uniken ⁽³⁾ , Credix GS, S.A. de C.V. ⁽³⁾ , Dila Acquisition Corporation ⁽³⁾
2.	Alfredo Jesús Villarreal Galicia	No	Vocal	62	Masculino	Institute for Systematic and Innovative Thinking, A.C. ⁽³⁾
3.	Edward Andrés Esteve Creixell	No	Vocal	61	Masculino	Zano, S.A. de C.V. ⁽³⁾ , Agroindustrias Unidas de México, S.A. de C.V. ⁽³⁾
4.	Federico Bernaldo de Quirós González de Pacheco	Si	Vocal	61	Masculino	Grupo Gigante, S.A.B. de C.V. ⁽³⁾ , Grupo Presidente, S.A. de C.V. ⁽³⁾ , Ventura Entertainment, S.A.P.I. de C.V. ⁽³⁾ , International Chamber of Commerce (México) ⁽³⁾
5.	Leopoldo Burillo Eguialis	Si	Vocal	66	Masculino	FIMECAP, S.A. de C.V. ⁽⁴⁾ , Alliance of International Corporate Advisors, AICA ⁽³⁾
6.	Bram Govaerts	Si	Vocal	42	Masculino	Centro Internacional de Mejoramiento de Maíz y Trigo, Int ⁽³⁾ , Grupo Ceres, S.A. de C.V. ⁽³⁾ , Cornell University ⁽³⁾
7.	Guadalupe Latapí García	Si	Vocal	47	Femenino	Aires de Campo, S.A. de C.V. ⁽³⁾ , Ecobutik, S.A. de C.V. ⁽³⁾ , Nuestro Huerto, S.A. de C.V. ⁽³⁾

8.	Eugenio López Garza	Si	Vocal	58	Masculino	MexCap Partners, S.C. ⁽³⁾ , Grupo Gayosso, S.A. de C.V. ⁽³⁾ , Finastrategy MX, S.A.P.I. de C.V. ⁽³⁾ , Dimex Capital, S.A. de C.V. ⁽³⁾ , Afirme Financial Group ⁽³⁾ , Corporación Financiera de Occidente, S.A. de C.V. ⁽³⁾ , Arabela, S.A. de C.V. ⁽³⁾ , Grupo Dinercap, S.A.P.I. de C.V. ⁽³⁾ , TERTIUS, S.A.P.I. de C.V. ⁽³⁾ , Latidos de Vida, A.B.P. ⁽³⁾
9.	Xavier de Uriarte Berrón	Si	Vocal	57	Masculino	MUFG Bank México, S.A. ⁽³⁾ , Afore Citibank Banamex ⁽³⁾ , ADN Capital Mezzanine I, S.A.P.I. de C.V. ⁽³⁾

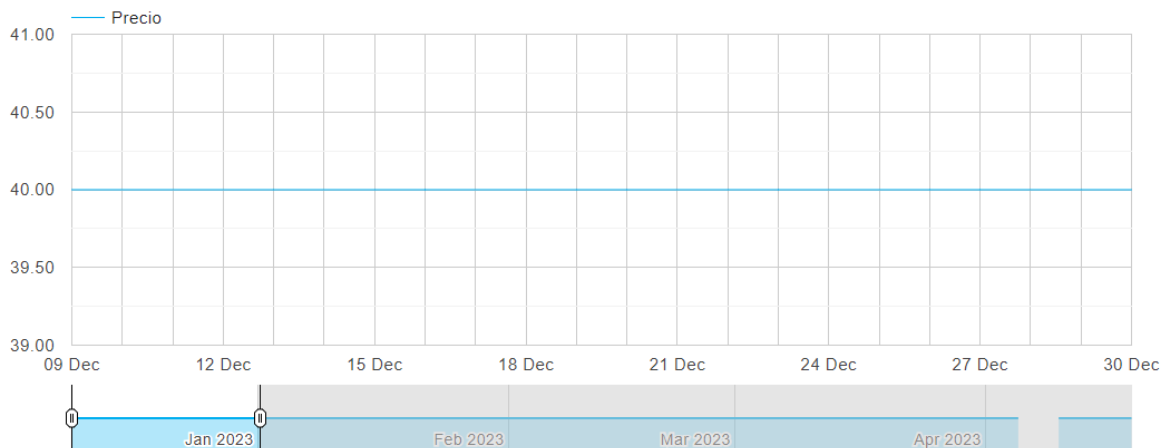
⁽¹⁾ El 22% de los miembros integrantes de nuestro Comité Técnico son mujeres y 78% son hombres. Agrofibra no cuenta a esta fecha con políticas o programas que impulsen la inclusión laboral sin distinción de género en la composición de sus órganos de gobierno, sin embargo, pretende implementar una política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

⁽²⁾ Respecto al tiempo en el cargo de cada miembro, no aplica ya que el cargo como miembro del Comité Técnico inicia a partir de la presente Oferta Pública inicial por lo que el tiempo en el cargo es menor a un año.

⁽³⁾ No tiene relación de índole alguna con el Emisor o el Administrador.

⁽⁴⁾ Asesor Financiero del Emisor respecto del Fideicomiso y la presente Emisión.

ii) Comportamiento de los certificados bursátiles fiduciarios inmobiliarios en el mercado de valores.



Al cierre del presente reporte no ha habido transacciones en el mercado

iii) Formador de mercado.

Al cierre del presente reporte no ha habido transacciones en el mercado

3) EL ADMINISTRADOR DEL PATRIMONIO DEL FIDEICOMISO O A QUIEN SE LE ENCOMIENDEN DICHAS FUNCIONES.

a) Historia y desarrollo del administrador u operador de los activos.

Denominación Social y nombre comercial de la empresa

Administradora Agrofibra S.C.

Fecha, lugar y duración de la emisora

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

El Administrador o a quien se encomienden las funciones de administración del Patrimonio del Fideicomiso, podrá ser destituido por la Asamblea de Tenedores cuando dicha remoción sea aprobada por el voto favorable de los Tenedores que representen el 66% (sesenta y seis por ciento) del número de CBFIs en circulación.

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

Dirección y teléfono de sus principales oficinas

Montes Urales 620, Piso 1
Col. Lomas de Chapultepec IV Sección, Alcaldía Miguel Hidalgo
Ciudad de México, 11000

b) Descripción del negocio.

i) Actividad principal.

Agrofibra realiza la adquisición y/o construcción de Activos destinados al sector agroalimentario en función del amplio entendimiento del equipo directivo en el sector agroalimentario, inmobiliario y financiero. El objetivo es generar altos rendimientos para los Tenedores mediante Contratos de Arrendamiento de largo plazo con los Arrendatarios, manteniendo una baja concentración de la Cartera Inicial y de la Cartera Inicial Subsecuente.

El sector inmobiliario en el que el Fideicomiso está enfocado a invertir es inicialmente el sector agroalimentario. No obstante, en el futuro Agrofibra podrá enfocarse en otros sectores inmobiliarios conforme la administración y dirección de Agrofibra considere conveniente en beneficio de los Tenedores, como podrán ser los sectores comerciales, industrial y de oficinas.

Categorías de los Activos en el Fideicomiso

Agrofibra se enfoca en adquirir Inmuebles conformados por terreno y construcciones que permiten a los Arrendatarios llevar a cabo actividades desde la producción primaria, hasta el empaque incluso transformación de productos agroalimentarios. Los activos consisten en propiedades estabilizadas o en desarrollo cuyos flujos de pago de renta estarán respaldados por negocios actuales, esto es, no se está adquiriendo terrenos o propiedades con fines especulativos. Los crecimientos que como Fibra habremos de

acompañar a los Arrendatarios, derivan de una mayor demanda de sus productos, respaldado con cartas de intención o contratos de compra-venta con *brokers* o *retailers* en el mercado destino.

ii) Recursos humanos.

Equipo directivo

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

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

Nombre	Posición
Jorge Guajardo Hesles	Presidente Ejecutivo
Claudio García Salgó	Vicepresidente de Desarrollo
Manuel Alejandro Yohel Romero Socarrás	Director de Administración y Operaciones
Eduardo Saúl Acosta Trejo	Director Jurídico
Juan Carlos Martínez	Subdirector de Tesorería y Finanzas
Sebastián Hanhausen	Gerente de Inversiones y Nuevos Proyectos
Felipe Urquiza	Gerente de Relaciones con Inversionistas y ASG

Jorge Guajardo Hesles, Presidente Ejecutivo

+30 años de experiencia en el sector inmobiliario desde 1994.

Participación en el desarrollo de varios complejos agroalimentarios en diferentes partes del país (Agro parque de San Juan del Río, Central de Abastos en Ecatepec, entre otros).

Presidente de EBI 4.0, el evento más relevante de la industria en la región Bajío.

Claudio García Salgó, Vicepresidente de Desarrollo

+23 años de experiencia en el sector financiero y agro.

Anteriormente fue Director de Agronegocios en Citibanamex y Socio Director en AGreenVesting, firma que brinda asesoría a empresas agroalimentarias.

Manuel Romero Socarrás, Director de Administración y Operaciones

+40 años de experiencia en el sector financiero.

Fue CFO de Televisa Interactive Media, Blim y consultor en PwC y Deloitte, administrando más de 1,200 activos inmobiliarios.

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

Saúl Acosta Trejo, Director Jurídico

+13 años asesorando a diversas empresas del sector inmobiliario, tanto públicas como privadas.

Anteriormente fue parte del área jurídica de Fibra Inn, liderando los esfuerzos de permisos, negociaciones y transacciones de activos.

Juan Carlos Martínez, Subdirector de Tesorería y Finanzas

+30 años de experiencia en banca, infraestructura y en el ramo forestal dentro del sector agroindustrial.

Se ha desempeñado como Asesor Financiero, responsable de la Dirección de Planeación y Recursos Financieros, y como CFO para empresas nacionales e internacionales.

Sebastián Hanhausen, Gerente de Inversiones y Nuevos Proyectos

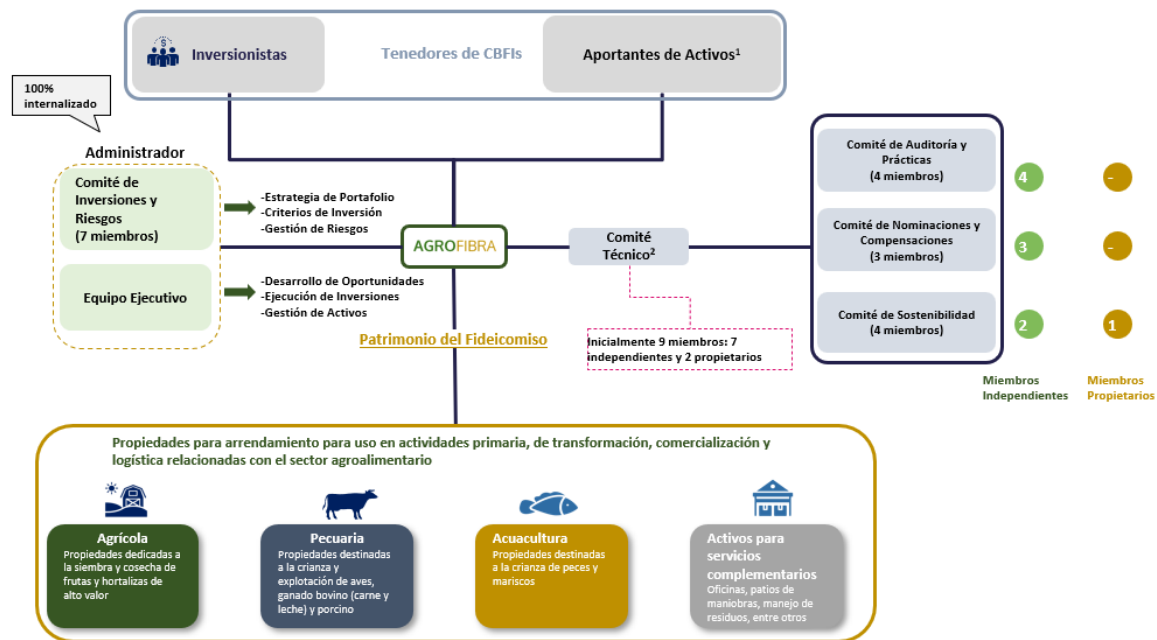
+10 años de experiencia en el sector financiero, inmobiliario y bursátil.
Trabajó anteriormente en Biva, Caret Capital y Banobras.
Cuenta con un MBA por la IE Business School de España.

Felipe Urquiza, Gerente de Relación con Inversionistas y ASG

+7 años de experiencia en el sector inmobiliario y financiero.
Socio fundador de Promotora Urbana, empresa dedicada al desarrollo inmobiliario.
Cuenta con un MBA con especialización en sustentabilidad por la Universidad HEC París.

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

iii) Estructura corporativa.



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

Agrofibra es un fideicomiso de los conocidos como Fibras el cual fue constituido por la sociedad Agriprofin, S.A. de C.V., como fideicomitente y Banco Actinver, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver, División Fiduciaria, como fiduciario.

El fin primordial de Agrofibra es la adquisición de Inmuebles que se destinen al arrendamiento o a la adquisición del derecho a percibir ingresos provenientes del arrendamiento de dichos Inmuebles, así como a otorgar financiamientos con garantía hipotecaria de los Inmuebles arrendados para los fines anteriores.

Para efectos de lo anterior, Agrofibra emitirá CBFIs para colocarlos entre el gran público inversionista a través de la BIVA.

Los CBFIs conferirán a los Tenedores, de conformidad con los artículos 63, fracción II, 64 Bis 1 y demás aplicables de la LMV, el Título y el Fideicomiso, el derecho a una parte de los frutos, rendimientos y en su caso, al valor residual de los Bienes o derechos afectos con ese propósito al Fideicomiso, por lo que conferirán el derecho a recibir Distribuciones Totales del Patrimonio del Fideicomiso, en la medida en que éste sea suficiente para realizar dichas Distribuciones Totales. Lo anterior en el entendido que: (i) los CBFIs no otorgarán derecho alguno a sus Tenedores sobre una parte o la totalidad del derecho de propiedad o titularidad de los Activos y (ii) no generan a cargo del Fideicomiso la obligación de pago de principal ni de intereses.

La Asamblea de Tenedores será el órgano máximo de decisión del Fideicomiso y representará al conjunto de los Tenedores y sus decisiones.

Cualesquier Tenedores que en lo individual o en conjunto tengan la titularidad del 10% (diez por ciento) del número de CBFIs en circulación tendrán el derecho de designar en Asamblea de Tenedores a un miembro propietario en el Comité Técnico. Para efectos de claridad, este derecho podrá ser ejercido por cada 10% (diez por ciento) de tenencia (siempre y cuando dichos Tenedores no hubieran renunciado a su derecho a designar miembros del Comité Técnico conforme al Fideicomiso).

El Comité Técnico estará integrado hasta por 21 (veintiún) miembros propietarios, de los cuales no menos del 50% (cincuenta por ciento) más uno, deberán ser Miembros Independientes.

El Comité Técnico estará auxiliado en el desempeño de sus funciones por los siguientes comités:

El Comité de Auditoría y Prácticas se integrará únicamente con Miembros Independientes del Comité Técnico, debiendo estar integrado con al menos 3 (tres) de ellos, conforme lo determine el Comité Técnico. El Comité Técnico designará al presidente del Comité de Auditoría y Prácticas de entre los Miembros Independientes que integren dicho comité. Asimismo, el Comité Técnico designará al secretario del Comité de Auditoría y Prácticas quien no podrá ser miembro del Comité Técnico.

El Comité de Nominaciones y Compensaciones del Fideicomiso, se integrará únicamente con Miembros Independientes del Comité Técnico, debiendo estar integrado con al menos 3 (tres) de ellos, conforme lo determine el Comité Técnico y adoptará sus resoluciones por mayoría simple de sus miembros. El Comité Técnico designará al presidente del Comité de Nominaciones y Compensaciones de entre los miembros que integren dicho comité. Asimismo, el Comité Técnico designará al secretario del Comité de Nominaciones y Compensaciones quien no podrá ser miembro del Comité Técnico.

El Comité de Sostenibilidad se integrará con 1 (un) Miembro Independiente y 2 (dos) Miembros del Comité Técnico, debiendo estar integrado con al menos 3 (tres) miembros, conforme lo determine el Comité Técnico y adoptará sus resoluciones por mayoría simple de sus miembros. El Comité Técnico designará al presidente del Comité de Sostenibilidad de entre los miembros que integren dicho comité. Asimismo, el Comité Técnico designará al secretario del Comité de Sostenibilidad quien no podrá ser miembro del Comité Técnico.

	Nombre ⁽²⁾	Miembro Independiente	Puesto	Edad	Género ⁽¹⁾	Empresas donde colaboran como ejecutivos relevantes o miembros del consejo de administración.
--	------------------------------	------------------------------	---------------	-------------	------------------------------	--

1.	Yvonne Rosellini Ochoa	Si	President e	47	Femenino	Convixión S.C.(3); Rica Frescura S.A.P.I. de C.V. (Keat)(3); Grupo Viva Aerobus S.A. de C.V.; Grupo Pochteca S.A.B. de C.V.; Grupo Proeza S.A.P.I. de C.V.; Micro-Tes Inc. (Liventia)(3), Uniken Inc. (3); IASE México(3); Consejo Coordinador de Mujeres Empresarias CDMX; Enlace+.
2.	Alfredo Jesús Villarreal Galicia	No	Vocal	62	Masculino	Institute for Systematic and Innovative Thinking, A.C. (3)
3.	Edward Andrés Esteve Creixell	No	Vocal	61	Masculino	Zano, S.A. de C.V.(3), Agroindustrias Unidas de México, S.A. de C.V.(3)
4.	Federico Bernaldo de Quirós González de Pacheco	Si	Vocal	61	Masculino	Grupo Gigante, S.A.B. de C.V. (3), Grupo Presidente, S.A. de C.V. (3), Ventura Entertainment, S.A.P.I. de C.V. (3), International Chamber of Commerce (México) (3)
5.	Leopoldo Eguialis Burillo	Si	Vocal	66	Masculino	FIMECAP, S.A. de C.V. (4), Alliance of International Corporate Advisors, AICA(3)
6.	Bram Govaerts	Si	Vocal	42	Masculino	Centro Internacional de Mejoramiento de Maíz y Trigo, Int (3), Grupo Ceres, S.A. de C.V. (3), Cornell University (3)
7.	Guadalupe Latapí García	Si	Vocal	47	Femenino	Aires de Campo, S.A. de C.V. (3), Ecobutik, S.A. de C.V.(3), Nuestro Huerto, S.A. de C.V.(3)
8.	Eugenio López Garza	Si	Vocal	58	Masculino	MexCap Partners, S.C.(3), Grupo Gayosso, S.A. de C.V.(3), Finastrategy MX, S.A.P.I. de C.V.(3), Dimex Capital, S.A. de C.V.(3), Afirme Financial Group(3), Corporación Financiera de Occidente, S.A. de C.V.(3), Arabela, S.A. de C.V.(3), Grupo Dinercap, S.A.P.I. de C.V.(3), TERTIUS, S.A.P.I. de C.V.(3), Latidos de Vida, A.B.P.(3)
9.	Xavier de Uriarte Berrón	Si	Vocal	57	Masculino	MUFG Bank México, S.A.(3), Afore Citibank Banamex(3), ADN Capital Mezzanine I, S.A.P.I. de C.V.(3)

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

(2) Respecto al tiempo en el cargo de cada miembro, no aplica ya que el cargo como miembro del Comité Técnico inicia a partir de la presente Oferta Pública inicial por lo que el tiempo en el cargo es menor a un año.

(3) No tiene relación de índole alguna con el Emisor o el Administrador.

(4) Asesor Financiero del Emisor respecto del Fideicomiso y la presente Emisión.

Miembro	Cargo
Comité De Auditoría Y Prácticas	
Leopoldo Burillo Eguialis	Miembro Independiente Presidente
Eduardo Saúl Acosta Trejo	Secretario
Yvonne Ochoa Rosellini	Miembro Independiente
Eugenio López Garza	Miembro Independiente
Xavier De Uriarte Berrón	Miembro Independiente
Comité De Nominaciones Y Compensaciones	
Eugenio López Garza	Miembro Independiente Presidente
Eduardo Saúl Acosta Trejo	Secretario
Leopoldo Burillo Eguialis	Miembro Independiente
Yvonne Ochoa Rosellini	Miembro Independiente
Comité De Sostenibilidad	
Javier Eduardo Bernal Stoopen	Miembro Independiente Presidente
Eduardo Saúl Acosta Trejo	Secretario
Bram Govaerts	Miembro Independiente
Alfredo Jesús Villarreal García	Miembro Relacionado
Comité De Inversiones Y Riesgos	
Edward Andrés Esteve Creixell	Miembro Propietario Presidente
Eduardo Saúl Acosta Trejo	Secretario
Jacobo Payán Espinoza	Miembro Propietario
Xavier De Uriarte Berrón	Miembro Independiente
Rodrigo De La Maza Serrato	Miembro Propietario
Jorge Guajardo Hesles	Miembro Relacionado
Claudio García Salgó	Miembro Relacionado

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

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

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

iv) Procesos judiciales, administrativos o arbitrales.

Hasta donde tenemos conocimiento, no existe proceso judicial, administrativo o arbitral que pueda tener un impacto significativo con relación al patrimonio del fideicomiso a que se refiere el presente Informe o con relación al Administrador. Tampoco se tiene conocimiento de que en un futuro exista uno o varios juicios o procedimientos judiciales, administrativos o arbitrales de los referidos anteriormente.

Asimismo, el Administrador no se encuentra en alguno de los supuestos establecidos en los artículos 9 y 10 de la Ley de Concursos Mercantiles ni ha sido declarado en concurso mercantil.

c) Administradores y tenedores de los certificados

Equipo directivo

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

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

Nombre	Posición
Jorge Guajardo Hesles	Presidente Ejecutivo
Claudio García Salgó	Vicepresidente de Desarrollo
Manuel Alejandro Yohel Romero Socarrás	Director de Administración y Operaciones
Eduardo Saúl Acosta Trejo	Director Jurídico
Juan Carlos Martínez	Subdirector de Tesorería y Finanzas
Sebastián Hanhausen	Gerente de Inversiones y Nuevos Proyectos
Felipe Urquiza	Gerente de Relaciones con Inversionistas y ASG

Jorge Guajardo Hesles, Presidente Ejecutivo

+30 años de experiencia en el sector inmobiliario desde 1994.

Participación en el desarrollo de varios complejos agroalimentarios en diferentes partes del país (Agro parque de San Juan del Río, Central de Abastos en Ecatepec, entre otros).

Presidente de EBI 4.0, el evento más relevante de la industria en la región Bajío.

Claudio García Salgó, Vicepresidente de Desarrollo

+23 años de experiencia en el sector financiero y agro.

Anteriormente fue Director de Agronegocios en Citibanamex y Socio Director en AGreenVesting, firma que brinda asesoría a empresas agroalimentarias.

Manuel Alejandro Yohel Romero Socarrás, Director de Administración y Operaciones

+40 años de experiencia en el sector financiero.

Fue CFO de Televisa Interactive Media, Blim y consultor en PwC y Deloitte, administrando más de 1,200 activos inmobiliarios.

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

Eduardo Saúl Acosta Trejo, Director Jurídico

+13 años asesorando a diversas empresas del sector inmobiliario, tanto públicas como privadas.

Anteriormente fue parte del área jurídica de Fibra Inn, liderando los esfuerzos de permisos, negociaciones y transacciones de activos.

Juan Carlos Martínez, Subdirector de Tesorería y Finanzas

+30 años de experiencia en banca, infraestructura y en el ramo forestal dentro del sector agroindustrial.

Se ha desempeñado como Asesor Financiero, responsable de la Dirección de Planeación y Recursos Financieros, y como CFO para empresas nacionales e internacionales.

Sebastián Hanhausen, DirectorGerente de Inversiones y Nuevos Proyectos

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

Trabajó anteriormente en Biva, Caret Capital y Banobras.
Cuenta con un MBA por la IE Business School de España.

Felipe Urquiza, DirectorGerente de Relación con Inversionistas y ASG

+7 años de experiencia en el sector inmobiliario y financiero.

Socio fundador de Promotora Urbana, empresa dedicada al desarrollo inmobiliario.

Cuenta con un MBA con especialización en sustentabilidad por la Universidad HEC París.

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

Comité Técnico

YVONNE OCHOA ROSELLINI | PRESIDENTA INDEPENDIENTE

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

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

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

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

FEDERICO BERNALDO DE QUIRÓS GONZÁLEZ DE PACHECO | MIEMBRO INDEPENDIENTE

+ 38 años de experiencia profesional en el sector inmobiliario, comercial y de restaurantes.

Es Director General de Grupo Gigante, S.A.B. de C.V. desde febrero de 2018. También es Presidente del Consejo Hotelero, Consejero de Ventura Entertainment, Consejero de ICC México y de la Asociación Mexicana de Restaurantes.

LEOPOLDO BURILLO EGUALIS | MIEMBRO INDEPENDIENTE

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

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

BRAM GOVAERTS | MIEMBRO INDEPENDIENTE

+ 17 años de experiencia en el sector agroalimentario

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

GUADALUPE LATAPI GARCÍA | MIEMBRO INDEPENDIENTE

+ 19 años de experiencia en el sector agroalimentario.

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

EUGENIO LÓPEZ GARZA | MIEMBRO INDEPENDIENTE

+ 30 años de experiencia en el sector financiero.

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

XAVIER DE URIARTE BERRÓN | MIEMBRO INDEPENDIENTE

+ 27 años de experiencia en el sector financiero.

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

EDWARD ANDRÉS ESTEVE CREIXELL | MIEMBRO PROPIETARIO

+ 40 años de experiencia profesional en el sector agroalimentario y en *commodity trading*.

Es Director General de la división de Café de Ecom Coffee, el mayor operador de café en el mundo. También participa como miembro de distintos Consejos de Administración en diversas empresas del sector agroalimentario.

ALFREDO JESÚS VILLARREAL GALICIA | MIEMBRO RELACIONADO

Cuenta con amplia experiencia en la administración de Recursos Humanos.

Se ha desempeñado como Director de Recursos Humanos en organizaciones como Villacero, Holcim Apasco y Grupo Gigante. Participó con la Cámara Nacional de la Industria de Transformación en el área de fomento industrial.

Comités Auxiliares

Miembro	Cargo
Comité De Auditoría Y Prácticas	
Leopoldo Burillo Egualis	Miembro Independiente Presidente
Eduardo Saúl Acosta Trejo	Secretario
Yvonne Ochoa Rosellini	Miembro Independiente
Eugenio López Garza	Miembro Independiente
Xavier De Uriarte Berrón	Miembro Independiente
Comité De Nominaciones Y Compensaciones	
Eugenio López Garza	Miembro Independiente Presidente
Eduardo Saúl Acosta Trejo	Secretario
Leopoldo Burillo Egualis	Miembro Independiente
Yvonne Ochoa Rosellini	Miembro Independiente
Comité De Sostenibilidad	
Javier Eduardo Bernal Stoopen	Miembro Independiente Presidente
Eduardo Saúl Acosta Trejo	Secretario
Bram Govaerts	Miembro Independiente
Alfredo Jesús Villarreal García	Miembro Relacionado
Comité De Inversiones Y Riesgos	
Edward Andrés Esteve Creixell	Miembro Propietario Presidente
Eduardo Saúl Acosta Trejo	Secretario
Jacobo Payán Espinoza	Miembro Propietario
Xavier De Uriarte Berrón	Miembro Independiente

Rodrigo De La Maza Serrato	Miembro Propietario
Jorge Guajardo Hesles	Miembro Relacionado
Claudio García Salgó	Miembro Relacionado

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

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

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

Código de conducta

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

4) INFORMACIÓN FINANCIERA

a) Información financiera seleccionada del fideicomiso.

Contrato de Fideicomiso Irrevocable Número 4755

(Banco Actinver, S. A., Institución de Banca Múltiple) y Subsidiarias

Estados consolidados de posición financiera

Al 31 de diciembre de 2022 , 2021 y 2020

(En miles de pesos)

Activos	Notas	2022
Activo circulante:		
Efectivo y equivalentes de efectivo	5	\$ 625,456
Impuestos por recuperar y otras cuentas por cobrar	6	<u>15,655</u>
Total activo circulante		641,111
Activo a largo plazo:		
Propiedades de inversión	7	<u>374,350</u>
Total activo a largo plazo		<u>374,350</u>
Total activo		<u>\$ 1,015,461</u>

Pasivo y patrimonio de los fideicomitentes

Pasivo circulante:

Cuentas por pagar		\$	810
Gastos acumulados e impuestos por pagar	8		<u>19,040</u>
Total pasivo circulante			19,850
Total pasivo			19,850
Patrimonio de los fideicomitentes	9		
Aportación de los fideicomitentes			999,785
Déficit acumulado			<u>(4,174)</u>
Total de patrimonio			<u>995,611</u>
Total pasivo y patrimonio de los fideicomitentes		\$	<u>1,015,461</u>

Estados consolidados de resultados

Por los años que terminaron el 31 de diciembre de 2022, 2021 y por el periodo comprendido del 12 de octubre (fecha de constitución) al 31 de diciembre de 2020
(En miles de pesos)

			2022
Ingresos por:			
Arrendamientos	12	\$	881
Gastos de administración			<u>1,693</u>
Pérdida de operación			(812)
Ingresos por interés			1,095
Resultado cambiario, neto			<u>(4,451)</u>
Pérdida antes de impuestos			(4,168)
Impuesto a cargo			<u>(6)</u>
Pérdida neta consolidada del año		\$	<u>(4,174)</u>
Pérdida por CBFi básica y diluida (en pesos) (Nota 8)		\$	<u>(0.1610)</u>

Estados consolidados de cambios en el patrimonio

Por los años que terminaron el 31 de diciembre de 2022, 2021 y por el periodo comprendido del 12 de octubre (fecha de constitución) al 31 de diciembre de 2020
(En miles de pesos) (Nota 9)

	Número de CBFIs	Aportaciones de los Fideicomitentes	Déficit acumulado	Total Patrimonio
Saldos al 12 de octubre de 2020 (fecha de constitución)	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -
Utilidad neta del año	-	-	-	-
Saldos al 31 de diciembre de 2020	-	-	-	-
Utilidad neta del año	-	-	-	-
Saldos al 31 de diciembre de 2021	-	-	-	-
Oferta pública inicial	21,235,186	849,407	-	849,407
Sobre asignación oferta pública	3,185,277	127,411	-	127,411
Entrega de CBFIs por adquisición de propiedades de inversión	3,661,937	146,477	-	146,477
Gastos de emisión	-	(123,510)	-	(123,510)
Pérdida neta consolidada del año	-	-	(4,174)	(4,174)
Saldos al 31 de diciembre de 2022	<u>28,082,400</u>	<u>\$ 999,785</u>	<u>\$ (4,174)</u>	<u>\$ 995,611</u>

Estados consolidados de flujos de efectivo

Por los años que terminaron el 31 de diciembre de 2022, 2021 y por el periodo comprendido del 12 de octubre (fecha de constitución) al 31 de diciembre de 2020
(En miles de pesos)

	2022
Flujos de efectivo de actividades de operación:	
Pérdida neta consolidada del año	\$ (4,174)
Impuesto a la utilidad	6
Ingreso por intereses	<u>(1,095)</u>
	(5,263)
Cambios en el capital de trabajo:	
(Aumento) disminución en:	
Impuestos por recuperar y otras cuentas por cobrar	(15,655)
Aumento (disminución) en:	
Cuentas por pagar	810
Gastos acumulados e impuestos por pagar	<u>12,582</u>

Flujo neto de efectivo utilizado en actividades de operación	(7,526)
Flujos de efectivo en actividades de inversión:	
Adquisición en propiedades de inversión	(221,421)
Intereses bancarios cobrados	<u>1,095</u>
Flujo neto de efectivo utilizado en actividades de inversión	(220,326)
Flujos de efectivo por actividades de financiamiento:	
Recursos de oferta pública inicial	849,407
Sobre asignación oferta pública	127,411
Gastos de emisión	<u>(123,510)</u>
Flujos netos de efectivo generados por actividades de financiamiento	853,308
Aumento neto de efectivo y equivalentes de efectivo	625,456
Efectivo, y equivalentes de efectivo al principio del año	<u>-</u>
Efectivo, y equivalentes de efectivo al final del año	<u>\$ 625,456</u>

b) Informe de créditos relevantes.

Al 31 de diciembre de 2022, Agrofibra no cuenta con ningún crédito

c) Comentarios y análisis de la administración sobre los resultados de operación.

i) Resultados de la operación.

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

En cuanto a los ingresos por arrendamiento, al cierre del 31 de diciembre de 2022, la empresa obtuvo ingresos exclusivamente del cobro de renta por la fracción de mes correspondiente bajo el contrato de arrendamiento de la propiedad "Gear Alimentos", la cual es la primera y única propiedad en el portafolio de la empresa en la actualidad.

En cuanto a los gastos de administración, al cierre del 31 de diciembre de 2022, estos ascendieron a \$1,693 pesos, provenientes principalmente del pago de servicios administrativos y de operación, así como de cuotas y suscripciones de la administradora. La empresa se enfocó en optimizar estos gastos y mejorar su eficiencia operativa.

En cuanto a los ingresos por intereses, durante el periodo se generaron \$1,095 pesos en intereses a favor de la empresa, provenientes del resultado de los productos financieros.

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

Finalmente, Agrofibra cerró el año con una pérdida neta de \$4,174 pesos y una pérdida integral por CBFi básica y diluida de 0.1610

ii) Situación financiera, liquidez y recursos de capital.

iii) Control interno.

Adicionalmente a las prácticas de control interno que recomienda el Auditor Externo, Agrofibra ha establecido un conjunto de políticas, procedimientos, prácticas y reportes estandarizados que contribuyen a un adecuado ambiente de control.

Las políticas y los procedimientos internos rigen las operaciones y otorgan una seguridad razonable de la salvaguarda de los activos, la observancia de prácticas operativas y administrativas sanas y la generación periódica de información confiable.

La contraloría corporativa y los responsables de la administración a nivel local cuentan con un calendario de obligaciones y actividades, con formatos y reportes estandarizados y con especificaciones claras; relativas a los ciclos de ingresos, gastos, impuestos, verificación, estados financieros y reportes de desempeño.

d) Estimaciones, provisiones o reservas contables críticas.

5) INFORMACIÓN FINANCIERA DE LA ADMINISTRACIÓN INTERNA

a) Información financiera seleccionada.

Administrador Agrofibra, S.C.

Estado de posición financiera individual

Al 31 de diciembre del 2022

(En Miles de pesos)

Activos	Notas	2022
Activo circulante		
Efectivo y equivalentes de efectivo		2,142
Otras cuentas por cobrar e impuestos por recuperar		190
Cuenta por cobrar con Agrofibra		1,342
Total Activo		<u>\$ 3,674</u>
Pasivo y capital contable		
Cuenta por pagar con Agrofibra		3,445
Impuestos por pagar		<u>191</u>

Total Pasivo	3,636
Capital	
Capital No Suscrito	10
Resultado del ejercicio	<u>28</u>
Total capital	38
Total pasivo y capital	<u>\$ 3,674</u>

Estado de resultados

Por el año que terminó el 31 de diciembre de 2022

(En Miles de pesos)

	2022
Ingresos	\$ 1,157
Gastos de administración	<u>1,123</u>
Utilidad antes de impuestos	34
Impuesto a cargo	(6)
Utilidad neta	28

Estado de cambios en el capital contable

Por el año que terminó el 31 de diciembre de 2022

(En Miles de pesos)

	Capital Contable no suscrito	Resultados acumulados	Total de capital contable
Saldos 01 de enero de 2022	-	-	-
Aumento de capital no suscrito	10	-	10
Resultado del ejercicio	-	28	\$28
Saldos al 31 de diciembre de 2022	<u>\$10</u>	<u>\$28</u>	<u>\$38</u>

Estados consolidados de flujos de efectivo

Por el año que terminó el 31 de diciembre de 2022

(En Miles de pesos)

	2022
Flujos de efectivo de actividades de operación:	
Utilidad neta del año	\$ 28
Capital suscrito no pagado	10
Impuesto a la utilidad	<u>6</u>
	44
Cambios en el capital de trabajo:	
(Aumento) disminución en:	
Impuestos por recuperar y otras cuentas por cobrar	(190)

Aumento (disminución) en:	
Partes relacionadas Agrofibra, neto	2,103
Impuestos por pagar	<u>185</u>
Flujo neto de efectivo generado en actividades de operación	2,142
Aumento neto de efectivo y equivalentes de efectivo	2,142
Efectivo, y equivalentes de efectivo al principio del año	<u>-</u>
Efectivo, y equivalentes de efectivo al final del año	<u>\$ 2,142</u>

b) Comentarios y análisis de la administración sobre los resultados de operación.

i) Resultados de la operación.

Administradora Agrofibra S.C.

Al cierre del 31 de diciembre de 2022 los ingresos de la Administradora fueron de \$1,157 pesos y los gastos de administración ascendieron a \$1,123 pesos, provenientes principalmente del pago de servicios administrativos y de operación, así como de cuotas y suscripciones de la administradora. La empresa se enfocó en optimizar estos gastos y mejorar su eficiencia operativa. Finalmente la administradora cerró el año con una utilidad de \$28 pesos.

ii) Situación financiera, liquidez y recursos de capital.

6) PERSONAS RESPONSABLES

AGROFIBRA

Ciudad de México, a 28 de abril de 2023

Comisión Nacional Bancaria y de Valores
Insurgentes Sur 1971 Torre Sur Piso 7
Col. Guadalupe Inn
Ciudad de México, México, 01020

Bolsa Institucional de Valores, S.A. de C.V.
Blvd. Manuel Ávila Camacho 36 Int 2201
Col. Lomas de Chapultepec
Ciudad de México, México, 11000

Ref. FID 4755, AGRO 22, Reporte Anual 2022

Los suscritos manifestamos bajo protesta de decir verdad que, en el ámbito de nuestras respectivas funciones, preparamos la información relativa a los ingresos, rendimientos o cualesquiera otras cantidades provenientes de los bienes, derechos o valores fideicomitidos contenida en el presente reporte anual, la cual, a nuestro leal saber y entender, refleja razonablemente su situación. Asimismo, manifestamos que no tenemos conocimiento de información relevante que haya sido omitida o falseada en este reporte anual o que el mismo contenga información que pudiera inducir a error a los inversionistas.

Atentamente
Administradora Agrofibra S.C.



Jorge Guajardo Hesles
Presidente Ejecutivo



Manuel Alejandro Yohiel Romero Socarrás
Director de Operaciones y Administración



Eduardo Saúl Acosta Trejo
Director Jurídico

Fideicomiso Irrevocable No.

F/4755 (Banco Actinver, S. A.,

Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver)

Manifestación de consentimiento conforme al Artículo 39 para la inclusión en el reporte anual el informe de auditoría externa y de revisión de la información del informe anual por el año que terminó el 31 de diciembre de

2022



Deloitte.

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

Al Presidente del Comité de Técnico del
Fideicomiso Irrevocable No. F/4755
(Banco Actinver, S. A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver)

En los términos del Artículo 39 de las Disposiciones de carácter general aplicables a las Emisoras supervisadas por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores que contraten servicios de auditoría externa de estados financieros básicos, publicadas en el Diario Oficial de la Federación ("DOF") del 26 de abril de 2018 y sus modificaciones posteriores (las "Disposiciones") y del Artículo 84 Bis de las Disposiciones de carácter general aplicables a las emisoras de valores y otros participantes del mercado de valores publicadas en el DOF del 19 de marzo de 2003 y sus modificaciones posteriores (la "Circular Única de Emisoras"), en nuestro carácter de auditores externos independientes de los estados financieros básicos por los años que terminaron el 31 de diciembre de 2022, 2021 y 2020 del Fideicomiso Irrevocable No. F/4755 (Banco Actinver, S. A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver) (la Emisora), manifestamos lo siguiente:

- I. Que expresamos nuestro consentimiento para que la Emisora incluya en el reporte anual, el Informe de Auditoría Externa que al efecto emitimos.
- II. Lo anterior en el entendido de que previamente nos cercioramos que la información contenida en los Estados Financieros Básicos incluidos en el reporte anual, así como cualquier otra información financiera comprendida en dichos documentos cuya fuente provenga de los mencionados Estados Financieros Básicos o del Informe de Auditoría que presentamos coincide con la auditada, con el fin de que dicha información sea hecha del conocimiento público.

Atentamente



C.P.C. Erik Padilla Curiel
Representante Legal
Socio de Galaz, Yamazaki, Ruiz Urquiza, S. C.
Miembro de Deloitte Touche Tohmatsu Limited
23 de mayo de 2023

C. P. C. Jessica Nadxieli Solís Torres
Auditor Externo
Socio de Galaz, Yamazaki, Ruiz Urquiza, S. C.
Miembro de Deloitte Touche Tohmatsu Limited
23 de mayo de 2023



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

Deloitte.

Al Consejo de Administración de Fideicomiso Irrevocable No. F/4755 (Banco Actinver, S. A.,

Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver)

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

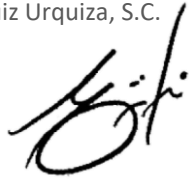
Estimados Señores:

Los suscritos manifestamos bajo protesta de decir verdad, que los estados financieros consolidados del Fideicomiso Irrevocable No. F/4755 (Banco Actinver, S. A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver) (la "Emisora") que contiene el presente reporte anual por los ejercicios 2022, fueron dictaminados con fecha 23 de mayo de 2023, de acuerdo con las Normas Internacionales de Auditoría.

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

No obstante, los suscritos no fuimos contratados para realizar, y no realizamos, procedimientos adicionales con el objeto de expresar una opinión respecto de la otra información contenida en el reporte anual que no provenga de los estados financieros dictaminados.

Atentamente,
Galaz, Yamazaki, Ruiz Urquiza, S.C.



C.P.C. Erik Padilla Curiel
Representante Legal
Socio de Galaz, Yamazaki, Ruiz Urquiza, S. C.
Miembro de Deloitte Touche Tohmatsu Limited
23 de mayo de 2023



C. P. C. Jessica Nadxieli Solís Torres
Auditor Externo
Socio de Galaz, Yamazaki, Ruiz Urquiza, S. C.
Miembro de Deloitte Touche Tohmatsu Limited
23 de mayo de 2023

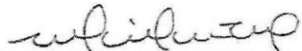
* * * * *



CIBanco, S.A., Institución de Banca Múltiple

Representante Común de los Tenedores de los Certificados Bursátiles
Fiduciarios

Los suscritos manifestamos bajo protesta de decir verdad, que su representada en su carácter de representante común, revisó la información financiera relativa al patrimonio del fideicomiso, así como la relacionada con los valores emitidos, los contratos aplicables y los ingresos, rendimientos o cualesquiera otras cantidades provenientes de los bienes, derechos o valores fideicomitidos, contenida en el presente reporte anual, la cual, a su leal saber y entender, refleja razonablemente su situación.



Mónica Jiménez Labora Sarabia
Delegada Fiduciaria



Alfredo Basurto Dorantes
Delegado Fiduciario

Hoja de firma que pertenece al Reporte Anual que se presente de acuerdo con las disposiciones

de carácter general aplicable a las emisiones de valores y otros participantes del mercado del periodo correspondiente al año terminado al 31 de diciembre de 2022.

7) ANEXOS

a) Estados financieros dictaminados.

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

Estados financieros consolidados por los años que terminaron el 31 de diciembre de 2022, 2021 y el periodo comprendido del 12 de octubre (fecha de constitución) al 31 de diciembre de 2020 e Informe de los auditores independientes del 23 de mayo de 2023



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

Informe de los auditores independientes y estados financieros consolidados 2022, 2021 y 2020

Contenido

Página

Informe de los auditores independientes	170
Estados consolidados de posición financiera	5
Estados consolidados de resultados	6
Estados de cambios en el patrimonio de los fideicomitentes	7
Estados consolidados de flujos de efectivo	9
Notas a los estados financieros consolidados	10



Deloitte.

Galaz, Yamazaki,
Ruiz Urquiza, S.C.
Paseo de la Reforma
505, piso 28
Colonia Cuauhtémoc
06500 Ciudad de
México México

Tel: +52 (55) 5080
6000
www.deloitte.com/mx

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

Hemos auditado los estados financieros consolidados adjuntos del Fideicomiso Irrevocable No. 4755 (Banco Actinver, S.A., Institución de Banca Múltiple) y Subsidiaria (“el Fideicomiso” o “Agrofibra”), los cuales comprenden los estados consolidados de posición financiera al 31 de diciembre de 2022, 2021 y 2020, y los estados consolidados de resultados, los estados consolidados de cambios en el patrimonio de los fideicomitentes y los estados consolidados de flujos de efectivo, correspondientes a los años que terminaron el 31 de diciembre de 2022, 2021 y por el periodo comprendido del 12 de octubre (fecha de constitución) al 31 de diciembre de 2020, así como las notas explicativas a los estados financieros consolidados, que incluyen un resumen de las principales políticas contables significativas.

En nuestra opinión, los estados financieros consolidados adjuntos presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes, la posición financiera consolidada del Fideicomiso Irrevocable No. 4755 (Banco Actinver, S.A., Institución de Banca Múltiple) y Subsidiaria al 31 de diciembre de 2022, 2021 y 2020, así como su desempeño financiero consolidado y sus flujos de efectivo consolidados por los años que terminaron el 31 de diciembre de 2022, 2021 y por el periodo comprendido del 12 de octubre (fecha de constitución) al 31 de diciembre de 2020, de conformidad con las Normas Internacionales de Información

Financiera ("IFRS" por sus siglas en inglés) , emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad ("IASB").

Fundamento de la opinión

Hemos llevado a cabo nuestra auditoría de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría ("NIA").

Nuestras responsabilidades bajo esas normas se explican más ampliamente en la sección de Responsabilidades del Auditor Independiente en relación con la auditoría de los estados financieros consolidados de nuestro informe. Somos independientes del Fideicomiso de conformidad con el Código de Ética para Profesionales de la Contabilidad del Consejo de Normas Internacionales de Ética para Contadores ("Código de Ética del IESBA") y con el emitido por el Instituto Mexicano de Contadores Públicos ("Código de Ética del IMCP"), y hemos cumplido las demás responsabilidades de ética de conformidad con el Código de Ética del IESBA y con el Código de Ética del IMCP.

Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido proporciona una base suficiente y adecuada para nuestra opinión.

Cuestiones clave de la Auditoría

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



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

Cumplimiento fiscal para mantener el estatus como FIBRA de acuerdo con la Ley del Impuesto Sobre la Renta

Como se menciona en la nota 1 de los estados financieros consolidados, para mantener el estado como FIBRA, el Servicio de Administración Tributaria Mexicano ("SAT") ha establecido, en los artículos 187 y 188 de la Ley del Impuesto Sobre la Renta, que el Fideicomiso debe distribuir anualmente al menos el 95% de su resultado fiscal neto a los titulares de sus Certificados Bursátiles Fiduciarios Inmobiliarios "CBFIs", en adición a otros requisitos. La prueba de cumplimiento con dichos artículos fue significativa para nuestra auditoría debido a que es el fundamento principal de negocio en marcha del Fideicomiso.

Como resultado de lo anterior, nuestros procedimientos de auditoría incluyeron, la revisión del resultado fiscal anual del Fideicomiso y el involucramiento de expertos fiscalistas para evaluar el cumplimiento de los principales requerimientos de dichos artículos de la legislación vigente al 31 de diciembre de 2022. Por la relevancia del asunto comentado, un cambio en el estatus del Fideicomiso con base en la Ley del Impuesto Sobre la Renta puede tener un efecto material sobre los estados financieros consolidados. Los resultados de nuestros procedimientos de auditoría fueron razonables.

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

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

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

En relación con nuestra auditoría de los estados financieros consolidados, nuestra responsabilidad será leer el Reporte Anual, cuando esté disponible, y cuando lo hagamos, considerar si la otra información ahí contenida es inconsistente en forma material con los estados financieros consolidados o nuestro conocimiento obtenido durante la auditoría, o que parezca contener un error material. Cuando leamos el Reporte Anual emitiremos la leyenda sobre la lectura del informe anual, requerida en el Artículo 33 Fracción I, inciso b) numeral 1.2 de las Disposiciones. **Si basado en el trabajo que hemos realizado, concluimos que hay error material en la otra información, tendríamos que reportar ese hecho.**

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

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

En la preparación de los estados financieros consolidados, la Administración es responsable de la evaluación de la capacidad del Fideicomiso de continuar como empresa en funcionamiento, revelando según corresponda, las cuestiones relacionadas con este concepto y utilizando el principio contable de empresa en funcionamiento, excepto si la Administración tiene intención de liquidar el Fideicomiso o suspender sus operaciones, o bien no exista otra alternativa realista.

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



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

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

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

- Identificamos y evaluamos los riesgos de incorrección material de los estados financieros consolidados, debido a fraude o error, diseñamos y aplicamos procedimientos de auditoría para responder a dichos riesgos, y obtenemos evidencia de auditoría que es suficiente y apropiada para proporcionar las bases para nuestra opinión. El riesgo de no detectar una incorrección material debida a fraude es más elevado que en el caso de una incorrección material debida a un error, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones deliberadas, manifestaciones intencionalmente erróneas, o la elusión del control interno.
- Obtenemos conocimiento del control interno relevante para la auditoría, con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean adecuados en función de las circunstancias y no con el fin de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno del Fideicomiso.
- Evaluamos la adecuación de las políticas contables aplicadas y la razonabilidad de las estimaciones contables, y la correspondiente información revelada por la Administración.
- Concluimos sobre lo adecuado de la utilización por la Administración, de la norma contable de empresa en funcionamiento y, basándonos en la evidencia de auditoría obtenida, concluimos sobre si existe o no una incertidumbre material relacionada con hechos o condiciones que pueden generar dudas significativas sobre la capacidad del Fideicomiso para continuar como empresa en funcionamiento. Si concluimos que existe una incertidumbre material, se requiere que llamemos la atención en nuestro informe de auditoría sobre la correspondiente información revelada en los estados financieros consolidados o, si dichas revelaciones no son adecuadas, que expresemos una opinión modificada. Nuestras conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de nuestro informe de auditoría. Sin embargo, hechos o condiciones futuros pueden ser causa de que el Fideicomiso deje de ser una empresa en funcionamiento.
- Evaluamos la presentación en su conjunto, la estructura y el contenido de los estados financieros consolidados, incluida la información revelada, y si los estados financieros consolidados representan las transacciones y eventos relevantes de un modo que logran la presentación razonable.

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

También proporcionamos a la Administración y a los responsables del gobierno corporativo del Fideicomiso una declaración de que hemos cumplido con los requerimientos de ética aplicables en relación con la independencia y comunicarles acerca de todas las relaciones y otros asuntos que puedan, de manera



razonable, pensarse que puedan afectar nuestra independencia, y en su caso, las correspondientes salvaguardas.

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

Galaz, Yamazaki, Ruiz Urquiza, S. C.
Miembro de Deloitte Touche Tohmatsu Limited



C. P. C. Jessica Nadxieli Solis Torres
Ciudad de México, México
23 de mayo de 2023



Contrato de Fideicomiso Irrevocable Número 4755

(Banco Actinver, S. A., Institución de Banca Múltiple) y Subsidiaria

Estados consolidados de posición financiera

Al 31 de diciembre de 2022 , 2021 y 2020 (En miles de pesos)

Activos	Notas	2022	2021	2020
Activo circulante:				
Efectivo y equivalentes de efectivo	5	\$ 625,456	\$ -	\$ -
Impuestos por recuperar y otras cuentas por cobrar	6	<u>15,655</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
Total activo circulante		641,111	-	-
Activo a largo plazo:				
Propiedades de inversión	7	<u>374,350</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
Total activo a largo plazo		<u>374,350</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
Total activo		<u>\$ 1,015,461</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ -</u>

Pasivo y patrimonio de los fideicomitentes

Pasivo circulante:				
Cuentas por pagar		\$ 810	\$ -	\$ -
Gastos acumulados e impuestos por pagar	8	<u>19,040</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
Total pasivo circulante		19,850	-	-
Total pasivo		19,850	-	-



Contrato de Fideicomiso Irrevocable Número 4755

Patrimonio de los fideicomitentes	9			
Aportación de los fideicomitentes		999,785	-	-
Déficit acumulado		<u>(4,174)</u>	-	-
Total de patrimonio		<u>995,611</u>	-	-
Total pasivo y patrimonio de los fideicomitentes		<u>\$ 1,015,461</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ -</u>

Las notas adjuntas son parte de los estados financieros consolidados.

Contrato de Fideicomiso Irrevocable Número 4755

(Banco Actinver, S. A., Institución de Banca Múltiple) y Subsidiaria

Estados consolidados de resultados

Por los años que terminaron el 31 de diciembre de 2022, 2021 y por el periodo comprendido del 12 de octubre (fecha de constitución) al 31 de diciembre de 2020 (En miles de pesos)



Ingresos por:

	2022	2021	2020
Contrato de Fideicomiso Irrevocable Número 4755	-	-	\$ -
Gastos de administración	<u>1,693</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
Pérdida de operación	(812)	-	-
Ingresos por interés	1,095	-	-
Resultado cambiario, neto	<u>(4,451)</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
Pérdida antes de impuestos	(4,168)	-	-
Impuesto a cargo	(6)	-	-
Pérdida neta consolidada del año	<u>\$ (4,174)</u>	<u>-</u>	<u>\$ -</u>
Pérdida por CBFi básica y diluida (en pesos) (Nota 8)	<u>\$ (0.1610)</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ -</u>

Las notas adjuntas son parte de los estados financieros consolidados.

(Banco Actinver, S. A., Institución de Banca Múltiple) y Subsidiaria

Estados consolidados de cambios en el patrimonio de los fideicomitentes

Por los años que terminaron el 31 de diciembre de 2022, 2021 y por el periodo comprendido del 12 de octubre (fecha de constitución) al 31 de diciembre de 2020 (En miles de pesos) (Nota 9)

	Número de CBFIs	Aportaciones de los Fideicomitentes	Déficit acumulado	Total Patrimonio
Saldos al 12 de octubre de 2020 (fecha de constitución)	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -
Utilidad neta del año	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>



Contrato de Fideicomiso Irrevocable Número 4755

Saldos al 31 de diciembre de 2020	-	-	-	-
Utilidad neta del año	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
Saldos al 31 de diciembre de 2021	-	-	-	-
Oferta pública inicial	21,235,186	849,407	-	849,407
Sobre asignación oferta pública	3,185,277	127,411	-	127,411
Entrega de CBFIs por adquisición de propiedades de inversión	3,661,937	146,477	-	146,477
Gastos de emisión	-	(123,510)	-	(123,510)
Pérdida neta consolidada del año	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>(4,174)</u>	<u>(4,174)</u>
Saldos al 31 de diciembre de 2022	<u>28,082,400</u>	<u>\$ 999,785</u>	<u>\$ (4,174)</u>	<u>\$ 995,611</u>

Las notas adjuntas son parte de los estados financieros consolidados.



Contrato de Fideicomiso Irrevocable Número 4755

(Banco Actinver, S. A., Institución de Banca Múltiple) y Subsidiaria

Estados consolidados de flujos de efectivo

Por los años que terminaron el 31 de diciembre de 2022, 2021 y por el periodo comprendido del 12 de octubre (fecha de constitución) al 31 de diciembre de 2020 (En miles de pesos)

	2022	2021	2020
Flujos de efectivo de actividades de operación:			
Pérdida neta consolidada del año	\$ (4,174)	\$ -	\$ -
Impuesto a la utilidad	6	-	-
Ingreso por intereses	<u>(1,095)</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
	(5,263)	-	-
Cambios en el capital de trabajo:			
(Aumento) disminución en:			
Impuestos por recuperar y otras cuentas por cobrar	(15,655)	-	-
Aumento (disminución) en:			
Cuentas por pagar	810	-	-
Gastos acumulados e impuestos por pagar	<u>12,582</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
Flujo neto de efectivo utilizado en actividades de operación	(7,526)	-	-
Flujos de efectivo en actividades de inversión:			
Adquisición en propiedades de inversión	(221,421)	-	-
Intereses bancarios cobrados	<u>1,095</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
Flujo neto de efectivo utilizado en actividades de inversión	(220,326)	-	-
Flujos de efectivo por actividades de financiamiento:			
Recursos de oferta pública inicial	849,407	-	-
Sobre asignación oferta pública	127,411	-	-
Gastos de emisión	<u>(123,510)</u>	<u>-</u>	<u>-</u>



Contrato de Fideicomiso Irrevocable Número 4755

Flujos netos de efectivo generados por actividades de financiamiento	853,308	-	-
Aumento neto de efectivo y equivalentes de efectivo	625,456	-	-
Efectivo, y equivalentes de efectivo al principio del año	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
Efectivo, y equivalentes de efectivo al final del año	<u>\$ 625,456</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ -</u>

Las notas adjuntas son parte de los estados financieros consolidados.

(Banco Actinver, S. A., Institución de Banca Múltiple) y Subsidiaria

Notas a los estados financieros consolidados

Por los años que terminaron el 31 de diciembre de 2022, 2021 y por el periodo comprendido del 12 de octubre (fecha de constitución) al 31 de diciembre de 2020 (En miles de pesos)

1. Información general y eventos relevantes

a) Información general y actividades

Con fecha 12 de octubre de 2020, se celebró el contrato de Fideicomiso Irrevocable No. 4755 (Banco Actinver, S. A., Institución de Banca Múltiple) (el "Fideicomiso") y tiene como objetivo principal la adquisición y/o construcción de inmuebles que se destinen al arrendamiento o a la adquisición del derecho a percibir ingresos provenientes del arrendamiento de dichos inmuebles, así como otorgar financiamientos con garantía hipotecaria de los inmuebles arrendados para los fines anteriores.

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

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

- i. Un contrato de administración de las propiedades con Administradora Agrofibra, S.C. (entidad subsidiaria) Conforme al Contrato de Administración, el Administrador será responsable de prestar al Fideicomiso, de manera exclusiva, los Servicios de Administración. El Administrador será responsable, de manera general, de prestar los servicios de administración, asesoría, representación, planeación y coordinación del Fideicomiso, incluyendo sin limitar, la facturación



Contrato de Fideicomiso Irrevocable Número 4755

y gestión de cobranza de las Rentas, en su caso, la facturación y gestión de cobranza de las cuotas de mantenimiento, la negociación y firma de los Contratos de Arrendamiento y sus renovaciones y/o prórrogas, así como la de administrar al personal de conformidad con las políticas, términos y condiciones que para tal efecto autorice el Comité Técnico, la definición y en su caso modificación, de la planeación estratégica del negocio, que el Administrador proporcionará al Fiduciario en los términos y condiciones del propio Contrato de Administración

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

b) Eventos significativos

i. Oferta Pública de CBFIs

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

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

ii. Adquisición de propiedad de inversión

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

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

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

En el año, el Fideicomiso ha aplicado enmiendas a las IFRS emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Información Financiera (IASB por sus siglas en inglés) que son obligatorias para períodos contables que comiencen en o después del 1 de enero de 2022. Su adopción no ha tenido un impacto material en las revelaciones o en los montos reportados en estos estados financieros consolidados.



Contrato de Fideicomiso Irrevocable Número 4755

*Enmiendas a IFRS 3 -
Referencia al Marco
Conceptual*

El Fideicomiso ha adoptado las enmiendas a la IFRS 3 *Combinaciones de negocios* por primera vez, en este año. Las enmiendas actualizan IFRS 3 en lo que se refiere al *Marco*

Conceptual 2018 en lugar del *Marco Conceptual* de 1989. También añadieron un requerimiento que, para obligaciones dentro del alcance de la IAS 37 *Provisiones, pasivos contingentes y Activos contingentes*, un comprador aplica la IAS 37 para determinar si a la fecha de adquisición es una obligación presente o existe como resultado de un evento pasado. Para gravámenes que estén dentro del alcance de IFRIC 21 *Gravámenes*, el comprador aplica IFRIC 21 para determinar si la obligación da lugar a un pasivo para pagar el gravamen que ocurrió en la fecha de adquisición.

*Enmiendas a IAS 16 -
Propiedad, Planta y Equipo –
Ingresos antes de su uso
planeado*

El Fideicomiso ha adoptado las enmiendas a la IAS 16 *Propiedad planta y equipo* por primera vez en este año. Las enmiendas prohíben deducir del costo de un activo de propiedad, planta y equipo cualquier ingreso por la venta de bienes producidos, antes de que esté listo para usarse, por ejemplo, ingresos generados mientras el activo se lleva a una ubicación y se realiza el acondicionamiento necesario para que sea operable en la manera que está destinado de acuerdo con las intenciones de la administración. Por consiguiente, una entidad debe reconocer esos ingresos por ventas y costos en resultados. La entidad mide los costos de esos bienes producidos conforme a la IAS 2 *Inventarios*.

Las enmiendas también aclaran el significado de ‘probar si un activo funciona adecuadamente’. Ahora, la IAS 16 especifica esto como una evaluación en la cual el desempeño físico y técnico del activo es capaz de ser usado en la producción o en el suministro de bienes o servicios, para renta u otros, o propósitos administrativos.



Contrato de Fideicomiso Irrevocable Número 4755

Si no se presenta por separado en el estado de resultados integrales, los estados financieros consolidados deberán revelar las cantidades de ingresos y costos en resultados relacionados a partidas que no son una salida por las actividades ordinarias de la entidad, en la línea de partida(s) en el estado de resultados integrales donde se incluyan los ingresos y costos.

Mejoras Anuales a las normas IFRS 2018-2021 El Fideicomiso ha adoptado las enmiendas incluidas en las Mejoras Anuales a las IFRS ciclo 2018-2020 por primera vez en el ejercicio. Las Mejoras Anuales incluyen enmiendas a cuatro normas:

IFRS 1 Adopción por Primera Vez de las Normas Internacionales de Información Financiera

La modificación provee alivio adicional a una subsidiaria que es un adoptante inicial después que su matriz, con respecto a la contabilidad por las diferencias acumuladas por conversión. Como resultado de las enmiendas, una subsidiaria que usa la excepción de IFRS 1: D16(a) ahora puede también elegir medir los efectos acumulados por conversión de las operaciones extranjeras al valor en libros que hubiera sido incluido en los estados financieros consolidados de la controladora, basado en la fecha de transición de la matriz a IFRS, si no hubo ajustes por los procedimientos de consolidación y por los efectos de combinación de negocios en los que la controladora adquirió a la subsidiaria. Una elección similar está disponible para una asociada o negocio conjunto que usa la excepción en IFRS 1: D16(a).

IFRS 9 Instrumentos Financieros

La modificación aclara que en la aplicación de la prueba del '10%' para evaluar si se debe dar de baja un pasivo financiero, una entidad incluye solo las cuotas pagadas o recibidas entre la entidad (el prestatario) y el prestamista, incluyendo cuotas pagadas o recibidas por la entidad o por el prestamista en beneficio de otro.

IAS 41 Agricultura

Las enmiendas quitan el requerimiento de IAS 41 para que las entidades excluyan los flujos de efectivo para los impuestos cuando se mide el valor razonable. Esto alinea la valuación del valor razonable en IAS 41 con los requerimientos de IFRS 13 Medición del Valor Razonable para usar consistentemente flujos de efectivo y tasas de descuento que permitan a los preparadores determinar si se debe usar flujos de efectivo y tasas de descuento antes o después de impuestos para una apropiada medición del valor razonable.



Contrato de Fideicomiso Irrevocable Número 4755

b) Normas IFRS emitidas que aún no son efectivas

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

Enmiendas a IAS 1 *Clasificación de los pasivos como corrientes o no corrientes.*

Enmiendas a la IAS 1 y a las *Revelación de las políticas contables*
Declaración práctica 2

Enmiendas a la IAS 8 *Definición de las estimaciones contables*

Enmiendas a la IAS 12 *Impuestos diferidos relacionados a los activos y pasivos que surgen de una sola transacción.*

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

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

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

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

Las enmiendas son aplicadas retrospectivamente para periodos anuales que inician en o después del 1 de enero de 2023, con la aplicación anticipada permitida. El IASB está actualmente considerando más enmiendas a los requerimientos de IAS 1 en cuanto a la clasificación de pasivos como corrientes o no corrientes, incluyendo el diferimiento de la aplicación de las enmiendas de enero de 2020.

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

Enmiendas a la IAS 1 y a las Declaración Práctica 2 Juicios sobre materialidad- Revelación de Políticas Contables



Contrato de Fideicomiso Irrevocable Número 4755

Las enmiendas cambian los requerimientos de IAS 1 con respecto a la revelación de políticas contables. La modificación reemplaza los términos “políticas contables significativas” con “información de las políticas contables materiales”. La información de las políticas contables son materiales cuando se considera que, en conjunto con otra información incluida en los estados financieros consolidados del Fideicomiso, pueda ser razonablemente esperado que influyan en la toma de decisiones de los usuarios primarios de los estados financieros consolidados de uso general que realizan en base a dichos estados financieros consolidados.

Los párrafos de soporte en IAS 1 se enmiendan para aclarar que las políticas contables que se relacionan a transacciones inmateriales, otros eventos o condiciones son inmateriales y no necesitan ser reveladas. La información relativa a políticas contables puede ser material por la naturaleza de las transacciones relacionadas, otros eventos y condiciones, aun si los montos en las mismas son inmateriales. Sin embargo, no toda la información sobre las políticas contables relativa a transacciones materiales u otros eventos o condiciones es material por sí misma.

El IASB ha desarrollado guías y ejemplos para explicar y demostrar la aplicación del “proceso de cuatro pasos para determinar la materialidad” descrito en la Declaración práctica 2.

Las enmiendas a la IAS 1 estarán vigentes para los periodos anuales que empiecen el 1 de enero de 2022, con opción a aplicación anticipada y son de aplicación prospectiva. Las enmiendas a la Declaración práctica 2 no contienen una fecha de vigencia o requerimientos de transición.

Enmiendas a la IAS 8 Políticas contables, Cambios en estimaciones contables y Errores – Definición de las estimaciones contables.

Las enmiendas reemplazan la definición de un cambio en estimación contable. Bajo la nueva definición, las estimaciones contables son “cantidades monetarias en los estados financieros consolidados que son sujetas a incertidumbre en su medición”.

La definición de un cambio en estimaciones contables fue eliminada. Sin embargo, el IASB mantuvo el concepto de cambios en una estimación contable en la norma con las siguientes aclaraciones:

- a. Un cambio en una estimación contable son los resultados de nueva información o un nuevo desarrollo no son las correcciones de un error.
- b. Los efectos de un cambio en un dato de entrada o una técnica de valuación usada para desarrollar una estimación contable son cambios en las estimaciones contables si no resultan de una corrección de errores de periodos previos.

El IASB agregó dos ejemplos (ejemplos 4 y 5) para la Guía de implementación de la IAS 8 que acompaña la norma. El IASB ha eliminado un ejemplo (ejemplo 3) ya que podría causar confusión en relación con las enmiendas.

Las enmiendas estarán vigentes por los periodos anuales que empiecen el 1 de enero de 2023 para los cambios en las políticas contables y los cambios en estimaciones contables que ocurran en o después del inicio de dicho periodo con opción a aplicación anticipada.

Enmiendas a la IAS 12 Impuestos diferidos – Impuestos diferidos relacionados con activos y pasivos que surgen de una sola transacción.



Contrato de Fideicomiso Irrevocable Número 4755

Las enmiendas introdujeron otra excepción adicional aparte de la exención del reconocimiento inicial. En las enmiendas, una entidad no aplica la excepción de reconocimiento inicial para las transacciones que dan lugar a diferencias temporales gravables y deducibles.

Dependiendo de la ley fiscal aplicable, las diferencias temporales gravables y deducibles pueden darse en el reconocimiento inicial de un activo y un pasivo en una transacción que no sea una combinación de negocios y no afecte la contabilidad ni las utilidades gravables. Por ejemplo, puede darse con el reconocimiento de un pasivo por arrendamiento y el correspondiente activo por derecho de uso aplicando la IFRS 16 *Arrendamientos* en la fecha del inicio de un arrendamiento.

Siguiendo las enmiendas a la IAS 12, se requiere que una entidad reconozca los impuestos diferidos activo y pasivo relativos, considerando que el reconocimiento de cualquier impuesto diferido activo está sujeto al criterio de recuperabilidad en IAS 12.

El IASB también añadió un ejemplo ilustrativo a la IAS 12 que explica cómo se aplican las enmiendas.

Las enmiendas aplican a las transacciones que ocurran en o después del principio del periodo comparativo más antiguo que se presenta. Adicionalmente, al inicio del primer periodo comparativo más antiguo una entidad reconoce:

- Un impuesto diferido activo (en la medida que sea probable que el ingreso gravable está disponible contra la diferencia temporal deducible) y un impuesto diferido pasivo para todas las deducciones gravables y temporales asociadas con:
 - Activos por derecho de uso y pasivos por arrendamientos
 - Pasivos por desmantelamiento, restauración y otros pasivos similares y los montos correspondientes reconocidos como parte del costo de los activos relacionados.
- El efecto acumulado de la aplicación inicial de las enmiendas como un ajuste al balance inicial de utilidades retenidas (o algún otro componente de capital, como corresponda) a esa fecha.

Las enmiendas estarán vigentes por los periodos anuales que empiecen el 1 de enero de 2023, con opción a aplicación anticipada.

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

3. Principales políticas contables

a. Declaración de cumplimiento

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

b. Bases de preparación



Contrato de Fideicomiso Irrevocable Número 4755

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

i. *Costo histórico*

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

ii. *Valor razonable*

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

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

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

c. *Negocio en marcha*

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

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

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

El control se obtiene cuando el Fideicomiso:

- Tiene poder sobre la inversión



Contrato de Fideicomiso Irrevocable Número 4755

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

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

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

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

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

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

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

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

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



Contrato de Fideicomiso Irrevocable Número 4755

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

Cambios en las participaciones de la Entidad en la subsidiaria existente

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

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

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

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

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

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

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

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

Efectivo y equivalentes de efectivo

Efectivo y equivalentes de efectivo consisten principalmente en depósitos bancarios en cuentas de cheques e inversiones a corto plazo. El efectivo se presenta a valor nominal y los equivalentes



Contrato de Fideicomiso Irrevocable Número 4755

se valúan a su valor razonable. El Fideicomiso considera como equivalentes de efectivo a todos los instrumentos de deuda de alta liquidez adquiridos con un vencimiento original de tres meses o menos. Principalmente por operaciones del mercado de dinero y pagarés en la que los recursos se pagan al vencimiento.

Clasificación de activos financieros

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

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

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

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

Todos los otros activos financieros son medidos subsecuentemente a valor razonable a través de resultados. A pesar de lo anterior, la Entidad puede hacer la siguiente elección /designación irrevocable en el reconocimiento inicial de un activo financiero:

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

Préstamos y cuentas por cobrar

Las cuentas por cobrar a clientes, préstamos y otras cuentas por cobrar con pagos fijos o determinables, son activos financieros no derivados que no se negocian en un mercado activo. Los préstamos y cuentas por cobrar se valúan al costo amortizado usando el método de interés efectivo, menos cualquier deterioro.

Los ingresos por intereses se reconocen aplicando la tasa de interés efectiva, excepto por las cuentas por cobrar a corto plazo en caso de que el reconocimiento de intereses sea inmaterial.

Deterioro del valor de los activos financieros



Contrato de Fideicomiso Irrevocable Número 4755

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

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

Baja de activos financieros

El Fideicomiso da de baja un activo financiero sólo cuando los derechos contractuales sobre los flujos de efectivo del activo expiran, o cuando sustancialmente todos los riesgos y beneficios de la propiedad del activo son transferidos a otra entidad.

Pasivos financieros y capital

Clasificación como deuda o patrimonio

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

El factor clave en la clasificación de un instrumento financiero como pasivo es la existencia de una obligación contractual para el Fideicomiso de entregar efectivo (u otro activo financiero al tenedor del instrumento, o a cambio de activos o pasivos financieros en condiciones potencialmente desfavorables). En contraste, en el caso de instrumentos de patrimonio el derecho de recibir efectivo en la forma de dividendos u otra distribución es a discreción del Fideicomiso, y, por lo tanto, no existe obligación de entregar efectivo u otro activo financiero al tenedor del instrumento.

Instrumentos de patrimonio

Un instrumento de patrimonio es cualquier contrato que ponga de manifiesto una participación residual en los activos netos de la entidad. Los instrumentos de patrimonio emitidos por el Fideicomiso se reconocen por el importe recibido, neto de costos directos de emisión.

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



Contrato de Fideicomiso Irrevocable Número 4755

patrimonio” y no impactan los resultados del período. El valor razonable de las propiedades se estima conforme se describe en la Nota 7.

Pasivos financieros

Los pasivos financieros se clasifican como pasivos financieros a valor razonable a través de los resultados u otros pasivos financieros.

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

Baja de pasivos financieros

El Fideicomiso da de baja los pasivos financieros si, y solo si, las obligaciones se cumplen, cancelan o expiran.

Instrumentos financieros derivados

Los instrumentos financieros emitidos por el Fideicomiso, incluyendo las opciones de sobreasignación, cumplen con la definición de instrumentos de capital y se presentan como tales. Por consiguiente, no hay instrumentos financieros derivados contabilizados.

g. Provisiones

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

h. ***Impuestos a la utilidad***

El Fideicomiso no tiene personalidad jurídica propia y no es sujeto del impuesto sobre la renta. Las operaciones del Fideicomiso deben sujetarse al régimen fiscal aplicable a los Fideicomitentes. Consecuentemente los ingresos e intereses son acumulados por los Fideicomitentes, así como el mantenimiento y otros gastos son deducidos por estos.

h. Transacciones en divisas extranjeras

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



Contrato de Fideicomiso Irrevocable Número 4755

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

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

i. Presentación del estado de flujos de efectivo

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

j. Ingresos por contraprestación única –

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

k. Propiedades de inversión

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

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

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

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

Las estimaciones y supuestos relevantes se revisan de manera continua. Las revisiones de las estimaciones contables se reconocen en el período en el que se revisa la estimación si la revisión afecta



Contrato de Fideicomiso Irrevocable Número 4755

solamente ese período o en los períodos de revisión futuros si la revisión afecta a ambos períodos actuales y futuros.

a. Juicios críticos al aplicar las políticas contables

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

Clasificación de arrendamientos

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

Impuestos a la utilidad

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

b. Fuentes clave de incertidumbre en las estimaciones

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

Procesos de medidas y valuación del Valor Razonable

Algunos de los activos y pasivos de la Entidad son medidos a valor razonable para propósito de reporte. El Consejo de Administración de la Entidad ha fijado un Comité de valuación, encabezado por el Director de Finanzas de la Entidad, para determinar las técnicas de valuación apropiadas para las medidas del valor razonable.

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

La valuación de inversión en valores privados, considerados en las combinaciones de negocios de los activos no financieros mantenidos para intercambio, son particularmente sensibles a los cambios en uno o más resultados observables, que son considerados razonablemente posibles para el siguiente año financiero. Para más información ver la nota 10.



Contrato de Fideicomiso Irrevocable Número 4755

5. Efectivo, y equivalentes de efectivo

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

	2022	2021	2020
Efectivo en bancos	\$ 435,108	\$ -	\$ -
Inversiones ⁽ⁱ⁾	<u>190,348</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
	<u>\$ 625,456</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ -</u>

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

6. Impuestos por recuperar y otras cuentas por cobrar

	2022	2021	2020
Impuesto al valor agregado acreditable	14,536	-	-
Impuesto al valor agregado por acreditar	1,111	-	-
Impuestos retenidos por cobrar	<u>8</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
	<u>\$ 15,655</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ -</u>

7. Propiedades de inversión

El movimiento de la propiedad de inversión se muestra a continuación:

	2022	2021	2020
Propiedades de inversión destinadas al arrendamiento ⁽¹⁾	<u>\$ 374,350</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ -</u>
Total	<u>\$ 374,350</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ -</u>

(1) Al 31 de diciembre del 2022 corresponde a un invernadero en operación del Fideicomiso, ubicada en Colima y se encuentra valuada a costo histórico que considera el valor razonable de la contraprestación entregada a cambio de la propiedad.

8. Gastos acumulados e impuestos por pagar

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



Contrato de Fideicomiso Irrevocable Número 4755

	2022	2021	2020
Rentas cobradas por anticipado	\$ 8,906	\$ -	\$ -
Impuesto sobre adquisición de inmuebles	8,156	-	-
Impuestos retenidos por pagar	1,787	-	-
Impuesto al valor agregado por trasladar	185	-	-
Impuesto sobre la renta	<u>6</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
	<u>\$ 19,040</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ -</u>

9. Patrimonio

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

- El Fideicomiso se constituyó con un aporte inicial de los fideicomitentes de un peso por un monto de 21,235,186 CBFIs que corresponde a \$849,407. A la fecha de la Oferta Pública Inicial, el patrimonio fue aumentado con los recursos obtenidos de la emisión de CBFIs con una sobre asignación de oferta pública por un total de 3,185,277 CBFIs, que corresponde a \$127,411.
- El 22 de diciembre de 2022, el Fideicomiso entregó 3,661,937 CBFIS a Rube Alimentos, S. A. de C. V. y Gear Alimentos, S. A. de C. V. por la compra del invernadero de ubicado en Colima.
- Al 31 de diciembre del 2022, 2021 y 2020 se encuentran en circulación los siguientes CBFIS

Contribuciones	2022	2021	2020
CBFIS en Circulación	28,082,400	-	-

- La pérdida neta por CBFi básica se calcula dividiendo la pérdida neta del periodo atribuible a la participación controladora entre el número promedio ponderado de CBFIs con derechos económicos en circulación que asciende a 25,918,528 al 31 de diciembre del 2022. La pérdida neta diluida por CBFi no contiene instrumentos dilutivos, y los CBFIs totales emitidos por 219,099,279 CBFIs se consideraron como si hubieran estado en circulación a la fecha de su emisión.

10. Administración del riesgo

- Políticas contables significativas

Los detalles de las políticas contables significativas y métodos adoptados (incluyendo los criterios de reconocimiento, bases de valuación y las bases de reconocimiento de ingresos y egresos) para cada clase de activo financiero, pasivo financiero e instrumentos de patrimonio se revelan en la Nota 3.



Contrato de Fideicomiso Irrevocable Número 4755

b. Categorías de instrumentos financieros y políticas de administración de riesgos

Las principales categorías de los instrumentos financieros son:

	2022	2021	2020
Activos financieros:			
Efectivo	\$ 435,108	\$ -	\$ -
Inversiones	\$ 190,348	\$ -	\$ -

c. Objetivos de la administración del riesgo financiero

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

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

d. Riesgo de mercado

El riesgo de mercado es la posibilidad de que los cambios adversos en las tasas y precios de mercado den lugar a pérdidas.

e. Administración del riesgo de precios

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

f. Administración del riesgo de liquidez

Históricamente, las principales fuentes de liquidez del Fideicomiso son por los flujos de efectivo generados por sus operaciones.

Técnicas de valuación y supuestos aplicados para propósitos de determinar el valor razonable

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

- El valor razonable de los activos y pasivos financieros con términos y condiciones estándar y negociados en los mercados líquidos activos se determinan con referencia a los precios cotizados en el mercado.
- El valor razonable de los otros activos y pasivos se determina de conformidad con modelos de determinación de precios de aceptación general, que se basan en el análisis del flujo de efectivo descontado.
- En particular, el valor razonable de los derechos de cobro cedidos se determinó a través de un enfoque de mercado, utilizando los precios cotizados de los CBFIs del Fideicomiso



Contrato de Fideicomiso Irrevocable Número 4755

y ajustándolos, en su caso, por factores de volumen y nivel de actividad cuando se considera que el mercado no es activo.

Jerarquía de valor razonable

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

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

Los importes en libros de los instrumentos financieros del efectivo, inversiones y distribuciones por pagar son equivalentes a sus valores razonables estimados al 31 de diciembre de 2022 y 31 de diciembre de 2021 y 2020, respectivamente.

11. Impuestos a la utilidad

A fin de cubrir los requisitos del régimen fiscal de Fibra, en términos de lo previsto en el Oficio SAT, conforme a los artículos 187 y 188 de la LISR, el Fideicomiso debe distribuir anualmente por lo menos el 95% del Resultado Fiscal a los tenedores de los CBFIs del Fideicomiso. Al 31 de diciembre de 2022 el resultado fiscal del Fideicomiso fue una pérdida fiscal de \$1,998.

Por otra parte, Administradora Agrofibra, S.C., la subsidiaria, es contribuyente del impuesto sobre la renta (ISR) el cual se registra en los resultados del año en que se causa.

12. Rentas futuras

El monto anualizado de rentas futuras mínimas que serán recibidas, de conformidad con los contratos vigentes al 31 de diciembre de 2022, con plazos remanentes que fluctúan entre uno y seis años, es como sigue:

Año	Invernadero
2023	\$ 35,461
2024	35,461
2025	35,461
2026	35,461
2027	35,461
2028	y años posteriores
	<u>354,606</u>



Contrato de Fideicomiso Irrevocable Número 4755

\$ 531,909

Cabe señalar, que el resumen antes mencionado no considera ningún ajuste en el tiempo a los importes de renta, a los cuales se tiene derecho contractualmente, y que en la mayoría de los casos corresponde al efecto de la inflación. Asimismo, tampoco se considera ninguna renta de carácter variable, ni períodos de renovación, sino únicamente los plazos forzosos para los inquilinos, de conformidad con el concepto antes mencionado de rentas futuras mínimas.

Por comentarios de la administración y gerencia de las Propiedades, de acuerdo con el historial y comportamiento de los contratos de arrendamiento. De acuerdo a la administración y gerencia de las Propiedades, el porcentaje de ocupación promedio de las Propiedades a la fecha de emisión de este reporte es del 100.00%. (no auditado).

13. Autorización de la emisión de los estados financieros consolidados

Los estados financieros consolidados adjuntos al 31 de diciembre de 2022 fueron autorizados para su emisión el 23 de mayo de 2023 por el Comité Técnico del Fideicomiso Irrevocable Número 4755 (Banco Actinver, S.

A., Institución de Banca Múltiple) con la previa opinión del Comité de Auditoría; consecuentemente éstos no reflejan los hechos ocurridos después de esa fecha, y están sujetos a la aprobación de la Asamblea Ordinaria de Accionistas de la Entidad, quien puede decidir su modificación de acuerdo con lo dispuesto en la Ley General de Sociedades Mercantiles.

* * * * *

b) Información adicional.

No aplica

