Información Financiera Trimestral

[105000] Comentarios de la Administración 2

[110000] Información general sobre estados financieros 103

[210000] Estado de situación financiera, circulante/no circulante 105

[310000] Estado de resultados, resultado del periodo, por función de gasto 107

[410000] Estado del resultado integral, componentes ORI presentados netos de impuestos 108

[520000] Estado de flujos de efectivo, método indirecto 109

[610000] Estado de cambios en el patrimonio / Activo neto - Acumulado Actual 111

[610000] Estado de cambios en el patrimonio / Activo neto - Acumulado Anterior 112

[800100] Notas - Subclasificaciones de activos, pasivos y patrimonio / Activo neto 113

[800200] Notas - Análisis de ingresos y gastos 116

[800500] Notas - Lista de notas 117

[800600] Notas - Lista de políticas contables 147

[813000] Notas - Información financiera intermedia de conformidad con la NIC 34 166

[105000] Comentarios de la Administración

Comentarios de la administración [bloque de texto]

Ciudad de México, 28 de julio de 2021.

Estimados inversionistas,

Por este medio tenemos el gusto de hacerles llegar nuestro reporte trimestral del Fideicomiso Irrevocable CIB/2592 correspondiente al segundo trimestre de 2021.

Atentamente,

MIRA Manager, S. de R.L. de C.V.

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

El Fideicomiso podrá realizar inversiones, tomando como base una estrategia de búsqueda de oportunidades de Inversiones relacionadas con el desarrollo de Inmuebles Urbanos de Uso Mixto en México, y podrá invertir de forma selectiva en el desarrollo de Inmuebles Urbanos Comerciales autónomos (stand-alone), con la intención de formar un portafolio de Activos Generadores de Ingresos, que incluya principalmente, activos inmobiliarios comerciales o de oficinas de calidad institucional. Lo anterior, en el entendido que el Desarrollador, quien es una Afiliada del Administrador, llevará a cabo de forma directa el desarrollo de los Inmuebles Urbanos de Uso Mixto e Inmuebles Urbanos Comerciales que sean propiedad del Fideicomiso.

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

El Administrador es una plataforma de inversión en bienes raíces enfocado en el desarrollo de comunidades urbanas de usos mixtos en México. El Administrador se enfocará en una estrategia que busca sacar provecho de la demanda insatisfecha de la vivienda urbana y de los bienes raíces comerciales en las principales ciudades de México. Se buscarán Inversiones que cuenten con ubicaciones privilegiadas en zonas urbanas, cerca de zonas de oficinas; así mismo, se buscará que con dichas Inversiones se aproveche y maximice la infraestructura urbana existente, como carreteras, transporte público y servicios públicos.

El Fideicomiso espera diversificar el portafolio de proyectos de la siguiente manera:

- Tipo de proyecto:
  -Proyectos de Uso-Mixto - 50%-100%
  -Stand-Alone - 0%-50%

- Tipo de activo:
  -Residencial
  -Comercial
  -Oficinas

- Regiones Geográficas: El portafolio del Fideicomiso se enfocará en buscar Inversiones principalmente en las ciudades de México, Monterrey, Querétaro y Guadalajara.

De conformidad con las Políticas de Inversión del Fideicomiso, el Fideicomiso invertirá dentro de los siguientes lineamientos:

- El Fideicomiso podrá llevar a cabo Inversiones relacionadas con activos inmobiliarios denominados Inmuebles Urbanos de Uso Mixto e Inmuebles Urbanos Comerciales, desarrollados de forma directa por el Desarrollador.

- Los Activos Multifamiliares o Activos Industriales quedan expresamente excluidos del tipo de activos a ser desarrollados por el Fiduciario.

- No más del 35% del Monto Máximo de la Emisión podrá estar invertido directa o indirectamente a través de un Vehículo de Inversión, en una sola Inversión,

- Con anterioridad a la fecha en que el Fiduciario invierta en una propiedad o bien inmueble, el Administrador deberá haber completado una auditoría legal, ambiental y técnica respecto de la propiedad o bien inmueble respectivo y de la propuesta de adquisición a su entera satisfacción, según sea habitual para adquisiciones por el Administrador de ese tipo.

Por otro lado, las estrategias principales del Fideicomiso para hacerse de oportunidades atractivas de inversión son las siguientes:

- Oportunidades Fuera de Mercado:
  -Relaciones del Administrador, sus ejecutivos y las personas clave
  -Land Scouts
  -Relaciones institucionales o con inquilinos que tienen tierra en zonas urbanas.

- Oportunidades en Mercado:
  -Relación con Brokers
  -Atracción de oportunidades de inversión por la buena reputación de MIRA

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

Riesgos Relacionados con los Certificados

No existe obligación de realizar pagos de principal o intereses, y todas las distribuciones que se hagan los Tenedores, en su caso, se harán con los activos disponibles en el Patrimonio del Fideicomiso.

No existe obligación alguna de pago de principal o de intereses a los Tenedores. Las distribuciones a los Tenedores que en su caso se realicen se harán únicamente en la medida en que existan recursos disponibles en el Patrimonio del Fideicomiso. El Fideicomitente, el Fiduciario, el Representante Común, el Administrador y el Intermediario Colocador, y sus respectivas subsidiarias o afiliadas, no tienen obligación de efectuar, ni serán responsables de hacer, cualesquier pagos en relación con los Certificados, a excepción del Fiduciario, quien deberá distribuir el Patrimonio del Fideicomiso de conformidad con el Contrato de Fideicomiso.

El pago de las Distribuciones, en su caso, está sujeto a los flujos derivados de las Inversiones directas o indirectas que realice el Fideicomiso.

Los Certificados otorgan a sus titulares, entre otros, el derecho a recibir Distribuciones, cuyo pago está directamente vinculado al flujo de capital generado por las Inversiones realizadas directamente por el Fideicomiso o a través de un Vehículo de Inversión. En consecuencia, los Tenedores deberán tomar en consideración que las Inversiones pudieren no producir flujo o retorno alguno, que pudieren no producirlos en los niveles esperados, o que las mismas pudieren ser declaradas como pérdidas.

No existe garantía alguna en cuanto al reembolso del capital invertido o de cualquier otra cantidad.

El mercado para los Certificados puede ser limitado o no desarrollarse

En la actualidad, no existe un mercado secundario para los Certificados, y no se puede asegurar que dicho mercado se desarrollará. El precio y la liquidez para la negociación de los Certificados pueden variar dependiendo de diversos factores, tales como los niveles de tasa de interés, las condiciones de mercado para instrumentos similares, las condiciones macroeconómicas imperantes en México y el estado del Fideicomiso y del Patrimonio del Fideicomiso. El Fideicomitente, el Fiduciario, el Administrador, el Intermediario Colocador y sus afiliados no tendrán la obligación de crear un mercado secundario para los Certificados. Si no se desarrolla dicho mercado secundario, la liquidez de los Certificados puede verse afectada negativamente y los Tenedores podrían no tener la oportunidad de vender sus Certificados en el mercado. Si dicho mercado secundario llegara a desarrollarse, es posible que el mismo no continúe o no sea lo suficientemente líquido para permitir que los Tenedores vendan sus Certificados.

La Transferencia de los Certificados está sujeta a ciertas restricciones

La transmisión, dentro o fuera de la BMV, de los Certificados se encuentra sujeto a ciertas restricciones y autorizaciones, en virtud de las cuales: (i) cada Tenedor únicamente podrá transmitir la propiedad de sus Certificados a cualquier Persona, siempre y cuando ésta sea un inversionista institucional o calificado para girar instrucciones a la mesa, con la autorización previa del Comité Técnico (salvo por la excepción prevista en la Sección 3.6(c) del Contrato de Fideicomiso), que podrá ser otorgada a discreción del Comité Técnico, tomando en cuenta si (1) el adquirente tiene la capacidad (económica, legal o de cualquier otra naturaleza) necesaria para cumplir en tiempo y forma con las Llamadas de Capital que pudieren efectuarse con posterioridad a dicha adquisición; (2) la transmisión no tendría un impacto fiscal o regulatorio adverso (incluyendo conforme a cualesquiera leyes de valores) para el Fideicomiso, los Tenedores o el Administrador o sus Afiliadas; (3) el adquirente no es un Competidor; y (4) el adquirente cumple con todas las disposiciones para la prevención de lavado de dinero y terrorismo

aplicables; y (ii) después de que termine el Periodo de Inversión y hasta la fecha en la que el Término de la Etapa de Desarrollo del Fondo ocurra, los Tenedores también podrán transmitir la propiedad de sus Certificados a cualquier tercero que sea un inversionista institucional o calificado para girar instrucciones a la mesa (distinto a Personas Permitidas), en el entendido, que no será necesaria la autorización previa del Comité Técnico, sin embargo sí será necesario el consentimiento del Administrador (salvo por la excepción prevista en la Sección 6.3(c) del Contrato de Fideicomiso), que otorgará dicho consentimiento si, a juicio del Administrador (1) la transmisión no tendría un impacto fiscal o regulatorio adverso (incluyendo conforme a cualesquiera leyes de valores) para el Fideicomiso, los Tenedores o el Administrador o sus Afiliadas; (2) el adquirente no es un Competidor; y (3) el adquirente cumple con todas las disposiciones para la prevención de lavado de dinero y terrorismo aplicables. El Administrador deberá emitir su resolución dentro de un plazo no mayor a 60 días naturales contados a partir de la fecha en que se les presente la solicitud de autorización respectiva.

En caso de que cualquier Tenedor ceda sus obligaciones relacionadas con Llamadas de Capital, sin haber obtenido la autorización previa del Comité Técnico o Administrador (según se requiera), entonces (i) la Persona adquirente no será considerada como Tenedor, y el Tenedor vendedor continuará obligado a cumplir con todas las obligaciones derivadas de Llamadas de Capital y que puedan surgir en el futuro como si dicha transferencia no se hubiere realizado; y (ii) los Certificados transferidos no otorgarán al adquirente de los mismos derechos corporativos, incluyendo, sin limitación, el derecho de asistir y votar en Asamblea de Tenedores así como designar Miembros del Comité Técnico.

El Patrimonio del Fideicomiso respalda la Indemnización al Fiduciario y al Administrador

El Contrato de Fideicomiso y el Contrato de Administración establecen, entre otras cosas, que con cargo al Patrimonio del Fideicomiso y en los casos que procedan en los términos de dichos contratos, se indemnizará al Fiduciario y al Administrador, respectivamente, de conformidad con lo previsto en los mismos, salvo que hayan incumplido con sus obligaciones o las disposiciones legales aplicables o actuado con dolo o mala fe, incurran en negligencia grave o cometan fraude. En virtud de lo anterior, es posible que se tenga que disponer de los recursos que forman parte del Patrimonio del Fideicomiso para dichos efectos por lo que el Efectivo Disponible para hacer, en su caso, Distribuciones podrían verse reducido o incluso agotado en su integridad en perjuicio de los Tenedores.

El mantenimiento de la inscripción y listado de los Certificados dependen del cumplimiento de los requisitos previstos en la regulación aplicable

Un incumplimiento a cualquier requisito establecido en la Ley Aplicable para mantener el registro en el RNV y el listado en la BMV de los Certificados durante la vigencia de los mismos pudiera resultar en la cancelación del registro en el RNV y/o el desiste de los Certificados de la BMV, lo cual podría tener un efecto adverso sobre la situación financiera de los Tenedores.

De conformidad con las leyes fiscales mexicanas, no calificamos como un fideicomiso de inversión en bienes raíces o FIBRA

De conformidad con las leyes fiscales mexicanas, no calificamos como un fideicomiso de inversión en bienes raíces mexicano o FIBRA, razón por la cual no estamos sujetos a las disposiciones establecidas en la Ley del Impuesto Sobre la Renta para este tipo de fideicomisos y, particularmente, no estamos obligados a distribuir porcentaje alguno de nuestros resultados para mantener un tratamiento fiscal determinado.

Riesgos relacionados con México

La situación macroeconómica y política en México puede variar de manera adversa en el futuro

A pesar de que las condiciones económicas difieren de un país a otro, la reacción de los inversionistas ante los acontecimientos ocurridos en un país puede afectar los mercados de otros países. En el pasado, acontecimientos o condiciones en otros países han tenido un efecto importante en la disponibilidad del crédito en la economía mexicana y han resultado en fugas considerables de capital y propiciado la reducción de la inversión extranjera que el país capta. El impacto negativo de dichos

eventos en la economía mexicana podría afectar de forma adversa los flujos de los Vehículos de Inversión y por lo tanto, afectar la capacidad de pago de las Distribuciones a los Tenedores de los Certificados.

La crisis económica puede resultar en desconfianza de los inversionistas al mercado mexicano

Históricamente, México ha sido afectado por crisis económicas, políticas y sociales que se han caracterizado por recesiones sostenidas, pérdida en el poder adquisitivo derivado de una inflación considerable, devaluaciones del Peso frente a las principales divisas internacionales, escasez de financiamiento, aumento en las tasas de desempleo y disminución del producto interno bruto. Lo anterior ha resultado en un aumento en la tasa de riesgo-país expresado por las principales entidades calificadoras de crédito, que trae como consecuencia la desconfianza por parte de los inversionistas a adquirir valores en el mercado mexicano. Situaciones económicas adversas como las mencionadas a escala nacional o en su caso global podrían tener un efecto negativo sobre nuestro negocio, condición financiera o resultados de operación.

Reformas a las leyes y regulaciones secundarias mexicanas podrían afectar negativamente al Fideicomiso

La legislación y regulación secundaria en México sufre modificaciones constantemente por lo que no existe seguridad de que el régimen legal no sufra modificaciones en el futuro que pudieran afectar de manera adversa el desempeño del Administrador, de los Vehículos de Inversión, el rendimiento de los Certificados o las operaciones del Fideicomiso en perjuicio de los Tenedores. En el mismo sentido, los órganos legislativos locales cuentan con facultades para modificar o emitir normas de desarrollo urbano, de vivienda, fiscales o de naturaleza diversa que pudieran afectar adversamente las actividades de los Vehículos de Inversión, los proyectos inmobiliarios que desarrollen los Vehículos de Inversión, los activos del Fideicomiso o el régimen de contribución aplicable los mismos. No existe garantía alguna en cuanto al impacto que los cambios regulatorios podrían tener sobre las actividades del Fideicomiso o de los Vehículos de Inversión.

Asimismo, la legislación fiscal en México es objeto de continuas reformas, por lo que no hay garantía de que en el futuro el régimen fiscal vigente aplicable a los Certificados no sufrirá modificaciones que puedan afectar el desempeño de los Vehículos de Inversión, los rendimientos de los Certificados o las operaciones celebradas por el Fideicomiso, lo cual podría afectar adversamente el tratamiento fiscal del Fideicomiso o de los Certificados, sus operaciones o distribuciones. En particular, no podemos garantizar que la regla 3.1.15 de la resolución miscelánea fiscal vigente que define el régimen al que están sujetos los fideicomisos no empresariales no será modificada o eliminada. Adicionalmente, es posible que reformas a la legislación fiscal en México tengan como consecuencia que el Fideicomiso incumpla con las disposiciones en materia de ingresos pasivos, lo cual podría causar que el Fideicomiso sea considerado como un fideicomiso empresarial y afectar adversamente el tratamiento fiscal del Fideicomiso o de los Certificados, o a los Tenedores de los Certificados.

El gobierno mexicano ha ejercido y continúa ejerciendo una gran influencia en la economía del país. Las medidas adoptadas por el gobierno podrían tener un efecto significativo en las entidades del sector privado en general, así como en la situación de los mercados financieros.

El desempeño financiero y operativo del Fideicomiso, pueden verse afectados en forma adversa el reciente brote mundial de COVID-19

A finales de diciembre de 2019 se notificó a la Organización Mundial de la Salud respecto de un caso de neumonía originada en Wuhan, provincia de Hubei (causado por el nuevo coronavirus, COVID-19), con México y otros gobiernos a nivel mundial han adoptado medidas, incluyendo la cuarentena, monitoreo en aeropuertos y otros centros de transporte, restricciones de viaje, suspensión de visas, encierros a nivel nacional, cierre de instituciones públicas y privadas, suspensión de eventos deportivos, restricciones de sitios culturales y atracciones turísticas así como la extensión de vacaciones, entre otras. Sin embargo, el virus sigue propagándose a nivel mundial y, hasta la fecha del presente Reporte Anual, ha afectado a la mayoría de los países de todo el mundo, incluyendo México.

Hasta la fecha, el brote del nuevo coronavirus ha causado importantes alteraciones sociales y de mercado. Los efectos a largo plazo de las epidemias y otras crisis de salud pública, como el actual coronavirus, son difíciles de evaluar o predecir y pueden incluir riesgos para la salud y la seguridad de los empleados. Cualquier medida restrictiva prolongada que se aplique para

controlar un brote de enfermedad contagiosa u otra evolución adversa de la salud pública en cualquiera de nuestros mercados objetivo puede tener un efecto material y adverso en nuestras operaciones. También podemos vernos afectados por la necesidad de implementar políticas que limiten la eficiencia y eficacia de nuestras operaciones. No está claro si estos desafíos e incertidumbres serán contenidos o resueltos, y qué efectos pueden tener en las condiciones políticas y económicas mundiales a largo plazo.

De acuerdo con las recomendaciones que la Organización Mundial de la Salud instó a todos los países afectados por la pandemia de COVID-19, el gobierno mexicano a través del Consejo de Salubridad General y mediante los acuerdos de fecha 24 y 30 de marzo de 2020, declaró (entre otras cosas) la epidemia de la enfermedad generada por el COVID-19 una "emergencia sanitaria por razones de fuerza mayor".

En México, durante el mes de marzo 2020 el país implementó diversas estrategias y controles para prevenir los contagios de COVID-19; sin embargo, el número de contagios y decesos durante ese periodo incrementó en todo el país, principalmente en las grandes ciudades como Monterrey, Guadalajara y Ciudad de México, e incluso en centros turísticos como Cancún o Acapulco.

El 30 de marzo se declaró la alerta sanitaria por parte del gobierno con nuevas acciones, incluyendo el cierre de escuelas, oficinas, comercio, conciertos y cualquier evento público, que contemplara la conglomeración de gente, afectando la economía de todo el país.

Durante los pasados meses, diversas industrias han sido afectadas por el COVID-19, por lo que el gobierno permitió la operación con restricciones en diversos sectores como el la construcción, restaurantero, centros comerciales y cines, entre otros. Durante el mes de Julio la Ciudad de México y otras regiones reabrieron el comercio con medidas sanitarias recomendadas por la OMS, ayudando a la economía por algunos meses, dado que al cierre de año los casos y decesos volvieron a incrementar, dejando gran parte del país en “semáforo rojo”, lo que implicó regresar a las condiciones económicas de abril 2020.

Los planes de negocio dentro de la industria de bienes raíces contemplan un horizonte de desarrollo en el mediano y largo plazo, por lo que MIRA (el desarrollador encargado del CERPI) ha contado con la oportunidad de afinar la estrategia global para los proyectos de Centro Sur y Masaryk, así como para cada uno de sus componentes, tanto residencial como comercial.

Pese a que nuestras actuales inversiones han sido afectadas por las condiciones actuales, la postura de MIRA respecto al ciclo económico es favorable en ambas inversiones dado que aún no se ha iniciado su construcción y, al ubicarse en el proceso de planeación y desarrollo, es posible redireccionar la finalidad de los proyectos. La empresa se encuentra monitoreando de cerca los mercados para encontrar el momento idóneo de desarrollo.

En el proyecto de Centro Sur, derivado de la situación actual de los mercados residencial y comercial en la ciudad de Querétaro, así como indicios de mercado que señalan la posibilidad de desplazar en el mediano plazo una cantidad razonable de metros cuadrados mediante el esquema de venta de macro lotes, la compañía está trabajando en un rediseño del Plan Maestro orientado al desarrollo y venta de macro lotes para diversos usos. Al momento, el proyecto mantiene la continuidad con todos los procedimientos de permisos y trámites, mitigando sustancialmente los riesgos de permisología.

Para el componente comercial, el rediseño del Plan Maestro considera el uso temporal de las construcciones existentes (tienda de autoservicio y cine) y también contempla el análisis del alquiler temporal de parte de la tierra para ciertos usos.

Para el proyecto de Masaryk, MIRA cuenta con una sólida tesis de inversión basada en la localización premium y el desarrollo icónico del proyecto, por lo cual se mantiene el plan maestro original tanto para el componente residencial y comercial, únicamente presentando un ligero retraso en la obtención de permisos y licencias derivado del cierre temporal y horarios limitados de algunas dependencias de gobierno por COVID-19.

La Administrador del Fideicomiso considera que, como se menciona anteriormente, la pandemia ha tenido un impacto importante en la definición del concepto de los proyectos Centro Sur y Masaryk, al encontrarse estos en una etapa de pre-desarrollo, los

posibles efectos en su situación financiera y flujos de efectivo dependerán en gran medida de efectos en los mercados locales, junto con la capacidad de reacción y adaptación de todos los agentes económicos afectados en el mediano y largo plazo.

Los acontecimientos en otros países podrían afectar la economía mexicana y la situación financiera y los resultados de operación del Administrador, de los Vehículos de Inversión y/o del Fideicomiso 2592.

En los últimos años, la situación económica de México ha estado correlacionada cada vez más con la situación económica de Estados Unidos. En agosto de 2017, la administración actual de Estados Unidos inició formalmente, negociaciones comerciales con México y Canadá para actualizar el Tratado de Libre Comercio de América del Norte (el "TLCAN"). El 1 de octubre de 2018, Estados Unidos, Canadá y México anunciaron haber llegado a un acuerdo para modernizar y actualizar su relación de libre comercio y sustituir al TLCAN. Estados Unidos y Canadá también llegaron a un acuerdo a finales de septiembre de 2018. El nuevo tratado comercial fue nombrado Tratado entre México, Estados Unidos y Canadá (el "T-MEC"). El 19 de junio de 2019, México se convirtió en el primer país en ratificar el T-MEC. El 29 de enero de 2020, el presidente Donald Trump firmó el T-MEC incorporándolo al derecho de Estados Unidos. La ratificación del T-MEC por parte de Canadá se llevó a cabo el 13 de marzo, por lo que se espera que el T-MEC entre en vigor en el 2020.

El 23 de junio de 2016, el Reino Unido votó a favor de salir de la Unión Europea (comúnmente conocido como "Brexit"). El Reino Unido salió de la Unión Europea el 31 de enero de 2020, y actualmente se encuentra en un período de transición que termina el 31 de diciembre de 2020. Tras su salida, el Reino Unido ha iniciado negociaciones y la relación resultante entre el Reino Unido y la Unión Europea son inciertos para las empresas que operan tanto en el Reino Unido como en la economía global en general. Como resultado del Brexit, otros países europeos podrían buscar una consulta popular con respecto a su continuidad como miembros de la Unión Europea. Derivado de estas posibilidades y las demás que no se puedan anticipar, a la fecha del presente es difícil predecir cuáles serán las implicaciones fiscales, legales, regulatorias y de otras indoles para la industria de manejo de activos, para los mercados financieros europeos y globales y para los fondos estructurados como el Fideicomiso. Es probable que esta incertidumbre siga afectando al clima económico mundial y podría afectar a las oportunidades, la fijación de precios, la disponibilidad y el costo de financiamiento, la regulación, los valores o las oportunidades de salida de las empresas o los activos basados en el Reino Unido o en la Unión Europea, o que tengan relaciones de servicio u otras relaciones significativas en el Reino Unido o en la Unión Europea.

A pesar de que las condiciones económicas difieren de un país a otro, la reacción de los inversionistas ante los acontecimientos ocurridos en un país, pueden afectar los mercados de otros países. En el pasado, acontecimientos o condiciones de los Estados Unidos o de países emergentes han tenido un efecto importante en la disponibilidad del crédito en la economía mexicana, han resultado en fugas considerables de capital y propiciado la reducción de la inversión extranjera que el país capta. El impacto negativo de dichos eventos en la economía mexicana podría afectar de forma adversa las operaciones del Fideicomiso y de las Inversiones, y en consecuencia, reducir las cantidades disponibles para realizar Distribuciones conforme al Contrato de Fideicomiso.

Variaciones del tipo de cambio del Peso frente a otras divisas

El tipo de cambio del Peso frente a otras divisas ha sufrido movimientos importantes en el pasado por diversos factores internos y externos; incluso en los últimos meses derivados de la inestabilidad en los mercados financieros internacionales. Dichas variaciones pueden tener un efecto adverso significativo en el desempeño Fideicomiso, del Administrador, de los Vehículos de Inversión y/o del Fideicomiso y, por tanto, en las Distribuciones a los Tenedores.

Riesgos Relacionados con la inversión en bienes inmuebles en México

El Fideicomiso competirá con otros participantes del mercado

El Fideicomiso competirá con otros participantes en el mercado de inversiones inmobiliarias de conformidad con las Políticas

de Inversión del Fideicomiso. Éstos competidores pueden presentar ofertas más competitivas que resulten en menores rendimientos derivados de las Inversiones.

Las inversiones en inmuebles no son inversiones líquidas

Las inversiones en inmuebles en general no son inversiones de fácil realización por lo que se considera que no son líquidas. Su enajenación y por lo tanto, su realización en efectivo, están sujetas al valor de mercado al momento de la operación respectiva, así como a impuestos por traslado de dominio, gastos registrales y otros, lo cual podría tener un efecto adverso en el Patrimonio del Fideicomiso.

Los rendimientos provenientes de las Inversiones están sujetos a diversos factores

Las Inversiones están sujetas a diversos grados de riesgo. Las ganancias disponibles de las Inversiones dependen del monto de ingreso generado y de los gastos incurridos. El flujo de efectivo generado por las Inversiones y la posibilidad de pagar las Distribuciones podrían verse adversamente afectados en caso de que éstas no generen ingresos suficientes para cubrir sus costos de adquisición y de operación. Las ganancias generadas por las Inversiones y el valor de una Inversión en particular podrían verse adversamente afectados por varios factores, incluyendo (i) cambios generales en el entorno económico; (ii) condiciones locales (como una sobre oferta de espacio o una reducción en la demanda de espacio); (iii) competencia basada en las rentas o en precios de ventas; (iv) el atractivo de los inmuebles y su ubicación; (v) condiciones económicas de los arrendadores, arrendatarios, compradores y vendedores de inmuebles; (vi) calidad del mantenimiento, seguro y servicios de administración; (vii)cambios en costos de operación; (viii)la naturaleza cíclica del mercado inmobiliario; (ix) cambios en las tasas de interés; (x) la disponibilidad, costo y términos de financiamientos para la construcción; (xi) la disponibilidad, costo y términos de financiamientos de largo plazo para los activos; (xii) la disponibilidad, costo y términos de financiamientos para los posibles compradores o arrendatarios; (xiii) pérdidas no aseguradas o retrasos debido a accidentes o confiscación; (xiv) regulaciones gubernamentales; (xv) posibilidad de incrementar la responsabilidad al amparo de legislación ambiental, fiscal o de otra índole cambiante; (xvi) vicios de la estructura o del inmueble; (xvii) cambios en la legislación fiscal en materia de bienes inmuebles en los que actualmente se tengan exenciones o beneficios fiscales; (xviii) caso fortuito o fuerza mayor; y (xix) otros factores fuera del control del Administrador, el Fideicomiso o la Asamblea de Tenedores.

Adicionalmente, hay ciertos gastos en los que se incurrirá como parte de la búsqueda de Inversiones los cuales serán pagados con el Patrimonio del Fideicomiso. Estos Gastos de Inversiones No Viables se deberán cubrir y pagar aun cuando la Inversión para la cual se erogaron no se concrete o se lleve a cabo.

Los riesgos relacionados con el desarrollo de las Inversiones inmobiliarias podrían resultar en retrasos o gastos sustanciales no anticipados

Los Vehículos participarán en actividades de desarrollo inmobiliario y por lo tanto las Inversiones están sujetas a los riesgos asociados ordinariamente a dicho sector. Los riesgos incluyen, sin limitación, riesgos relacionados con la disponibilidad y obtención oportuna de diversas licencias y permisos, el costo y la oportuna terminación de la construcción (incluyendo riesgos fuera del control del Administrador o el Fideicomiso, tales como clima adverso o condiciones laborales o escasez o costo de materiales) y la disponibilidad de términos favorables de financiamiento. Estos riesgos podrían resultar en retrasos o gastos sustanciales no anticipados y, bajo ciertas circunstancias, podrían impedir la terminación de las actividades de desarrollo una vez que éstas se hayan iniciado. Lo anterior podría tener un efecto adverso en los flujos esperados de las Inversiones, así como en el monto de fondos disponibles para las Distribuciones derivadas de los Certificados. Los inmuebles relacionados con Inversiones, en tanto son desarrollados, o adquiridos para el desarrollo, podrían producir poco o nada de flujo de efectivo desde la fecha de su adquisición hasta la fecha de terminación del desarrollo y podrían continuar experimentando déficit operativo con posterioridad a la fecha de terminación. Adicionalmente, las condiciones de mercado podrían cambiar durante el curso del desarrollo y volver a dichos inmuebles menos atractivos que al momento de inicio del desarrollo. Lo anterior podría afectar los rendimientos obtenidos por las Inversiones y en consecuencia, los montos disponibles para Distribuciones derivadas de los Certificados, en su caso.

Podrían no obtenerse las autorizaciones gubernamentales requeridas para las Inversiones, afectando su desarrollo, o bien cambiar los requisitos de uso de suelo y zonificación

Todas las Inversiones inmobiliarias están sujetas, entre otras cosas, a reglamentación de uso de suelo, construcción y zonificación, entre otros. La realización de las Inversiones y sus frutos podrían estar sujetos a autorizaciones, permisos o licencias federales, estatales o municipales. La negativa de la Autoridad Gubernamental para otorgar o ratificar algún permiso, autorización o licencia ya sea tratándose de Inversiones existentes o de Inversiones nuevas, podría influir de manera adversa en el desarrollo de dichas Inversiones y por tanto en los flujos de efectivo que la misma genere al Fideicomiso, pudiendo limitar los fondos disponibles para efectuar, en su caso, Distribuciones. Las Autoridades Gubernamentales a nivel federal, estatal y municipal participan activamente en la promulgación y cumplimiento de reglamentación relacionada al uso de suelo, restricciones de zonificación y requisitos de construcción y desarrollo, entre otros. Podrían expedirse disposiciones reglamentarias que tengan un efecto restrictivo o limitativo respecto del uso de ciertas estructuras existentes o requerir que dichas estructuras sean renovadas o alteradas de alguna forma. La existencia de dichas disposiciones reglamentarias podría tener como efecto incrementar los gastos y reducir los ingresos de cualesquiera Inversiones afectadas por las mismas y/o impedir la terminación de las actividades de desarrollo tal y como se planearon originalmente.

De igual manera, cualquier acto de una Autoridad Gubernamental que tenga como consecuencia que el suministro de servicios básicos tales como energía eléctrica, gas, agua potable y drenaje se vea afectado podría incidir de manera adversa los resultados de las Inversiones.

Los inmuebles que respaldan las Inversiones podrían ser expropiados por las autoridades competentes

Es posible que la autoridad federal o local emita un decreto por medio del cual expropie los inmuebles relacionados con alguna Inversión. Dicha circunstancia podría afectar de manera adversa los rendimientos respecto a las Inversiones y, en consecuencia, el monto de los fondos disponibles para efectuar, en su caso, Distribuciones. En caso de que se presente una expropiación en los términos antes descritos, la Autoridad Gubernamental respectiva estaría obligada a indemnizar al propietario del inmueble, aunque es posible que dicha indemnización no repare las pérdidas sufridas. En dicho caso, si bien es posible que existan acciones para exigir a la autoridad el pago de una compensación justa, la expropiación y la falta de compensación debe considerarse como un riesgo adicional a los activos relacionados a las Inversiones.

El desempeño del Fideicomiso depende de la situación de los mercados locales

El Fideicomiso está expuesto a los riesgos relacionados con la situación de los distintos mercados inmobiliarios en regiones específicas de México. Las operaciones pueden verse afectadas por la situación de los mercados locales donde se ubican las propiedades del Fideicomiso. Por ejemplo, el exceso de oferta de espacio rentable puede reducir el atractivo de las propiedades y tener un efecto negativo en los ingresos del Fideicomiso. Los factores que pueden influir en la situación de los mercados inmobiliarios a nivel regional incluyen, entre otros, las tendencias demográficas y de la población, el desempleo y el nivel de ingreso personal disponible, la legislación fiscal y los costos de construcción, entre otros.

Posibilidad de evicción o vicios ocultos de los activos inmobiliarios objeto de las Inversiones

No obstante lo anterior, la propiedad de los activos inmobiliarios relacionados a Inversiones puede ser objeto de controversias judiciales por cualquier persona que considere que es titular de un mejor derecho que el del Fideicomiso y/o los Vehículos de Inversión. Dichas controversias podrían ser resueltas a favor de la parte demandante y como consecuencia se podría sufrir la evicción total o parcial de los activos inmobiliarios objeto de las inversiones.

Asimismo, los activos inmobiliarios adquiridos pueden tener defectos ocultos que los hagan total o parcialmente impropios para el desarrollo y operación de los proyectos asociados a las Inversiones, como podría ser la existencia de agentes contaminantes o de sitios arqueológicos protegidos conforme a la legislación aplicable respecto de los activos inmobiliarios no desarrollados (terrenos) o vicios de construcción en los inmuebles ya desarrollados (construcciones). En caso de que los defectos ocultos impidan o disminuyan el posible desarrollo de los proyectos, la obtención de la restitución del precio o, en su caso, la disminución del mismo podría afectarse significativamente el rendimiento esperado de los Certificados.

Invasión de los activos inmobiliarios.

Los activos inmobiliarios adquiridos con motivo de la realización de los proyectos objeto de las Inversiones pueden ser objeto de invasiones por parte de terceros. Dichas invasiones podrían tener un impacto en diversos procesos que forman parte del procedimiento de inversión, el cual podría verse retrasado y con ello consecuentemente el Periodo de Inversión; aunado al hecho de que tendrían que tomarse medidas judiciales para lograr el desalojo de los invasores, las cuales podrían originar gastos importantes para la tramitación de las acciones legales correspondientes. Dichos gastos pueden incluir la implementación de medidas en contra de las invasiones y podrían traducirse en una pérdida de inversión para los Tenedores.

Obstrucciones, bloqueos o retrasos a causa de activistas

Los activos inmobiliarios adquiridos con motivo de la realización de los proyectos objeto de las Inversiones pueden ser objeto de obstrucciones, bloqueos o retrasos a causa de activistas. Dichos activistas suelen ser ambientalistas, vecinos, o personas que consideren que el proyecto está afectando de alguna manera sus intereses propios o del bien común. Dichas obstrucciones o bloqueos podrían tener un impacto en diversos procesos que forman parte del procedimiento de inversión, el cual podría verse retrasado y con ello consecuentemente el Periodo de Inversión; aunado al hecho de que tendrían que tomarse medidas judiciales para lograr la continuación de los proyectos, las cuales podrían originar gastos importantes para la tramitación de las acciones legales correspondientes. Dichos gastos pueden incluir la implementación de medidas en contra de los activistas y podrían traducirse en una pérdida de inversión para los Tenedores. En virtud de la independencia de los impartidores de justicia, no puede garantizar que las autoridades judiciales fallarían a nuestro favor o que resolverían las controversias que pudieran presentarse en un sentido que no afecte los proyectos.

Riesgos Relacionados con las actividades de los Vehículos de Inversión

Los inmuebles propiedad de los Vehículos de Inversión pueden ser dañados por caso fortuito y/o fuerza mayor

Los desastres naturales, las condiciones climáticas adversas o bien las condiciones negativas producidas por terceros, tales como huelgas, plantones y demás paros o suspensión de labores, actos de violencia y terrorismo, bloqueos de accesos a las entradas de los inmuebles objeto de Inversión y/o cualesquiera otros factores que no puedan ser controlados, podrían afectar los inmuebles propiedad de los Vehículos de Inversión, incrementar costos derivados de daños a inventarios, reducir la disponibilidad de materiales y generar un impacto negativo en la demanda de los mercados en los que participa el Fideicomiso. Dicha situación podría tener un impacto negativo en los flujos de efectivo que pudieran generar las Inversiones, reduciendo el Efectivo Disponible para pagar las Distribuciones, en su caso.

La cobertura de los seguros sobre los riesgos asociados a los inmuebles de los Vehículos de Inversión podría ser insuficiente para reparar el daño derivado de siniestros que pudieran actualizarse

El Fideicomiso o, en su caso, los Vehículos de Inversión contratarán seguros para cubrir los riesgos asociados con las Inversiones y los inmuebles subyacentes a los mismos, que desarrollen o controlen. El Administrador vigilará que el tipo y monto de cobertura sean similares a los contratados por propietarios de inmuebles similares, incluyendo un seguro contra daños e incendios de cobertura amplia y cobertura extendida, en cantidades suficientes para permitir la sustitución en caso de pérdida total, sujeto a las deducciones correspondientes. Existen ciertos tipos de pérdidas, generalmente de naturaleza catastrófica derivadas de, por ejemplo, terremotos, inundaciones, huracanes y cualesquiera actos de fuerza mayor, que podrían ser no cuantificables, o bien, que podrían no ser asegurables. La inflación, modificaciones a la regulación en materia de construcción, consideraciones de tipo ambiental y otros factores también podrían hacer financieramente impráctico el uso de ingresos o indemnizaciones derivados de un seguro para efectuar reparaciones o mejoras a un proyecto o al inmueble subyacente al mismo que sufra daños o sea destruido. Adicionalmente, si en virtud de la actualización de un riesgo, las actividades industriales o propias de los negocios de los Vehículos de Inversión se interrumpen, la cobertura del seguro correspondiente podría no cubrir en su totalidad los perjuicios o pérdidas resultantes de dichos eventos. Los ingresos recibidos en virtud de las indemnizaciones de un seguro, en su caso, podrían ser inadecuados para restablecer las operaciones de los proyectos con respecto al inmueble afectado. Adicionalmente, no puede asegurarse que los riesgos particulares que actualmente son

asegurables continuarán siendo asegurables de una forma que sea financieramente aceptable en el futuro.

Riesgos Relacionados con la estructura y operaciones del Fideicomiso.

La estructura del Fideicomiso comprende dos etapas. En la primera etapa, la etapa de desarrollo del fondo se pretende desarrollar y conformar un portafolio de Inmuebles Urbanos de Uso Mixto e Inmuebles Urbanos Comerciales, y enajenar los Activos Residenciales y Territoriales que formen parte de los Inmuebles Urbanos de Uso Mixto. En la segunda etapa se pretende mantener la propiedad de aquellos inmuebles que sean Activos Generados de Ingresos y distribuir trimestralmente los recursos netos que los mismos generen.

El Fideicomiso tendrá una vigencia que comenzará en la fecha de su celebración y, salvo que el Fideicomiso fuera terminado anticipadamente de conformidad como consecuencia de un Evento de Disolución, continuará vigente hasta el día que sea el aniversario número 50 de la Fecha de Emisión Inicial, a la que se denomina el "Término Final del Fondo".

Dentro de los primeros 15 años de vigencia del Fideicomiso, se pretende que el Fiduciario y los Vehículos de Inversión, conforme a las instrucciones del Administrador y con los servicios del Desarrollador:

- desarrollen Inmuebles Urbanos de Uso Mixto e inviertan de forma selectiva en el desarrollo de Inmuebles Urbanos Comerciales autónomos (*stand-alone*), con la intención de formar un portafolio de Activos Generadores de Ingresos, que incluya principalmente, activos inmobiliarios comerciales o de oficinas de calidad institucional; y

- vendan o desinvierta todos los Activos Residenciales y Territoriales que formen parte de los Inmuebles Urbanos de Uso Mixto que hubiesen sido desarrollados conforme al inciso anterior.

Al cumplirse el aniversario número 15 de la Fecha de Emisión Inicial (salvo que dicho plazo se extienda conforme a lo previsto en el Contrato de Fideicomiso), el "Término de la Etapa de Desarrollo del Fondo" tendrá lugar y, una vez que ocurra la Fecha de Venta Hipotética Final, el Fideicomiso deberá mantener la propiedad de todos los Activos Generadores de Ingresos (salvo por los casos previstos en los Documentos de la Emisión); en el entendido, que el Fiduciario deberá distribuir, trimestralmente, todos los recursos que dichos Activos Generadores de Ingresos generen y que se encuentren disponibles para ser distribuidos (ya sea con motivo de rentas o por haber sido enajenados, entre otros), hasta la fecha en que dichos proyectos sean vendidos o desinvertidos por el Fideicomiso de conformidad con el Contrato de Fideicomiso, siempre y cuando todos los gastos y costos asociados a los mismos, y los demás Gastos del Fideicomiso que resulten aplicables, hayan sido pagadas o reservados para su posterior pago.

Una vez que ocurra el Término Final del Fondo, el Administrador deberá haber realizado esfuerzos razonables para que el Fideicomiso: venda o disponga todos los Activos Generadores de Ingresos; y/o transfiera todos los Activos Generadores de Ingresos a algún otro vehículo en el que los Tenedores participen en la misma proporción en la que participan en el Fideicomiso.

Los potenciales Tenedores deben revisar cuidadosamente la estructura del Fideicomiso antes de tomar una decisión de inversión sobre los Certificados.

Exclusividad

De conformidad con los documentos que gobiernan a MIRA, Black Creek y Ivanhoé están sujetos a ciertas obligaciones de exclusividad con MIRA para el desarrollo de ciertos proyectos inmobiliarios urbanos de uso mixto en México, las cuales imponen limitaciones a Black Creek e Ivanhoé y a sus respectivas Afiliadas para invertir en el desarrollo maestro de dichos proyectos inmobiliarios urbanos de uso mixto fuera de MIRA. Dichas restricciones continuarán durante el Periodo de Exclusividad; siempre y cuando Black Creek y Ivanhoé continúen manteniendo su participación en MIRA y, en el caso de Ivanhoé, en el Fondo Paralelo.

Estas obligaciones de exclusividad podrían limitar la posibilidad de Black Creek y Ivanhoé y sus respectivas Afiliadas de desarrollar ciertos proyectos inmobiliarios urbanos de uso mixto en México fuera de MIRA.

La naturaleza propia de las inversiones inmobiliarias puede limitar la diversificación de riesgos en las Inversiones

No obstante que la diversificación es un objetivo del Fideicomiso, no puede asegurarse que el nivel de diversificación que se logrará en las Inversiones, ya sea por región geográfica o por tipo de activo, logre aminorar los riesgos asociados a las mismas. Las Inversiones estarán expuestas a factores climáticos, sociales, económicos y de competencia locales. Las Inversiones se concentrarán principalmente en el sector industrial y por tal motivo el Patrimonio del Fideicomiso podría sufrir un impacto negativo por eventos que afecten al sector industrial de forma predominante o exclusiva.

Responsabilidad limitada

El Fiduciario será responsable ante los Tenedores por el pago de las cantidades adeudadas bajo los Certificados hasta por el monto de los bienes y recursos que formen parte del Patrimonio del Fideicomiso. Los Tenedores de los Certificados sólo podrán tener, sujeto a las disposiciones del Contrato de Fideicomiso, reclamaciones contra los bienes y recursos que formen parte del Patrimonio del Fideicomiso y, en ningún caso, existirá responsabilidad a cargo del Fiduciario por lo que hace al pago de dichas cantidades.

Del mismo modo, ni el Fideicomitente, ni el Administrador, ni el Intermediario Colocador, ni el Co- Inversionista MIRA, ni el Representante Común, ni el Desarrollador, ni sus Afiliadas, tienen responsabilidad alguna de pago por las cantidades adeudadas bajo los Certificados. En caso de que los bienes y recursos que formen parte del Patrimonio del Fideicomiso resulten insuficientes para pagar íntegramente las cantidades adeudadas bajo los Certificados, los Tenedores no tendrán derecho a reclamar al Fiduciario ni el Fideicomitente, ni al Administrador, ni al Intermediario Colocador, ni al Co-Inversionista MIRA, ni al Representante Común ni a sus respectivas Afiliadas.

No existe garantía de que el Fideicomiso logrará sus fines

No existe garantía de que el Fideicomiso logrará la consecución de sus fines debido a la existencia de condiciones adversas en el sector inmobiliario o a la insuficiencia de oportunidades de inversión en el mercado.

El Fideicomiso podría estar sujeto a litigios de tiempo en tiempo

En el curso ordinario de sus negocios, el Patrimonio del Fideicomiso podría estar sujeto a litigios de distinta naturaleza (civil, mercantil, agrario, laboral, entre otros). El resultado de dichos procedimientos puede tener un efecto material adverso sobre el Patrimonio del Fideicomiso y puede permanecer sin resolverse por largos periodos de tiempo. Adicionalmente, el Patrimonio del Fideicomiso podría ser objeto de embargos.

Cualquier litigio podría requerir una gran cantidad de tiempo y atención por parte del Fiduciario y/o del Administrador y dicho tiempo y recursos destinados a resolver los litigios, podrían no ser proporcionales al valor esperado de recuperación de la contingencia en dicho litigio. La defensa de demandas puede derivar en el gasto de montos de dinero significativos, el éxito de las mismas no está garantizado y por lo tanto, pudieran haber gastos adicionales en el pago de daños a los demandantes o en la forma de costos de remediación para subsanar las deficiencias alegadas.

Contratación de créditos o financiamientos con cargo al Patrimonio del Fideicomiso

En caso de que el Fideicomiso contrate créditos o financiamientos con cargo al Patrimonio del Fideicomiso conforme a los lineamientos que en su caso apruebe el Comité Técnico, e incumpla con sus obligaciones de pago bajo dichos créditos, los acreedores respectivos podrían demandar el cumplimiento forzoso de las obligaciones del Fideicomiso bajo los mismos y la ejecución de las garantías que en su caso existan. En caso de la imposibilidad del Fideicomiso de repagar los créditos que pudieran llegar a existir o de la ejecución forzosa de todo o parte del Patrimonio del Fideicomiso como resultado de una sentencia resolutoria, la situación financiera del Fideicomiso podría verse afectada adversamente, influyendo en el resultado de

sus operaciones, el Efectivo Disponible para pagar Distribuciones.

El Fideicomiso podrá celebrar operaciones financieras derivadas

De conformidad con el Contrato de Fideicomiso, el Administrador podrá instruir al Fiduciario a celebrar operaciones financieras derivadas, incluyendo contratos marco de operaciones financieras derivadas, suplementos y sus anexos y confirmaciones. Las operaciones con instrumentos financieros derivados tienen características complejas y conllevan riesgos particulares a este tipo de instrumentos, que podrían afectar en forma adversa el Patrimonio del Fideicomiso y la realización de Distribuciones a los Tenedores.

Llamadas de Capital y Dilución Punitiva

Los Certificados están sujetos a Llamadas de Capital. En caso de que un Tenedor no suscriba y pague los Certificados que le corresponda se verá sujeto a la dilución punitiva descrita en el Contrato de Fideicomiso, ya que el monto aportado por dicho Tenedor al Fideicomiso no será proporcional al número de Certificados que tendrá después de la Emisión Subsecuente respecto de la cual no suscribió y pagó los Certificados conforme a la Llamada de Capital correspondiente. Es decir, el porcentaje que representen los Certificados de los que sea titular antes de la Emisión Subsecuente respecto de los Certificados en circulación después de la Emisión Subsecuente, disminuirá más allá del monto proporcional que debía haber aportado al Fideicomiso respecto de la Emisión Subsecuente, y la parte proporcional acrecentará en beneficio de los Tenedores que sí pagaron los Certificados que se emitieron en la Emisión Subsecuente. De esta forma, a través de la dilución punitiva, (i) el número de Certificados que se emitan en una Emisión Subsecuente conforme a una Llamada de Capital en relación con el monto de dicha Emisión Subsecuente será mayor respecto del número de Certificados que se emitieron en la Emisión Inicial en relación con el Monto Inicial de la Emisión, y (ii) el precio de dichos Certificados que se emitan en una Emisión Subsecuente conforme a una Llamada de Capital será menor al precio de los Certificados previamente emitidos, según se determinen, en cada caso, basado en el monto de dicha Emisión Subsecuente Dicha dilución punitiva para el Tenedor que no acuda a una Llamada de Capital y en beneficio incremental para los Tenedores que sí lo hagan, se verá reflejada (i) en las Distribuciones y cualquier otro pago que tengan derecho a recibir los Tenedores respecto de los Certificados; (ii) en los derechos de voto en las Asambleas de Tenedores y otros derechos relacionados a las Asambleas de Tenedores; (iii) en los derechos para designar y mantener la designación de Miembros del Comité Técnico; y (iv) en el derecho a suscribir Certificados que se emitan en Emisiones Subsecuentes, ya que dicho derecho se basa en el número de Certificados de los que sea titular el Tenedor al cierre de operaciones de la Fecha de Registro que se establezca en la Llamada de Capital correspondiente.

En caso de que cualquier Tenedor incumpla con cualquier Llamada de Capital, el Fideicomiso podría verse imposibilitado para cumplir con sus obligaciones y podría no ser capaz de cumplir con el plan de negocios y el calendario de inversiones descritos en el presente reporte. Lo anterior podría afectar en forma adversa y significativa las Distribuciones a los Tenedores. No puede asegurarse que todos los Tenedores acudirán a las Llamadas de Capital y suscriban y paguen los Certificados que se emitan en una Emisión Subsecuente, a pesar de la existencia de la dilución punitiva. No existe obligación alguna por parte del Administrador, del Representante Común, del Fiduciario ni de cualesquiera de sus afiliadas o subsidiarias de cubrir el faltante que se genere si un Tenedor no atiende a las Llamadas de Capital.

Dificultad de verificar términos de mercado en operaciones con partes relacionadas

Aun cuando el Contrato de Fideicomiso prevé expresamente que, excepto por las transacciones cuyos términos estén expresamente previstos en, o pre-aprobados por, el Contrato de Fideicomiso y el resto de los Documentos de la Emisión, el Administrador, el Desarrollador y las Afiliadas MIRA no celebrarán operación alguna con el Fideicomiso o con cualquier Vehículo de Inversión, a menos que los términos de dicha operación sean de mercado y no resulten menos favorables para el Fideicomiso o para dicho Vehículo de Inversión, comparados con los términos que hubieran sido obtenidos para una transacción con cualquier otro tercero, es posible que en la práctica existan dificultades para verificar que dichas operaciones en efecto hayan sido celebradas en dichos términos.

Ausencia de recursos en contra del Administrador

El Contrato de Fideicomiso contiene disposiciones exculpatorias e indemnizatorias que limitan los casos en que las partes y sus afiliadas son responsables frente al Fideicomiso o los Tenedores. Como resultado de ello, en ciertos casos los derechos de los Tenedores para ejercer acciones pueden ser más limitados que los que tendrían de no existir dichas limitaciones.

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

En el segundo trimestre se registraron Gastos de Administración por un total de Mx$6,423,045 después de IVA. A continuación, se presenta un desglose de los Gastos de Administración:

	Q2
Gastos de Administración	
Cuotas por Administración	4,845,508
Honorarios por auditoria	382,800
Honorarios por valuación	377,241
Honorarios contables y fiscales	314,940
Derechos por supervisión	120,486
Honorarios del Representante Común	187,873
Honorarios al Fiduciario	116,000
Derechos por inscripción	71,485
Amortización de licencias	6,712
Total Gastos de Administración	**6,423,045**

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

El Administrador determinará los retornos del Fideicomiso y las Inversiones basado en métodos usuales de valuación como Tasa Interna de Retorno (TIR), flujos descontados, y múltiplos comparables.

Estructura de la operación [bloque de texto]

Se realizó una sesión de comité técnico el día 14 de mayo de 2021 en donde se tomó la siguiente resolución relativa al primer trimestre de 2021:

Se tiene por rendido y aprobado el informe de Administrador y del Fideicomiso respecto a las Inversiones, Desinversiones y demás eventos relevantes correspondiente al primer trimestre del 2021.

Patrimonio del Fideicomiso [bloque de texto]

i) Desempeño de los valores emitidos

En la fecha de Emisión Inicial fueron emitidos 7,999,999 certificados, los cuales no tienen expresión de valor nominal, con un precio de colocación de Mx$100 cada uno, llegando a un total de Mx$ 799,999,900 como Monto de la Emisión Inicial.

El 24 de junio de 2020, se llevó a cabo la primera Emisión Subsecuente de Certificados, colocándose 899,992 Certificados a un precio de suscripción de $50.00 y habiéndose recibido un monto total de $44,999,600.00.

El 11 de diciembre de 2020, se llevó a cabo la segunda Emisión Subsecuente de Certificados, colocándose 3,179,270 Certificados a un precio de suscripción de $25.00 y habiéndose recibido un monto total de $79,481,750.00.

El 11 de marzo de 2021, se llevó a cabo la tercera Emisión Subsecuente de Certificados, colocándose 5,591,988 Certificados a un precio de suscripción de $12.50 y habiéndose recibido un monto total de $69,899,850.00.

Al Cierre del Periodo, el Fideicomiso no ha realizado Distribuciones a los Tenedores.

ii) Contratos y acuerdos

2.1Resumen del Contrato de Fideicomiso

El Contrato de Fideicomiso fue celebrado el 23 de septiembre de 2016 entre el Fideicomitente, el Administrador, el Fideicomisario en Segundo Lugar, el Fiduciario y el Representante Común. Adicionalmente, se celebró el primer convenio modificatorio el 5 de diciembre de 2019 entre el Fideicomitente, el Administrador, el Fideicomisario en Segundo Lugar, el Fiduciario y el Representante Común.

Patrimonio del Fideicomiso

Durante la vigencia del Contrato de Fideicomiso, el patrimonio del Fideicomiso se conforma, según sea el caso, de los siguientes activos:

(i) la Aportación Inicial;

(ii) la Aportación Adicional;

(iii) el Monto Inicial de la Emisión;

(iv) cada uno de los Montos Adicionales de la Emisión;

(v) cada uno de los Montos Adicionales Requeridos;

(vi) cualesquier derechos fideicomisarios o participaciones en cualquier Vehículo de Inversión que sean propiedad o adquiera el Fiduciario para realizar Inversiones conforme a lo establecido en el Contrato de Fideicomiso;

(vii) cualesquiera derechos de crédito derivados de o relacionados con cualquier crédito o financiamiento otorgado por el Fiduciario a cualquier Vehículo de Inversión conforme a lo establecido en el Contrato de Fideicomiso, así como cualesquiera documentos de crédito derivados de o relacionados con dichos derechos de crédito (incluyendo, sin limitación, cualquier pagaré o instrumento de garantía relacionado con los mismos);

(viii) cualesquier pagos, activos, bienes o derechos que reciba el Fiduciario de los Vehículos de Inversión;

(ix) cualesquier pagos, activos, bienes (incluyendo bienes inmuebles) o derechos que reciba el Fiduciario de las Inversiones, o que constituyan Inversiones, en cada caso, realizadas directamente por el Fiduciario en los términos establecidos en el Fideicomiso, o derivados de dichas Inversiones o de una desinversión de las mismas;

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

(xi) todas y cualquier cantidad derivada de la inversión de las cantidades depositadas de las Cuentas de Fideicomiso en Inversiones Temporales;

(xii) todos y cada uno de los demás activos, recursos y derechos cedidos al y/o adquiridos por el Fiduciario por cualquier título en cumplimiento de los Fines del Fideicomiso de conformidad con, o según lo previsto en, el Contrato de Fideicomiso, incluyendo contratos de cobertura; y

(xiii) todos y cada uno de los montos en efectivo y cualesquiera frutos, productos y/o rendimientos derivados de o relacionados con los bienes descritos en los incisos anteriores de este apartado incluyendo los derechos derivados de, o relacionados con, la inversión u operación del Fideicomiso, incluyendo, sin limitación, el cobro de multas y penalidades por incumplimiento de contratos y otros derechos similares.

En la fecha de celebración del Fideicomiso, el Fiduciario entregó al Fideicomitente, al Administrador, al Fideicomisario en Segundo Lugar y al Representante Común un inventario de los bienes que forman parte del Patrimonio del Fideicomiso a dicha fecha. Las variaciones respecto de los bienes que integran el Patrimonio del Fideicomiso se harán constar en los estados de cuenta que entregue el Fiduciario en términos del Contrato de Fideicomiso. Dicho inventario se modificará de tiempo en tiempo y dichas modificaciones deberán de ser reflejadas en los estados de cuenta y/o estados financieros que emita el Fiduciario.

Partes del Fideicomiso

Las partes del Contrato de Fideicomiso son:

Fideicomitente: MIRA Manager, S. de R.L. de C.V.

Fiduciario: CI Banco, S.A., Institución de Banca Múltiple

Fideicomisarios en Primer Lugar:

Los tenedores, los cuales estarán representados en todo momento por el Representante Común.

Fideicomisario en Segundo Lugar: MIRA Cerpi, L.P.

Administrador: MIRA Manager, S. de R.L. de C.V.

Representante Común: Monex Casa de Bolsa, S.A. de C.V., Monex Grupo Financiero.

Ninguna persona podrá adherirse al Contrato de Fideicomiso ni podrá incrementarse el número de involucrados una vez constituido el Fideicomiso y efectuada la Emisión Inicial, con excepción de la incorporación de Tenedores o la sustitución del Administrador, del Fiduciario y/o el Representante Común, en cada caso, de conformidad con los términos establecidos en el Contrato de Fideicomiso.

Fines del Fideicomiso

El fin del Contrato de Fideicomiso es crear una estructura para que el Fiduciario pueda (i) emitir y ofrecer públicamente y de forma restringida Certificados Bursátiles en México (ii) destinar los recursos derivados de la Emisión Inicial y cualquier Emisión Subsecuente para hacer Inversiones, ya sea directamente o a través de uno o varios Vehículos de Inversión, (iii) distribuir los productos de los Vehículos de Inversión e Inversiones, junto con otros montos depositados en las Cuentas del Fideicomiso, entre los Tenedores y el Fideicomisario en Segundo Lugar conforme a los términos establecidos en el Contrato de Fideicomiso y (iv) realizar todas aquéllas actividades que el Administrador, o en su caso, cualquier otra Persona que conforme a los términos del Contrato de Fideicomiso o el Acta de Emisión tenga derecho a instruir al Fiduciario y que sean necesarias, recomendables, convenientes o incidentales a las actividades descritas en los incisos (i) a (iii) (los "Fines del Fideicomiso") anteriores. En relación con lo anterior, el Fiduciario deberá:

- Ser el único y legítimo propietario, y tener y mantener la titularidad de los bienes, derechos y obligaciones que actualmente o en el futuro formen parte del Patrimonio del Fideicomiso durante la vigencia del Contrato de Fideicomiso;

- Establecer, mantener y administrar las Cuentas del Fideicomiso y en su caso, instruir sobre el establecimiento, mantenimiento y administración de las cuentas bancarias o de inversión de los Vehículos de Inversión, conforme a lo dispuesto en el Contrato de Fideicomiso y aplicar todos los recursos de las Cuentas del Fideicomiso (incluyendo las Inversiones Temporales) de conformidad con el Contrato de Fideicomiso;

- De conformidad con la Ley Aplicable, llevar a cabo la Emisión Inicial y cada una de las Emisiones Subsecuentes, en los términos previstos en los Documentos de la Emisión;

- De conformidad con la Ley Aplicable, llevar a cabo aquellos actos y gestiones y celebrar y firmar aquellos documentos, solicitudes y notificaciones necesarias o convenientes para registrar y mantener el registro de los Certificados Bursátiles en el RNV y listar y mantener el listado de Certificados Bursátiles en la BMV y ofrecerlos públicamente en México, así como actualizar dicho registro y listado, según resulte necesario en virtud de las Llamadas de Capital o por cualquier otro motivo, con la asistencia y conforme a las instrucciones que para tal efecto reciba del Administrador;

- Mantener y conservar la propiedad y titularidad del Patrimonio del Fideicomiso conforme a los términos y sujeto a las condiciones del Contrato de Fideicomiso, dando cumplimiento a la Ley Aplicable en todo

momento;

- Suscribir el Acta de Emisión y el título o títulos que documenten los Certificados Bursátiles así como depositarlos en Indeval (y en caso de ser necesario sustituirlos);

- Tener la titularidad de, o adquirir, derechos fideicomisarios, partes sociales, acciones, y/o cualquier otro derecho de cualquier Vehículo de Inversión;

- Otorgar créditos o financiamientos a cualquier Vehículo de Inversión con la asistencia y conforme a las instrucciones que para tal efecto reciba del Administrador;

- Realizar Inversiones directamente conforme los términos del Contrato de Fideicomiso, de conformidad con las instrucciones que para tal efecto reciba del Administrador;

- Celebrar el Contrato de Administración con el Administrador y el Contrato de Desarrollo con el Desarrollador, y cumplir con sus obligaciones al amparo de los mismos;

- Celebrar un contrato de administración substituto con un administrador sustituto en caso que el Administrador sea removido o renuncie como administrador conforme a los términos establecidos en el Contrato de Fideicomiso y el Contrato de Administración, así como celebrar un contrato de desarrollo substituto con un desarrollador sustituto en caso que el Desarrollador sea removido o renuncie como desarrollador conforme a los términos establecidos en el Contrato de Fideicomiso y el Contrato de Desarrollo y, en cada caso cumplir con sus obligaciones al amparo de los mismos;

- Celebrar el Contrato de Coinversión MIRA y el Contrato de Coinversión Ivanhoé;

- Celebrar un contrato de prestación de servicios con el Representante Común;

- Celebrar el Contrato de Colocación con el Intermediario Colocador;

- Contratar a Deloitte Touche Tohmatsu como Auditor Externo, y sustituir al Auditor Externo de conformidad con las instrucciones del Administrador con la aprobación previa del Comité Técnico como Asunto Reservado en el entendido que dicha aprobación no será necesaria cuando el auditor externo sustituto sea cualquiera de Pricewaterhouse Coopers, Ernst & Young, KPMG, o cualquiera de sus subsidiarias en México;

- Contratar y sustituir al Valuador Independiente y al Valuador Inmobiliario de conformidad con las instrucciones del Administrador, con la aprobación previa del Comité Técnico; en el entendido, que dicha aprobación no será necesaria cuando el valuador independiente sea cualquiera de 414 Capital Inc, Proveedor Integral de Precios, S.A. de C.V., o Valuación Operativa y Referencias de Mercado, S.A. de C.V., o cualquiera de sus subsidiarias en México o cuando el valuador inmobiliario sea cualquiera de Cushman & Wakefield, S. de R.L. de C.V.; Colliers Lomelin, S.A. de C.V.; CBRS, S. de R.L. de C.V.; Jones Lang LaSalle, S.A. de C.V.; Coldwell Banker, S.A. de C.V.; Tasaciones Inmobiliarias México, S.A. de C.V., o cualquiera de sus subsidiarias en México;

- En caso que, ocurra un Evento de Disolución y si así lo determina la Asamblea de Tenedores, tomar las acciones previstas en el Contrato de Fideicomiso;

- Pagar, con recursos disponibles en el Patrimonio del Fideicomiso y hasta donde éste alcance, cualquier obligación de conformidad con lo establecido en el Contrato de Fideicomiso y los Documentos de la Emisión, incluyendo de forma enunciativa más no limitativa, hacer distribuciones a los Tenedores y al

Fideicomisario en Segundo Lugar conforme a los términos del Contrato de Fideicomiso;

- Preparar y proveer toda la información relacionada con el Patrimonio del Fideicomiso que deba ser entregada de conformidad con el Contrato de Fideicomiso y la Ley Aplicable, así como toda la información que sea requerida de conformidad con otras disposiciones del Contrato de Fideicomiso y otros contratos de los que el Fideicomiso sea parte;

- Invertir cualesquiera cantidades depositadas en las Cuentas del Fideicomiso en Inversiones Temporales;

- Conforme a las instrucciones del Administrador, celebrar cualquier operación de cambio de divisas para convertir a Dólares, Pesos o cualquier otra moneda, como lo instruya el Administrador, cualesquiera cantidades recibidas en las Cuentas del Fideicomiso, en cada caso al tipo de cambio aplicable al momento en que se obtuvo en las casas de cambio o instituciones financieras de reconocido prestigio en México, en la fecha de las operaciones de cambio de divisas aplicables;

- Llevar a cabo todos los actos y gestiones que resulten necesarios o convenientes para cumplir en todo momento con el régimen fiscal previsto en el Contrato de Fideicomiso;

- Otorgar los poderes especiales y/o generales limitados que se requieran para la defensa del Patrimonio del Fideicomiso, en favor de las Personas que el Fideicomitente, el Administrador y/o el Representante Común designen, según corresponda de conformidad con los términos establecidos en el Contrato de Fideicomiso y el Contrato de Administración;

- De conformidad con las instrucciones previas y por escrito del Administrador, celebrar operaciones financieras derivadas a efecto de proteger el valor de las cantidades depositadas en las Cuentas del Fideicomiso, incluyendo el obtener coberturas respecto de cualquier moneda y tasas de interés, y para firmar todos y cualesquiera contratos relacionados con las mismas, incluyendo contratos marco de operaciones financieras derivadas, suplementos y sus anexos y confirmaciones; en el entendido, que en ningún caso podrá el Administrador instruir al Fiduciario para que celebre operaciones financieras derivadas con fines especulativos;

- De conformidad con las instrucciones previas y por escrito del Administrador, solicitar préstamos de terceros o incurrir en deuda, directamente o a través de los Vehículos de Inversión, de conformidad con los términos de las disposiciones relacionadas con el apalancamiento previstas en el Contrato de Fideicomiso, así como constituir gravámenes y/u otorgar garantías reales o personales respecto a todo tipo de obligaciones o compromisos que asuma el Fiduciario o cualquiera de los Vehículos de Inversión (incluyendo, sin limitación, asumir la calidad de obligado solidario o avalista, y/o transferir activos al fiduciario de un fideicomiso de garantía o establecer reservas específicas de la Cuenta General a fin de garantizar los pagos o aportaciones a ser realizados respecto de cualquier Inversión), únicamente en su carácter de Fiduciario del Fideicomiso y exclusivamente respecto del Patrimonio del Fideicomiso y hasta donde éste alcance;

- Contratar con cargo a la Reserva para Gastos de Asesoría y/o proporcionar al Representante Común, con cargo a la Reserva para Gastos de Asesoría, los recursos necesarios para realizar las contrataciones de los terceros que asistan a dicho Representante Común en el cumplimiento de sus obligaciones, según le sea instruido por el Representante Común, en términos de lo establecido en el Contrato de Fideicomiso;

- Contratar Asesores Independientes a solicitud del Comité Técnico y/o la Asamblea de Tenedores, en términos de lo establecido en el Contrato de Fideicomiso;

- Llevar a cabo cualquier acto necesario para inscribir el Fideicomiso y/o cualquier otro Documento de la

Emisión que se requiera en el Registro Único de Garantías Mobiliarias; y

- En general, llevar a cabo cualquier otra acción que sea necesaria o conveniente para satisfacer o cumplir con los Fines del Fideicomiso, los Documentos de la Emisión, o la Ley Aplicable.

Emisión de Certificados

De conformidad con los artículos 62, 63, 64 y 68 de la LMV, el artículo 7, fracción IX de la Circular Única los términos y condiciones convenidos en el Contrato de Fideicomiso, el Acta de Emisión y el título que ampare los Certificados Bursátiles, el Fiduciario de conformidad con las instrucciones que al efecto reciba del Administrador, emitió los Certificados Bursátiles de conformidad con lo siguiente:

- En la Fecha de Emisión Inicial el Fiduciario conforme a las instrucciones previas y por escrito del Administrador, realizó la Emisión Inicial en la Fecha de Emisión Inicial por un monto igual al 20% del Monto Máximo de la Emisión emitiendo el número de Certificados Bursátiles señalados en el Acta de Emisión, los cuales fueron inscritos en el RNV, listados en la BMV y ofrecidos públicamente en México a un precio de $100.00 cada uno; en el entendido que en ningún caso se podrá ampliar el Monto Máximo de la Emisión una vez que el Fiduciario haya realizado la primer Llamada de Capital, salvo que se cuente con el consentimiento de los Tenedores que representen el 75% de los Certificados Bursátiles en circulación con derecho a voto de conformidad con el Contrato de Fideicomiso; y

- Sujeto a la actualización de la inscripción de los Certificados en el RNV, en o antes de que tenga lugar cada Fecha de Emisión Subsecuente, el Fiduciario emitirá Certificados Bursátiles adicionales, los cuales deberán ser inscritos en el RNV, listados en la BMV y entregados a los Tenedores que cumplan con la Llamada de Capital correspondiente y paguen el precio respectivo en función del número de Certificados del que sean titulares conforme a las siguientes fórmulas:

1) Para determinar el número de Certificados Bursátiles que el Fiduciario emitirá en la Fecha de Emisión Subsecuente correspondiente, se utilizará la siguiente fórmula:

$$X_i = (2^i)\left({}^{Y_i}/_{100}\right)$$

Dónde:

X_i = Número de Certificados Bursátiles que correspondería emitir en la Fecha de Emisión Subsecuente correspondiente; asumiendo que todos los Tenedores han pagado todos los Certificados Bursátiles que les hubiera correspondido pagar conforme a las Llamadas de Capital previas.

Y_i = Monto Adicional Requerido correspondiente, redondeado a aquel número inmediato superior que provoque que el resultado de Xi siempre sea un número entero.

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

2) Para determinar el precio que los Tenedores deberán pagar por cada Certificado Bursátil que el Fiduciario emita en la Fecha de Emisión Subsecuente correspondiente (el "Precio por Certificado"), se utilizará la siguiente fórmula:

$$P_i = {}^{Y_i}/_{X_i}$$

Dónde:

Pi = Precio por Certificado; en el entendido que para calcular Pi se utilizarán hasta diez puntos decimales.

3) Para determinar el número de Certificados que cada Tenedor Registrado debe pagar por cada Certificado Bursátil del que haya sido titular en la Fecha de Registro correspondiente, se determinará utilizando la siguiente fórmula:

$$C_i = \frac{X_i}{\sum_{j=1}^{i} Xj - 1}$$

Dónde:

Ci = Número de Certificados que un Tenedor Registrado debe pagar por cada Certificado Bursátil del que haya sido titular en la Fecha de Registro correspondiente.

Los cálculos descritos en los numerales (1), (2) y (3) anteriores serán realizados por el Administrador, quien a su vez notificará el resultado de los mismos al Fiduciario y al Representante Común para su validación, previo al envío de la instrucción que hará llegar al Fiduciario para llevar a cabo la Llamada de Capital. El número de Certificados Bursátiles que cada Tenedor Registrado deberá pagar resultará de multiplicar (i) el número de Certificados que dicho Tenedor Registrado mantenga al cierre de operaciones de la Fecha de Registro, por (ii) por el factor de suscripción que resulte de la formula descrita en (3); en el entendido que el resultado de dicha multiplicación se redondeará al entero inferior más próximo de ser necesario.

Los términos y condiciones de los Certificados Bursátiles se establecen en el Acta de Emisión y en el título que representa los Certificados Bursátiles, los cuales se rigen e interpretan de conformidad con la Ley Aplicable.

Los Certificados emitidos por el Fiduciario estarán documentados en un solo título global que ampare todos los Certificados, sin expresión de valor nominal, emitidos a la fecha de Emisión correspondiente, el cual estará regido bajo la Ley Aplicable. El título correspondiente a Emisiones anteriores será canjeado cada vez que se lleve a cabo una Emisión Subsecuente por un nuevo título que represente todos los Certificados en circulación (incluyendo los emitidos conforme a dicha Emisión Subsecuente). Cada título emitido por el Fiduciario deberá ser depositado en Indeval y cumplir con todos los requisitos legales de conformidad con la LMV, la Circular Única y cualquier otra Ley Aplicable. El título representativo de los Certificados que se emitan en la Emisión Inicial será depositado por el Fiduciario en Indeval en o antes de la Fecha de Emisión Inicial; en el entendido que en relación con cualquier Emisión Subsecuente, el título anterior será canjeado por un nuevo título que represente todos los Certificados en circulación (incluyendo los emitidos conforme a dicha Emisión Subsecuente) a más tardar el Día Hábil anterior a la Fecha de Emisión Subsecuente respectiva. Asimismo, el nuevo título que sea depositado, deberá incluir al menos las siguientes especificaciones: (i) los datos completos de cada oficio de autorización de la CNBV de actualización de la inscripción en el RNV relativa a cada Emisión Subsecuente, (ii) la fecha de la Emisión Inicial y de la Emisión Subsecuente correspondiente en orden cronológico, haciendo mención también a todas las Emisiones Subsecuentes que se hayan realizado, (iii) la cantidad restante no colocada del Monto Máximo de la Emisión, (iv) el precio de colocación de los Certificados de la Emisión Subsecuente respectiva y de los Certificados de las demás Emisiones que se hayan realizado, (v) el número total de los Certificados de la Emisión Subsecuente respectiva y de cada Emisión Subsecuente que se haya realizado, (vi) el monto total de los Certificados efectivamente suscritos en la Emisión Subsecuente respectiva y en cada Emisión Subsecuente que se haya

realizado, (vii) el destino de los recursos obtenidos de cada una de las Llamadas de Capital en virtud de las cuales se lleven a cabo las Emisiones Subsecuentes respectivas, y (viii) en su caso, cualesquier modificaciones aprobadas por la Asamblea de Tenedores que deban reflejarse en el título.

Las distribuciones y los pagos que deban realizarse al amparo de los Certificados Bursátiles serán realizados exclusivamente con los bienes que integran el Patrimonio del Fideicomiso. El Patrimonio del Fideicomiso también está disponible para realizar pagos de las demás comisiones, honorarios, gastos, obligaciones, indemnizaciones y cualesquiera pagos, responsabilidades u otras obligaciones contemplados en el Fideicomiso. En caso que el Patrimonio del Fideicomiso sea insuficiente para realizar los pagos o distribuciones debidos al amparo de los Certificados Bursátiles, no habrá obligación del Fiduciario, del Fideicomitente, del Administrador, del Representante Común, del Intermediario Colocador o cualquiera de sus Afiliadas, de realizar dichos pagos o distribuciones respecto de los Certificados Bursátiles. Ni el Fiduciario (excepto con los bienes disponibles en el Patrimonio del Fideicomiso, en los términos convenidos en el Fideicomiso), ni el Fideicomitente, ni el Administrador, ni el Representante Común, ni el Intermediario Colocador, ni cualesquiera de sus Afiliadas, estarán obligados en lo personal a hacer cualquier pago o distribución debidos al amparo de los Certificados Bursátiles.

Llamadas de Capital

Cada Tenedor, por el hecho de adquirir Certificados Bursátiles, ya sea en la oferta pública restringida o en el mercado secundario,

(i)se adhiere a los términos del Contrato de Fideicomiso y del Acta de Emisión, y asume todas las obligaciones y derechos derivados de los mismos, y (ii) conviene y se obliga con el Fiduciario a realizar aportaciones de dinero al Fideicomiso en cada ocasión en que el Fiduciario efectúe una Llamada de Capital con el propósito de lograr la consecución de los Fines del Fideicomiso, por los montos, en las fechas y conforme a los demás términos previstos en este apartado.

Durante el Periodo de Inversión, el Fiduciario, conforme a las instrucciones que reciba del Administrador, podrá en cualquier momento requerir a los Tenedores para que aporten cantidades de dinero para realizar Inversiones y para demás propósitos previstos en el Contrato de Fideicomiso y demás Documentos de la Emisión; en el entendido que el Fiduciario únicamente podrá realizar Llamadas de Capital si los recursos netos de la Emisión Inicial, excluyendo la Reserva para Gastos de Asesoría, han sido totalmente utilizados (o reservados para ser utilizados) para efectuar Pagos del Fideicomiso; o bien, en caso que dichos recursos netos de la Emisión Inicial, excluyendo la Reserva para Gastos de Asesoría, resulten insuficientes para realizar (o para reservar para su posterior realización) cualquiera de dichos pagos. Una vez concluido el Periodo de Inversión, el Fiduciario únicamente podrá realizar Llamadas de Capital en los siguientes casos:

- Para pagar Gastos del Fideicomiso, Comisión de Administración, cualquier endeudamiento incurrido por el Fideicomiso o cualquier Vehículo de Inversión, y cualesquiera otros pagos de conformidad con los términos previstos en el Contrato de Fideicomiso, el Contrato de Administración y el Contrato de Desarrollo;

- Para pagar Inversiones Previamente Acordadas; y

- Para pagar Inversiones de Seguimiento.

En el entendido, que el Fiduciario, conforme a las instrucciones que reciba del Administrador, deberá llevar a cabo las Llamadas de Capital que resulten necesarias de conformidad con lo previsto en la Sección 9.10(b) y/o 9.10(f) del Contrato de Fideicomiso.

Previo a cada Llamada de Capital, el Administrador deberá entregar al Fiduciario, con copia al Representante Común una instrucción (cada una, una “Instrucción para Llamada de Capital”), al menos 1 Día Hábil previo a aquél en que se vaya a publicar el Aviso de Llamada de Capital respectivo, en la que se deberá especificar, entre otros:

- El monto total, en pesos, a ser fondeado por los Tenedores con motivo de dicha Llamada de Capital, el cual no podrá ser superior, junto con el Monto Inicial de la Emisión y todos los Montos Adicionales Requeridos anteriores, al Monto Máximo de la Emisión, y una descripción general del destino que se dará a los recursos respectivos;

- El número de Certificados Bursátiles que se emitirán con motivo de dicha Llamada de Capital, el Precio por Certificado que corresponda a dichos Certificados Bursátiles, y el número de Certificados Bursátiles que cada Tenedor Registrado debe pagar por cada 1 Certificado Bursátil del que haya sido titular en la Fecha de Registro correspondiente;

- La Fecha Ex–Derecho, la Fecha de Registro, la Fecha Límite de Suscripción y el Día Hábil en que los Tenedores deberán pagar, a través de Indeval, la porción del Monto Adicional Requerido que les corresponda, es decir, la cantidad que resulte de multiplicar el Precio por Certificado de dicha Llamada de Capital por el número de Certificados que les corresponda suscribir y pagar por cada Certificado del que cada Tenedor Registrado haya sido titular en la Fecha de Registro respectiva, el cual deberá ser el segundo Día Hábil posterior a la Fecha Límite de Suscripción (la "Fecha de Emisión Subsecuente"), así como la cuenta en Indeval en la cual deberá hacerse dicho pago;

- El formato de carta (la "Carta de Cumplimiento") que deberá suscribir cada entidad financiera depositante en Indeval a través de la cual los Tenedores Registrados mantengan sus Certificados, misma que incluirá (1) el número de Certificados que dicho depositante mantiene en Indeval por cuenta del Tenedor Registrado respectivo, (2) el número de Certificados Bursátiles de dicha Emisión Subsecuente que le corresponderán a dicho Tenedor Registrado, (3) los datos de la cuenta en Indeval a la cual deberán acreditársele los Certificados Bursátiles de dicha Emisión Subsecuente y la mención de que el Tenedor Registrado se obliga a pagar una cantidad igual a la que resulte de multiplicar el Precio por Certificado de dicha Llamada de Capital por el número de Certificados que le corresponda suscribir y pagar, precisamente en la Fecha de Emisión Subsecuente, y la mención de que cada Carta de Cumplimiento deberá ser entregada al Fiduciario el Día Hábil siguiente a la Fecha de Registro.

El Fiduciario, con por lo menos 16 Días Hábiles de anticipación a la Fecha de Emisión Subsecuente que corresponda, publicará en Emisnet un aviso (cada uno, un "Aviso de Llamada de Capital") en el que se deberá reflejar los términos contenidos en la Instrucción para Llamada de Capital correspondiente. Cada Aviso de Llamada de Capital deberá ser publicado nuevamente en Emisnet cada 2 Días Hábiles contados a partir del primer anuncio y hasta la Fecha de Emisión Subsecuente.

En la Fecha de Emisión Subsecuente, el Fiduciario transferirá el número de Certificados de la Emisión Subsecuente correspondiente a aquellos Tenedores Registrados que efectivamente paguen, en esa misma fecha, la porción del Monto Adicional Requerido que les corresponda.

Las obligaciones relacionadas con cada Llamada de Capital en los términos descritos en el Contrato de Fideicomiso serán a cargo de cada Tenedor que al cierre de operaciones de la Fecha de Registro relativa a dicha Llamada de Capital sea titular de Certificados Bursátiles en términos de la Ley Aplicable, sin dar efectos, respecto de dicha Llamada de Capital, a las transferencias realizadas con posterioridad a dicha Fecha de Registro. Considerando los mecanismos de operación de la BMV, cualquier Persona que adquiera Certificados en o con posterioridad a la Fecha Ex-Derecho, no será considerado como Tenedor Registrado y no podrá participar en la Llamada de Capital respectiva, y en caso de que el Tenedor Registrado correspondiente no cumpla con las obligaciones derivadas de la misma, dicho Tenedor sufrirá la dilución punitiva. Por el contrario, el Tenedor que transfiera Certificados Bursátiles en o con posterioridad a dicha Fecha Ex-Derecho, deberá suscribir antes de la Fecha Límite de Suscripción, los Certificados Bursátiles que le corresponda suscribir conforme dicha Llamada de Capital con base en el número de Certificados Bursátiles de los que era titular en dicha Fecha Ex-Derecho, aún si en la Fecha de la Emisión Adicional ya no es titular de los mismos.

El Fiduciario mantiene, con la asistencia y con la información que le proporciona el Administrador e Indeval, un registro en el

que conste, por cada Tenedor, el monto de las aportaciones recibidas por el Fideicomiso como resultado de la colocación de los Certificados Bursátiles de la Emisión Inicial y de las Emisiones Subsecuentes, incluyendo aquellos que en su caso se coloquen al finalizar el Periodo de Cura.

El Fiduciario, al Día Hábil siguiente de finalizado el plazo para acudir a la Llamada de Capital respectiva, deberá proporcionar a la CNBV, a la BMV y al público en general la siguiente información (i) la descripción de las características de la Llamada de Capital correspondiente, (ii), el Monto Adicional Requerido que no fue cubierto respecto a dicha Llamada de Capital, así como el porcentaje que ello representa respecto del total de la llamada de capital que haya efectuado, así como el monto efectivamente cubierto por los Tenedores respecto de dicha Llamada de Capital; (iii) la afectación al plan de negocios derivada del incumplimiento a la Llamada de Capital respectiva; y (iv) las medidas a adoptarse en caso de incumplimiento a la Llamada de Capital respectiva, así como el plazo de su implementación. Asimismo, en su momento el Fiduciario proporcionará a la CNBV, a la BMV y al público en general el resultado de la aplicación de las medidas aquí descritas, una vez vencido el plazo determinado para su adopción. La información descrita en este apartado deberá ser transmitida a la BMV a través de Emisnet y posteriormente en la misma fecha a la CNBV a través del STIV-2.

Periodo de Cura y Cancelación de Certificados

Cualquier Tenedor Registrado que no hubiese efectuado el pago al que estuviere obligado en una Fecha de Emisión Subsecuente (ya sea que hubiese entregado o no su Carta de Cumplimiento), podrá subsanar dicho incumplimiento durante el periodo que iniciará el Día Hábil siguiente a la Fecha de Emisión Subsecuente y que terminará el quinto Día Hábil siguiente a la Fecha de Emisión Subsecuente mediante:

- La entrega de una Carta de Cumplimiento al Fiduciario a más tardar el segundo Día Hábil anterior a aquel en que termine el Periodo de Cura, en el entendido que dicha carta deberá señalar que el Tenedor Registrado se obliga a pagar una cantidad igual a la descrita en el apartado siguiente, precisamente en el Día Hábil en que termina el Periodo de Cura; y

- El pago precisamente el Día Hábil en que termina el Periodo de Cura y a la cuenta señalada en el Aviso de Llamada de Capital correspondiente, por cada 1 Certificado Bursátil del que haya sido titular en la Fecha de Registro correspondiente, de una cantidad equivalente a (1) el Precio por Certificado, más (2) intereses moratorios a razón de una tasa anual equivalente a multiplicar la TIIE Aplicable por 2 calculada sobre dicho Precio por Certificado, por el número de días naturales que hubieren transcurrido entre la Fecha de Emisión Subsecuente y el Día Hábil que termina el Periodo de Cura, sobre una base de un año de 360 días; en el entendido que dichos intereses moratorios serán depositados en la Cuenta de Distribuciones y serán considerados como provenientes de una Inversión. Para efectos de claridad, los Certificados que se entreguen durante el Periodo de Cura forman parte de la Emisión Subsecuente de que se trate.

El Día Hábil en que termine el Periodo de Cura, el Fiduciario transferirá el número de Certificados Bursátiles de la Emisión Subsecuente que corresponda a aquellos Tenedores Registrados que efectivamente paguen, en esa misma fecha, la cantidad señalada en el apartado anterior.

El Día Hábil siguiente a aquel en que concluya un Periodo de Cura, de forma automática y sin necesidad de acto posterior alguno, todos los Certificados Bursátiles que no hubiesen sido pagados por los Tenedores se tendrán, para todos los efectos legales a que haya lugar, por cancelados, y el Fiduciario y el Representante Común deberán llevar a cabo todos los actos necesarios o convenientes, según le sea instruido por el Administrador en caso del Fiduciario, para retirar o sustituir de Indeval el título que documente dichos Certificados Bursátiles.

El Fiduciario deberá solicitar (i) a la CNBV, que lleve a cabo una actualización de la inscripción de los Certificados Bursátiles en el RNV, de conformidad con el tercer párrafo del inciso II del artículo 14 de la Circular y (ii) a la BMV, que lleve a cabo la actualización de sus registros, de conformidad con lo establecido en el Reglamento Interior de la BMV; para reflejar, en su

caso, el número de Certificados Bursátiles que se hayan cancelado.

Dilución Punitiva

En virtud del mecanismo de Llamadas de Capital que se establece en el Contrato de Fideicomiso, si un Tenedor Registrado no paga los Certificados Bursátiles que le correspondan suscribir una Emisión Subsecuente conforme a una Llamada de Capital, se verá sujeto a una dilución punitiva, ya que el monto aportado por dicho Tenedor al Fideicomiso no será proporcional al número de Certificados Bursátiles que tendrá después de la Emisión Subsecuente respecto de la cual no pagó Certificados Bursátiles que le correspondían. En otras palabras, el porcentaje que representen los Certificados Bursátiles de los que sea titular antes de la Emisión Subsecuente respecto de los Certificados Bursátiles en circulación después de la Emisión Subsecuente, disminuirá más allá del monto proporcional que debía haber aportado al Fideicomiso respecto de la Emisión Subsecuente, y la parte proporcional acrecentará en beneficio de los Tenedores que sí pagaron los Certificados Bursátiles que se emitieron en la Emisión Subsecuente. De esta forma, a través de la dilución punitiva, (i) el número de Certificados Bursátiles que se emitan en una Emisión Subsecuente conforme a una Llamada de Capital en relación con el monto de dicha Emisión Subsecuente será mayor respecto del número de Certificados Bursátiles que se emitieron en la Emisión Inicial en relación con el Monto Inicial de la Emisión, y (ii) el precio de dichos Certificados Bursátiles que se emitan en una Emisión Subsecuente conforme a una Llamada de Capital será menor al precio de los Certificados Bursátiles previamente emitidos, según se determinen, en cada caso, basado en el monto de dicha Emisión Subsecuente, conforme a las fórmulas que se detallan en la Sección "*Emisión de Certificados Bursátiles*" anterior.

Dicha dilución punitiva para el Tenedor que no acuda a una Llamada de Capital y beneficio incremental para los Tenedores que sí lo hagan, se verá reflejada:

- En las distribuciones que realice el Fiduciario y cualquier otro pago que tengan derecho a recibir los Tenedores respecto de los Certificados Bursátiles, ya que dichas distribuciones y pagos se realizarán con base en el número de Certificados Bursátiles en circulación al momento en que se lleven a cabo;

- En los derechos de voto en las Asambleas de Tenedores y otros derechos relacionados a las Asambleas de Tenedores, ya que las resoluciones de las Asambleas de Tenedores se toman y los derechos relacionados a las Asambleas de Tenedores se ejercen con base en el número de Certificados Bursátiles en circulación al momento que se realicen las Asambleas de Tenedores o en el momento en que se ejerzan dichos derechos;

- En los derechos para designar y mantener la designación de Miembros del Comité Técnico, ya que dichos derechos se calculan con base en el número de Certificados Bursátiles en circulación al momento de designación; y

- En el derecho a suscribir Certificados Bursátiles que se emitan en Emisiones Subsecuentes, ya que dicho derecho se basa en el número de Certificados Bursátiles de los que sea titular el Tenedor en la Fecha de Registro que se establezca en el Aviso de Llamada de Capital correspondiente, y no en el número de Certificados Bursátiles que adquirió dicho Tenedor en la Fecha de Emisión Inicial.

Transmisión de Certificados

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

(a) Previo a que termine el Periodo de Inversión dicho Tenedor únicamente podrá transmitir la propiedad de sus Certificados a cualquier Persona, siempre y cuando ésta sea un inversionista institucional o calificado para girar instrucciones a la mesa, con la autorización previa del Comité Técnico (salvo por la excepción prevista en el inciso (c) siguiente), que podrá ser otorgada a discreción del Comité Técnico, tomando en cuenta si (i) el adquirente tiene la

capacidad (económica, legal o de cualquier otra naturaleza) necesaria para cumplir en tiempo y forma con las Llamadas de Capital que pudieren efectuarse con posterioridad a dicha adquisición; (ii) la transmisión no tendría un impacto fiscal o regulatorio adverso (incluyendo conforme a cualesquiera leyes de valores) para el Fideicomiso, los Tenedores o el Administrador o sus Afiliadas; (iii) el adquirente no es un Competidor; y (iv) el adquirente cumple con todas las disposiciones para la prevención de lavado de dinero y terrorismo aplicables. El Comité Técnico deberá emitir su resolución dentro de un plazo no mayor a 60 días naturales contados a partir de la fecha en que se les presente la solicitud de autorización respectiva.

(b) Después de que termine el Periodo de Inversión y hasta la fecha en la que el Término de la Etapa de Desarrollo del Fondo ocurra, los Tenedores también podrán transmitir la propiedad de sus Certificados a cualquier tercero que sea un inversionista institucional o calificado para girar instrucciones a la mesa (distinto a Personas Permitidas), en el entendido, que no será necesaria la autorización previa del Comité Técnico, sin embargo sí será necesario el consentimiento del Administrador (salvo por la excepción prevista en el inciso (c) siguiente), quien otorgará dicho consentimiento si, a su juicio (i) la transmisión no tendría un impacto fiscal o regulatorio adverso (incluyendo conforme a cualesquiera leyes de valores) para el Fideicomiso, los Tenedores o el Administrador o sus Afiliadas; (ii) el adquirente no es un Competidor; y (iii) el adquirente cumple con todas las disposiciones para la prevención de lavado de dinero y terrorismo aplicables. El Administrador deberá emitir su resolución dentro de un plazo no mayor a 60 días naturales contados a partir de la fecha en que se les presente la solicitud de autorización respectiva.

(c) Cualquier transmisión de Certificados a una Persona Permitida no requerirá autorización o consentimiento de parte del Comité Técnico o del Administrador.

(d) En caso de que cualquier Tenedor que transfiera sus Certificados y, en consecuencia, ceda sus obligaciones relacionadas con Llamadas de Capital, sin haber obtenido la autorización previa del Comité Técnico o Administrador (según se requiera de conformidad con lo dispuesto en el Contrato de Fideicomiso), entonces (i) la Persona adquirente no será considerada como Tenedor, y el Tenedor vendedor continuará obligado a cumplir con todas las obligaciones derivadas de Llamadas de Capital y que puedan surgir en el futuro como si dicha transferencia no se hubiere realizado; y (ii) los Certificados transferidos no otorgarán al adquirente de los mismos derechos corporativos, incluyendo, sin limitación, el derecho de asistir y votar en Asamblea de Tenedores así como designar Miembros del Comité Técnico.

(e) En caso de que cualquier Persona que adquiera Certificados en el mercado secundario, sin haber obtenido la autorización previa del Comité Técnico o Administrador (según se requiera de conformidad con lo dispuesto en el Contrato de Fideicomiso), reciba Distribuciones, ejerza cualesquiera derechos corporativos relacionados con dichos Certificados, o efectúe pagos con motivo de alguna Llamada de Capital, dichos actos no constituirán y en ningún caso podrán interpretarse como una autorización del Comité Técnico y/o del Administrador respecto de dicha transmisión, y las consecuencias previstas en el Contrato de Fideicomiso continuarán aplicando.

(f) Los Miembros del Comité Técnico (y sus respectivos suplentes) designados por cualquier Persona en ejercicio del derecho conferido por Certificados adquiridos en violación de las disposiciones del Contrato de Fideicomiso, serán automáticamente removidos del Comité Técnico.

Compromiso MIRA

MIRA Cerpi, L.P. se compromete a invertir de forma conjunta junto con el Fideicomiso, directa o indirectamente a través de cualquiera de sus Afiliadas, el monto que resulte menor entre (i) el monto equivalente al 2% del Monto Máximo de la Emisión; o (ii)$80,000,000.00, conjuntamente y *pari-passu* con el Fideicomiso (el "Compromiso MIRA"). Los términos y condiciones del Compromiso MIRA están contenidos en el Contrato de Coinversión MIRA celebrado por el Fiduciario, y no está sujeto al pago de Comisiones de Administración o Distribuciones por Desempeño.

La obligación de invertir el Compromiso MIRA se podrá cumplir mediante las inversiones que realicen conjuntamente con el Fideicomiso, sin limitación, directa o indirectamente: (i) MIRA Cerpi, L.P. o sus Afiliadas, y (ii) cualquier persona moral controlada por socios, miembros, directores, directivos, consejeros (excluyendo consejeros independientes) o empleados de MIRA o sus Afiliadas (conjuntamente, los "Socios MIRA") según se establece en el Contrato de Coinversión MIRA.

En caso que, el Administrador sea removido por los Tenedores de conformidad con los términos del Contrato de Fideicomiso

y el Contrato de Administración, la obligación de MIRA Cerpi, L.P. de coinvertir el Compromiso MIRA junto con el Fideicomiso en los términos previstos en el Contrato de Fideicomiso, se dará por terminada de forma inmediata, en los términos previstos en el Contrato de Coinversión MIRA.

El domicilio fiscal y principal de negocios del Fideicomiso CIB/2592, se encuentra en Javier Barros Sierra No. 540, Torre 1-301, Col. Santa Fe, Alcaldía Álvaro Obregón, Ciudad de México, C.P. 01210.

Asamblea de Tenedores

La Asamblea de Tenedores representa al conjunto de Tenedores y se rige, por lo previsto en este apartado, por las disposiciones contenidas en el artículo 68 y demás aplicables de la LMV, y en lo no previsto, por los artículos 218, 219, 220, 221, 223 y demás artículos correlativos de la LGTOC, siendo todas las resoluciones adoptadas en dichas asambleas, válidas y obligatorias para todos los Tenedores, aún respecto de los ausentes y disidentes.

Los Tenedores se reúnen en Asamblea de Tenedores cada vez que sean convocados por el Representante Común y el Fiduciario o, tratándose del supuesto previsto en la Sección 4.1(c) del Contrato de Fideicomiso, por el Representante Común. El Administrador, el Fiduciario y el Representante Común pueden, individualmente, solicitar en cualquier momento al Fiduciario y/o al Representante Común que convoquen a una Asamblea de Tenedores para tratar cualquier tema que competa a la misma; en el entendido, que el Fiduciario, previa publicación de la convocatoria respectiva, obtendrá el visto bueno del Representante Común. El Fiduciario y el Representante Común llevaran a cabo la convocatoria dentro de los 10 días naturales siguientes a la recepción de la solicitud correspondiente y, en caso de incumplimiento de esta obligación, el Representante Común está facultado para expedir la convocatoria mencionada para la reunión de la Asamblea de Tenedores.

Los Tenedores que en lo individual o colectivamente representen el 25% o más de la totalidad de los Certificados en circulación en la fecha de que se trate, tienen el derecho de solicitar por escrito al Representante Común que convoque a una Asamblea de Tenedores especificando en su petición los puntos del orden del día que en dicha Asamblea de Tenedores deberán tratarse. El Representante Común expide la convocatoria para que la Asamblea de Tenedores se reúna dentro de los 10 días naturales siguientes a la fecha en que se reciba la solicitud. Si el Representante Común no cumpliere con esta obligación, el juez de primera instancia competente del domicilio del Fiduciario, a petición de los Tenedores que individualmente o en conjunto mantengan el 25% o más del total de los Certificados en circulación, deberá expedir la convocatoria para la reunión de la Asamblea de Tenedores respectiva.

Las convocatorias para las Asambleas de Tenedores se publican al menos una vez en cualquier periódico de amplia circulación a nivel nacional y a través de Emisnet, con al menos 10 días naturales de anticipación a la fecha en que la Asamblea de Tenedores deba reunirse y son entregadas, en esa misma fecha, al Fiduciario, al Representante Común y al Administrador por correo electrónico, según corresponda. En dicha convocatoria se expresan los puntos del orden del día que en la Asamblea de Tenedores deberán tratarse, en el entendido, que en dicho orden del día no deberán aparecer rubros o puntos a tratarse y discutirse como “asuntos generales”. Las Asambleas de Tenedores se celebran en las oficinas del Representante Común en la Ciudad de México, México o en el lugar que se indique en la convocatoria, en el entendido, que este último tiene que ubicarse dentro del domicilio social del Fiduciario, es decir, la Ciudad de México, México.

La información y los documentos relacionados con el orden del día de una Asamblea de Tenedores deben estar disponibles de forma gratuita para la revisión por parte de los Tenedores que lo requieran en las oficinas del Representante Común, según se indique en la convocatoria respectiva, con por lo menos 10 días naturales de anticipación a la fecha de celebración de la Asamblea de Tenedores.

Los Tenedores que en lo individual o en su conjunto representen el 25% o más de los Certificados en circulación, tienen el derecho de solicitar al Representante Común que aplace por una sola vez, por 3 días naturales y sin necesidad de nueva convocatoria, la votación en una Asamblea de Tenedores de cualquier asunto respecto del cual no se consideren suficientemente informados, cuando en lo individual o en su conjunto representen 25% o más de los Certificados que se encuentren en

circulación. Una vez que se declare instalada una Asamblea de Tenedores, los Tenedores no podrán desintegrarla para evitar su celebración. Aquellos Tenedores que se retiren o que no concurran a la reanudación de una Asamblea de Tenedores que haya sido aplazada en los términos del presente inciso, se considerará que se abstienen de emitir su voto respecto del(los) asunto(s) que se trate(n).

Los Tenedores que en lo individual o en su conjunto representen el 25% o más de los Certificados en circulación, tienen el derecho de oponerse judicialmente a las resoluciones adoptadas por 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 días naturales siguientes a la fecha de la adopción de las resoluciones, cuando en lo individual o en su conjunto representen 25% o más de los Certificados que se encuentren en circulación, señalando en dicha demanda la disposición contractual incumplida o el precepto legal infringido y los conceptos de violación, en cuyo caso, el Administrador deberá suspender las Inversiones sujetas a dicha oposición judicial.

Los Tenedores que en lo individual o en su conjunto representen el 25% o más de los Certificados en circulación, tienen el derecho de ejercer acciones de responsabilidad en contra del Administrador, o a quien se encomienden dichas funciones, por el incumplimiento a sus obligaciones, cuando en lo individual o en su conjunto representen 25% o más de los Certificados que se encuentren en circulación; en el entendido, que las acciones que tengan por objeto exigir dicha responsabilidad prescribirán en 5 años contados a partir de que se hubiere realizado el acto o hecho que haya causado el daño patrimonial correspondiente.

Para concurrir a una Asamblea de Tenedores, los Tenedores deben entregar al Representante Común sus constancias de depósito que expida el Indeval, así como el listado interno de posiciones que para tal efecto expida el intermediario financiero correspondiente, según sea el caso, en el lugar que se designe en la convocatoria a más tardar 1 Día Hábil anterior a la fecha en que dicha Asamblea de Tenedores deba celebrarse. Los Tenedores pueden hacerse representar en la Asamblea de Tenedores por un apoderado, acreditado con carta poder firmada ante 2 testigos o por cualquier otro medio autorizado por la Ley Aplicable.

El Administrador, el Fiduciario y el Representante Común tienen en todo momento el derecho de asistir a cualquier Asamblea de Tenedores con voz, pero sin derecho a emitir un voto actuando en dichas calidades, por lo que dichas Personas no tienen responsabilidad alguna relacionada con las resoluciones adoptadas por dichas Asambleas de Tenedores. El Representante Común actúa como presidente en cada Asamblea de Tenedores y designa a las personas que actúan como secretario y escrutador(es) o, en su defecto, actuará como Secretario y/o escrutador(es) en cada Asamblea de Tenedores, las Personas que los Tenedores designen por mayoría en la Asamblea de Tenedores de que se trate; en el entendido, que el Fiduciario no puede tener cargo alguno en las Asambleas de Tenedores.

El secretario de la Asamblea de Tenedores debe levantar un acta reflejando las resoluciones adoptadas por los Tenedores. En el acta se incluye una lista de asistencia, firmada por los Tenedores presentes y por los escrutadores. El Representante Común es responsable de conservar el acta firmada de la Asamblea de Tenedores, así como copia de todos los documentos presentados a la consideración de la Asamblea de Tenedores, los cuales pueden ser consultados por los Tenedores en todo momento y de los cuales el Representante Común debe entregar una copia simple al Fiduciario. Los Tenedores tienen derecho a que, a su costa, el Representante Común les expida copias certificadas de dichos documentos.

No obstante cualquier disposición en contrario en el Contrato de Fideicomiso, las resoluciones de los Tenedores tomadas fuera de asamblea con el voto unánime de los Tenedores que representen la totalidad de los Certificados en circulación con derecho a voto, tienen la misma validez como si dichas resoluciones hubieren sido tomadas dentro de una asamblea; en el entendido, que las resoluciones unánimes tomadas fuera de asamblea deben confirmarse por escrito y notificarse al Fiduciario, al Administrador y al Representante Común.

Quórum de Instalación y Votación

Salvo por las excepciones que expresamente se establezcan en el Contrato de Fideicomiso, reproducidas a continuación, o en la legislación aplicable, para que una Asamblea de Tenedores se considere válidamente instalada en virtud de primera convocatoria, deben estar presentes en dicha Asamblea de Tenedores los Tenedores que representen al menos la mayoría de los Certificados en circulación con derecho a voto; en el entendido que si no se cumple con dicho quórum de asistencia y la

Asamblea de Tenedores se reúne en virtud de una segunda o ulterior convocatoria, la asamblea se considera válidamente instalada con cualquier número de Tenedores presentes con derecho a voto. Todas las resoluciones de dicha Asamblea de Tenedores deben ser aprobadas, ya sea en primera o ulterior convocatoria, por la mayoría de votos los Tenedores presentes en la misma. Lo anterior, en el entendido, que los Tenedores que sean Competidores del Fideicomiso deben abstenerse de votar en las decisiones respecto a (i) Inversiones, Reinversiones, adquisiciones del Fideicomiso y Desinversiones; (ii) modificaciones al Contrato de Administración o cambios a la Comisión de Administración; y (iii) modificaciones al Contrato de Desarrollo o cambios a las Comisiones por Transacción.

- Remoción del Administrador con Causa e Instrucción para la Venta de Activos Generadores de Ingresos Estabilizados. Para que la Asamblea de Tenedores que deba resolver sobre la remoción del Administrador con Causa de conformidad con la Sección 4.3(a) del Contrato de Fideicomiso o sobre las instrucciones del Administrador para que lleve a cabo una venta de Activos Generadores de Ingresos Estabilizados en términos de la Sección 9.11(c) del Contrato de Fideicomiso se considere válidamente instalada en primer o ulterior convocatoria, los Tenedores que representen el 66% de los Certificados que se encuentren en circulación y tengan derecho a votar en dicha Asamblea de Tenedores deben estar presentes, y las resoluciones de dicha Asamblea de Tenedores sean adoptadas válidamente cuando se aprueben por el voto favorable de los Tenedores que representen por lo menos el 66% de los Certificados que se encuentren en circulación y tengan derecho a votar en dicha Asamblea de Tenedores; en el entendido, que los Tenedores que sean Competidores deben abstenerse de votar en las decisiones respecto de la remoción del Administrador y en las decisiones respecto de la venta de Activos Generadores de Ingresos Estabilizados.

- Remoción del Administrador sin Causa. Para que la Asamblea de Tenedores que deba resolver sobre la remoción del Administrador sin Causa de conformidad con la Sección 4.3(b) del Contrato de Fideicomiso se considere válidamente instalada en primer o ulterior convocatoria, los Tenedores que representen al menos el 75% de los Certificados que se encuentren en circulación y tengan derecho a votar en dicha Asamblea de Tenedores deben estar presentes, y las resoluciones de dicha Asamblea de Tenedores sean adoptadas válidamente cuando se aprueben por el voto favorable de los Tenedores que representen por lo menos el 75% de los Certificados que se encuentren en circulación y tengan derecho a votar en dicha Asamblea de Tenedores; en el entendido, que los Tenedores que sean Competidores deben abstenerse de votar en las decisiones respecto de la remoción del Administrador.

- Remoción del Desarrollador con Causa de Desarrollador. Para que la Asamblea de Tenedores que deba resolver sobre la remoción del Desarrollador con Causa de Desarrollador de conformidad con la Sección 4.3(c) del Contrato de Fideicomiso se considere válidamente instalada en primer o ulterior convocatoria, los Tenedores que representen al menos el 66% de los Certificados que se encuentren en circulación y tengan derecho a votar en dicha Asamblea de Tenedores deben estar presentes, y las resoluciones de dicha Asamblea de Tenedores sean adoptadas válidamente cuando se aprueben por el voto favorable de los Tenedores que representen por lo menos el 66% de los Certificados que se encuentren en circulación y tengan derecho a votar en dicha Asamblea de Tenedores; en el entendido, que los Tenedores que sean Competidores deben abstenerse de votar en las decisiones respecto de la remoción del Desarrollador.

- Remoción del Desarrollador sin Causa de Desarrollador. Para que la Asamblea de Tenedores que deba resolver sobre la remoción del Desarrollador sin Causa de Desarrollador de conformidad con la Sección 4.3(d) del Contrato de Fideicomiso se considere válidamente instalada en primer o ulterior convocatoria, los Tenedores que representen al menos el 75% de los Certificados que se encuentren en circulación y tengan derecho a votar en dicha Asamblea de Tenedores deben estar presentes, y las resoluciones de dicha Asamblea de Tenedores sean adoptadas válidamente cuando se aprueben por el voto favorable de los Tenedores que representen por lo menos el 75% de los Certificados que se encuentren en circulación y tengan derecho a votar en dicha Asamblea de Tenedores; en el entendido, que los Tenedores que sean Competidores deben abstenerse de votar en las decisiones respecto de la remoción del Desarrollador.

- Remoción o sustitución del Representante Común; Modificación al Acta de Emisión o a los títulos que amparen Certificados; Evento de Disolución. Para que la Asamblea de Tenedores que deba resolver sobre (i) la remoción o sustitución del Representante Común de conformidad con la Sección 4.3(e) del Contrato de Fideicomiso; (ii) la modificación al Acta de Emisión de conformidad con la Sección 4.3(l) del Contrato de Fideicomiso; (iii) la modificación al título o títulos que amparen a los Certificados de conformidad con la Sección 4.3(p) del Contrato de Fideicomiso; o (iv) aprobar el Evento de Disolución al que se refiere la Sección 15.2(a)(iv) del Contrato de Fideicomiso; en cada caso, se considere válidamente instalada en primer convocatoria, los Tenedores que representen al menos el 75% de los Certificados que se encuentren en circulación y tengan derecho a votar en dicha Asamblea de Tenedores deben estar presentes, y para que una Asamblea de Tenedores se considere válidamente instalada en segunda o ulterior convocatoria, deberán estar presentes cualquier número de Certificados con derecho a voto. Todas las resoluciones de dicha Asamblea de Tenedores, ya sea en primer o ulterior convocatoria, deben ser aprobadas por al menos, la mayoría de votos de los Tenedores presentes en la misma.

- Reaperturas. Para que la Asamblea de Tenedores que deba resolver sobre cualquier reapertura o ampliación del Monto Máximo de la Emisión de conformidad con la Sección 4.3(n) del Contrato de Fideicomiso que se pretenda llevar a cabo después de que ocurra la primera Llamada de Capital se considere válidamente instalada en primer o ulterior convocatoria, los Tenedores que representen al menos el 75% de los Certificados que se encuentren en circulación y tengan derecho a votar en dicha Asamblea de Tenedores deberán estar presentes, y las resoluciones de dicha Asamblea de Tenedores serán adoptadas válidamente cuando se aprueben por el voto favorable de los Tenedores que representen por lo menos el 75% de los Certificados que se encuentren en circulación y tengan derecho a votar en dicha Asamblea de Tenedores; en el entendido, que cualquier Asamblea de Tenedores que deba resolver sobre cualquier reapertura o ampliación del Monto Máximo de la Emisión previo a que ocurra la primera Llamada de Capital, deberá estar sujeta a los quórums de instalación y votación descritos en la Sección 4.2(a) del Contrato de Fideicomiso.

- Cancelación del registro en el RNV. Para que la Asamblea de Tenedores que deba resolver sobre la cancelación del registro de los Certificados en el RNV de conformidad con la Sección 4.3(t) del Contrato de Fideicomiso que se pretenda llevar a cabo después de que ocurra la primera Llamada de Capital se considere válidamente instalada en primer o ulterior convocatoria, los Tenedores que representen al menos el 95% de los Certificados que se encuentren en circulación y tengan derecho a votar en dicha Asamblea de Tenedores deberán estar presentes, y las resoluciones de dicha Asamblea de Tenedores serán adoptadas válidamente cuando se aprueben por el voto favorable de los Tenedores que representen por lo menos el 95% de los Certificados que se encuentren en circulación y tengan derecho a votar en dicha Asamblea de Tenedores.

- Asistencia a Asambleas de Tenedores. Para poder asistir a una Asamblea de Tenedores, los Tenedores deberán entregar las constancias emitidas por Indeval y el listado de Tenedores emitido para dichos fines por la casa de bolsa o intermediario correspondiente, si es el caso, respecto de los Certificados que le pertenezcan a dichos Tenedores, al Representante Común en el lugar indicado en la convocatoria respectiva a más tardar el Día Hábil anterior a la fecha en que la Asamblea de Tenedores deba reunirse. Los Tenedores podrán estar representados en la Asamblea de Tenedores por cualquier apoderado, autorizado por una carta poder, firmada ante dos testigos, o por cualquier otro medio autorizado por la Ley Aplicable.

- Cálculo de Quórum. Para efectos de calcular el quórum de asistencia a las Asambleas de Tenedores, se tomará como base el número de Certificados en circulación con derecho a voto en ese momento, y en dichas Asambleas de Tenedores, los Tenedores tendrán derecho a tantos votos como les correspondan en virtud de los Certificados de los que sean titulares, computándose un voto por cada Certificado en circulación con derecho a voto respecto al asunto en cuestión.

- Conflicto de Interés. Los Tenedores que (i) sean personas relacionadas de los Vehículos de Inversión o del

Administrador; o (ii) tengan un conflicto de interés, deben abstenerse de votar en aquellas Asambleas de Tenedores en las que se discuta, y en su caso, apruebe, cualesquiera incrementos en los esquemas de compensación, comisiones por administración o cualesquier otras comisiones pagaderas por el Fideicomiso en favor del Administrador o del Desarrollador, o a cualquiera de los Miembros del Comité Técnico en términos de la Sección 4.3(l); sin que ello afecte el quórum requerido para la instalación de la Asamblea de Tenedores respectiva. Asimismo, los Tenedores que tengan un conflicto de interés respecto de cualquier asunto que deba aprobar una Asamblea de Tenedores deben abstenerse de votar en la misma, sin que ello afecte el quórum requerido para la instalación de la Asamblea de Tenedores respectiva.

Facultades de la Asamblea de Tenedores

- Aprobar la remoción del Administrador con Causa conforme a los términos previstos en el Contrato de Fideicomiso y Contrato de Administración;

- Aprobar la remoción del Administrador sin Causa conforme a los términos previstos en el Contrato de Fideicomiso y Contrato de Administración; en el entendido, para evitar dudas, que dicha remoción sin Causa sólo podrá tener lugar después de que se cumplan 3 años contados a partir de la Fecha de Emisión Inicial;

- Aprobar la remoción del Desarrollador con Causa de Desarrollador conforme a los términos previstos en el Contrato de Desarrollo;

- Aprobar la remoción del Desarrollador sin Causa de Desarrollador conforme a los términos previstos en el Contrato de Desarrollo;

- Aprobar la remoción y/o sustitución del Representante Común de conformidad con lo establecido en la Sección 6.3 del Contrato de Fideicomiso;

- Aprobar la remoción y/o sustitución del Fiduciario de conformidad con lo establecido en la Sección 7.4 del Contrato de Fideicomiso;

- Aprobar cualquier Inversión que no cumpla con las Políticas de Inversión del Fideicomiso;

- Aprobar cualquier modificación a la Política de Inversión que hubieren sido propuestas por el Administrador;

- Aprobar cualquier operación con Personas Relacionadas del Fideicomitente, el Administrador, el Fondo Paralelo, el Desarrollador o Ivanhoé que pudieren representar un conflicto de interés y que no se encuentre previstas en la Política de Operaciones con Personas Relacionadas;

- Aprobar cualquier modificación a la Política de Operaciones con Personas Relacionadas que hubieren sido propuestas por el Administrador;

- Aprobar cualquier endeudamiento que afecte el Patrimonio del Fideicomiso (ya sea directamente o a través de un Vehículo de Inversión), que no se ubique dentro de los Lineamientos de Apalancamiento, a propuesta del Administrador y conforme a los términos del Contrato de Fideicomiso;

- Aprobar cualquier modificación al Contrato de Fideicomiso (incluyendo sin limitar, modificaciones a los Fines del Fideicomiso), el Contrato de Administración, al Contrato de Desarrollo y a los demás Documentos de la Emisión, incluyendo sin limitar, al Acta de Emisión, así como cualquier incremento a cualquiera de los esquemas

de compensación, comisiones por administración o cualesquier otras comisiones pagaderas por el Fideicomiso en favor del Administrador, o a cualquiera de los Miembros del Comité Técnico;

- Calificar la independencia de los Miembros Independientes del Comité Técnico en los términos establecidos en el Contrato de Fideicomiso;
- Aprobar cualquier reapertura o ampliación del Monto Máximo de la Emisión o del número de Certificados;
- Aprobar cualesquier extensiones al Periodo de Inversión y/o al Término de la Etapa de Desarrollo del Fondo (distintas a las extensiones a ser aprobadas por el Administrador a su entera discreción);
- Aprobar cualesquier modificaciones al título que ampare los Certificados;
- Aprobar la terminación anticipada del Fideicomiso;
- Aprobar los Lineamientos de Apalancamiento, así como cualquier modificación a los mismos;
- Aprobar cualesquier otros asuntos presentados por el Administrador o cualquier otra persona facultada para hacerlo a la Asamblea de Tenedores; y
- Aprobar la cancelación del registro de los Certificados en el RNV.

Convenios de Voto

Los Tenedores pueden celebrar convenios para el ejercicio del voto en Asambleas de Tenedores. La celebración de dichos convenios y sus características deberán de ser notificados al Fiduciario y al Administrador por los Tenedores que los celebren dentro de los 5 Días Hábiles siguientes a la fecha de su celebración, para que sean revelados por el Fiduciario al público inversionista a través de la BMV por medio de Emisnet de los Tenedores a ejercer su derecho de nombrar a un miembro del Comité Técnico, debiendo para tal efecto, notificar al Representante Común sobre la renuncia de aquel derecho.

Comité Técnico

De conformidad con lo establecido en el artículo 80 de la LIC, mediante el Fideicomiso se estableció un comité técnico que permanece en funciones durante la vigencia del Contrato de Fideicomiso.

Integración del Comité Técnico

El Comité Técnico estará integrado por hasta 21 Miembros, de los cuáles por lo menos la mayoría deberán ser Miembros Independientes, a quienes se designará conforme a lo siguiente:

- Los Tenedores que en lo individual o en su conjunto representen 25% o más de los Certificados Bursátiles en circulación, tienen derecho de designar y, en su caso, revocar la designación de un miembro del Comité Técnico (y sus respectivo suplente o suplentes, según los Tenedores determinen a su discreción, en cuyo caso debe señalarse el orden según el cual cada persona suplirá a la otra en caso de ausencia) en cualquier Asamblea de Tenedores convocada para tal efecto, por cada 25% de los Certificados que se encuentren en circulación. Dentro de los 30 Días Hábiles siguientes a la Fecha de Emisión Inicial el Fiduciario y el Representante Común convocaron una Asamblea de Tenedores (la "Asamblea Inicial") para que los Tenedores ejerzan este derecho, en el entendido que dicha Asamblea de Tenedores sea el órgano encargado de calificar si cualquier miembro del Comité Técnico cumple con los requisitos previstos en la definición de "Persona Independiente" y, por lo tanto,

debe considerarse como Miembro Independiente.

- Sin perjuicio de la facultad que tiene de revocar el nombramiento de todos los Miembros del Comité Técnico (en cuyo caso los Miembros cuya designación haya sido revocada no podrán ser designados nuevamente para formar parte del Comité Técnico dentro de los 12 meses siguientes a la revocación de su designación), la Asamblea de Tenedores puede en cualquier momento designar y, en su caso, revocar la designación, de hasta 2 Miembros del Comité Técnico que en todo caso debe calificar como Miembros Independientes.

- El Administrador, en cualquier momento, puede designar a los Miembros restantes del Comité Técnico (y sus suplentes respectivos, en su caso) mediante notificación por escrito al Fiduciario y al Representante Común, en el entendido que el número de Miembros del Comité Técnico no puede exceder de 21 y que sea la Asamblea de Tenedores quien califique la independencia de aquellas personas designadas por el Administrador como Miembros Independientes.

En caso que los Tenedores que en virtud de haber representado individual o conjuntamente 25% de los Certificados Bursátiles en circulación, hubieren designado uno o más Miembros del Comité Técnico, dejen de mantener dicho porcentaje en cualquier momento posterior, dichos Tenedores, deben entregar una notificación respecto de lo mencionado anteriormente al Fideicomitente, al Administrador, al Fiduciario y al Representante Común, y los Miembros del Comité Técnico así designados se entenderán removidos automáticamente, incluso si los Tenedores correspondientes no entregan la notificación aquí mencionada.

La designación de un miembro del Comité Técnico (y sus respectivos suplentes) por los Tenedores únicamente puede ser revocada por los otros Tenedores cuando la totalidad de los Miembros del Comité Técnico sean removidos por resolución de la Asamblea de Tenedores; en el entendido, que los Miembros del Comité Técnico cuyo nombramiento así haya sido revocado no podrán ser designados nuevamente para formar parte del Comité Técnico dentro de los 12 (doce) meses siguientes a la revocación de su nombramiento. El derecho de los Tenedores que en lo individual o en su conjunto tengan el 25% o más de los Certificados Bursátiles en circulación a nombrar un miembro del Comité Técnico (y sus respectivos suplentes) pueden, en cualquier momento, ser renunciado por dichos Tenedores mediante notificación por escrito al Fiduciario, al Fideicomitente, al Administrador y al Representante Común.

El nombramiento de los Miembros del Comité Técnico designados por el Administrador tiene una vigencia de 1 año, y será renovado automáticamente por períodos consecutivos de 1 año salvo que el Administrador disponga lo contrario mediante notificación por escrito al Fiduciario y al Representante Común; en el entendido, que el Administrador puede remover y/o substituir a los Miembros del Comité Técnico que hayan sido nombrados por el Administrador en cualquier momento mediante notificación por escrito al Fiduciario y al Representante Común, pero únicamente en la medida en que después de dicha remoción y/o substitución, la mayoría de los Miembros del Comité Técnico sigan siendo Miembros Independientes, en el entendido, además, que la Asamblea de Tenedores también tienen el derecho a revocar dichas designaciones cuando todos los Miembros del Comité Técnico sean removidos por resolución de dicha Asamblea de Tenedores, en cuyo caso los Miembros del Comité Técnico cuya designación haya sido revocada no podrán ser designados nuevamente para formar parte del Comité Técnico dentro de los 12 meses siguientes a la revocación de su designación. En caso de remoción o sustitución del Administrador, los Miembros del Comité Técnico nombrados por el Administrador removido o sustituido dejarán de formar parte del mismo de forma automática, desde la fecha efectiva de remoción, sin que se requiera notificación o acción adicional alguna a este respecto, salvo que la Asamblea de Tenedores adopte una determinación distinta a este respecto.

El nombramiento de los Miembros del Comité Técnico (y de sus respectivos suplentes) designados por (i) los Tenedores que en lo individual o en su conjunto representen el 25% o más de los Certificados Bursátiles en circulación, o (ii) la Asamblea de Tenedores, tiene una vigencia de 1 año, y será renovado automáticamente por períodos consecutivos de 1 año salvo que dichos Tenedores o la Asamblea de Tenedores, según sea el caso, establezcan un plazo distinto al momento de hacer el nombramiento correspondiente, y dicho nombramiento puede ser revocado, o dichos Miembros del Comité Técnico (y sus respectivos suplentes) pueden ser removidos; en el entendido que cualquier miembro del Comité Técnico que termine su encargo, ya sea porque la vigencia de su nombramiento terminó, o porque fue revocado o removido conforme al Fideicomiso, continuará en el desempeño de sus funciones, hasta que ocurra lo primero entre (i) la fecha en que tome posesión de su cargo la persona que lo sustituirá como miembro del

Comité Técnico o (ii) hayan transcurrido 30 días naturales contados a partir de que terminó su encargo; y en el entendido, además, que la Asamblea de Tenedores tiene el derecho a revocar las designaciones de todos los Miembros del Comité Técnico, en cuyo caso los Miembros del Comité Técnico cuya designación haya sido revocada no podrán ser designados nuevamente para formar parte del Comité Técnico dentro de los 12 meses siguientes a la revocación de su designación.

Los Miembros propietarios sólo pueden ser sustituidos ante su ausencia por el suplente que les corresponda; en el entendido, que la muerte, incapacidad o renuncia de un miembro propietario del Comité Técnico resulta en su remoción automática (y la de sus suplentes) con efectos inmediatos, y el Administrador, el Tenedor que lo haya designado o la Asamblea de Tenedores, según corresponda, tiene el derecho de designar a un nuevo miembro del Comité Técnico propietario y sus respectivos suplentes.

El nombramiento de Miembros del Comité Técnico por el Administrador, por los Tenedores y/o por la Asamblea de Tenedores es honorífico y dichos Miembros no recibirán contraprestación alguna de cualquier naturaleza por el desempeño de sus funciones, salvo que dichos Tenedores, el Administrador o Asamblea de Tenedores, según sea el caso, expresamente decidan lo contrario; en el entendido, que cualquier contraprestación pagada o a ser pagada a dichos Miembros por el desempeño de sus funciones con cargo al Patrimonio del Fideicomiso deberá ser aprobada por la Asamblea de Tenedores de acuerdo con el siguiente inciso:

Discutir y, en su caso, aprobar cualquier modificación al Contrato de Fideicomiso (incluyendo sin limitar, modificaciones a los Fines del Fideicomiso), el Contrato de Administración, al Contrato de Desarrollo y a los demás Documentos de la Emisión, incluyendo sin limitar, al Acta de Emisión, así como cualquier incremento a cualquiera de los esquemas de compensación, comisiones por administración o cualesquier otras comisiones pagaderas por el Fideicomiso en favor del Administrador, o a cualquiera de los Miembros del Comité Técnico.

Sujeto a la aprobación de la Asamblea de Tenedores, el Administrador puede, pero no está obligado a, fijar una contraprestación a los Miembros Independientes basada en tarifas comercialmente razonables según lo determine el Administrador, la cual deberá ser cubierta, en su caso, por el Fiduciario como parte de los Gastos del Fideicomiso.

Cada nombramiento de un miembro de Comité Técnico ha sido y será notificado al Fiduciario de conformidad con el artículo 115 de la LIC y las disposiciones de carácter general a que se refiere el artículo 115 de la LIC.

Deberes de los Miembros del Comité Técnico

Los Miembros del Comité Técnico deben actuar de buena fe y conforme a lo que dicho miembro considere que sea en el mejor interés del Fideicomiso.

Cualquier miembro del Comité Técnico que tenga un conflicto de interés, o si la Persona que designó a dicho miembro tiene un conflicto de interés, en cualquier asunto que vaya a discutirse por el Comité Técnico deberá, sin demora, revelar dicho conflicto de interés a los demás Miembros y abstenerse de participar y estar presente en las discusiones y votación de dichos asuntos sin que ello afecte el quórum requerido para la instalación del citado comité. Un conflicto de interés puede existir cuando un miembro del Comité Técnico (o la Persona que designó a dicho miembro) se vea involucrado en una actividad o tenga intereses personales que puedan interferir en el desarrollo objetivo de las labores y responsabilidades de dicho miembro conforme al Contrato de Fideicomiso. Lo anterior, en el entendido, que las siguientes operaciones no constituirán un conflicto de interés para efectos del presente párrafo: (1) cualquier inversión realizada de forma paralela con cualesquier Otro Fondo MIRA o Fondo Paralelo; y (2) cualquier operación incluida en la Política de Operaciones con Personas Relacionadas.

Si un miembro del Comité Técnico considera que un conflicto de interés existe o pueda existir, respecto de cualquier otro miembro del Comité Técnico, dicho miembro debe declararlo ante los demás y solicitar que los Miembros involucrados en el conflicto de interés se abstengan de participar en la discusión y votar en la resolución del asunto. En caso que el miembro del Comité Técnico respecto del cual se considere que existe o pueda 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 (o sus respectivos suplentes) presentes en la sesión respectiva, excluyendo al miembro cuyo potencial conflicto se está discutiendo, debe decidir si dicho conflicto de interés efectivamente existe o puede existir.

Los Miembros del Comité Técnico, por el mero hecho de aceptar su cargo, están sujetos a las disposiciones de confidencialidad previstas en el Contrato de Fideicomiso.

Facultades del Comité Técnico

El Comité Técnico tiene, además de las enumeradas dentro del Contrato de Fideicomiso o las que resulten de la Ley Aplicable, las siguientes facultades (en el entendido que las que se listan a continuación son indelegables):

- vigilar el cumplimiento de lo establecido en los Documentos de la Emisión;
- proponer a la Asamblea de Tenedores modificaciones a los Documentos de la Emisión, en el entendido, que cualesquier modificaciones al Título o al Acta de Emisión Únicamente se realizarán previa propuesta del Administrador al Comité Técnico, quien posteriormente las propondrá a la Asamblea de Tenedores;
- discutir, y en su caso aprobar, un cambio de listado de los Certificados a cualquier bolsa de valores debidamente autorizada en México conforme a la LMV y por consiguiente realizar cualquier modificación a los Documentos de la Emisión que sea conveniente o necesaria para instrumentar dicho cambio de listado, de conformidad con la Sección 18.3 el Contrato de Fideicomiso; para lo cual no será necesaria la aprobación a la que hace referencia el inciso inmediato anterior;
- verificar el desempeño del Administrador, en el entendido, que el desempeño deberá ser monitoreado de conformidad con los servicios descritos en el Contrato de Administración;
- revisar el reporte trimestral que, al efecto, presente el Administrador de conformidad con la Sección 13.8 del Contrato de Fideicomiso;
- solicitar al Administrador, dentro de los plazos y en la forma que el Comité Técnico establezca, toda la información y documentación necesaria para el cumplimiento de sus funciones, en el entendido, que dicha información y documentación deberá estar directamente relacionada con los servicios descritos en el Contrato de Administración y las Inversiones;
- la mayoría de los Miembros Independientes pueden solicitar al Fiduciario o al Representante Común, según resulte aplicable, que convoque a una Asamblea de Tenedores, y pedir que se inserten en el orden del día de dicha Asamblea de Tenedores los puntos que estimen pertinentes;
- la mayoría de los Miembros Independientes podrán solicitar al Fiduciario la publicación de eventos relevantes y demás información, que a su juicio, debe ser del conocimiento del público; en el entendido, que el Fiduciario no estará obligado a revelar dicha información si la misma constituye información estratégica en términos de la Circular Única y la LMV, o si se dan los supuestos previstos en dichas disposiciones para postergar la divulgación de dicho evento relevante, o si se encuentra imposibilitado a entregarla derivado de cláusulas de confidencialidad que resulten aplicables.
- aprobar las transmisiones de Certificados previstas en la Sección 3.6 del Contrato de Fideicomiso;
- aprobar la contratación, remoción y reemplazo del Valuador Independiente y del Valuador Inmobiliario; en el entendido, que la aprobación del Comité Técnico no es necesaria cuando el Valuador Independiente sea cualquiera de 414 Capital Inc, Proveedor Integral de Precios, S.A. de C.V., o Valuación Operativa y Referencias

de Mercado, S.A. de C.V., o cualquiera de sus subsidiarias en México, o cuando el Valuador Inmobiliario sea cualquiera de Cushman & Wakefield, S. de R.L. de C.V.; Colliers Lomelin, S.A. de C.V.; CBRS, S. de R.L. de C.V.; Jones Lang LaSalle, S.A. de C.V.; Coldwell Banker, S.A. de C.V.; Tasaciones Inmobiliarias México, S.A. de C.V., o cualquiera de sus subsidiarias en México;

- sin perjuicio de la facultad de la Asamblea de Tenedores prevista en la Sección 5.9(b) del Contrato de Fideicomiso, discutir y, en su caso, aprobar pagos a ser realizados con cargo a la Reserva para Gastos de Asesoría;

- aprobar cualquier sustitución del Auditor Externo; en el entendido, que los Miembros del Comité Técnico designados por el Administrador que no sean Miembros Independientes no tienen derecho a emitir su voto respecto de dicho punto, y en el entendido, además, que dicha aprobación no sea necesaria cuando el auditor externo sustituto sea cualquiera de PricewaterhouseCoopers, Ernst & Young, KPMG, o cualquiera de sus subsidiarias en México;

- discutir, y en su caso, aprobar la cobertura de los seguros de responsabilidad contratados para el beneficio de las Personas Indemnizadas (según dicho término se define en el Contrato de Fideicomiso);

- discutir, y en su caso, aprobar cualquier inversión del Fideicomiso sin la participación del Fondo Paralelo; en el entendido, que los Miembros del Comité Técnico designados por el Administrador que no sean Miembros Independientes no tendrán derecho a emitir su voto respecto de dicho punto; y

- aprobar cualquier otro asunto sometido al Comité Técnico por el Administrador.

Asuntos Reservados y Requisitos Adicionales

Exclusivamente los Miembros del Comité Técnico que sean Miembros Independientes participan en las deliberaciones y tienen derecho a votar en cualquiera de las sesiones del Comité Técnico que traten Asuntos Reservados (dichos asuntos, los "Asuntos Reservados").

Convenios de Voto entre los Miembros del Comité Técnico

Los Miembros del Comité Técnico pueden celebrar convenios con respecto al ejercicio de sus derechos de voto en las sesiones del Comité Técnico. La celebración de dichos convenios y sus características debe notificarse al Fiduciario dentro de los 5 Días Hábiles siguientes a la fecha de su celebración para que sean revelados por el Fiduciario al Administrador y al público inversionista a través del sistema Emisnet de la BMV, así como para que se difunda su existencia en el Reporte Anual. El Administrador puede en cualquier momento presentar un convenio de voto a consideración de los Miembros del Comité Técnico que puede prever, entre otras cosas, (i) que los Miembros del Comité Técnico acuerden ejercitar su voto de conformidad con las decisiones tomadas por el Administrador en el asunto respectivo; y (ii) cualesquiera otros asuntos que el Administrador decida que pueden ser atendidos apropiadamente en un convenio de voto. Los Miembros Independientes no pueden ser parte de cualquier convenio en que se pacte el ejercicio de voto de conformidad con las decisiones tomadas por el Administrador.

Representante Común

Se ha designado a Monex, Casa de Bolsa, S.A. de C.V., Monex Grupo Financiero, como Representante Común, el cual deber aceptar su designación mediante la firma del título correspondiente que documente los Certificados Bursátiles, así como las funciones, derechos y facultades ahí establecidos, los cuales incluyen, pero no se limitan a:

- suscribir el Acta de Emisión y el título o títulos que amparen los Certificados, en términos de la fracción XIII del artículo 64 de la LMV;
- supervisar la constitución del Fideicomiso;
- supervisar la existencia del Patrimonio del Fideicomiso;
- revisar, con base en la información que le sea proporcionada para tales fines, el debido cumplimiento de las obligaciones del Fiduciario, del Fideicomitente y del Administrador conforme a los Documentos de la Emisión y, en su caso, notificar a los Tenedores de cualquier incumplimiento de dichas obligaciones e iniciar cualquier acción en contra del Fiduciario y/o instruir al Fiduciario que inicie cualquier acción en contra del Administrador, conforme a las instrucciones de la Asamblea de Tenedores (incluyendo, sin limitar la contratación de un despacho legal y el otorgamiento de los poderes respectivos) y con cargo a la Reserva para Gastos de Asesoría;
- la facultad de notificar a la CNBV, la BMV y al Indeval respecto de cualquier retraso del Fiduciario, del Fideicomitente y del Administrador, en su caso, en el cumplimiento de sus obligaciones, de conformidad con el Contrato de Fideicomiso, el Acta de Emisión, el Contrato de Administración, el Contrato de Desarrollo, y el título o títulos que documenten los Certificados, a través de los medios que considere adecuados, sin que por tal motivo se considere incumplida la obligación de confidencialidad a que se refiere la Sección 18.4 del Contrato de Fideicomiso;
- convocar y presidir las Asambleas de Tenedores de los Certificados cuando la Ley Aplicable o los términos de los Certificados y el Contrato de Fideicomiso así lo requieran, así como solicitar al Fiduciario convocar a Asambleas de Tenedores cuando lo considere necesario o deseable para obtener confirmaciones de los Tenedores con respecto a la toma de cualquier decisión, así como ejecutar sus resoluciones, en los casos previstos en el Contrato de Fideicomiso;
- llevar a cabo todas las acciones necesarias o convenientes a efecto de cumplir con las resoluciones adoptadas por la Asamblea de Tenedores;
- celebrar, en representación de los Tenedores, todos los documentos y contratos con el Fiduciario de conformidad con el Contrato de Fideicomiso, previa aprobación de la Asamblea de Tenedores respectiva cuando esta se requiera;
- llevar a cabo todas las actividades necesarias o convenientes, para proteger los derechos de los Tenedores;
- actuar como intermediario entre el Fiduciario y los Tenedores, representando a los Tenedores en relación con el pago de cualquier monto pagadero a los Tenedores, en su caso, de conformidad con los Certificados así como para cualquier otro asunto que lo requiera;
- ejercer sus derechos y cumplir con sus obligaciones establecidas en los Certificados y de conformidad con el Contrato de Fideicomiso, al Acta de Emisión, el Contrato de Administración, el Contrato de Desarrollo y el título o títulos que documenten los Certificados;
- solicitar al Fiduciario, al Fideicomitente y al Administrador, toda la información y documentación que esté en su posesión y que sea necesaria para el cumplimiento de las funciones del Representante Común, de conformidad con el Contrato de Fideicomiso; en el entendido que, (A) el Representante Común asumirá que la información presentada por las partes es veraz, por lo que podrá confiar en ella para sus funciones de revisión, (B) el Fiduciario, el Fideicomitente y el Administrador no estarán obligados a entregar dicha información y/o documentación si la misma es materia de un evento relevante, constituye información privilegiada o información estratégica en términos de la Circular Única y la LMV y se cumplen con los requisitos previstos en dichos ordenamientos para diferir su revelación al público inversionista, y (C) el Representante Común puede revelar a los Tenedores cualquier información en su poder, siempre y cuando advierta a los Tenedores la naturaleza confidencial de dicha información cuando la misma haya sido clasificada como confidencial por el titular de dicha información o por la parte reveladora.

- proporcionar a cualquier Tenedor copias (a expensa de dicho Tenedor) de los reportes que han sido entregados al Representante Común por el Fiduciario y el Administrador bajo el Contrato de Fideicomiso, el Acta de Emisión, el Contrato de Administración, el Contrato de Desarrollo, el Contrato de Coinversión Ivanhoé, el Contrato de Coinversión MIRA y el título o títulos que documenten los Certificados;
- previa autorización de la Asamblea de Tenedores, instruir al Fiduciario la contratación con cargo a la Reserva para Gastos de Asesoría, y/o solicitar con cargo a la Reserva para Gastos de Asesoría, los recursos necesarios para realizar las contrataciones de los terceros que lo asistan en el cumplimiento de sus obligaciones; y
- en general, realizar todas las actividades y ejercer una autoridad y cumplir todas las obligaciones previstas en los Certificados, la Ley Aplicable y las prácticas del mercado de valores en general.

Las obligaciones del Representante Común cesan cuando la totalidad de las cantidades a que tuvieran derecho a recibir los Tenedores hayan sido pagadas en su totalidad y la Emisión haya sido cancelada.

Deberes adicionales del Representante Común

El Representante Común debe verificar, a través de la información que se le hubiere proporcionado para tales fines, el cumplimiento en tiempo y forma de las obligaciones establecidas en el Contrato de Fideicomiso, el título o títulos que documenten los Certificados, el Acta de Emisión, el Contrato de Administración y el Contrato de Desarrollo, por parte del Fiduciario, del Fideicomitente, del Administrador, y demás personas que suscriban los documentos de la emisión y presten servicios al Fiduciario (excepto de las obligaciones de índole contable, fiscal, laboral y administrativa de las partes de dichos documentos derivadas de la Emisión, que no estén directamente relacionadas con el pago de los Certificados) en relación con los Certificados o el Patrimonio del Fideicomiso, respecto de sus obligaciones relacionadas con la emisión, distribución y pago de recursos al amparo de los Certificados contenidas en el Contrato de Fideicomiso, el título o títulos que documenten los Certificados y demás documentos referidos (excepto de las obligaciones de índole contable, fiscal, laboral y administrativa de dichas partes derivadas de las Emisiones, que no estén directamente relacionadas con el pago de los Certificados), así como, el estado que guarda el Patrimonio del Fideicomiso.

Para efecto de cumplir con lo anterior, el Representante Común tiene el derecho de solicitar al Fiduciario, al Fideicomitente, al Administrador, y demás partes en dichos documentos o a aquellas personas que les presten servicios relacionados ya sea con los Certificados o con el Patrimonio del Fideicomiso, la información y documentación que razonablemente considere necesaria para verificar el cumplimiento de las obligaciones a que se refiere el párrafo anterior, en el entendido, que la información y documentación solicitada por el Representante Común debe estar directamente relacionada con las obligaciones y los servicios descritos en el Contrato de Fideicomiso, el título o títulos que documenten los Certificados, el Acta de Emisión, el Contrato de Administración, el Contrato de Desarrollo, el Contrato de Coinversión Ivanhoé y el Contrato de Coinversión MIRA. En ese sentido, pero en todo caso dentro de dicho alcance, el Fiduciario, el Fideicomitente, el Administrador, demás partes en dichos documentos y dichos prestadores de servicios debe proporcionar y/o causar que le sea proporcionada al Representante Común dicha información y documentación en los plazos y periodicidad que el Representante Común razonablemente les requiera, incluyendo, sin limitar, la situación financiera del Patrimonio del Fideicomiso, el estado que guardan las Inversiones, desinversiones, financiamientos y otras operaciones efectuadas con cargo al Patrimonio del Fideicomiso, corridas financieras, determinación de coberturas, así como cualquier otra información económica, contable, financiera, legal y administrativa que precise, la cual está sujeta a las obligaciones de confidencialidad establecidas en la Sección 18.4 del Contrato de Fideicomiso, en el entendido, que el Representante Común puede hacer dicha información del conocimiento de los Tenedores sin incurrir en un incumplimiento por tal motivo a la obligación de confidencialidad, y dichos Tenedores están sujetos a la obligación de confidencialidad establecida en la Sección 18.4 del Contrato de Fideicomiso.

El Representante Común puede realizar visitas o revisiones a las personas señaladas en el párrafo anterior una vez al año mediante notificación entregada por escrito realizada con por lo menos 5 Días Hábiles de anticipación a la fecha en que se desee llevar a cabo la visita o revisión respectiva.

En caso que el Representante Común no reciba la información solicitada en los tiempos señalados o que tenga conocimiento de cualquier incumplimiento de las obligaciones establecidas en el Contrato de Fideicomiso, el Título, el Acta de Emisión, el Contrato de Desarrollo y/o el Contrato de Administración a cargo de las partes de los mismos y que pueda afectar el precio de los Certificados, debe solicitar inmediatamente al Fiduciario, mediante notificación por escrito, se haga del conocimiento del público inversionista inmediatamente a través de la publicación de un "evento relevante", dicho incumplimiento, sin que tal revelación se considere un incumplimiento de obligación de confidencialidad alguna bajo el Contrato de Fideicomiso y/o los demás Documentos de la Emisión y sin perjuicio de la facultad del Representante Común, de hacer del conocimiento del público inversionista en términos del Contrato de Fideicomiso y la Ley Aplicable, cualquier circunstancia que pueda afectar la capacidad del Fiduciario para cumplir con sus obligaciones al amparo de los Certificados así como cualesquier incumplimientos y/o retraso en el cumplimiento de las obligaciones tanto del Fiduciario, como del Fideicomitente, del Administrador y demás personas que suscriban los documentos de la emisión anteriormente referidos y presten servicios al Fiduciario en relación con los Certificados o el Patrimonio del Fideicomiso, que por cualquier medio se hagan del conocimiento del Representante Común; en el entendido, además, que dicha revelación no se considera que infringe las obligaciones de confidencialidad establecidas en el Contrato de Fideicomiso y/o en los demás Documentos de la Emisión. En caso de que el Fiduciario no lleve a cabo la publicación del "evento relevante" respectivo dentro de los 2 Días Hábiles siguientes a la notificación que realice el Representante Común, éste tendrá la obligación de llevar a cabo la publicación de dicho "evento relevante" inmediatamente.

El Representante Común debe rendir cuentas del desempeño de sus funciones a la Asamblea de Tenedores, cuando ésta lo solicite, o al momento de concluir su encargo.

A efecto de estar en posibilidad de cumplir con lo anterior, el Representante Común puede solicitar a la Asamblea de Tenedores, o esta última puede solicitar que se contrate, con cargo a la Reserva para Gastos de Asesoría, a cualquier tercero especialista en la materia de que se trate, que considere conveniente y/o necesario para el cumplimiento de sus obligaciones de verificación referidas en los párrafos anteriores o establecidas en la Ley Aplicable. En dicho caso, el Representante Común esta sujeto a las responsabilidades que establezca la propia Asamblea de Tenedores al respecto, y en consecuencia, puede confiar, actuar y/o abstenerse de actuar con base en las determinaciones que lleven a cabo dichos especialistas, según lo determine la Asamblea de Tenedores; en el entendido, que si la Asamblea de Tenedores no aprueba dicha contratación, el Representante Común únicamente es responsable de las actividades que le son directamente imputables establecidas en el Contrato de Fideicomiso y en la Ley Aplicable. Asimismo, sin perjuicio de las demás obligaciones del Fiduciario referidas en los párrafos anteriores, éste debe, previa autorización de la Asamblea de Tenedores, contratar con cargo a la Reserva para Gastos de Asesoría y/o proporcionar al Representante Común, con cargo a dicha Reserva para Gastos de Asesoría, los recursos necesarios para realizar las contrataciones de los terceros que asistan a dicho Representante Común en el cumplimiento de sus obligaciones, según le sea instruido por el Representante Común, en un plazo que no debe exceder de 5 Días Hábiles contados a partir de que le sea dada dicha instrucción; en el entendido, que si la Asamblea de Tenedores autoriza la contratación de dichos terceros pero no existen los recursos suficientes para tales efectos, se estará a lo dispuesto por el artículo 281 del Código de Comercio así como a lo establecido en el artículo 2577 del Código Civil para la Ciudad de México y sus correlativos en relación con su carácter de mandatario en términos del artículo 217 de la LGTOC, en el entendido, además, que el Representante Común no está obligado a anticipar las cantidades necesarias para la contratación de dichos terceros especialistas y no es responsable bajo ninguna circunstancia del retraso de su contratación y/o por falta de recursos en la Reserva para Gastos de Asesoría de llevar a cabo dicha contratación y/o porque no le sean proporcionados, en su caso, por los Tenedores.

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

para solicitar al Fideicomitente, al Administrador, al Fiduciario y a las demás partes de los documentos de la emisión, información y documentación relacionada con estos temas.

De igual manera no es responsabilidad del Representante Común ni del Personal, vigilar o supervisar el cumplimiento de los servicios contratados del Valuador Independiente, del Auditor Externo o de cualquier tercero, ni el cumplimiento de las obligaciones pactadas en los contratos firmados con las contrapartes en las Inversiones, desinversiones y demás operaciones, ni el cumplimiento de las obligaciones de las partes de los Vehículos de Inversión ni de sus términos y funcionamiento, ni la debida instalación o funcionamiento del Comité Técnico y las obligaciones de sus Miembros, ni de cualquier otro órgano distinto a la Asamblea de Tenedores.

El Representante Común no está obligado a pagar cualquier gasto o cualquier cantidad con sus propios fondos a fin de llevar a cabo las acciones y deberes que tenga permitido o que le sea requerido desarrollar; en el entendido, que dichos gastos son pagados con cargo a la Reserva para Gastos de Asesoría en los términos descritos en el Contrato de Fideicomiso.

Renuncia y Remoción del Representante Común

El Representante Común puede ser removido o sustituido en cualquier momento, mediante resolución de la Asamblea de Tenedores que cumpla con los requisitos de quórum establecidos en el Contrato de Fideicomiso; en el entendido, que dicha remoción será efectiva cuando un representante común sustituto haya sido designado por la Asamblea de Tenedores y el mismo haya aceptado su nombramiento como Representante Común.

Cualquier institución que actúe como Representante Común conforme al Contrato de Fideicomiso puede renunciar a dicho nombramiento en los casos previstos y de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 216 de la LGTOC. El Representante Común, en su caso, debe proporcionar al Administrador, al Fideicomitente y al Fiduciario con no menos de 60 días naturales de antelación, por escrito, dicha renuncia, y en cualquier caso, dicha renuncia no es efectiva hasta que un Representante Común sucesor haya sido nombrado por la Asamblea de Tenedores y dicho representante suplente haya aceptado su nombramiento como Representante Común.

Facultades del Fiduciario

El Fiduciario tiene todas las facultades y poderes que sean necesarios para cumplir con los Fines del Fideicomiso, de conformidad con los términos del artículo 391 de la LGTOC; en el entendido, que el Fiduciario debe actuar en todo momento de conformidad con las instrucciones de quienes, conforme a los términos del Contrato de Fideicomiso, estén autorizados para instruir al Fiduciario.

Renuncia y Sustitución del Fiduciario

La Asamblea de Tenedores puede en todo momento remover al Fiduciario de conformidad con lo dispuesto en la Sección 4.3(f) del Contrato de Fideicomiso; en el entendido, que el Fiduciario debe ser notificado por el Representante Común por escrito de dicha remoción con por lo menos 15 días naturales de anticipación a la fecha en que deba de surtir efectos dicha remoción; y en el entendido, además, que dentro de dicho plazo de 15 días naturales, un fiduciario substituto debe (i) ser nombrado por la Asamblea de Tenedores, (ii) aprobado por escrito por el Administrador y el Fideicomitente, y (iii) aceptar el nombramiento como Fiduciario.

El Fiduciario únicamente puede renunciar a su nombramiento por una causa grave determinada por un tribunal de primera instancia con jurisdicción en su domicilio conforme a lo previsto en el artículo 391 de la LGTOC; en el entendido, que el Fiduciario debe notificar por escrito al Fideicomitente, al Administrador y al Representante Común de su intención de renunciar a su cargo con por lo menos 60 días naturales de anticipación a la fecha de renuncia; en el entendido, además, que el Fiduciario no será liberado como fiduciario del Contrato de Fideicomiso hasta que un fiduciario sucesor haya sido designado por la Asamblea de Tenedores, conforme a lo dispuesto en el Contrato de Fideicomiso (y el fiduciario substituto haya sido aprobado por escrito por el Administrador) y dicho fiduciario sucesor haya aceptado dicho nombramiento por escrito conforme a lo dispuesto en el Contrato de Fideicomiso.

Administrador y Contrato de Administración

De conformidad con el Contrato de Fideicomiso se ha designado a MIRA Manager, S. de R.L. de C.V. como administrador para que proporcione los Servicios de Administración para beneficio del Fiduciario, quien debe desempeñar sus obligaciones como administrador bajo el Contrato de Fideicomiso. Para poder dar cumplimiento a los Fines del Fideicomiso, en la Fecha de Emisión Inicial el Fiduciario celebró el Contrato de Administración.

El Administrador vela en primera instancia y en todo momento por los intereses de los Tenedores. El Administrador puede delegar cualquiera de sus derechos o subcontratar sus obligaciones contenidos en el Contrato de Fideicomiso a cualquier Persona (incluyendo una Afiliada del Administrador) en la forma y en los términos que el Administrador considere apropiado; en el entendido, que, cualquier subcontratación de las obligaciones no limita las obligaciones o responsabilidades del Administrador bajo el Contrato de Fideicomiso.

Desarrollador y Contrato de Desarrollo

De conformidad con el Contrato de Fideicomiso se ha designado a Serviarroyo, S. de R.L. de C.V. como desarrollador para que proporcione servicios de desarrollo, construcción, comercialización, arrendamiento o administración de propiedades de los activos del Fideicomiso. Para poder dar cumplimiento a los Fines del Fideicomiso, en la Fecha de Emisión Inicial el Fiduciario celebró el Contrato de Desarrollo.

Fondo Paralelo

Antes de o en la fecha de celebración del Fideicomiso, MIRA constituyó el Fondo Paralelo. Dicho Fondo Paralelo es financiado por Ivanhoé y es administrado por una Afiliada del Administrador.

En la misma fecha de celebración del Fideicomiso o inmediatamente después, el Fideicomiso y el Fondo Paralelo celebraron el Contrato de Coinversión Ivanhoé.

Los Tenedores tienen el derecho de obtener, el Contrato de Fideicomiso es, en su caso, modificado para añadir cualesquier o todos aquellos Términos más Favorables que se establecen en la documentación que rige al Fondo Paralelo, en su caso (excluyendo aquellos términos que sean necesarios exclusivamente por razones de las particularidades del Fondo Paralelo, del Contrato de Fideicomiso, disposiciones legales aplicables o de la moneda base que se realicen los cálculos en el Fondo Paralelo). El Representante Común está facultado para convenir una modificación al Contrato de Fideicomiso para los efectos aquí previstos, en representación de los Tenedores, sin el consentimiento previo de la Asamblea de Tenedores, salvo que el Representante Común considere que pudiere existir un efecto adverso para los Tenedores, en cuyo caso, se requiere obtener previa aprobación de la Asamblea de Tenedores; en el entendido que el Fideicomitente y el Administrador se obligan a consentir dichas modificaciones en la medida en que sea necesario para establecer dichos Términos más Favorables.

Las partes del Contrato de Fideicomiso han acordado y aceptado, que el Contrato de Coinversión Ivanhoé comprende los mismos términos y condiciones económicos para cada una de dichas partes, en proporción a la participación de cada una de dichas partes en las Inversiones que realice el Fideicomiso conjuntamente con, el Fondo Paralelo conforme al Contrato de Coinversión Ivanhoé.

Contrato de Coinversión Ivanhoé

A efecto de dar cumplimiento con el Contrato de Fideicomiso, el Fiduciario celebró un contrato de coinversión con el Administrador y el Fondo Paralelo, en los términos propuestos por el Administrador (el "Contrato de Coinversión Ivanhoé"), en el entendido, que dicho Contrato de Coinversión Ivanhoé incluye, entre otras cosas, los términos bajo los cuales el Fideicomiso (directamente o a través de un Vehículo de Inversión) y Ivanhoé deben ajustarse en caso que dicho Fideicomiso o Ivanhoé pretendan vender, ya sea total o parcialmente, su participación respecto de cualesquier activos de los cuales sean copropietarios.

Las partes del Contrato de Fideicomiso están de acuerdo y aceptan, que el Contrato de Coinversión Ivanhoé comprende los mismos términos y condiciones económicos para cada una de dichas partes, en proporción a la participación de cada una de dichas partes en las Inversiones que realice el Fideicomiso conjuntamente con, el Fondo Paralelo conforme al Contrato de Coinversión Ivanhoé.

Aportantes de Tierra o Socios Estratégicos

En adición a cualquier tipo de coinversión prevista en el Contrato de Fideicomiso, el Administrador puede determinar a su entera discreción, permitir que cualquier persona coinvierta conjuntamente con el Fideicomiso en una Inversión (como socio) cuando dicho socio contribuya inmuebles, experiencia operativa o valor agregado a las Inversiones potenciales y si, a consideración del Administrador, dicha participación facilitaría la consumación de la Inversión, o de otra forma resultaría benéfica, necesaria o deseable para la consumación o para aumentar el valor de dicha Inversión, lo anterior sujeto a las restricciones o requisitos legales, fiscales o regulatorios que resulten aplicables, sin requerir para tales efectos, la aprobación previa de la Asamblea de Tenedores o el Comité Técnico.

Inversiones

Para poder dar cumplimiento a los Fines del Fideicomiso, el Fiduciario, ya sea directamente o a través de los Vehículos de Inversión, siguiendo las instrucciones del Administrador, podrá, de forma directa o indirecta, adquirir, desarrollar, re-desarrollar, renovar, administrar, operar, arrendar y/o enajenar Inmuebles Urbanos de Uso Mixto e Inmuebles Urbanos Comerciales ubicados en México de conformidad con las Políticas de Inversión del Fideicomiso (o sin ajustarse a dichas Políticas de Inversión del Fideicomiso, cuando cuente con el consentimiento de la Asamblea de Tenedores), incluyendo, sin limitación, (i) el otorgamiento de cualquier tipo de créditos a desarrolladores, operadores y/o propietarios de inmuebles, el cual se podrá otorgar bajo distintos esquemas, por ejemplo con o sin garantía, incluyendo créditos de deuda subordinada (mezzanine) el cual podrá ser otorgado de distintas formas, y/o (ii) inversiones de capital de cualquier tipo, incluyendo la suscripción o compra de acciones y partes sociales, la compra de derechos fideicomisarios o aportaciones al patrimonio de fideicomisos, y la compra de activos tangibles e intangibles, y/o (iii) la inversión en todo tipo de valores de deuda, capital o una combinación de deuda y capital, en el entendido, que las Inversiones podrán realizarse bajo la estructura de capital que el Administrador considere más conveniente, quedando facultado el Administrador para, en su caso, instruir al Fiduciario y/o a los Vehículos de Inversión la celebración de cualesquier convenios de financiamiento, coinversión, asociación o similares que se requieran o resulten convenientes.

De conformidad con los documentos que gobiernan a MIRA, Black Creek está sujeto a ciertas obligaciones de exclusividad con MIRA para el desarrollo de ciertos proyectos inmobiliarios urbanos de uso mixto en México, obligación de exclusividad que se extiende a BC Multifamily Company, y MIRA otorgó a BC Multifamily Company una opción de compra respecto de cualquier oportunidad de desarrollar Activos Multifamiliares dentro de los proyectos de inversión administrados por MIRA. En el supuesto que el Fideicomiso, o cualquier Vehículo de Inversión realice una Inversión sobre un terreno sobre el cual una Persona pudiera desarrollar un Activo Multifamiliar en el futuro y el Administrador decida que dicho terreno deba ser enajenado por el Fideicomiso o por el Vehículo de Inversión correspondiente para que se lleve a cabo dicho desarrollo; BC Multifamily Company tendrá, de forma exclusiva, un derecho de opción, que deberá ejercer dentro de un plazo de 90 días naturales contados a partir de que el Administrador le notifique dicha oportunidad por escrito, para adquirir (directamente o a través de cualquier vehículo administrado por BC Multifamily Company) dicha porción de terreno para desarrollar un Activo Multifamiliar a valor de mercado, según lo determine el Administrador. En caso que, dicha opción no la ejerza BC Multifamily Company dentro de dicho término de 90 días naturales, o si dicha adquisición no se consuma dentro de un plazo de 60 días naturales contado a partir de que concluya dicho periodo de 90 días naturales, entonces el Administrador podrá vender dicha porción de terreno a cualquier tercero, en términos y condiciones que no sean más favorables, en ningún aspecto relevante, que los ofrecidos a BC Multifamily Company.

En el supuesto que (i) el Administrador determine, de buena fe, que el desarrollo de un Activo Multifamiliar en dicho terreno sería benéfico para la Inversión correspondiente, (ii) tanto BC Multifamily Company, el Fideicomiso y el Fondo Paralelo (o los

Vehículos de Inversión) asuman el riesgo de proceder a la adquisición de dicho terreno, donde los honorarios, costos y gastos que se incurran en relación con la misma serán absorbidos a prorrata (con base en el costo relativo de dicho terreno y de otros activos que sean adquiridos como parte de dicha inversión) entre dichas partes, y (iii) tanto BC Multifamily Company, el Fideicomiso y el Fondo Paralelo (o los Vehículo de Inversión) llevarán a cabo la compra de dicho inmueble y, sustancialmente en el mismo tiempo, la compra de los activos a ser adquiridos como parte de dicha Inversión, y el precio justo de mercado de dicho terreno para efectos de lo dispuesto en esta sección deberá (A) basarse en el precio de compra de dicho terreno destinado al desarrollo del Activo Multifamiliar según éste sea determinado por el Administrador en caso que BC Multifamily Company lleve a cabo la adquisición de dicha porción del terreno dentro de los 60 días naturales siguientes a la fecha en la que el Fideicomiso o el Vehículo de Inversión lleva a cabo la adquisición de dicho terreno; o (B) si BC Multifamily Company lleva a cabo la adquisición del terreno destinado para el desarrollo del Activo Multifamiliar en una fecha que sea posterior a 60 días naturales siguientes a la fecha en la que el Fideicomiso o el Vehículo de Inversión llevó a cabo la compra de dicho terreno, el precio justo de mercado será aquel que sea determinado de buena fe por el Administrador.

Los Tenedores, por la mera adquisición de los Certificados, reconocen y consienten con los derechos de BC Multifamily Company descritos en este apartado.

En el supuesto que el Fideicomiso tenga la intención de adquirir acciones o valores que representen acciones inscritas en el RNV o emitidas por sociedades mexicanas que hayan sido objeto de oferta pública en el extranjero, las inversiones o adquisiciones que realice el Fideicomiso deberán ser de por lo menos el 20% del capital social del emisor de que se trate, en el entendido, que el Fideicomiso podrá adquirir acciones o títulos de crédito que las representen inscritas en el RNV por un porcentaje menor que el previsto en el presente inciso, siempre y cuando el Contrato de Coinversión Ivanhoé permita al Fiduciario y a Ivanhoé adquirir, de manera conjunta, por lo menos el 20% del capital social de la sociedad de que se trate, así como que el Fideicomiso sea parte de la administración de la sociedad correspondiente; en el entendido, además, que en caso que el Fideicomiso adquiera acciones o valores que representen acciones inscritas en el RNV o emitidas por sociedades mexicanas que hayan sido objeto de oferta pública en el extranjero, en 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. 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 Días Hábiles contados desde la fecha en que se dé a conocer la violación a dicho límite.

El Fideicomiso podrá invertir en valores de corto plazo inscritos en el RNV, siempre que sean inversiones temporales efectuadas en tanto se realicen las Inversiones a las que se encuentren destinados los recursos de la Emisión.

Periodo de Inversión y Procedimiento de Aprobación de Inversiones

El periodo de inversión del Fideicomiso es de 4 años contados a partir de la Fecha de Emisión Inicial.
El Periodo de Inversión podrá extenderse por el Administrador, a su discreción, por un periodo adicional de 1 año, mediante notificación por escrito al Fiduciario y al Representante Común, y adicionalmente podrá extenderse por otro periodo adicional de 1 año, previa aprobación de la Asamblea de Tenedores.

El Periodo de Inversión podrá terminarse anticipadamente (i) a discreción del Administrador, en cualquier momento posterior a la fecha en que el 75% del Monto Máximo de la Emisión haya sido invertido en, o comprometido por el Fideicomiso para, o reservado por el Administrador de buena fe para, o llamado para llevar a cabo, Inversiones (incluyendo Inversiones de Seguimiento e Inversiones Previamente Acordadas), pagar la Comisión de Administración, Gastos del Fideicomiso o el fondeo de obligaciones contingentes; o (ii) según lo determine la Asamblea de Tenedores como consecuencia de la remoción del Administrador con Causa.

Al término del Periodo de Inversión, el Fideicomiso no podrá llevar a cabo nuevas Inversiones, en el entendido, que el Fideicomiso podrá continuar pagando Gastos del Fideicomiso y realizar Inversiones de Seguimiento e Inversiones Previamente Acordadas, después de que el Periodo de Inversión haya concluido.

Durante el Periodo de Inversión:

- Identificación de Oportunidades: El Administrador deberá identificar potenciales Inversiones adecuadas para el Fiduciario de conformidad con los términos establecidos en el Contrato de Administración.
- Análisis y Estructuración: Una vez que el Administrador haya identificado una potencial Inversión adecuada para el Fiduciario, deberá analizar y estructurar dicha oportunidad de conformidad con la política de gestión de riesgos del Administrador.
- Recomendación de Inversión: Después de que el Administrador haya identificado, analizado y estructurado la oportunidad de inversión potencial, dicha oportunidad deberá ser sometida a su comité de inversión interno (el "Comité de Inversión") para su aprobación, y en su caso, a la Asamblea de Tenedores, según se requiera en cada caso conforme al Contrato de Fideicomiso.
- Aprobación de la Asamblea de Tenedores. Únicamente para el caso en que la aprobación de la Asamblea de Tenedores de una oportunidad de inversión sea requerida de conformidad con las Secciones 4.3 y 9.3, del Contrato de Fideicomiso, el Administrador la presentará a la Asamblea de Tenedores después de que el Comité de Inversión haya aprobado una oportunidad de inversión potencial. Si dicha autorización de la Asamblea de Tenedores no se requiere, el Administrador podrá instruir al Fiduciario para que realice dicha Inversión sin que se requiera autorización, aprobación o visto bueno adicional alguno.

El Administrador es responsable de computar los montos y demás características de las Inversiones que efectúe el Fiduciario (directamente o a través de Vehículos de Inversión) y el Fiduciario deberá verificar dichos cómputos y demás características. Los cómputos se harán de forma acumulada respecto de cada tipo de Inversión que se lleve a cabo, es decir, se sumará al monto que deba invertirse en una Inversión en particular los montos previamente invertidos en Inversiones del mismo tipo.

Políticas de Inversión del Fideicomiso

En la Fecha de Emisión Inicial el Patrimonio del Fideicomiso está integrado por:

- la Aportación Inicial;
- la Aportación Adicional; y
- los Recursos Derivados de la Emisión.

Posteriormente y después de llevar a cabo las actividades contempladas en los Documentos de la Emisión, el Fideicomiso realizará Inversiones conforme a lo establecido en el Contrato de Fideicomiso.

El Fideicomiso puede realizar Inversiones, tomando como base una estrategia de búsqueda de oportunidades de Inversión relacionadas con el desarrollo de Inmuebles Urbanos de Uso Mixto en México, y podrá invertir de forma selectiva en el desarrollo de Inmuebles Urbanos Comerciales autónomos (stand-alone), con la intención de formar un portafolio de Activos Generadores de Ingresos, que incluya principalmente, activos inmobiliarios comerciales o de oficinas de calidad institucional. Lo anterior, en el entendido, que el Desarrollador llevará a cabo de forma directa el desarrollo de los Inmuebles Urbanos de Uso Mixto e Inmuebles Urbanos Comerciales que sean propiedad del Fideicomiso.

Para dichos efectos, se definen a continuación las Políticas de Inversión que deberá cumplir el Fideicomiso (las "Políticas de Inversión del Fideicomiso"):

- El Fideicomiso podrá llevar a cabo Inversiones relacionadas con activos inmobiliarios denominados Inmuebles Urbanos de Uso Mixto e Inmuebles Urbanos Comerciales, desarrollados de forma directa por el Desarrollador.

- Los Activos Multifamiliares o Activos Industriales quedan expresamente excluidos del tipo de activos a ser desarrollados por el Fiduciario.

- No más del 35% del Monto Máximo de la Emisión podrá estar invertido directa o indirectamente a través de un Vehículo de Inversión, en una sola Inversión, salvo que sea aprobado por la Asamblea de Tenedores, conforme al quórum establecido en la Sección 4.2(a) del Contrato de Fideicomiso.

- Con anterioridad a la fecha en que el Fiduciario invierta en una propiedad o bien inmueble, el Administrador deberá haber completado una auditoría legal, ambiental y técnica respecto de la propiedad o bien inmueble respectivo y de la propuesta de adquisición a su entera satisfacción, según sea habitual para adquisiciones por el Administrador de ese tipo.

En todo caso, la Asamblea de Tenedores está facultada para autorizar Inversiones que no se ajusten a las Políticas de Inversión del Fideicomiso.

Opciones de Inversión

Para realizar las Inversiones del Fideicomiso que hayan sido aprobadas de conformidad con el Contrato de Fideicomiso, el Fiduciario, por instrucción del Administrador, puede constituir, adquirir de un tercero y/o participar en, un Vehículo de Inversión.

El Fiduciario, conforme a las instrucciones del Administrador, podrá realizar las Inversiones, directamente o a través de cualquier Vehículo de Inversión, bajo cualquier tipo de estructura de propiedad, incluyendo, sin limitación, propiedad directa, copropiedad, concesiones y usufructos, derechos reales de todo tipo (incluyendo derecho real de superficie) opciones de compra, obligaciones de compra/venta bajo contratos llave en mano, coinversiones, arrendamientos directos o indirectos, arrendamientos maestros, y contratos de desarrollo o construcción.

Vehículos de Inversión

El Administrador puede instruir al Fiduciario en cualquier momento que constituya uno o más Vehículos de Inversión para realizar Inversiones. Una vez que el Fiduciario haya recibido la instrucción por escrito del Administrador para dichos fines, el Fiduciario, conforme a las especificaciones señaladas por el Administrador, deberá llevar a cabo todos los actos que resulten necesarios o convenientes para constituir y financiar a dichos Vehículos de Inversión, incluyendo sin limitación, constituir sociedades o suscribir acciones o partes sociales de sociedades, celebrar contratos de fideicomiso, realizar cualquier aportación a dichas sociedades o fideicomisos, en Pesos o en Dólares y/u otorgar préstamos o cualquier tipo de financiamiento en Pesos o en Dólares a dichos Vehículo de Inversión. El Administrador podrá, a su discreción, determinar las características de cada Vehículo de Inversión, incluyendo en su caso tratamiento fiscal, y deberá hacer que el Fiduciario mantenga registros adecuados con respecto a las Inversiones que efectúe el Fideicomiso y cada Vehículo de Inversión de tiempo en tiempo.

El Fiduciario es accionario, socio o fideicomisario de los Vehículos de Inversión.

Para mantener las Inversiones en los términos del Contrato de Fideicomiso, el Administrador podrá, en cualquier momento (previa aprobación de la Asamblea de Tenedores, cuando así se requiera), instruir al Fiduciario a que otorgue préstamos o cualquier tipo de financiamiento (incluyendo deuda convertible) a un Vehículo de Inversión; en el entendido, que la instrucción por escrito del Administrador deberá indicar al Fiduciario los términos de dicho préstamo y la forma en que dicho préstamo o financiamiento deberá ser documentado. Cualquier préstamo o financiamiento otorgado por el Fideicomiso a un Vehículo de Inversión del Fideicomiso no será considerado para el cálculo de los Lineamientos de Apalancamiento.

El Administrador tendrá el derecho, pero no la obligación, de instruir que cada Vehículo de Inversión abra sus propias cuentas bancarias y cubra de forma directa los Gastos del Fideicomiso y Comisión por Administración que sean atribuibles a dicho Vehículo de Inversión (sin duplicar con los pagos que por los mismos conceptos hubiere hecho el Fiduciario).

El Administrador podrá instruir al Fiduciario en cualquier momento para que haga que las Inversiones o activos mantenidos en cualquier Vehículo de Inversión sean transferidos a cualquier otro Vehículo de Inversión, o que sean reinvertidos por el mismo Vehículo de Inversión. El Administrador tendrá derecho de determinar a su discreción los términos y condiciones para dicha transferencia, incluyendo sin limitación, la contraprestación, en su caso, que deba de pagar un Vehículo de Inversión a otro Vehículo de Inversión. Una vez que el Fiduciario reciba del Administrador una instrucción por escrito para dichos propósitos, el Fiduciario deberá llevar a cabo todas las acciones que sean necesarias o convenientes para poder efectuar dicha transferencia.

El Administrador podrá instruir al Fiduciario que (i) use más de un Vehículo de Inversión para cualquier Inversión o grupo de Inversiones, incluyendo que alguno de dichos Vehículos de Inversión sea fideicomitente y/o fideicomisario de cualesquier Vehículos de Inversión, y (ii) termine o liquide cualquier Vehículo de Inversión que no mantenga ninguna Inversión para el beneficio del Fideicomiso.

Los contratos en los que consten los Vehículos de Inversión no contendrán cláusulas o disposiciones que contravengan las disposiciones previstas en el Contrato de Fideicomiso.

Apalancamiento

El Fideicomiso podrá obtener una o más líneas de crédito revolventes a efecto de permitir al Fideicomiso realizar Inversiones o pagar Comisiones de Administración o Gastos del Fideicomiso y pasivos, en cada caso, a través de montos obtenidos como préstamos, previo a, o en ausencia de, Llamadas de Capital (cada una, una "Línea de Crédito"). Cualquier desembolso bajo cualesquier Línea de Crédito deberá ser repagada durante los 6 meses siguientes a desembolso respectivo.

El endeudamiento acumulado del Fideicomiso y la participación *prorrata* del Fideicomiso en el endeudamiento de sus Vehículos de Inversión, no deberá exceder 65% del valor de mercado (*fair market value*) de todas las Inversiones. Adicionalmente, el endeudamiento incurrido por cualquiera de los Vehículos de Inversión en relación con una Inversión en particular, no deberá exceder 75% del valor de mercado (*fair market value*) de dicha Inversión. A los endeudamientos en que incurran dichos Vehículos de Inversión en relación con una Inversión en particular se les llamará "Líneas de Financiamiento" y podrán contar con el respaldo o garantía del Fideicomiso, en términos del mismo.

Los Lineamientos de Apalancamiento podrán ser modificados por la Asamblea de Tenedores, y la Asamblea de Tenedores estará facultada para aprobar cualquier endeudamiento que no se ubique dentro de los Lineamientos de Apalancamiento.

El Administrador podrá instruir al Fiduciario para que incurra en endeudamiento conforme a lo dispuesto en este apartado, sin requerir el consentimiento de la Asamblea de Tenedores o del Comité Técnico.

El Administrador podrá, a su entera discreción, hacer que el Fideicomiso garantice financiamientos u otras extensiones de créditos otorgadas a cualquier Vehículo de Inversión, potencial o existente, (o a cualquier subsidiaria del mismo), así como garantizar con, constituir garantías o gravámenes sobre, o de cualquier otro modo grave los activos del Fideicomiso en relación con financiamientos y otras obligaciones de los Vehículos de Inversión (incluyendo cualesquier tipo de obligaciones contingentes tales como, pagos por ganancias futuras, acuerdos de custodia, cartas de crédito, hipotecas, prendas, fideicomisos, o segregando efectivo u otros activos en Cuentas del Fideicomiso creadas para tal propósito). El Administrador podrá instruir al Fiduciario para que garantice u otorgue garantías sin requerir para tales efectos el consentimiento de la Asamblea de Tenedores o del Comité Técnico.

Respecto de cualquier Línea de Financiamiento obtenida para financiar una Inversión conjunta del Fideicomiso y algún Fondo Paralelo, respecto del cual, el o los acreedores respectivos requieran el otorgamiento de una garantía o cualquier otro gravamen de parte de quien controle al vehículo que incurra en dicho endeudamiento, el Fideicomiso y el Fondo Paralelo deberán:

(i) Otorgar dicha garantía de manera mancomunada (y no solidaria) en base *prorrata*; y (ii) obligarse entre dicho Fideicomiso y Fondo Paralelo a que en caso de que no se dé cumplimiento a dicha garantía por alguna de dichas partes, la parte que incumpla deberá indemnizar y sacar en paz y a salvo a la otra parte por cualesquier daños, perjuicios y pérdidas derivadas de, o en relación con, dicho incumplimiento.

Para efectos de claridad, las cantidades con las que se paguen Inversiones y Gastos del Fideicomiso que provengan de créditos contratados por el Fiduciario o los Vehículos de Inversión no se considerarán para determinar el monto al cual asciende el "Monto Solicitado a los Tenedores" para efectos de lo previsto en la Sección 12.3 del Contrato de Fideicomiso; en el entendido, que las cantidades que provengan de dichos créditos podrán utilizarse para hacer Distribuciones si así lo determina el Administrador.

Exclusividad

A partir de la Fecha de Emisión Inicial, y hasta la fecha que ocurra primero de entre (i) la fecha de terminación del Periodo de Inversión; (ii) la fecha en la que el Administrador sea removido; y (iii) la fecha en que el Fideicomiso haya invertido, o haya adquirido una obligación vinculante para invertir, 75% del Monto Máximo de la Emisión en Inversiones (el "Periodo de Exclusividad"), el Administrador no debe, y se obliga a causar que MIRA se abstenga de, realizar directa o indirectamente inversiones en Inmuebles Urbanos de Uso Mixto y en Inmuebles Urbanos Comerciales a cuenta propia o a cuenta de otras Personas; en el entendido, que dicha obligación no resulta aplicable para (1) inmuebles que hubieren sido rechazados, o respecto de los que se hubiere obtenido una dispensa, por parte de la Asamblea de Tenedores, según resulte aplicable; (2) inmuebles propiedad de, o administrados por, el Administrador, MIRA o cualquiera de sus Afiliadas con anterioridad a la Fecha de Emisión Inicial; (3) inmuebles que no cumplan con las Políticas de Inversión del Fideicomiso; (4) la adquisición de Reserva Territorial; y (5) expansiones o inversiones de seguimiento en inmuebles propiedad de, o administrados por, el Administrador, MIRA o cualquiera de sus Afiliadas con anterioridad a la Fecha de Emisión Inicial.

De conformidad con los documentos que gobiernan a MIRA, Black Creek y Ivanhoé están sujetos a ciertas obligaciones de exclusividad con MIRA para el desarrollo de ciertos proyectos inmobiliarios urbanos de uso mixto en México, las cuales imponen limitaciones a Black Creek e Ivanhoé y a sus respectivas Afiliadas para invertir en el desarrollo maestro de dichos proyectos inmobiliarios urbanos de uso mixto fuera de MIRA. Dichas restricciones, continúan durante el Periodo de Exclusividad; siempre y cuando Black Creek y Ivanhoé continúen manteniendo su participación en MIRA y, en el caso de Ivanhoé, en el Fondo Paralelo.

Fondos Sucesores

Durante el Periodo de Exclusividad, el Administrador no ha comenzado la operación de (incluyendo llevar a cabo inversiones en nombre de) cualquier fondo de inversión, vehículo de inversión o cuenta, que según lo determine el Administrador de buena fe, tenga como enfoque principal de inversión y geográfico, realizar inversiones que sean de monto, tipo, rango de retorno esperado, duración de inversión estimada y concentración geográfica similares a aquellas inversiones que pretenda realizar el Fideicomiso. Para evitar cualquier duda, (i) el Fondo Paralelo, y (ii) cualquier Otro Fondo MIRA y cualquier fondo de inversión colectivo, otro vehículo o mecanismo de inversión que: (1) sea creado para efectos de llevar a cabo inversiones que no se encuentren dentro del enfoque principal estratégico o geográfico de inversión del Fideicomiso (incluyendo Reservas Territoriales) o que el Fideicomiso estuviere impedido o limitado para llevar a cabo debido a las limitaciones de inversión del Fideicomiso, o cualquier otra restricción contenida en el Contrato de Fideicomiso, o bien la legislación y regulación aplicable (en cada caso, tomando en consideración montos comprometidos y razonablemente reservados); (2) sea creado para participar en aquellas porciones de una inversión que el Administrador esté permitido a asignar a un coinversionista (incluyendo al Fondo Paralelo), (3) sea cualquier otro fondo de inversión, vehículo o estructura de MIRA existente a la Fecha de Emisión Inicial, o cualquier sucesor de aquellos; o (4) sea aprobado por el Comité Técnico en una sesión en la que los Miembros designados por el Administrador que no sean Miembros Independientes no tienen derecho de voto respecto de dicho asunto; no son sujetos de la presente restricción.

Venta de Activos Generadores de Ingresos

En la fecha que ocurra primero entre (i) la fecha en que un Activo Generador de Ingresos propiedad del Fideicomiso se haya convertido en Activo Generador de Ingresos Estabilizado, o cualquier fecha anterior que el Administrador determine; siempre y cuando a dicha fecha anterior dicho Activo Generador de Ingresos propiedad del Fideicomiso esté sustancialmente completado (la "Fecha de Venta Hipotética" y la fecha respecto de todos los Activos Generadores de Ingresos, la "Fecha de Venta Hipotética Final") y (ii) la fecha en la que el Término de la Etapa de Desarrollo del Fondo ocurra (en cuyo caso, dicha fecha será tanto la Fecha de Venta Hipotética de todos los Activos Generadores de Ingresos propiedad del Fideicomiso como la Fecha de Venta Hipotética Final), (1) el Administrador deberá determinar el valor razonable de mercado (*fair market value*) de la participación del Fideicomiso en dicho Activo Generador de Ingresos propiedad del Fideicomiso (dicha participación, el "Activo Generador de Ingresos del Fideicomiso"), tomando como base la valuación de dicho Activo Generador de Ingresos del Fideicomiso a la Fecha de Venta Hipotética correspondiente (el "Precio Hipotético de Venta"), que se prepare conforme al mecanismo de valuación descrito en el Anexo "H" del Contrato de Fideicomiso (las "Políticas de Valuación"); (2) se entenderá que el Fideicomiso ha recibido el Precio Hipotético de Venta relacionado con dicho Activo Generador de Ingresos del Fideicomiso, como si los recursos hubiesen sido pagados al Fideicomiso en la Fecha de Venta Hipotética correspondiente (la "Venta Hipotética"); (3) el monto resultante de la Venta Hipotética deberá ser asignado para pagar, de forma hipotética, cualquier obligación de pago de pasivos relacionado a dicho Activo Generador de Ingresos del Fideicomiso y, después, para hacer, de forma hipotética, las adjudicaciones y distribuciones previstas en la Sección 12.3 del Contrato de Fideicomiso (los "Recursos Hipotéticos de Liquidación"); (4) la Distribución por Desempeño que hipotéticamente le correspondería al Administrador de conformidad con la Sección 12.3 del Contrato de Fideicomiso, calculada tomando en cuenta todas las distribuciones realizadas con anterioridad conforme a dicha sección, en relación con los Recursos Hipotéticos de Liquidación (la "Distribución por Desempeño Hipotética") será retenida de forma hipotética por el Fideicomiso, y (5) en la Fecha de Venta Hipotética Final, el Fideicomiso deberá pagar de inmediato al Fideicomisario en Segundo Lugar, una cantidad en efectivo equivalente a la suma de todas las Distribuciones por Desempeño Hipotéticas que hubieren sido retenidas de forma hipotética por el Fideicomiso.

En caso que el Fideicomiso no cuente con recursos en efectivo suficientes para pagar al Fideicomisario en Segundo Lugar el monto total de las Distribuciones por Desempeño Hipotéticas en la Fecha de Venta Hipotética Final, el Fideicomiso, conforme a las instrucciones que reciba de parte del Administrador, deberá llevar a cabo las Llamadas de Capital que resulten necesarias y/o desinvertir fondos de las Cuentas del Fideicomiso, a efecto de poder pagar dicho monto en su totalidad al Fideicomisario en Segundo Lugar. Para evitar dudas, los montos que obtenga el Fideicomiso con motivo de dichas Llamadas de Capital no serán considerados como parte de los "Monto Solicitado a los Tenedores" y, por lo tanto, no se utilizarán para calcular las distribuciones previstas en la Sección 12.3 del Contrato de Fideicomiso, incluyendo la distribución de Retorno Preferente. En tanto se adeude alguna cantidad al Fideicomisario en Segundo Lugar conforme a este apartado, el Fiduciario no podrá hacer distribución alguna a los Tenedores.

Una vez que, el Fideicomiso hubiere realizado el pago de la Distribución por Desempeño Hipotética al Fideicomisario en Segundo Lugar, en su caso, el Administrador o el Desarrollador, según resulte aplicable, continuarán teniendo derecho a recibir todas y cada una de las Comisiones de Administración y Comisiones por Transacción relacionadas con cualesquier Activos Generadores de Ingresos que formen parte del Patrimonio del Fideicomiso; en el entendido, que posteriormente, el Fideicomisario en Segundo Lugar no tendrá derecho a recibir ninguna Distribución por Desempeño adicional en relación con los Activos Generadores de Ingresos del Fideicomiso en términos de la Sección 12.3 o 12.5 del Contrato de Fideicomiso.

Distribución por Desempeño de los Activos Generadores de Ingresos Estabilizados

Después de que tenga lugar la Fecha de Venta Hipotética Final, el Fideicomisario en Segundo Lugar tendrá derecho a recibir una distribución por desempeño (la "Distribución por Desempeño de los Activos Generadores de Ingresos Estabilizados") el 10° Día Hábil siguiente a la terminación de cada Periodo de Incentivo. La Distribución por Desempeño de los Activos Generadores de Ingresos Estabilizados pagadera por cada Periodo de Incentivo será equivalente a (i) el 20% del Monto de Creación de Valor al último día de dicho Periodo de Incentivo, menos (ii) el monto de cualquier Distribución por Desempeño de los Activos Generadores de Ingresos Estabilizados previamente pagada al Fideicomisario en Segundo Lugar. Cualquier Distribución por Desempeño de los Activos Generadores de Ingresos Estabilizados que en su caso, resulte distribuible al

Fideicomisario en Segundo Lugar al final de cada Periodo de Incentivo (distinto del Periodo de Incentivo final, mismo que deberá ser pagado de forma inmediata) deberá ser pagada conforme a los siguientes términos:

(i) el 75% de dicha Distribución por Desempeño de los Activos Generadores de Ingresos Estabilizados deberá ser pagado el 10° Día Hábil siguiente a la terminación de cada Periodo de Incentivo; y

(ii) el 25% restante de dicha Distribución por Desempeño de los Activos Generadores de Ingresos Estabilizados (el "Monto Retenido") deberá ser retenido por el Fiduciario durante el Periodo de Incentivo subsecuente y deberá ser liberado al Fideicomisario en Segundo Lugar al final de dicho Periodo de Incentivo subsecuente, siempre y cuando el Límite de Liberación hubiere sido satisfecho. En caso que, el Límite de Liberación no hubiere sido satisfecho de conformidad con lo anterior, el Fideicomisario en Segundo Lugar deberá re-calcular el Límite de Liberación asumiendo, únicamente para efectos de dicho re-cálculo, que el Monto Retenido fue distribuido durante el Periodo de Incentivo subsecuente. Si de conformidad con dicho re-cálculo, el Límite de Liberación es superado, el monto de dicho exceso deberá ser pagado al Fideicomisario en Segundo Lugar. Cualquier porción del Monto Retenido no pagado de conformidad con el presente inciso (ii), dejará de ser atribuible a, o pagadera en favor de, el Fideicomisario en Segundo Lugar.

Las obligaciones del Fiduciario previstas en el párrafo inmediato anterior terminarán en la fecha en que MIRA Manager, S. de de C.V. sea removida o renuncie como Administrador en términos del Contrato de Administración; en cuyo caso se hará un último cálculo de la Distribución por Desempeño de los Activos Generadores de Ingresos Estabilizados conforme al procedimiento previsto en el párrafo inmediato anterior por un Periodo de Incentivo final que terminará en la fecha en que dicha remoción o renuncia surta efectos, y en caso de que el resultado de dicho cálculo resulte en una cantidad pagadera al Fideicomisario en Segundo Lugar; entonces dicho pago se hará de forma inmediata. En adición al pago final aquí descrito, en caso que la remoción de MIRA Manager, S. de R.L. de C.V. sea sin Causa en los términos previstos en el Contrato de Administración y la misma ocurre:

(i) en cualquier momento antes del tercer aniversario de la Fecha de Venta Hipotética Final; entonces el Fiduciario deberá, además, pagar al Fideicomisario en Segundo Lugar, en la fecha en que la remoción sin Causa surta efectos, la cantidad que resulte de multiplicar por 3 la última Distribución por Desempeño de los Activos Generadores de Ingresos Estabilizados recibida por el Fideicomisario en Segundo Lugar.

(ii) en cualquier momento posterior al tercer aniversario de la Fecha de Venta Hipotética Final; entonces el Fiduciario deberá pagar, además, al Fideicomisario en Segundo Lugar, en la fecha en que la remoción sin Causa surta efectos, la cantidad que resulte de multiplicar por 3 el promedio de las Distribuciones por Desempeño de los Activos Generadores de Ingresos Estabilizados recibidas por el Fideicomisario en Segundo Lugar durante los últimos 3 años.

En caso que, el Fideicomiso no cuente con recursos en efectivo suficientes para pagar al Fideicomisario en Segundo Lugar cualquier cantidad prevista del Contrato de Fideicomiso, el Fideicomiso, conforme a las instrucciones que reciba de parte del Administrador, deberá llevar a cabo las Llamadas de Capital que resulten necesarias y/o desinvertir fondos de las Cuentas del Fideicomiso, a efecto de poder pagar dichas cantidades en su totalidad al Fideicomisario en Segundo Lugar. Para evitar dudas, los montos que obtenga el Fideicomiso con motivo de dichas Llamadas de Capital no serán considerados como parte de los "Monto Solicitado a los Tenedores" y, por lo tanto, no se utilizarán para calcular las distribuciones previstas en la siguiente sección, incluyendo la distribución de Retorno Preferente.

(a) Conforme a las instrucciones del Administrador, el Fiduciario deberá distribuir el Monto Distribuible en la Fecha de Distribución respectiva, de la forma que se señala a continuación; en el entendido, que ningún pago de los descritos adelante deberá hacerse hasta que los pagos previos hayan sido satisfechos en su totalidad:

(i) Adeudos al Administrador, al Desarrollador y al Fideicomisario en Segundo Lugar. Primero, en caso de que (1) el Administrador sea removido con o sin Causa conforme a lo previsto en el Contrato de Administración, o que el Desarrollador sea removido con o sin Causa de Desarrollador conforme a lo previsto en el Contrato de Desarrollo, y queden cantidades pendientes de pago en favor de (A) el Administrador conforme a lo previsto en Contrato de Administración, (B) el Desarrollador conforme a lo previsto en Contrato de Desarrollo, y/o (C) el Fideicomisario en Segundo Lugar conforme a lo previsto en el presente Contrato, o bien (2) se adeude alguna cantidad al el Fideicomisario en Segundo Lugar conforme a lo previsto en la Cláusula 9.10 del presente Contrato; entonces las cantidades necesarias para liquidar en su totalidad dichos adeudos serán pagadas al Administrador, al Desarrollador y/o al Fideicomisario en Segundo Lugar, según sea aplicable.

(ii) Retorno de Capital y Gastos. Segundo, el 100% a los Tenedores, hasta que dichos Tenedores hayan recibido distribuciones acumuladas (considerando cualesquier devolución, pago o retención de impuestos de conformidad con la Sección 12.4 del Contrato de Fideicomiso) iguales al Monto Solicitado a los Tenedores que no hubieren sido devueltos anteriormente;

(iii) Retorno Preferente. Tercero, el 100% a los Tenedores, hasta que dichos Tenedores hayan recibido distribuciones acumuladas (considerando cualquier devolución, pago o retención de impuestos de conformidad con la Sección 12.4 del Contrato de Fideicomiso) que satisfagan la Tasa de Retorno Preferente respecto del Monto Solicitado a los Tenedores, compuesta anualmente (el "Retorno Preferente");

(iv) Alcance 20/80. Cuarto, el 20% a los Tenedores, y el 80% al Fideicomisario en Segundo Lugar, hasta que el Fideicomisario en Segundo Lugar haya recibido una distribución acumulada (considerando cualesquier devolución, pago o retención de impuestos de conformidad con la Sección 12.4 del Contrato de Fideicomiso) equivalente al 20% de la suma de las distribuciones recibidas por los Tenedores y el Fideicomisario en Segundo Lugar de conformidad con la Secciones 12.3(a)(iii) y 12.3(a)(iv) del Contrato de Fideicomiso; y

(v) Split 80/20. Posteriormente, el 80% a los Tenedores, y el 20% al Fideicomisario en Segundo Lugar.

(b) La Tasa de Retorno Preferente respecto del Monto Solicitado a los Tenedores prevista en la Sección 12.3(a)(iii) del Contrato de Fideicomiso deberá calcularse en Pesos para cada Fecha de Distribución, sobre aquellas cantidades que constituyen el Monto Solicitado a Tenedores efectivamente pagadas, en y a partir de la fecha de los respectivos pagos, y hasta dicha Fecha de Distribución; en el entendido, que para cualquier Fecha de Distribución que tenga lugar después de la primer Llamada de Capital, cualquier porción del Monto Inicial de la Emisión (excluyendo la Reserva para Gastos de Asesoría) no utilizada para realizar Pagos del Fideicomiso a dicha fecha, se entenderán que forman parte del "Monto Solicitado a los Tenedores" a partir de la Fecha de Emisión Subsecuente de dicha primera Llamada de Capital.

En tanto se adeude alguna cantidad al Fideicomisario en Segundo Lugar conforme a este apartado, el Fiduciario no podrá hacer distribución alguna a los Tenedores.

En caso de que en la fecha en que deba pagarse cualquier cantidad prevista en la Sección 9.10(a) o en la Sección 9.10(d) o en la Sección 9.10(e) del Contrato de Fideicomiso, el Fiduciario, por cualquier razón, no mantenga efectivo suficiente en el Patrimonio del Fideicomiso (incluyendo que las Llamadas de Capital que en su caso se hagan conforme a la Sección 9.10(b) y/o la Sección 9.10(f) del Contrato de Fideicomiso resulten insuficientes para tal efecto), el Fiduciario puede pagar cualquier cantidad faltante dentro de un periodo de 6 meses a partir de dicha fecha, deuda que se documenta mediante la suscripción de un pagaré; en el entendido, que las cantidades adeudadas causan intereses a una tasa de interés anual (calculada en base a un año de 360 días y días efectivamente transcurridos) igual a la suma de la última Tasa de Interés Interbancaria de Equilibrio publicada en el Diario Oficial de la Federación más 4 puntos porcentuales, durante los primeros 6 meses; y una tasa de interés anual (calculada en base a un año de 360 días y días efectivamente transcurridos) igual a la suma de la última Tasa de Interés Interbancaria de Equilibrio publicada en el Diario Oficial de la Federación más 6 puntos porcentuales, a partir del 7º mes y

hasta la fecha de pago total. En tanto se adeude alguna cantidad conforme a dicha Sección, el Fiduciario no podrá hacer distribución alguna a los Tenedores.

Estrategia de Liquidez

Con el objeto de dar mayor liquidez a los Certificados de los Tenedores, a partir de la fecha en la que el Término de la Etapa de Desarrollo del Fondo ocurra, los Tenedores no necesitarán obtener la autorización ni el consentimiento ni del Comité Técnico ni del Administrador para transmitir sus Certificados, por lo que las restricciones contenidas en la Sección 3.6 del Contrato de Fideicomiso no aplicarán a partir de dicha fecha.

Con el mismo propósito de dar mayor liquidez a los Certificados al finalizar el Término de la Etapa de Desarrollo del Fondo, el Administrador, el Fiduciario, los Tenedores, y el Fondo Paralelo tienen la intención de realizar los cambios que resulten necesarios o convenientes a la estructura de propiedad de los Activos Generadores de Ingresos que en ese momento integren el Patrimonio del Fideicomiso y/o se mantengan en copropiedad con el Fondo Paralelo para que se cree, en la medida en que lo permita la Ley Aplicable, un fondo de inversión inmobiliaria abierto (*open-ended real estate fund*) de duración indefinida que de liquidez a los Tenedores mediante remplazo de inversionistas (el "Fondo Abierto"), donde dicha estructura tendría términos y condiciones (incluyendo en materia de comisiones y pagos al Administrador y al Desarrollador) sustancialmente similares a los contenidos en el Contrato de Fideicomiso, el Contrato de Administración y el Contrato de Desarrollo respecto a los Activos Generadores de Ingresos, y en todo caso deberá ser aprobada por la Asamblea de Tenedores. En la medida en que las partes no puedan llegar a un acuerdo sobre la estructura del Fondo Abierto (aprobación que no podrá ser negada por la Asamblea de Tenedores de forma irrazonable), el Administrador podrá solicitar al Fiduciario que convoque a una Asamblea de Tenedores, en la que se podrá discutir y en su caso aprobar, cualquiera de las siguientes opciones alternativas (i) la conversión del Fideicomiso a un fideicomiso emisor de certificados bursátiles fiduciarios que se encuentren listados en la Sección I de la BMV (o la sección equivalente de la bolsa de valores autorizada en México en que estén listados los Certificados), y que se rijan por lo previsto en los artículos 61, 62, 63, 64, 68 y demás aplicables de la LMV, la Circular Única y la Ley Aplicable, de duración indefinida y sean susceptibles de ser negociados de la misma forma que las acciones una sociedad anónima bursátiles o equivalentes, o (ii) el intercambio de los Certificados por otros valores emitidos por alguna entidad o vehículo que hubiere adquirido los activos que en ese momento integren el Patrimonio del Fideicomiso, en el entendido que dichos otros valores deberán estar listados en alguna bolsa de valores, mexicana o extranjera, o (iii) en la medida que el régimen de inversión de los Tenedores lo permita, el intercambio de los Certificados por participaciones o valores emitidos de forma privada por alguna entidad o vehículo (incluyendo *limited partnership*) que hubiere adquirido los activos que en ese momento integren el Patrimonio del Fideicomiso, o (iv) que los Tenedores que así lo deseen lleven a cabo una oferta pública secundaria de todos o parte de sus Certificados; o (v) instruir al Fiduciario y al Representante Común para que se lleven a cabo todos los actos necesarios o convenientes para actualizar la inscripción de los Certificados en el RNV con el objeto de que puedan ser adquiridos por cualquier clase de inversionista (y no sólo por inversionista institucional o calificado para girar instrucciones a la mesa), incluyendo que se revele la información que la Circular Única establece para dichos casos, o (vi) cualquier otra estructura que acuerden el Administrador y la Asamblea de Tenedores; en el entendido que cualquiera de dichas opciones la estructura tendrá términos y condiciones (incluyendo en materia de comisiones y pagos al Administrador y al Desarrollador) sustancialmente similares a los contenidos en el Contrato de Fideicomiso, el Contrato de Administración y el Contrato de Desarrollo respecto a los Activos Generadores de Ingresos.

En caso que en la fecha que ocurra primero entre (i) el segundo aniversario de la Fecha de Venta Hipotética Final, y (ii) el Término de la Etapa de Desarrollo del Fondo, la Asamblea de Tenedores no haya aprobado la estructura del Fondo Abierto o alguna de las alternativas previstas en la Sección 9.11(b) del Contrato de Fideicomiso según las mismas hayan sido propuestas por el Administrador, la Asamblea de Tenedores conforme a las reglas de quórum y votación descritos en el Contrato de Fideicomiso podrá instruir al Administrador para que lleve a cabo una venta de Activos Generadores de Ingresos Estabilizados (sin que esto limite las facultades del Administrador para instruir Desinversiones conforme a la Sección 9.7 del Contrato de Fideicomiso), en términos de la Sección 9.11(d) del Contrato de Fideicomiso; en el entendido que la Asamblea de Tenedores no tendrá derecho a girar dichas instrucciones si el Administrador presentó para su consideración cualquiera de las alternativas mencionadas y dicha Asamblea la rechazó de forma injustificada.

En caso que la Asamblea de Tenedores instruya al Administrador para que lleve a cabo una venta de Activos Generadores de

Ingresos Estabilizados, el Administrador llevará a cabo sus mejores esfuerzos para convertir a efectivo o a equivalentes de efectivo, aquellos activos del Fideicomiso que el Administrador determine aconsejable vender, buscando maximizar el valor de dichos activos y tomando en cuenta cualquier consideración legal o fiscal (incluyendo restricciones legales aplicables a los Tenedores en relación con la distribución de activos en especie); en el entendido que dicha venta deberá celebrarse en un plazo de 2 años contados a partir de la instrucción de la Asamblea de Tenedores. Para evitar dudas, cualesquiera de dichas ventas estarán sujetas a lo previsto en el Contrato de Coinversión Ivanhoé para las "*Post-Stabilization Transfers*". Los recursos de dicha venta, así como cualesquier otros activos del Fideicomiso, serán distribuidos en uno o más pagos, conforme al siguiente orden de prelación:

- *Primero*, para cumplir las obligaciones pendientes frente a todos los acreedores del Fideicomiso (incluyendo el pago de gastos de disolución, liquidación y terminación del Fideicomiso y cualquier monto adeudado al Administrador y al Desarrollador), en la medida permitida por la Ley Aplicable, ya sea mediante el pago de los mismos o mediante las reservas razonables de los mismos (incluyendo el cumplimiento de los gastos de disolución, liquidación y terminación del Fideicomiso), incluyendo el establecimiento de reservas, conforme a los montos que determine el Administrador o el fiduciario liquidador, que fueren necesarias para hacer frente a los pasivos del Fideicomiso; y

- *Posteriormente*, los recursos restantes (en caso de existir), *más* cualquier activo remanente del Fideicomiso será distribuido a los Tenedores y, en su caso, al Fideicomisario en Segundo Lugar, si de conformidad con la Sección 9.10(d) del Contrato de Fideicomiso le corresponde el pago de una Distribución por Desempeño de los Activos Generadores de Ingresos Estabilizados considerando la distribución a los Tenedores descrita en este inciso.

En caso de que el Fiduciario, a través de las instrucciones del Administrador, decida realizar la venta de un Activo Generador de Ingresos de conformidad con la Sección 6.1 del Contrato de Coinversión Ivanhoé, es decir un "*Post-Stabilization Transfer",* relacionado a un Activo Generador de Ingresos en el cual no ha ocurrido una Venta Hipotética, entonces se deberá de calcular el Precio Hipotético de Venta y los Recursos Hipotéticos de Liquidación, con respecto a dicho Activo Generador de Ingresos, en el momento en que sea efectiva dicha venta y dicho Precio Hipotético de Venta deberá ser incluido en la determinación del cálculo de la Distribución por Desempeño Hipotético de dicho activo.

Venta de Activos en copropiedad con el Fondo Paralelo

Respecto de cualesquier activos propiedad del Fideicomiso y el Fondo Paralelo de manera conjunta, y en caso que, el Fideicomiso (directamente o a través de un Vehículo de Inversión) o dicho Fondo Paralelo pretendan vender, ya sea total o parcialmente, su participación respecto de dichos activos, aplicarán los términos que se detallen en el Contrato de Coinversión Ivanhoé.

Cumplimiento con la Ley

El Administrador no debe realizar acción alguna, ni debe instruir al Fiduciario para que éste realice acción alguna, que a juicio del Administrador, pudiera anticiparse razonablemente que viole cualquier norma de cualquier órgano de gobierno o cualquier agencia que tenga jurisdicción sobre el Administrador, el Fiduciario, el Patrimonio del Fideicomiso, cualquier Vehículo de Inversión o cualquier Inversión.

Operaciones con Afiliadas

Excepto por las transacciones cuyos términos estén expresamente previstos en, o pre-aprobados por, el Contrato de

Fideicomiso y el resto de los Documentos de la Emisión, el Administrador y las Afiliadas MIRA no celebran operación alguna con el Fideicomiso o con cualquier Vehículo de Inversión, a menos que los términos de dicha operación sean de mercado y no resulten menos favorables para el Fideicomiso o para dicho Vehículo de Inversión, comparados con los términos que hubieran sido obtenidos para una transacción con cualquier otro tercero; en el entendido, que los términos de cualquiera de dichas transacciones son de mercado y que no resultan menos favorables comparados con los términos que hubieran sido obtenidos para una transacción con cualquier otro tercero, cuando la transacción hubiere sido celebrada de conformidad con la Política de Operaciones con Personas Relacionadas o aprobada por la Asamblea de Tenedores, en caso que su aprobación sea requerida de conformidad con lo dispuesto en el Contrato de Fideicomiso.

Cuentas del Fideicomiso

El Fiduciario abrió y mantiene una cuenta (la "Cuenta General") para recibir y depositar la Aportación Inicial, la Aportación Adicional, el Monto Inicial de la Emisión (menos los honorarios y gastos retenidos por el Intermediario Colocador de conformidad con el Contrato de Colocación) y cada uno de los Montos Adicionales de la Emisión. Los recursos depositados en la Cuenta General deben aplicarse para realizar Inversiones y pagar Gastos del Fideicomiso en los términos del Contrato de Fideicomiso; en el entendido, que la Aportación Adicional (junto con cualquier interés, rendimiento o ganancia generada por las Inversiones Temporales que se realicen con los recursos de dicha Aportación Adicional) sólo puede ser utilizada para pagar las inversiones que el Fideicomisario en Segundo Lugar se hubiere comprometido a hacer de forma conjunta con el Fideicomiso conforme al Contrato de Coinversión MIRA, conforme a las instrucciones que para tal efecto entregue el Fideicomisario en Segundo Lugar al Fiduciario.

El Administrador tiene el derecho de instruir al Fiduciario, en cualquier momento durante la vigencia de este Fideicomiso, a que utilice, ya sea directamente o a través de cualquier Vehículo de Inversión, cualquier monto depositado en la Cuenta General (incluyendo cualquier interés e ingreso neto de las Inversiones Temporales realizadas con montos depositados en la Cuenta General pero excluyendo, para efectos de claridad, la Aportación Adicional y sus rendimientos), para realizar Pagos del Fideicomiso. Cada instrucción debe especificar (i) el monto que sea transferido o pagado; (ii) una descripción de los asuntos a los que los montos retirados sean aplicados; (iii) la fecha en que el monto debe ser transferido; y (iv) la información de la cuenta o de la Persona a la que se le hace dicho pago.

Cada vez que el Comité Técnico o la Asamblea de Tenedores aprueben la contratación de un Asesor Independiente, los honorarios, costos y gastos relacionados con la contratación de dicho Asesor Independiente, el Fiduciario debe utilizar los montos depositados en la Cuenta General (incluyendo cualquier interés e ingreso neto de las Inversiones Temporales realizadas con montos depositados en la Cuenta General, pero excluyendo, para efectos de claridad, la Aportación Adicional y sus rendimientos para, con la instrucción del Comité Técnico o la Asamblea de Tenedores, según corresponda, pagar cualesquiera honorarios, costos y gastos, hasta un monto máximo de $10,000,000.00 (la "Reserva para Gastos de Asesoría") relacionados con la contratación de dicho Asesor Independiente. Para evitar dudas, la Reserva para Gastos de Asesoría no se toma en cuenta para el cálculo de la Tasa de Retorno Preferente respecto del Monto Solicitado a los Tenedores, ni para las Distribuciones por Desempeño.

A partir de que tenga lugar la primer Llamada de Capital, el Administrador puede instruir al Fiduciario para que transfiera cualquier cantidad depositada en la Cuenta General a la Cuenta de Distribuciones.

Distribuciones

El Administrador puede instruir al Fiduciario para que realice Distribuciones a los Tenedores conforme a lo dispuesto en el Contrato de Fideicomiso, en las fechas y por los montos que el Administrador determine a su entera discreción; sujeto a lo dispuesto en el Contrato de Fideicomiso.

Proceso de Distribución

Los Ingresos por Inversión y cualquier otra cantidad depositada en la Cuenta de Distribución serán repartidos entre los Tenedores y el Administrador de conformidad con lo dispuesto en el Contrato de Fideicomiso (cada una, una "Distribución"). Al menos 7 Días Hábiles previos a cada Distribución, el Administrador deberá determinar el monto a distribuirse a los Tenedores y al Fideicomisario en Segundo Lugar, según aplique (el "Monto Distribuible") de conformidad con los términos previstos en el Contrato de Fideicomiso; en el entendido, que los montos pagaderos por concepto de Distribución por Desempeño podrán hacerse al Fideicomisario en Segundo Lugar, directamente por el Fideicomiso o indirectamente a través de uno o más Vehículos de Inversión en cada caso, según lo determine el Administrador a su entera discreción (pero en todo caso informando al Comité Técnico cuando el pago se haga de forma indirecta a través de los Vehículos de Inversión). Una vez que se hubiere determinado el Monto Distribuible, el Administrador deberá notificar el Monto Distribuible, a ser distribuido por el Fideicomiso, al Fiduciario y al Representante Común, y el Fiduciario deberá publicar el Monto Distribuible pagadero por el Fideicomiso en Emisnet, en cada caso al menos 6 Días Hábiles previos a la respectiva fecha de Distribución; en el entendido que en dicha publicación se señalará la porción que le corresponde a los Tenedores y la que, en su caso, le corresponda al Fideicomisario en Segundo Lugar, así como si la misma se paga desde el Fideicomiso o desde algún(os) Vehículo(s) de Inversión.

Distribuciones del Monto Disponible

Conforme a las instrucciones del Administrador, el Fiduciario deberá distribuir el Monto Distribuible en la Fecha de Distribución respectiva, de la forma que se señala a continuación; en el entendido, que ningún pago de los descritos adelante deberá hacerse hasta que los pagos previos hayan sido satisfechos en su totalidad:

- Adeudos al Administrador, al Desarrollador y al Fideicomisario en Segundo Lugar. *Primero*, en caso de que (1) el Administrador sea removido con o sin Causa conforme a lo previsto en el Contrato de Administración, o que el Desarrollador sea removido con o sin Causa de Desarrollador conforme a lo previsto en el Contrato de Desarrollo, y queden cantidades pendientes de pago en favor de (A) el Administrador conforme a lo previsto en Contrato de Administración, (B) el Desarrollador conforme a lo previsto en Contrato de Desarrollo, y/o (C) el Fideicomisario en Segundo Lugar conforme a lo previsto en el Contrato de Fideicomiso, o bien (2) se adeude alguna cantidad al el Fideicomisario en Segundo Lugar conforme a lo previsto en la Cláusula 9.10 del Contrato de Fideicomiso; entonces las cantidades necesarias para liquidar en su totalidad dichos adeudos serán pagadas al Administrador, al Desarrollador y/o al Fideicomisario en Segundo Lugar, según sea aplicable.

- Retorno de Capital y Gastos. *Segundo*, el 100% a los Tenedores, hasta que dichos Tenedores hayan recibido distribuciones acumuladas (considerando cualesquier devolución, pago o retención de impuestos de conformidad con la Sección 12.4 del Contrato de Fideicomiso) iguales al Monto Solicitado a los Tenedores que no hubieren sido devueltos anteriormente;

- Retorno Preferente. *Tercero*, el 100% a los Tenedores, hasta que dichos Tenedores hayan recibido distribuciones acumuladas (considerando cualquier devolución, pago o retención de impuestos de conformidad con la Sección 12.4 del Contrato de Fideicomiso) que satisfagan la Tasa de Retorno Preferente respecto del Monto Solicitado a los Tenedores, compuesta anualmente (el "Retorno Preferente");

- Alcance 20/80. *Cuarto*, el 20% a los Tenedores, y el 80% al Fideicomisario en Segundo Lugar, hasta que el Fideicomisario en Segundo Lugar haya recibido una distribución acumulada (considerando cualesquier devolución, pago o retención de impuestos de conformidad con el Contrato de Fideicomiso) equivalente al 20% de la suma de las distribuciones recibidas por los Tenedores y el Fideicomisario en Segundo Lugar de conformidad con el inciso "Retorno Preferente" anterior y el presente inciso "Alcance 20/80"; y

- Split 80/20. Posteriormente, el 80% a los Tenedores, y el 20% al Fideicomisario en Segundo Lugar.

La Tasa de Retorno Preferente respecto del Monto Solicitado a los Tenedores el inciso "Retorno Preferente" anterior deberá calcularse en Pesos para cada Fecha de Distribución, sobre aquellas cantidades que constituyen el Monto Solicitado a Tenedores efectivamente pagadas, en y a partir de la fecha de los respectivos pagos, y hasta dicha Fecha de Distribución; en el entendido que para cualquier Fecha de Distribución que tenga lugar después de la primer Llamada de Capital, cualquier porción del Monto Inicial de la Emisión (excluyendo la Reserva para Gastos de Asesoría) no utilizada para realizar Pagos del Fideicomiso a dicha fecha, se entenderán que forman parte del "Monto Solicitado a los Tenedores" a partir de la Fecha de Emisión Subsecuente de dicha primera Llamada de Capital.

Devolución

Por favor, refiérase a la Sección "*Patrimonio del Fideicomiso – II. Contratos y Acuerdos – 2.1 Resumen del Contrato de Fideicomiso*" del presente reporte.

Distribución Final y otras Distribuciones

Después de la Venta de Disolución, los recursos de dicha venta, así como cualesquier otros activos del Fideicomiso, serán distribuidos en uno o más pagos, conforme a la siguiente orden de prelación (la "Distribución Final").

- *Primero*, para cumplir las obligaciones pendientes frente a todos los acreedores del Fideicomiso (incluyendo el pago de gastos de disolución, liquidación y terminación del Fideicomiso y cualquier monto adeudado al Administrador y al Desarrollador), en la medida permitida por la Ley Aplicable, ya sea mediante el pago de los mismos o mediante las reservas razonables de los mismos (incluyendo el cumplimiento de los gastos de disolución, liquidación y terminación del Fideicomiso), incluyendo el establecimiento de reservas, conforme a los montos que determine el Administrador o el fiduciario liquidador, que fueren necesarias para hacer frente a los pasivos del Fideicomiso; y

- *Posteriormente*, los recursos restantes (en caso de existir), *más* cualquier activo remanente del Fideicomiso será distribuido de conformidad con la Sección 12.3 o Sección 9.10(d) del Contrato de Fideicomiso, dependiente si la Distribución Final ocurre antes o después de la Fecha de Venta Hipotética Final.

Todas las ganancias no realizadas, pérdidas, ingresos acumulados y deducciones del Fideicomiso serán considerados como realizados y reconocidos, inmediatamente previo a la fecha de distribución.

Reportes del Administrador y del Fiduciario

Dentro de los 60 días naturales siguientes al final de cada trimestre de cada ejercicio fiscal, el Administrador preparará y entregará al Fiduciario, al Representante Común, a los Miembros propietarios del Comité Técnico, al Comité de Inversión y a los Tenedores de los Certificados que así lo soliciten, un reporte que deberá contener, entre otros asuntos, la siguiente información:

- un resumen del desempeño del Fideicomiso y los Vehículos de Inversión durante el trimestre inmediato anterior;

- un resumen de los eventos relevantes ocurridos con respecto del Fideicomiso y los Vehículos de Inversión durante el trimestre inmediato anterior;

- un resumen de las Inversiones, incluyendo el detalle de cada proyecto, efectuadas por el Fideicomiso y los Vehículos de Inversión durante el trimestre inmediato anterior y, en su caso, de las desinversiones y/o un resumen con respecto de cualquier cantidad depositada en las Cuentas del Fideicomiso;

- un reporte de los Gastos del Fideicomiso y Comisiones de Administración pagados por el Fideicomiso y los Vehículos de Inversión durante el trimestre inmediato anterior y si dichos pagos fueron realizados de conformidad con los términos establecidos en el Contrato de Fideicomiso;

- un reporte sobre (1) las operaciones realizadas por el Fiduciario o los Vehículos de Inversión con Personas Relacionadas del Fideicomitente, el Administrador, el Fondo Paralelo, el Desarrollador, Black Creek o Ivanhoé que se encuentren previstas en la Política de Operaciones con Personas Relacionadas; y (2) las actividades que el Administrador hubiere subcontratado en términos del Contrato de Fideicomiso o del Contrato de Administración; y

- un reporte del cálculo de las distribuciones y las Distribuciones por Desempeño pagadas a los Tenedores y al Fideicomisario en Segundo Lugar durante el trimestre inmediato anterior y si dichos pagos fueron realizados de conformidad con los términos establecidos en el Contrato de Fideicomiso.

Tan pronto como sea posible después de que se integre el Comité Técnico y el Comité de Inversión, el Administrador instruirá al Fiduciario para que informe a la CNBV respecto de la integración de dichos comités, así como los eventos de renuncia, sustitución o remoción de sus Miembros.

Tan pronto sea posible después de que el Fiduciario o algún Vehículo de Inversión efectúen una Inversión o cuando ocurra algún evento relevante relativo a dicha Inversión, el Administrador instruirá al Fiduciario para que informe a la CNBV al respecto.

Vigencia del Fideicomiso

El Fideicomiso tiene una vigencia que comienza en la fecha de su celebración y, salvo que el Fideicomiso fuera terminado anticipadamente de conformidad como consecuencia de un Evento de Disolución, continuará vigente hasta el día que sea el aniversario número 50 de la Fecha de Emisión Inicial (el "Término Final del Fondo"), en el entendido, que el día que sea el aniversario número 15 de la Fecha de Emisión Inicial constituirá el "Término de la Etapa de Desarrollo del Fondo"; y en el entendido, además, que el Administrador, a su entera discreción, podrá extender el Término de la Etapa de Desarrollo del Fondo por 1 periodo de dos años, si considera que dicha extensión beneficiará al Fideicomiso.

Una vez que ocurra el Término de la Etapa de Desarrollo del Fondo, el Administrador deberá haber realizado esfuerzos razonables para que el Fideicomiso venda o desinvierta todos los Activos Residenciales y Territoriales.

Una vez que ocurra la Fecha de Venta Hipotética Final, el Fideicomiso deberá mantener la propiedad de todos los Activos Generadores de Ingresos (salvo por los casos previstos en los Documentos de la Emisión); en el entendido, que el Fiduciario deberá distribuir, trimestralmente, todos los recursos que dichos Activos Generadores de Ingresos generen y que se encuentren disponibles para ser distribuidos (ya sea con motivo de rentas o por haber sido enajenados, entre otros), hasta la fecha en que dichos proyectos sean vendidos o desinvertidos por el Fideicomiso de conformidad con el Contrato de Fideicomiso, siempre y cuando todos los gastos y costos asociados a los mismos, y los demás Gastos del Fideicomiso que

resulten aplicables, hayan sido pagadas o reservados para su posterior pago.

Una vez que ocurra el Término Final del Fondo, el Administrador deberá haber realizado esfuerzos razonables para que el Fideicomiso:

- venda o disponga todos los Activos Generadores de Ingresos; y/o
- transfiera todos los Activos Generadores de Ingresos a algún otro vehículo en el que los Tenedores participen en la misma proporción en la que participan en el Fideicomiso.

Eventos de Disolución

La existencia del Fideicomiso comienza en la fecha de celebración del Contrato de Fideicomiso y continuará hasta que el Fideicomiso sea disuelto y consecuentemente terminado, cuya disolución tendrá lugar cuando ocurra lo primero de cualquiera de los siguientes eventos (cada uno un "Evento de Disolución"):

- El vencimiento del Término Final del Fondo;
- La actualización de cualquier Evento de Inhabilitación respecto del Administrador, en el entendido, que el Fideicomiso no será disuelto si, dentro de los 90 días naturales siguientes a que ocurra el Evento de Inhabilitación, la Asamblea de Tenedores aprueba la continuación de los negocios del Fideicomiso, así como la designación, con efectos a partir de la fecha del Evento de Inhabilitación, de un administrador sustituto;
- En el momento que, una vez concluido el Periodo de Inversión, todas las Inversiones hayan sido desinvertidas (incluyendo, sin limitación, la desinversión de los Activos Generadores de Ingresos);
- La determinación de buena fe por parte del Administrador, con base en una opinión legal dirigida al Fideicomiso, que dicha disolución y terminación anticipada es necesaria y aconsejable, debido a cambios materiales adversos en la Ley Aplicable o regulación aplicable, previa aprobación de la Asamblea de Tenedores con los requisitos de quórum y votación previstos en la Sección 4.2(f) del Contrato de Fideicomiso;
- La determinación hecha por el Administrador en cualquier momento que dicha disolución y terminación está en el mejor interés de los Tenedores, en el entendido, que la Asamblea de Tenedores deberá otorgar su consentimiento respecto de dicha determinación; o
- La fecha efectiva de disolución en caso de una remoción con Causa del Administrador, siempre que la Asamblea de Tenedores opte por disolver el Fideicomiso de conformidad con las disposiciones del Contrato de Fideicomiso.

La obligación de los Tenedores de cumplir con las Llamadas de Capital (i) para realizar Inversiones respecto de las cuales el Fideicomiso (o el Administrador, o una o más de sus Afiliadas, a nombre del Fideicomiso), previo al Evento de Disolución, hubiere celebrado una carta de intención o asumido una obligación contractual o un compromiso legalmente vinculante de invertir; (ii) para pagar las obligaciones del Fideicomiso conforme cualquier endeudamiento o garantía pendiente, previo al Evento de Disolución; y (iii) para pagar Gastos del Fideicomiso y la Comisión de Administración, permanecerá vigente, no obstante cualquier Evento de Disolución.

Indemnización

En la medida más amplia permitida por la Ley Aplicable, el Fiduciario debe utilizar el Patrimonio del Fideicomiso para indemnizar al Administrador, al Representante Común y a sus respectivas Afiliadas, o a cualquier director, funcionario, accionista, socio, miembro o empleado, representante, agente y asesor legal de cualquiera de ellos, y a cada miembro del Comité Técnico de y en contra de todas y cualesquiera pérdidas, reclamaciones, costos, daños, o responsabilidades, individuales o solidarias, gastos (incluyendo, sin limitación, honorarios de abogados y demás gastos legales, que sean razonables y documentados), sentencias, multas, transacciones, y otras cantidades derivadas de cualquier reclamación, demanda, acción, o procedimiento, civil, penal, administrativo o de cualquier otra naturaleza que estén relacionados con la constitución del Fideicomiso o de los Vehículos de Inversión, con el cumplimiento de sus disposiciones, o con las operaciones del Administrador (en dicho carácter) o del Fideicomitente (en dicho carácter), del Fideicomiso o de los Vehículos de Inversión, salvo que dichos daños sean determinados por un laudo arbitral inapelable, como resultado de la negligencia grave, dolo, fraude, mala fe o incumplimiento de la Ley Aplicable u obligaciones por parte de dichas Personas Indemnizadas.

Los gastos incurridos por una Persona Indemnizada que sea parte de un procedimiento mencionado en el párrafo anterior serán pagados o reembolsados por el Fidecomiso mediante la recepción por parte del Fiduciario de (i) una declaración escrita por la Persona Indemnizada en la que reconozca, de buena fe, que los requisitos de conducta necesarios para la indemnización por parte del Fideicomiso han sido cumplidos; y (ii) un compromiso escrito por parte o en nombre de la Persona Indemnizada para repagar cualquier monto recibido del Fideicomiso si se determina que dicha Persona Indemnizada no tenía derecho a recibir dicha indemnización conforme a lo establecido en el Contrato de Fideicomiso.

El Fiduciario también hará uso de Patrimonio del Fideicomiso para indemnizar al Intermediario Colocador de conformidad con el Contrato de Colocación.

Confidencialidad

El Fiduciario y el Representante Común por medio del Contrato de Fideicomiso acuerdan, y cualquier Tenedor mediante la adquisición de cualquier Certificado se considera que acuerda, mantener confidencial y no revelar, sin el previo consentimiento por escrito del Administrador, cualquier información relacionada con el Fideicomiso, cualquier Inversión, cualquier Vehículo de Inversión o cualquier Afiliada de cualquier Vehículo de Inversión, cualquier entidad respecto de la cual el Administrador esté considerando o haya considerado realizar una Inversión o respecto de cualquier Afiliada de dicha entidad, o cualquier información relacionada con alguna Persona Cubierta del Administrador; en el entendido, que dichas Personas podrán revelar cualquier tipo de información que (i) se haya puesto a disposición del público en general, salvo en virtud del incumplimiento de lo aquí dispuesto; (ii) sea requerida para ser incluida en cualquier reporte, declaración o testimonio que requiera ser presentado ante cualquier Autoridad Gubernamental; (iii) pueda ser requerida como respuesta a cualesquiera llamados o citatorios en relación con algún litigio; (iv) sea necesaria para cumplir con cualquier Ley Aplicable; (v) se proporcione a las Afiliadas o empleados y asesores profesionales de dichas Personas, siempre y cuando dichas Personas obtengan un reconocimiento escrito de dichas Afiliadas, empleados o asesores en el sentido de obligarse a mantener dicha información de forma confidencial y de reconocer que, en la medida en que la misma constituya información privilegiada de conformidad con la LMV, tienen prohibido (x) efectuar o instruir la celebración de operaciones, directa o indirectamente sobre cualquier clase de valores registrados, cuya cotización o precio puedan ser influidos por dicha información, en tanto ésta tenga el carácter de privilegiada; (y) proporcionar o transmitir dicha información privilegiada a otra u otras personas, salvo que por motivo de su empleo, cargo o comisión, la persona a la que se le transmita o proporcione deba conocerla; y (z) emitir recomendaciones sobre cualquier clase de valores registrados, cuya cotización o precio puedan ser influidos por dicha información en tanto ésta tenga el carácter de privilegiada, y (vi) pueda ser requerida en relación con una auditoría realizada por cualquier Autoridad Gubernamental. El Administrador puede celebrar convenios de confidencialidad con los Valuadores Independientes, los Valuadores Inmobiliarios, el Contador del Fideicomiso, el Auditor Externo y con cualquier proveedor servicios que contengan obligaciones de confidencialidad de conformidad con lo aquí establecido.

Los Tenedores tienen derecho a solicitar al Representante Común o al Fiduciario, el acceso de forma gratuita a aquella información que el Fiduciario no esté obligado a revelar al público inversionista en términos del Título Cuarto de la Circular Única, siempre que acompañen a su solicitud la constancia que acredite la titularidad de sus Certificados expedida por Indeval. Dicha información debe estar relacionada con las Inversiones a ser realizadas por el Fiduciario en términos del Contrato de Fideicomiso y se encontrará sujeta a las obligaciones de confidencialidad descritas en el párrafo anterior, por lo que los Tenedores deberán observarlas y cumplirlas en todo momento.

Legislación Aplicable y Arbitraje

Todas las controversias que deriven del Contrato de Fideicomiso o que guarden relación alguna con éste, incluyendo todas las operaciones realizadas o reguladas por el Contrato de Fideicomiso, o que surjan o se relacionen con el incumplimiento, rescisión, invalidez de cualquiera de ellas, o que surjan o se relacionen con la instrucción de cualquiera de las partes a realizar alguna de ellas, deberán ser resueltas definitivamente de acuerdo con el Reglamento de la CCI, el cual se tiene por incorporado en la presente Sección. La sede del arbitraje será la Ciudad de México, México. Las partes del Contrato de Fideicomiso acuerdan que la legislación aplicable serán las leyes vigentes en México. El idioma a ser utilizado en el procedimiento arbitral será el español. El número de árbitros serán tres, nombrados conforme al Reglamento de la CCI, siempre que el tercer árbitro, que actuará como presidente, será designado por los otros dos co-árbitros nombrados por las partes. En el caso de que los primeros dos co-árbitros no designen al tercer árbitro dentro de los 30 días siguientes a la confirmación del segundo co-árbitro, dicho árbitro será nombrado de conformidad con el Reglamento de la CCI. El laudo arbitral será definitivo y obligatorio para las partes del Contrato de Fideicomiso.

Las partes del Contrato de Fideicomiso deberán mantener la confidencialidad de cualquier laudo que se emita en el arbitraje, junto con todos los materiales creados para el propósito del arbitraje y todos los demás documentos presentados por cualesquier otra parte del Contrato de Fideicomiso durante el procedimiento arbitral que no sean del dominio público, excepto y en la medida en que la divulgación pueda ser solicitada a una parte por algún deber legal, o para proteger a buscar proteger un derecho o ejecutar o impugnar un laudo arbitral en un procedimiento ante alguna autoridad judicial.

Reapertura de la Emisión

El Administrador podrá llevar a cabo una reapertura de la Emisión siempre y cuando (i) el Administrador obtenga las autorizaciones requeridas para dicha ampliación, incluyendo sin limitación, la aprobación de la CNBV y de la BMV; (ii) dicha ampliación esté sujeta en todos sus términos a la Circular Única; y (iii) dicha ampliación sea aprobada por la Asamblea de Tenedores.

2.2 Resumen del Contrato de Administración

El Contrato de Administración fue celebrado el 23 de septiembre de 2016 entre el Administrador, el Fiduciario y el Representante Común.

Servicios del Administrador

El Administrador instruye y presta servicios al Fiduciario, respecto de la administración del Patrimonio del Fideicomiso, las Inversiones, las distribuciones, los préstamos y los servicios administrativos relacionados, en cada caso, con las Inversiones, así como buscar e identificar oportunidades para que el Fideicomiso, directamente o través de los Vehículos de Inversión, realicen Inversiones de conformidad con el Contrato de Fideicomiso, el Contrato de Administración, el Contrato de Desarrollo y los demás Documentos de la Emisión.

Salvo que se especifique lo contrario en el Contrato de Administración o en los demás Documentos de la Emisión, el Fiduciario actúa únicamente conforme a las instrucciones del Administrador; en el entendido, que dichas instrucciones sean de conformidad con el Contrato de Administración, el Contrato de Fideicomiso y los demás los Documentos de la Emisión. El Administrador deberá hacer que el Fiduciario mantenga registros adecuados con respecto a las Inversiones que efectúe el Fiduciario y las Inversiones que mantenga cada uno de los Vehículos de Inversión de tiempo en tiempo.

Sujeto a las facultades expresamente otorgadas en el Fidecomiso o en la Ley Aplicable a la Asamblea de Tenedores, al Representante Común, al Comité Técnico y al Fiduciario, el Administrador tiene facultades amplias para determinar, implementar e instruir todas las operaciones del Fiduciario y los Vehículos de Inversión en relación con el Contrato de Fideicomiso y los demás Documentos de la Emisión, incluyendo, sin limitación (los "Servicios de Administración"):

- monitorear, identificar, analizar, estructurar y recomendar al Comité de Inversión potenciales Inversiones que sean adecuadas para el Fiduciario;

- presentar para consideración del Comité de Inversión cualquier oportunidad potencial de inversión para que dicho Comité de Inversión determine si recomienda dicha oportunidad de inversión para aprobación de la Asamblea de Tenedores y/o el Comité Técnico, en caso que, dicha aprobación sea necesaria conforme al Fideicomiso o la Ley Aplicable;

- elaborar cualesquier Instrucción para Llamada de Capital y determinar todas las características de la Llamada de Capital y Emisión Subsecuente correspondiente conforme a los términos del Contrato de Fideicomiso;

- negociar todos los contratos, instrumentos y otros documentos con terceros en relación con cualquier Inversión que celebre el Fiduciario, directamente o a través de los Vehículos de Inversión, incluyendo, la constitución y el financiamiento de Vehículos de Inversión, presentar posturas en licitaciones públicas o privadas, negociar y celebrar todo tipo de financiamiento o contratos de cobertura, previa aprobación del Comité Técnico y/o la Asamblea de Tenedores, en su caso;

- supervisar el desempeño de las Inversiones, incluyendo la relación con el Desarrollador, constructores, operadores, ingenieros, contratistas, Autoridades Gubernamentales u otras Personas relacionadas y sus respectivos equipos, así como instruir al Fiduciario en el ejercicio de cualquier derecho y el cumplimiento de cualquier obligación que se relacione con dicha Inversión o con los Vehículos de Inversión, según sea el caso, incluyendo sin limitación, iniciar cualquier acción, denuncia o demanda relacionada con las mismas;

- para aquellas estrategias de salida que aún no se encuentren contempladas en los contratos que documenten la Inversión relevante o que no hayan sido recomendadas por el Comité de Inversión, estructurar y recomendar a dicho Comité de Inversión dicha estrategia de salida;

- para aquellas estrategias de salida que aún no se encuentren contempladas en los contratos que documenten las Inversiones o que no hayan sido aprobadas por la Asamblea de Tenedores y/o por el Comité Técnico en caso que, dicha aprobación sea necesaria conforme al Fideicomiso o la Ley Aplicable, según sea el caso, presentar a dichos órganos cualquier estrategia de salida recomendada por el Comité de Inversión;

- estructurar y negociar todos los contratos, instrumentos y otros documentos con terceros en relación con cualquier venta, disposición, desinversión o estrategia de salida relacionada con cualquier Inversión realizada por el Fiduciario;

- ejercer todos los derechos del Fiduciario conforme al Contrato de Coinversión Ivanhoé; y

- defender y proteger cualquier Inversión o los derechos del Fiduciario o cualquier Vehículo de Inversión sobre cualquier Inversión, en contra de cualquier demanda o denuncia iniciada por cualquier Persona.

En el desempeño de los Servicios de Administración el Administrador debe seguir las Políticas de Inversión del Fideicomiso y los Lineamientos de Apalancamiento, o en caso contrario obtener la aprobación del Comité Técnico como Asunto Reservado y/o de la Asamblea de Tenedores, según sea aplicable.

El Administrador puede celebrar, de forma enunciativa mas no limitativa, contratos de asociación, *joint venture*, o prestación de servicios u otros contratos para que terceros realicen el desarrollo, operación, administración y otras actividades relativas al "día a día" de los proyectos, inmuebles y los Vehículos de Inversión, incluyendo, entre otros, contratos de obra, construcción, desarrollo, administración, financiamiento, comisión, entre otros, pudiendo pactar la contraprestación y el resto del clausulado que estime más conveniente para el Fideicomiso. El Administrador supervisa los servicios prestados por dichos terceros al amparo de dichos contratos. Cualquier cantidad pagadera por concepto de dichos contratos se considera un Gasto del Fideicomiso.

Funciones del Administrador

El Administrador debe desempeñar los Servicios de Administración de forma diligente, actuando de buena fe y en lo que razonablemente crea es en el mejor interés del Fideicomiso y los Tenedores. El Administrador vela en primera instancia y en todo momento por los intereses de los Tenedores.

El Administrador debe mantener confidencialidad y no divulga información importante con respecto a posibles oportunidades de inversión que sean adecuadas para el Fiduciario o respecto de cualquier Inversión realizada por el Fiduciario, directamente o a través de los Vehículos de Inversión, salvo en la medida en que dicha divulgación (i) se haga al Fiduciario, al Representante Común, al Co-Inversionista MIRA, al Comité de Inversión, al Comité Técnico, a la Asamblea de Tenedores, al Fondo Paralelo, a una Persona Cubierta del Administrador siempre y cuando dichas Personas sean advertidas de la confidencialidad de la información divulgad, o a alguna Autoridad Gubernamental con capacidad para solicitar dicha información, (ii) esté autorizada de conformidad con los Documentos de la Emisión, (iii) sea parte de los Servicios de Administración o que de lo contrario sea necesaria o conveniente para cumplir con los Fines del Fideicomiso, a discreción del Administrador, o (iv) sea en lo que el Administrador considere es el mejor interés del Fideicomiso.

En caso que, el Administrador tenga un conflicto de interés al realizar alguna operación entre partes relacionadas, comunicar dicho conflicto inmediatamente al Comité Técnico, y a más tardar a los 10 Días Hábiles siguientes a la fecha en que tuvo conocimiento de dicho conflicto de interés. Un conflicto de interés puede existir cuando el Administrador o alguna de sus Afiliadas se vean involucrados en dicha operación entre partes relacionadas que pueda interferir en el desarrollo objetivo de las labores y responsabilidades del Administrador conforme al Contrato de Administración y el Contrato de Fideicomiso. Para evitar dudas, las siguientes operaciones no son consideradas como operaciones con partes relacionadas o que de otro modo constituyan un conflicto de interés: (1) cualquier inversión realizada de forma paralela con cualesquier Otro Fondo MIRA o el Fondo Paralelo; y (2) cualquier operación incluida en la Política de Operaciones con Personas Relacionadas.

Mientras las obligaciones del Administrador estén vigentes conforme al Contrato de Administración, el Administrador debe actuar conforme a los deberes de lealtad y diligencia previstos en la LMV en la prestación de los Servicios de Administración, y sea responsable en caso que viole dichos deberes; en el entendido que (i) la actuación del Administrador, en todos los casos, está sujeta a las excepciones, limitaciones y derechos previstos para beneficio del Administrador en los Documentos de la Emisión, (ii) dichos deberes no deben, en ningún caso, entenderse como que el Administrador garantiza o se obliga a que se obtenga la Tasa de Retorno Preferente ni cualquier otro retorno relacionado con el Patrimonio del Fideicomiso, (iii) cualesquier acto que lleve a cabo el Administrador respecto a cualesquier Otro Fondo MIRA, o que sea una operación

incluida en la Política de Operaciones con Personas Relacionadas, y (iv) el Administrador tiene el derecho de acogerse y está protegido por las excluyentes de responsabilidad previstas por el artículo 40 de la LMV.

Prestadores de Servicios

Sujeto a lo previsto en los Documentos de la Emisión, el Administrador puede instruir al Fiduciario para que contrate, o para que haga que los Vehículos de Inversión contraten, los servicios de ingenieros, constructores, abogados, contadores, bancos de inversión, intermediarios financieros, peritos y otros proveedores de servicios, en relación con el cumplimiento de los Servicios de Administración; en el entendido que los gastos que surjan en relación con los mismos se consideran Gastos del Fideicomiso.

Delegación

Sujeto a lo previsto en los Documentos de la Emisión, el Administrador puede delegar cualesquiera de sus derechos o subcontratar sus obligaciones contenidos en el Contrato de Administración a cualquier Persona (incluyendo una Afiliada del Administrador) en la forma y en los términos que el Administrador considere apropiado; en el entendido que, cualquier subcontratación de las obligaciones no limita las obligaciones o responsabilidades del Administrador bajo el Contrato de Administración.

Indemnización del Administrador

El Administrador y sus Afiliadas, directores, funcionarios, accionistas, empleados, representantes, consejeros y agentes sean indemnizados por el Fiduciario conforme a lo dispuesto en el Contrato de Fideicomiso.

MIRA

El Fiduciario, el Representante Común y cada uno de los Tenedores, por el mero hecho de la adquisición de los Certificados Bursátiles, reconoce y acepta que el Administrador, el Fideicomitente y, en cada caso, sus Afiliadas se dedican a un amplio espectro de actividades inmobiliarias y financieras, incluyendo el desarrollo, operación y renta de inmuebles, servicios de asesoramiento financiero, investigación de inversiones, administración de inversiones, administración de activos y otras actividades a nivel global, incluyendo actividades en México o en relación con entidades mexicanas. En el curso ordinario de negocios, Afiliadas del Administrador y del Fideicomitente participan en actividades que pudieren llegar a competir con las actividades del Fiduciario, o sus intereses o los intereses de sus clientes pudieren estar en conflicto con los intereses del Fiduciario o de los Tenedores. El Fiduciario, el Representante Común, y cada uno de los Tenedores, por el mero hecho de la adquisición de los Certificados Bursátiles, reconocen y aceptan que las actividades realizadas o a ser realizadas por los socios directos o indirectos del Administrador y del Fideicomitente (incluyendo Ivanhoé y Black Creek), o de sus Afiliadas, o por cualquier otra entidad dentro del grupo de MIRA, pueden estar en conflicto con los intereses del Fideicomiso o de los Tenedores, y que dichas actividades no deben, en ningún caso, ni en conjunto, ser consideradas como un incumplimiento del Contrato de Administración o de cualquier otro acuerdo contemplado en el mismo o de cualquier obligación o deber que pudiera debérsele a los Tenedores, el Fiduciario, el Representante Común por cualquier razón, y que dichas Personas no tienen responsabilidad alguna frente a los Tenedores, al Fiduciario o al Representante Común por las acciones que efectúen con relación con lo anterior, incluyendo la protección y búsqueda de sus propios intereses, incluyendo aquellas que tomen a través del Administrador o del Fondo Paralelo.

Funcionarios Clave. Dedicación de Tiempo

Sujeto a lo previsto en el Contrato de Administración, con anterioridad a que ocurra el Término Final del Fondo, siempre y cuando el Administrador continúe desempeñando y no haya sido removido ni haya renunciado, el Administrador hace que los Funcionarios Clave (i) dediquen una porción preponderante de su tiempo laboral a las actividades de MIRA para que el Administrador pueda cumplir con las obligaciones a su cargo previstas en los Documentos de la Emisión, y (ii) durante el Periodo de Exclusividad, no compitan con el Fideicomiso por oportunidades que tengan el mismo enfoque principal de inversión y geográfico, tipo, rango de retorno esperado, duración de inversión estimada y concentración geográfica similares a aquellas inversiones que pretenda realizar el Fideicomiso. No obstante lo anterior, cada Funcionario Clave tenga derecho de (i) dedicar el tiempo y los esfuerzos que consideren necesarios a los asuntos de cualquier otra entidad de MIRA y sus Afiliadas, incluyendo sin limitación (x) cualesquier Otros Fondos MIRA, (y) inversiones en bienes raíces que hayan sido realizadas antes de la Fecha de Emisión Inicial, y (z) cualquier fondo de inversión colectivo, otro vehículo o mecanismo de inversión que: (1) sea creado para efectos de llevar a cabo inversiones que no se encuentren dentro del enfoque principal estratégico o geográfico de inversión del Fideicomiso (incluyendo Reservas Territoriales) o que el Fideicomiso estuviere impedido o limitado para llevar a cabo debido a las limitaciones de inversión del Fideicomiso, o cualquier otra restricción contenida en el Contrato de Fideicomiso, o bien la legislación y regulación aplicable (en cada caso, tomando en consideración montos comprometidos y razonablemente reservados); (2) sea creado para participar en aquellas porciones de una inversión que el Administrador esté permitido a asignar a un coinversionista (incluyendo al Fondo Paralelo); (3) sea cualquier otro fondo de inversión, vehículo o estructura de MIRA existente a la Fecha de Emisión Inicial, o cualquier sucesor de aquellos; o (4) sea aprobado por el Comité Técnico en una sesión en la que los Miembros designados por el Administrador que no sean Miembros Independientes no tienen derecho de voto respecto de dicho asunto; no son sujetos de la presente restricción), (ii) participar en consejos de administración de empresas públicas y privadas y percibir honorarios por dichos servicios por cuenta propia para beneficio de dicho funcionario, (iii) llevar a cabo actividades cívicas, profesionales, industriales, y caritativas, según lo determine dicho funcionario, y (iv) dirigir y administrar actividades de inversión personales y familiares de dicho funcionario.

Deberes de los Funcionarios Clave

Cada Funcionario Clave actúa de buena fe y en lo que dicho miembro crea es el mejor interés del Fideicomiso.

En caso de que, cualquier Funcionario Clave tenga un conflicto de intereses en el desempeño de los Servicios de Administración, comunica inmediatamente tal conflicto al Comité Técnico.

Cada Funcionario Clave debe mantener confidencialidad y no divulgar información importante con respecto a posibles oportunidades de inversión que sean adecuadas para el Fiduciario o respecto de cualquier Inversión realizada por el Fiduciario, directamente o a través de los Vehículos de Inversión, salvo en la medida en que dicha divulgación (i) se haga al Fiduciario, al Representante Común, al Co-Inversionista MIRA, al Comité de Inversión, al Comité Técnico, a la Asamblea de Tenedores, al Fondo Paralelo, a una Persona Cubierta del Administrador siempre y cuando dichas Personas sean advertidas de la confidencialidad de la información divulgada, o a alguna Autoridad Gubernamental con capacidad para solicitar dicha información, (ii) esté autorizada de conformidad con los Documentos de la Emisión, (iii) sea parte de los Servicios de Administración o que de lo contrario sea necesaria o conveniente para cumplir con los Fines del Fideicomiso, a discreción de dicho Funcionario Clave, o (iv) sea en lo que dicho Funcionario Clave considere es el mejor interés del Fideicomiso.

Duración de las Obligaciones de los Funcionarios Clave

Las obligaciones de cada Funcionario Clave bajo el Contrato de Administración están en pleno vigor y efecto hasta lo que ocurra primero de entre (i) la Fecha de Terminación, (ii) la fecha en la que dicho miembro del Funcionario Clave renuncie o sea removido o remplazado, y (iii) las obligaciones respectivas tengan una fecha de vencimiento específica conforme al Contrato de Administración.

Remplazo de los Funcionarios Clave

El Administrador puede en cualquier momento proponer a la Asamblea de Tenedores a una Persona para que sea considerado como "Funcionario Clave pre-aprobado", de tal forma que, ante la muerte, incapacidad, remoción o renuncia de cualquier Funcionario Clave en funciones, dicha Persona pueda sustituirla sin necesidad de una nueva autorización de la Asamblea de Tenedores. Queda convenido que James Mulvihill, Robert Batting, Roberto Pulido y Carlos Asali son "Funcionario Clave pre-aprobados" desde la firma del Contrato de Administración, por lo que podrán sustituir a cualquier Funcionario Clave en funciones sin necesidad de autorización de la Asamblea de Tenedores.

Dentro de los 45 Días Hábiles siguientes a la muerte, incapacidad, remoción o renuncia de cualquier Funcionario Clave, o en el caso en que el Funcionario Clave no pueda dedicar parte de su tiempo laborable, el Administrador deberá proponer a la Asamblea de Tenedores una persona para sustituir a dicha Persona como Funcionario Clave.

La Asamblea de Tenedores aprobará o rechazará a las Personas propuestas a más tardar dentro de los 40 Días Hábiles siguientes a que dicha asamblea tenga lugar, en el entendido que la Asamblea de Tenedores no podrá rechazar a la Persona propuesta a menos que exponga con detalle razonable las razones que motivan el rechazo, y en el entendido, además, que si transcurre dicho plazo sin que la Asamblea de Tenedores se pronuncie, la propuesta del Administrador deberá entenderse aprobado. En caso que cualquier propuesta sea rechazada, el Administrador podrá proponer a Personas distintas y la Asamblea de Tenedores deberá aprobar o rechazar dicha nueva propuesta a más tardar dentro de los 40 Días Hábiles siguientes a que dicha asamblea tenga lugar, en el entendido que la Asamblea de Tenedores no podrá rechazar a la Persona propuesta a menos que exponga con detalle razonable las razones que motivan el rechazo, y en el entendido, además, que si transcurre dicho plazo sin que la Asamblea de Tenedores se pronuncie, la propuesta del Administrador deberá entenderse aprobado.

Indemnización de los Miembros del Comité de Inversión

Cada Funcionario Clave será indemnizado por el Fiduciario de conformidad con el régimen de indemnización previsto en el Contrato de Fideicomiso.

Responsabilidades

La responsabilidad del Administrador y sus Afiliadas, los Funcionarios Clave, directores, funcionarios, accionistas, empleados, representantes, consejeros y agentes se limita a sus obligaciones bajo el Contrato de Administración y bajo el Contrato de Fideicomiso. Ninguna Persona Cubierta del Administrador es responsable frente al Fideicomiso, al Fiduciario, al Representante Común y a los Tenedores, y tanto el Fiduciario como el Representante Común y cada uno de los Tenedores, por el mero hecho de adquirir los Certificados Bursátiles, liberan a las Personas Cubiertas del Administrador, por cualquier acto u omisión, incluyendo cualquier error de hecho o error de juicio, efectuado, sufrido o hecho por dicha Persona de buena fe y en la creencia de que tal acto u omisión es acorde con, o no es contrario, a los intereses del Fideicomiso y que se encuentra dentro de las facultades que le fueron otorgadas a dicha Persona bajo el Contrato de Administración, con excepción de aquellos actos que impliquen fraude, negligencia grave, conducta dolosa o mala fe por parte de dicha Persona Cubierta del Administrador en el desempeño de sus obligaciones bajo el Contrato de Administración o bajo el Contrato de Fideicomiso, en cada caso, según lo determine un laudo arbitral no apelable.

Excluyente de Responsabilidad

Las Personas Cubiertas del Administrador no incurren en responsabilidad alguna frente al Fideicomiso, al Fiduciario, al Representante Común o ante cualquier Tenedor, si actúan de buena fe basándose en la firma en cualquier formulario o escrito que le sea entregado y que dicha Personas Cubiertas del Administrador crea es genuina, se basa de buena fe en un certificado firmado por un director ejecutivo de cualquier Persona a fin de determinar cualquier hecho respecto de dicha Persona o del conocimiento de dicha Persona, y respecto de asuntos legales se basa de buena fe en una opinión legal de un asesor legal seleccionado por dicha Persona, excepto en la medida en que esa creencia, confianza o selección, constituya fraude, negligencia grave o conducta dolosa de dicha Persona Cubierta del Administrador en el desempeño de sus funciones bajo el Contrato de Administración. Cada Persona Cubierta del Administrador puede consultar con asesores legales, valuadores,

contadores y otras Personas calificadas seleccionadas por dicha Persona Cubierta del Administrador, y no es responsable frente al Fideicomiso, al Fiduciario, al Representante Común y a los Tenedores por ningún acto, hecho u omisión de buena fe que haya tenido lugar con base en el consejo de cualquiera de dichas Personas calificadas; en el entendido que dicha selección, acción, hecho u omisión no constituya fraude, negligencia grave o conducta dolosa por parte de dicha Persona Cubierta del Administrador en el desempeño de sus funciones bajo el Contrato de Administración.

Comisión de Administración

Como contraprestación por los Servicios de Administración previstos en el Contrato de Administración para el beneficio del Fideicomiso y los Vehículos de Inversión, a partir de la Fecha de Emisión Inicial y hasta la fecha en que el Administrador deje de prestar sus servicios, el Fiduciario debe pagar al Administrador una comisión trimestral (la "Comisión por Administración"), por un monto igual a:

(i) antes del vencimiento del Período de Inversión (incluyendo las extensiones contempladas en el Contrato de Fideicomiso), la suma de:

(1) la cantidad que resulte de aplicar 2.00% anual sobre el Monto Asignado para Inversión, más IVA; más

(2) la cantidad que resulte de aplicar 1.00% anual sobre el Monto Máximo de la Emisión No Asignado, más IVA

(ii) después de vencido el Período de Inversión, pero antes de que tenga lugar el Término de la Etapa de Desarrollo del Fondo (incluyendo las extensiones contempladas en el Contrato de Fideicomiso), la suma de:

(1) la cantidad que resulte de aplicar 1.85% anual sobre el Capital Invertido en Otros Activos Restante, más IVA; más

(2) la cantidad que resulte de aplicar 1.00% anual sobre el Valor Neto de los Activos Generadores de Ingresos Estabilizados Restantes, más IVA,

(iii) después de que tenga lugar el Término de la Etapa de Desarrollo del Fondo, la cantidad que resulte de aplicar 1.00% anual sobre la suma de (1) el Valor Neto de los Activos Generadores de Ingresos Estabilizados Restantes, y (2) el Capital Invertido en Otros Activos Restante; más IVA.

La Comisión de Administración se paga en parcialidades trimestrales adelantadas, dentro de los primeros 5 Días Hábiles del trimestre calendario correspondiente, y cualquier pago por un período más corto se ajusta en forma proporcional de acuerdo con el número de días efectivamente transcurridos durante el período mensual que corresponda. El primer pago de la Comisión de Administración se hace en la Fecha de Emisión Inicial o tan pronto sea posible después de que la misma tenga lugar. La Comisión de Administración puede ser fondeada a través de Llamadas de Capital, de préstamos incurridos por el Fideicomiso o del uso de cualesquier activos propiedad del Fideicomiso, según sea determinado por el Administrador de tiempo en tiempo.

El esquema de compensación, comisiones e incentivos del Administrador está establecido de forma tal que cuide en todo momento los intereses de los Tenedores.

Renuncia del Administrador

Exclusivamente si llegase a ser ilegal para el Administrador llevar a cabo los Servicios de Administración como se señala en el Contrato de Administración o en cualquier otro Documento de la Emisión, el Administrador puede renunciar como Administrador del Fideicomiso con las consecuencias previstas en el Contrato de Administración.

Causas de Remoción del Administrador

Cada uno de los siguientes eventos constituye una "Causa " para la remoción del Administrador:

- Que el Administrador, por conducto de sus representantes, o cualquier Funcionario Clave sea declarado culpable de delito grave de orden monetario que resulte en Daños Sustanciales al Patrimonio del Fideicomiso, por un tribunal competente o Autoridad Gubernamental, en ambos casos, en última instancia, mediante sentencia definitiva que no pueda ser apelada, y en caso que se trate de un Funcionario Clave, si dicho Funcionario Clave no ha sido removido de sus funciones dentro de los 30 Días Hábiles siguientes a dicha sentencia; en el entendido, que no se entenderá que ha ocurrido una "Causa" si los daños causados al Fideicomiso se subsanan por el Funcionario Clave o por el Administrador, dentro de los 30 Días Hábiles siguientes a la fecha en que dicha Causa fue determinada y dicho daño fue cuantificado mediante sentencia definitiva que no pueda ser apelada, dictada por un tribunal competente o Autoridad Gubernamental, en ambos casos, en última instancia.

- Que el Administrador o cualquier Funcionario Clave actúe con dolo o mala fe en el desempeño de los Servicios de Administración que resulte en Daños Sustanciales al Patrimonio del Fideicomiso, y en caso que se trate de un Funcionario Clave, si dicho Funcionario Clave no ha sido removido de sus funciones dentro de los 30 Días Hábiles siguientes al laudo arbitral no apelable que haya determinado dicho dolo o mala fe; en el entendido, que no se entenderá que ha ocurrido una "Causa" si los daños causados al Fideicomiso se subsanan por el Funcionario Clave o por el Administrador, dentro de los 30 Días Hábiles siguientes a la fecha en que dicha Causa fue determinada y dicho daño fue cuantificado mediante un laudo arbitral no apelable y, en caso que dicho daño haya sido causado por un Funcionario Clave, el mismo haya sido removido de dicha función.

- Que el Administrador o cualquier Funcionario Clave actúe con negligencia grave en el desempeño de los Servicios de Administración que resulte en Daños Sustanciales al Patrimonio del Fideicomiso, y en caso que se trate de un Funcionario Clave, si dicho Funcionario Clave no ha sido removido de sus funciones dentro de los 30 Días Hábiles siguientes al laudo arbitral no apelable que haya determinado dicha negligencia grave; en el entendido, que no se entenderá que ha ocurrido una "Causa" si los daños causados al Fideicomiso se subsanan por el Funcionario Clave o por el Administrador, dentro de los 30 Días Hábiles siguientes a la fecha en que dicha Causa fue determinada y dicho daño fue cuantificado mediante un laudo arbitral no apelable y, en caso que el daño haya sido causado por un Funcionario Clave, el mismo haya sido removido de dicha función.

- Que el Administrador o cualquier Funcionario Clave incumpla con las obligaciones expresamente previstas a su cargo en los Documentos de la Emisión, y dicho incumplimiento resulte en Daños Sustanciales al Patrimonio del Fideicomiso; siempre y cuando dichos daños causados al Fideicomiso no sean subsanados (incluyendo, principalmente, mediante el pago de las pérdidas causadas) por el Administrador, dentro de los 30 Días Hábiles siguientes a la fecha en que dicho Administrador tenga conocimiento de dicho incumplimiento.

- Que el Administrador solicite ser declarado en concurso mercantil mediante la presentación de la solicitud respectiva, o que el Administrador sea declarado insolvente, en disolución o liquidación.

- Que 1 o más Funcionarios Clave incumpla con su obligación de dedicación de tiempo en los términos previstos

en el Contrato de Administración, y dicho incumplimiento resulte en Daños Sustanciales al Patrimonio del Fideicomiso; en el entendido, que no se entenderá que ha ocurrido una "Causa" si los daños causados al Fideicomiso se subsanan por el Administrador, dentro de los 30 Días Hábiles siguientes a la fecha en que dicha Causa fue determinada y dicho daño fue cuantificado mediante un laudo arbitral no apelable.

- Que MIRA Cerpi, L.P. o cualquiera de sus Afiliadas incumplan con el Compromiso MIRA en los términos previstos en el Contrato de Coinversión MIRA, si transcurren 15 Días Hábiles sin que dicho incumplimiento sea subsanado.

- Que más de 1 Funcionario Clave sea removido de, o renuncie a, su cargo sin que sea sustituido en los términos previstos en el Contrato de Administración.

- Que el Administrador incumpla con las obligaciones a su cargo establecidas en la Sección 9.9(a) y 9.9(b) del Contrato de Fideicomiso, y que lo anterior no se subsane dentro de los 30 Días Hábiles siguientes a la fecha en que el Administrador haya sido notificado respecto dicho incumplimiento.

- Que cualquier declaración del Administrador en los términos del Contrato de Administración sea falsa en cualquier aspecto de importancia en la fecha específica de la declaración y esta situación resulte en Daños Sustanciales al Patrimonio del Fideicomiso; y que lo anterior no se subsane dentro de los 90 Días Hábiles siguientes a la fecha en que el Administrador haya sido notificado respecto dicha situación.

- Que MIRA Manager, S. de R.L. de C.V. deje de ser controlada directa o indirectamente por MIRA y/o cualquiera de los Funcionarios Clave y/o cualquier Afiliada MIRA, siempre y cuando dicho cambio de control haya sido completado y surta todos sus efectos.

Después de que una Causa tenga lugar, si el Administrador no la subsana, la Asamblea de Tenedores reunida de conformidad con lo previsto en el Contrato de Fideicomiso, podrá (i) remover con Causa al Administrador con las consecuencias previstas en el Contrato de Administración, y designar a otra persona que tome tal carácter, o (ii) disolver y liquidar de forma ordenada el Fideicomiso en los términos previstos en el Contrato de Fideicomiso.

Remoción del Administrador sin Causa

En cualquier momento posterior a la fecha en que se cumplan 3 años contados a partir de la Fecha de Emisión Inicial, el Administrador podrá ser removido sin causa por la aprobación conjunta de (a) el Fondo Paralelo (a través de los órganos de gobierno corporativos aplicables); y (b) los Tenedores que sean titulares del 75% de los Certificados en circulación de conformidad con lo previsto en el Contrato de Fideicomiso, con las consecuencias previstas en el Contrato de Administración. Las partes del Contrato de Administración otorgaron al Fondo Paralelo, en términos de los artículos 1868, 1869, 1870, 1872 y demás aplicables del Código Civil Federal, una estipulación a su favor respecto exclusivamente de su derecho a aprobar la remoción sin causa del Administrador en los términos previstos en el Contrato de Administración. Cada una de las partes del Contrato de Administración declaro y reconoció que el Fondo Paralelo le manifestó expresamente su voluntad de querer aprovechar el derecho otorgado a su favor, por lo que la estipulación en favor del Fondo Paralelo contenida en el Contrato de Administración es irrevocable.

Consecuencias en caso de Renuncia o Remoción con Causa del Administrador

Tras la renuncia del Administrador o su remoción con causa:

- todas las obligaciones de MIRA Cerpi, L.P. relacionadas con el Compromiso MIRA conforme a los Documentos de la Emisión se darán por terminadas, y en consecuencia, entre otras, MIRA Cerpi, L.P. tendrá el derecho de mantener o disponer libremente de cualesquier inversiones que hubiere hecho directa o indirectamente con el Fiduciario o cualquier Vehículo de Inversión, sin limitación alguna;

- Ivanhoé podría dar por terminado el Contrato de Coinversión Ivanhoé en términos de dicho contrato;

- el Fideicomitente, el Administrador, cada miembro del Comité de Inversión y cualquier otra Persona Cubierta del Administrador seguirán teniendo derecho a ser indemnizados de conformidad con el Contrato de Fideicomiso, pero sólo con respecto a cualesquier Daños (1) relacionados con las Inversiones realizadas antes de la remoción o renuncia del Administrador, (2) que surjan de o en relación con sus actividades durante el período previo a la remoción o renuncia de , o que por alguna otra causa surjan de los servicios prestados por el Administrador como administrador del Fideicomiso;

- el Fiduciario deberá pagar al Administrador, en la fecha en que la remoción o renuncia sea efectiva, todas las Comisiones por Administración y gastos devengados y no pagados desde la Fecha de Emisión Inicial hasta la fecha en la que sea efectiva la remoción o renuncia del Administrador;

- el Fiduciario, en conformidad con las instrucciones de la Asamblea de Tenedores, deberá celebrar cualquier contrato o firmar cualquier documento con el fin de reflejar (1) el nombramiento de un administrador sustituto para que actúe como "Administrador" del Fideicomiso, así como las obligaciones y los derechos de dicho administrador sustituto, (2) el retiro del Administrador como administrador del Fideicomiso y la liberación de todas y cada una de las obligaciones a su cargo bajo el Contrato de Administración o bajo cualquier otro Documento de Emisión, y (3) el cambio del nombre del Fideicomiso o de cualquier Vehículo de Inversión para que no incluya la palabra "MIRA" o cualquier variación de la misma, en el entendido que hasta que el administrador sustituto celebre un contrato de administración sustituto para aceptar sus derechos y obligaciones como administrador del Fideicomiso, el Administrador continuará actuando como administrador del Fideicomiso con todos los derechos y obligaciones que se establecen en Contrato de Administración y en los Documentos de la Emisión, excepto que durante ese período de tiempo el Administrador no podrá instruir al Fiduciario para que lleve a cabo nuevas Inversiones. En caso que, dentro de los 90 días después de la fecha en la que la Asamblea de Tenedores haya aprobado la remoción del Administrador o la fecha en la que el Administrador renuncio, no se hubiere designado a un administrador sustituto o no se hubiere celebrado el contrato de administración sustituto respectivo, el Administrador liquidará el Patrimonio del Fideicomiso de conformidad con el Contrato de Fideicomiso; en el entendido que (1) la Asamblea de Tenedores tendrá el derecho de instruir al Fiduciario para que celebre un contrato de administración sustituto en cualquier momento durante el proceso de liquidación, y (2) con la aprobación de la Asamblea de Tenedores, el Administrador tendrá derecho de designar a un tercero para que concluya el proceso de liquidación. En el momento que se celebre el contrato de administración sustituto, la renuncia o remoción del Administrador será efectiva y todas sus obligaciones bajo el Contrato de Administración y bajo cualquier otro Documento de la Emisión se darán por terminadas. En su caso, el administrador sustituto podrá ser cualquier institución nacional o extranjera, con prestigio y experiencia en el manejo de activos similares a las Inversiones, conforme lo determine la Asamblea de Tenedores.

En caso de que en la fecha en que deba pagarse cualquier cantidad aquí descrita, el Fiduciario no mantenga efectivo suficiente en el Patrimonio del Fideicomiso, el Fiduciario deberá hacer las Llamadas de Capital necesarias para cubrir dicho pago, y si no obstante dichas Llamadas de Capital, el monto de efectivo en el Patrimonio del Fideicomiso resulta insuficiente, el Fiduciario podrá pagar cualquier cantidad faltante dentro de un periodo de 6 meses a partir de dicha fecha, deuda que se documentará mediante la suscripción de un pagaré; en el entendido que las cantidades adeudadas al Administrador causarán intereses a una tasa de interés anual (calculada en base a un año de 360 días y días efectivamente transcurridos) igual a la suma de la última Tasa de Interés Interbancaria de Equilibrio publicada en el Diario Oficial de la Federación más 4 puntos porcentuales, durante los primeros 6 meses; y una tasa de interés anual (calculada en base a un año de 360 días y días efectivamente transcurridos) igual a la suma de la última Tasa de Interés Interbancaria de Equilibrio publicada en el Diario Oficial de la Federación más 6 puntos porcentuales, a partir del 7º mes y hasta la fecha de pago total. En tanto se adeude alguna cantidad al Administrador conforme a este apartado, el Fiduciario no podrá hacer Distribución alguna a los Tenedores.

Consecuencias en caso de Remoción sin Causa del Administrador

Tras la remoción sin causa del Administrador, todas las consecuencias relacionadas a la remoción del Administrador con Causa previstas en el punto anterior tendrán lugar y, adicionalmente:

- el Administrador removido tendrá derecho a recibir, además de todas las Comisiones de Administración generadas y no pagadas a partir de la Fecha de Emisión Inicial y hasta la fecha en que surta efectos su remoción, en la fecha en la que la remoción del Administrador surta efectos, una cantidad equivalente a las Comisiones de Administración que se hubieren generado desde la fecha en la que la remoción del Administrador surta efectos y por los 18 meses siguientes contados a partir de dicha fecha, sin exceder del Término Final del Fondo; en el entendido que, las cantidades serán calculadas por un experto independiente del Administrador, contratado por el Fiduciario para dichos efectos, de conformidad con las instrucciones que deberá entrega la Asamblea de Tenedores que resuelva sobre la remoción del Administrador;

- el Fiduciario deberá pagar al Fideicomisario en Segundo Lugar la distribución por desempeño ante la remoción del administrador descrita en el Contrato de Fideicomiso; en el entendido que, si el Fideicomiso hubiere realizado el pago de la Distribución por Desempeño Hipotética al Fideicomisario en Segundo Lugar, el Fideicomisario en Segundo Lugar no tendrá derecho a recibir ninguna Distribución por Desempeño adicional en relación con los Activos Generadores de Ingresos del Fideicomiso en términos de la Sección 12.5 del Contrato de Fideicomiso y el Fiduciario deberá pagar al Fideicomisario en Segundo Lugar la cantidad descrita en la Sección 9.10(e)(i) o 9.10(e)(ii) del Contrato de Fideicomiso, según resulte aplicable;

- dentro de los 120 Días Hábiles siguientes a la fecha en la que la remoción sin Causa haya sido notificada al Administrador, el Administrador tendrá el derecho de instruir al Fiduciario para que venda a cualquier Afiliada de MIRA todas o parte de las Inversiones, o cualquier interés, parte social, acción, derecho, derecho fideicomisario, y similares en cualquier Vehículo de Inversión, a un precio igual al 95% del valor que resulte del procedimiento descrito en el Contrato de Fideicomiso, neto de todos los pasivos atribuibles a dichas Inversiones a dicha fecha. El Fiduciario estará obligado a realizar los actos que fueren necesarios o convenientes a fin de dar cumplimiento a lo que se conviene en este párrafo, incluyendo, de manera enunciativa, mas no limitativa, realizar los actos que fueren necesarios para enajenar, contra pago, las Inversiones o Vehículos de Inversión correspondientes dentro de los 60 Días Hábiles siguientes a que el Administrador entregue la notificación correspondiente. Los pagos correspondientes deberán realizarse dentro de los 5 Días Hábiles siguientes al cumplimiento de las condiciones que se convengan en la documentación que hubiere sido firmada, incluyendo, de manera enunciativa, más no limitativa, la obtención de las autorizaciones gubernamentales necesarias. El Administrador tendrá derecho a que el precio a su cargo (o a cargo de la Persona que corresponda) por la adquisición de las Inversiones y/o Vehículos de Inversión que decida adquirir, sea compensado total o parcialmente, contra los derechos de cobro que tenga el Administrador en contra del Fideicomiso; y

- el Administrador tendrá, a su discreción, el derecho de instruir al Fiduciario a adquirir de todas y/o cualquiera de las Persona que haya hecho una inversión en cumplimiento del Compromiso MIRA, todas o parte de las inversiones realizadas por dicha Persona en cumplimiento de dicho compromiso, a un precio equivalente al 105% del valor que resulte del procedimiento descrito en el Contrato de Fideicomiso, neto de todos los pasivos atribuibles a dichas inversiones a dicha fecha.

En caso de que en la fecha en que deba pagarse cualquier cantidad aquí descrita, el Fiduciario no mantenga efectivo suficiente en el Patrimonio del Fideicomiso, el Fiduciario deberá hacer las Llamadas de Capital necesarias para cubrir dicho pago, y si no obstante dichas Llamadas de Capital, el monto de efectivo en el Patrimonio del Fideicomiso resulta insuficiente, el Fiduciario podrá pagar cualquier cantidad faltante dentro de un periodo de 6 meses a partir de dicha fecha, deuda que se documentará mediante la suscripción de un pagaré; en el entendido que las cantidades adeudadas al Administrador y/o Fideicomisario en Segundo Lugar causarán intereses a una tasa anual de interés anual (calculada en base a un año de 360 días

y días efectivamente transcurridos) igual a la suma de la última Tasa de Interés Interbancaria de Equilibrio publicada en el Diario Oficial de la Federación más 4 puntos porcentuales, durante los primeros 6 meses; y una tasa de interés anual (calculada en base a un año de 360 días y días efectivamente transcurridos) igual a la suma de la última Tasa de Interés Interbancaria de Equilibrio publicada en el Diario Oficial de la Federación más 6 puntos porcentuales, a partir del 7º mes y hasta la fecha de pago total. En tanto se adeude alguna cantidad al Administrador y/o al Fideicomisario en Segundo Lugar conforme a este apartado, el Fiduciario no podrá hacer Distribución alguna a los Tenedores.

Cesión

Ninguna de las partes del Contrato de Administración puede ceder, transferir o gravar sus derechos o delegar sus obligaciones consagradas en el Contrato de Administración, salvo (i) el Administrador, quien puede ceder libremente sus derechos y obligaciones a cualquier Afiliada del Administrador o de MIRA o de los Funcionarios Clave (en el entendido que tratándose de cesión de obligaciones, el cesionario debe ser solvente al momento de dicha cesión), (ii) con el consentimiento de las partes del Contrato de Administración, o (iii) lo expresamente permitido en el Contrato de Administración.

Legislación Aplicable y Arbitraje

Todas las controversias que deriven del Contrato de Administración o que guarden relación alguna con éste, incluyendo todas las operaciones realizadas o reguladas por el Contrato de Administración, o que surjan o se relacionen con el incumplimiento, rescisión, invalidez de cualquiera de ellas, debe ser resueltas definitivamente de acuerdo con el Reglamento de la CCI, el cual se tiene por incorporado en la presente Sección. La sede del arbitraje será la Ciudad de México, México. Las partes del Contrato de Administración acuerdan que la legislación aplicable serán las leyes vigentes en México. El idioma a ser utilizado en el procedimiento arbitral será el español. El número de árbitros serán tres, nombrados conforme al Reglamento de la CCI, siempre que el tercer árbitro, que actuará como presidente, será designado por los otros dos co-árbitros nombrados por las partes. En el caso de que los primeros dos co-árbitros no designen al tercer árbitro dentro de los 30 días siguientes a la confirmación del segundo co-árbitro, dicho árbitro será nombrado de conformidad con el Reglamento de la CCI. El laudo arbitral será definitivo y obligatorio para las partes del Contrato de Administración.

Las partes del Contrato de Administración deberán mantener la confidencialidad de cualquier laudo que se emita en el arbitraje, junto con todos los materiales creados para el propósito del arbitraje y todos los demás documentos presentados por cualesquier otra parte del Contrato de Administración durante el procedimiento arbitral que no sean del dominio público, excepto y en la medida en que la divulgación pueda ser solicitada a una parte por algún deber legal, o para proteger a buscar proteger un derecho o ejecutar o impugnar un laudo arbitral en un procedimiento ante alguna autoridad judicial.

Confidencialidad

El Fiduciario y el Representante Común por medio del Contrato de Administración acordaron, y cualquier Tenedor mediante la adquisición de cualquier Certificado se considerará que acuerda, mantener confidencial y no revelar, sin el previo consentimiento por escrito del Administrador, cualquier información relacionada con el Contrato de Administración y los Servicios de Administración; en el entendido, que dichas Personas podrán revelar cualquier tipo de información que (i) se haya puesto a disposición del público en general, salvo en virtud del incumplimiento de la presente Sección; (ii) sea requerida para ser incluida en cualquier reporte, declaración o testimonio que requiera ser presentado ante cualquier Autoridad Gubernamental; (iii) pueda ser requerida como respuesta a cualesquiera llamados o citatorios en relación con algún litigio; (iv) sea necesaria para cumplir con cualquier Ley Aplicable; (v) se proporcione a los empleados y asesores profesionales de dichas Personas, siempre y cuando dichas Personas sean advertidas respecto de las obligaciones de confidencialidad contenidas en el Contrato de Administración: y (vi) pueda ser requerida en relación con una auditoría realizada por cualquier Autoridad Gubernamental. El Administrador podrá celebrar convenios de confidencialidad con cualquier proveedor servicios

que contengan obligaciones de confidencialidad de conformidad con lo establecido en la presente Sección.

Los Tenedores tienen derecho a solicitar al Representante Común o al Fiduciario, el acceso de forma gratuita a aquella información que el Fiduciario no esté obligado a revelar al público inversionista en términos del Título Cuarto de la Circular Única, siempre que acompañen a su solicitud la constancia que acredite la titularidad de sus Certificados expedida por Indeval. Dicha información debe estar relacionada con las Inversiones a ser realizadas por el Fiduciario en términos del Contrato de Fideicomiso y se encuentra sujeta a las obligaciones de confidencialidad descritas en el párrafo anterior, por lo que los Tenedores deben observarlas y cumplirlas en todo momento.

2.3Resumen del Contrato de Desarrollo

El Contrato de Desarrollo fue celebrado el 23 de septiembre de 2016 entre el Fiduciario y el Desarrollador.

Partes del Contrato de Desarrollo

Las partes del Contrato de Fideicomiso son:

Fiduciario: CI Banco, S.A., Institución de Banca Múltiple

Desarrollador: Serviarroyo, S. de R.L. de C.V.

Objeto del Contrato de Desarrollo

A través del Contrato de Desarrollo, el Fiduciario contrata al Desarrollador para que éste preste en México, los Servicios de Desarrollo a los Vehículos de Inversión; en el entendido que, cada uno de los Vehículos de Inversión y el Desarrollador deberán celebrar un convenio en términos sustancialmente similares a los del formato que se adjunta al Contrato de Desarrollo, (cada uno de ellos, un "Contrato de Desarrollo Individual") en el que se detallan los servicios que debe prestar el Desarrollador en favor de dicho Vehículo de Inversión.

Los servicios a cargo del Desarrollador en términos de cada Contrato de Desarrollo Individual incluyen, sin limitación, los servicios que se describen a continuación (los "Servicios de Desarrollo"):

- Desarrollo, venta de unidades, venta de tierra, administración de propiedades, gestión de construcción y arrendamiento de propiedades.

- En general, todos aquellos servicios que pudieren llegar a ser necesarios o convenientes para el desarrollo y la venta de los desarrollos inmobiliarios del Vehículo de Inversión, respecto de los cuales, el Desarrollador está facultado para recibir como contraprestación una comisión por la prestación de dichos servicios, de conformidad con lo previsto en el Contrato de Desarrollo Individual respectivo.

Lo anterior, en el entendido, que el Desarrollador presta también aquellos otros servicios incidentales que se encuentren relacionados con los Servicios de Desarrollo.

Todos los Servicios de Desarrollo proporcionados por el Desarrollador a los Vehículos de Inversión deben ser acordados a tasas justas y razonables, mismas que no deben superar las comisiones descritas en el Contrato de Desarrollo.

Los Servicios de Desarrollador no deben incluir aquellos relacionados con la dirección y administración del Desarrollador, actividades que son responsabilidad exclusiva del Desarrollador.

Contraprestación y Comisiones

Como contraprestación por la prestación de los Servicios de Desarrollo previstos en cada Contrato de Desarrollo Individual, los Vehículos de Inversión deben pagar al Desarrollador las comisiones que se indican a continuación (las "Comisiones por Transacción"), en el entendido, que dichas Comisiones por Transacción están sujetas a los Servicios de Desarrollo efectivamente prestados por el Desarrollador:

- Comisión por Desarrollo: La cantidad que resulte de aplicar 5.0% sobre los Costos de Desarrollo Totales, más IVA aplicable, respecto de cada Inversión desarrollada por el Desarrollador o sus Afiliadas al Vehículo de Inversión, misma que debe ser pagada de forma lineal, a partir del inicio de la etapa de pre-desarrollo y hasta la fecha en que el desarrollo del proyecto hubiere sido completado.

Las funciones que cubre esta comisión son: obtención de permisos y licencias, coordinación de conceptualización y diseño, coordinación de máster *planning*, coordinación de diseño e ingenierías, control de calidad, coordinación de programa, elaboración y control de presupuestos, cobranza y administración de clientes, obtención de servicios (agua, luz, drenaje), negociación y administración de contratistas de relacionados a Costos Suaves Totales, elaboración de contratos, cumplimiento legal y fiscal, administración de proyectos, obtención y administración de financiamiento.

- Comisión por Administración de Construcción: La cantidad que resulte de aplicar 4.0% sobre los Costos de Construcción Totales, más IVA aplicable, respecto de cada Inversión desarrollada por el Desarrollador o sus Afiliadas al Vehículo de Inversión, misma que debe ser pagada de forma lineal, a partir del inicio de la etapa de pre-construcción y hasta la fecha en que la construcción del proyecto hubiere sido completada. Las funciones que cubre esta comisión son: costeo y pre- construcción, concursos de obra y licitaciones, administración de contratistas relacionados a Costos de Construcción Totales, supervisión de ejecución de obra, administración de programa de obra, elaboración de presupuestos de Costos de Construcción Totales, cumplimiento laboral y sindical, y cierre de contratos relacionados a Costos de Construcción Totales.

- Comisión por Administración de Propiedad:

  - Para Activos Generadores de Ingresos: Respecto de (i) Activos Generadores de Ingresos con menos de 5 arrendatarios, la cantidad que resulte de aplicar 3.0% sobre los Ingresos Brutos Efectivos, más IVA aplicable, o (ii) Activos Generadores de Ingresos con más de 5 arrendatarios, la cantidad que resulte de aplicar 5.0% sobre los Ingresos Brutos Efectivos, más IVA aplicable; respecto de cada Inversión administrada por el Desarrollador o sus Afiliadas para el Vehículo de Inversión, misma que debe ser pagada de forma mensual, de manera vencida, tomando como base los Ingresos Brutos Efectivos de dicha Inversión, vigentes durante dicho periodo mensual. Las funciones que cubre esta comisión son: operación, administración, control y mantenimiento, cobranza, Administración de ingresos, cumplimiento fiscal, legal y operativo; y

  - Para Activos Residenciales y Territoriales: el Administrador puede prestar servicios de administración de propiedades a condominios relacionados con Activos Residenciales y Territoriales propiedad del Fideicomiso, en cuyo caso el Desarrollador cobrará una comisión igual a: (i) el costo de prestar dichos

servicios, más (ii) un margen de 10%, (iii) más IVA aplicable, mismo que deberá ser pagada de forma mensual, de manera vencida. Esta comisión deberá ser cargada al régimen en condominio correspondiente, y el Vehículo de Inversión únicamente pagará la parte proporcional de dicha comisión que corresponda con la participación del Vehículo de Inversión en dicho régimen de propiedad en condominio correspondiente. Las funciones que cubre esta comisión son: operación, administración, control y mantenimiento, cobranza, administración de ingresos, cumplimiento fiscal, legal y operativo.

- Comisión por Ventas (únicamente aplicable para Activos Residenciales y Territoriales): La cantidad que resulte de aplicar 5.0% sobre el Precio de Venta de Residencia Bruto o sobre el Precio de Venta de Terreno Bruto, según resulte aplicable, más IVA aplicable, respecto de la venta de cada unidad residencial individual o inventario de lotes inmobiliarios, según resulte aplicable; respecto de cada venta sujeta a intermediación por parte del Desarrollador o sus Afiliadas, en el entendido, que el 100% de dicha comisión deberá ser pagado en el momento en que (i) se firme el contrato de opción, de compra-venta, de oferta o documento legal que documente la operación de venta, y (ii) se reciba el pago respectivo por concepto de enganche, siempre y cuando dicho enganche sea no reembolsable en por lo menos una cantidad equivalente a la Comisión de Ventas pagada al Desarrollador. Las funciones que cubre esta comisión son: prospección de clientes, análisis de mercado, elaboración de estrategia de precios y condiciones, elaboración de política comercial, negociación de términos y condiciones de una venta, cierre de la transacción, coordinación de escrituración, coordinación de entrega y, en su caso, apoyo en la obtención del financiamiento para el comprador.

- Comisión por Arrendamiento (únicamente aplicable para Activos Generadores de Ingresos): Respecto de arrendamientos sujetos a intermediación por parte del Desarrollador o sus Afiliadas (i) por un plazo menor de, o igual a, 5 años, la cantidad que resulte de aplicar 5.0% sobre la Renta Bruta, más IVA aplicable, por la duración del arrendamiento, y (ii) por un plazo mayor de 5 años, la cantidad que resulte de aplicar 5.0% sobre la Renta Bruta, más IVA aplicable, por los primeros 5 años de la duración del arrendamiento, *más* la cantidad que resulte de aplicar 3.0% sobre la Renta Bruta, más IVA aplicable, por el resto de la duración del arrendamiento; misma que deberá ser pagada en el momento en que se celebre el arrendamiento respectivo; en el entendido que tratándose de renovaciones a contratos de arrendamientos existentes celebradas con los mismos arrendatarios, el porcentaje señalado en el sub-inciso (i) será de 4.0%, y los porcentajes señalados en el sub-inciso (ii) serán 4.0% y 2.0%, respectivamente.

Renuncia del Desarrollador

Exclusivamente si llegase a ser ilegal para el Desarrollador llevar a cabo los Servicios de Desarrollo como se señala en los Contratos de Desarrollo Individuales o en cualquier otro Documento de la Emisión, el Desarrollador podrá renunciar a su cargo en todos (y no menos de todos) los Contratos de Desarrollo Individuales, con las consecuencias previstas en cada Contrato de Desarrollo Individual y el apartado "*Consecuencias en caso de Renuncia o Remoción con Causa del Desarrollador*" siguiente.

Causas de Remoción del Desarrollador

De conformidad con el formato de Contrato de Desarrollo Individual, cada uno de los siguientes eventos constituirá una Causa de Desarrollador para la remoción del Desarrollador:

- Que el Desarrollador sea declarado culpable de delito grave de orden monetario que resulte en Daños Sustanciales al Patrimonio del Fideicomiso, por un tribunal competente en última instancia, mediante sentencia definitiva que no pueda ser apelada; en el entendido, que no se entenderá que ha ocurrido una "Causa de Desarrollador" si los daños causados al Fideicomiso se subsanan por el Desarrollador, dentro de los 30 días hábiles siguientes a la fecha en que dicha Causa de Desarrollador fue determinada y dicho daño fue cuantificado

mediante sentencia definitiva que no pueda ser apelada, dictada por un tribunal competente o Autoridad Gubernamental, en ambos casos, en última instancia.

- Que el Desarrollador actúe con mala fe en el desempeño de los Servicios de Desarrollo que resulte en Daños Sustanciales al |; en el entendido, que no se entenderá que ha ocurrido una "Causa de Desarrollador" si los daños causados al Fideicomiso se subsanan por el Desarrollador, dentro de los 30 días hábiles siguientes a la fecha en que dicha Causa de Desarrollador fue determinada y dicho daño fue cuantificado mediante un laudo arbitral inapelable.

- Que el Desarrollador actúe con negligencia grave en el desempeño de los Servicios de Desarrollo que resulte en Daños Sustanciales al Patrimonio del Fideicomiso; en el entendido, que no se entenderá que ha ocurrido una "Causa de Desarrollador" si los daños causados al Fideicomiso se subsanan por el Desarrollador, dentro de los 30 días hábiles siguientes a la fecha en que dicha Causa de Desarrollador fue determinada y dicho daño fue cuantificado mediante un laudo arbitral inapelable.

- Que el Desarrollador solicite ser declarado en concurso mercantil mediante la presentación de la solicitud respectiva, o que el Desarrollador sea declarado insolvente, en disolución o liquidación.

- Que ocurra cualquier "Causa de Desarrollador" bajo cualquier otro "Contrato de Desarrollo Individual".

Después de que una Causa de Desarrollador bajo cualquier Contrato de Desarrollo Individual tenga lugar, si el Desarrollador no la subsana, el Fiduciario (mediante instrucciones previas de la Asamblea de Tenedores válidamente reunida de conformidad con lo previsto en el Contrato de Fideicomiso) y el Fondo Paralelo podrán instruir, de forma conjunta, a todos (y no menos de todos) los Vehículos de Inversión para remover con Causa de Desarrollador al Desarrollador, con las consecuencias previstas en cada Contrato de Desarrollo Individual y el apartado "*Consecuencias en caso de Renuncia o Remoción con Causa del Desarrollador*" siguiente.

Remoción del Desarrollador sin Causa

El Desarrollador podrá ser removido, bajo el Contrato de Desarrollo y todos los Contratos de Desarrollo Individuales, sin Causa de Desarrollador. El Fiduciario (mediante instrucciones previas de la Asamblea de Tenedores válidamente reunida de conformidad con lo previsto en el Contrato de Fideicomiso) y el Fondo Paralelo, podrán instruir, de forma conjunta, a todos (y no menos de todos) los Vehículos de Inversión para remover sin Causa de Desarrollador, con las consecuencias previstas en cada Contrato de Desarrollo Individual y el apartado "*Consecuencias en caso de Renuncia o Remoción con Causa del Desarrollador*" siguiente.

Consecuencias en caso de Renuncia o Remoción con Causa del Desarrollador

(a) Tras la renuncia del Desarrollador o de su remoción con Causa de Desarrollador, conforme a las Secciones 4.1 y 4.2, respectivamente, del Contrato de Desarrollo:

(i) el Fiduciario y el Fondo Paralelo, podrán instruir, de forma conjunta, a todos (y no menos de todos) los Vehículos de Inversión para que den por terminado todos los Contratos de Desarrollo Individuales celebrados a dicha fecha por el Desarrollador y los Vehículos de Inversión. El Fiduciario y el Fondo Paralelo, deberán instruir a todos (y no menos de todos) los Vehículos de Inversión a celebrar cualquier contrato o firmar cualquier documento con el fin de reflejar (1)el nombramiento de uno o más desarrolladores sustitutos para que cada uno de ellos actúe como "Desarrollador" del proyecto relativo a

cada Vehículo de Inversión, así como las obligaciones y los derechos de dicho desarrollador sustituto; y (2) el retiro del Desarrollador como desarrollador de todos los Vehículos de Inversión y la liberación de todas y cada una de las obligaciones a su cargo bajo el Contrato de Desarrollo, bajo cada Contrato de Desarrollo Individual o bajo cualquier otro Documento de Emisión; en el entendido, que hasta que un desarrollador sustituto celebre un contrato de desarrollo sustituto para aceptar sus derechos y obligaciones como desarrollador de los Vehículos de Inversión, el Desarrollador continuará actuando como desarrollador de los Vehículos de Inversión con todos los derechos y obligaciones que se establecen en cada Contrato de Desarrollo Individual. En el momento que se celebre el contrato de desarrollo sustituto, la renuncia o remoción del Desarrollador será efectiva y todas sus obligaciones bajo cada Contrato de Desarrollo Individual se darán por terminadas. En su caso, el desarrollador sustituto podrá ser cualquier institución nacional o extranjera, con prestigio y experiencia en el desarrollo de activos similares a las Inversiones, conforme lo determine el Fiduciario (siguiendo las instrucciones de la Asamblea de Tenedores) y el Fondo Paralelo de forma conjunta; y

(ii) el Propietario deberá pagar al Desarrollador, en la fecha en que la remoción o renuncia sea efectiva, todas las Comisiones por Transacción y gastos devengados y no pagados desde la Fecha de Emisión Inicial hasta la fecha en la que sea efectiva la remoción o renuncia del Desarrollador;

(b) en caso de que en la fecha en que deba pagarse por cualquier cantidad prevista en la inciso (a) anterior, los Vehículos de Inversión no mantenga efectivo suficiente para hacer dicho pago, el Fiduciario deberá hacer las Llamadas de Capital necesarias para cubrir la parte proporcional que de dicho pago le corresponda al Fiduciario en función de su participación en cada uno de dichos Vehículos de Inversión, y si no obstante dichas Llamadas de Capital, el monto de efectivo en el Patrimonio del Fideicomiso resulta insuficiente para cubrir dicha parte proporcional, el Fiduciario podrá pagar cualquier cantidad faltante dentro de un periodo de 6 meses a partir de dicha fecha, deuda que se documentará mediante la suscripción de un pagaré; en el entendido, que las cantidades adeudadas al Desarrollador causarán intereses a una tasa anual equivalente a la TIIE más 400 puntos base durante los primeros 6 meses; y a una tasa anual equivalente a la TIIE más 600 puntos base a partir del 7º mes y hasta la fecha de pago total. En tanto el Fiduciario, directamente o a través de los Vehículos de Inversión, adeude alguna cantidad al Desarrollador conforme a la Sección 4.4 del Contrato de Desarrollo, el Fiduciario no podrá hacer distribución alguna a los Tenedores.

Consecuencias en caso Remoción sin Causa del Desarrollador

(a) Tras la remoción del Desarrollador sin Causa de Desarrollador conforme a la Sección 4.3 del Contrato de Desarrollo, todas las consecuencias previstas en la Sección 4.4 del Contrato de Desarrollo tendrán lugar y, adicionalmente, el Desarrollador removido tendrá derecho a recibir de los Vehículos de Inversión, además de todas las Comisiones por Transacción generadas y no pagadas a partir de la Fecha de Emisión Inicial y hasta la fecha en que surta efectos su remoción, en la fecha en la que la remoción del Desarrollador surta efectos, una cantidad equivalente a las Comisiones por Transacción que se hubieren generado desde la fecha en la que la remoción del Desarrollador surta efectos y por los 36 meses siguientes contados a partir de dicha fecha (utilizando para efectos de dicho cálculo, las proyecciones financieras de todas las Inversiones a la fecha en que la remoción del Desarrollador surta efectos), sin exceder del Término Final del Fondo; en el entendido, que dichas cantidades serán verificadas por un experto independiente del Administrador, contratado por el Vehículo de Inversión para dichos efectos, de conformidad con las instrucciones del Fiduciario (siguiendo las resoluciones de la Asamblea de Tenedores que resuelva sobre la remoción del Desarrollador) y del Fondo Paralelo;

(b) en caso de que en la fecha en que deba pagarse cualquier cantidad prevista en la Sección 4.5(a) del Contrato de Desarrollo, los Vehículos de Inversión no mantengan efectivo suficiente para hacer dicho pago, el Fiduciario deberá hacer las Llamadas de Capital necesarias para cubrir la parte proporcional que de dicho pago le corresponda al Fiduciario en función de su participación en cada uno de dichos Vehículos de Inversión, y si no

obstante dichas Llamadas de Capital, el monto de efectivo en el Patrimonio del Fideicomiso resulta insuficiente para cubrir dicha parte proporcional, el Fiduciario podrá pagar cualquier cantidad faltante dentro de un periodo de 6 meses a partir de dicha fecha, deuda que se documentará mediante la suscripción de un pagaré; en el entendido, que las cantidades adeudadas al Desarrollador causarán intereses a una tasa anual equivalente a la TIIE más 400 puntos base durante los primeros 6 meses; y a una tasa anual equivalente a la TIIE más 600 puntos base a partir del 7º mes y hasta la fecha de pago total. En tanto el Fiduciario, directamente o a través de los Vehículos de Inversión, adeude alguna cantidad al Desarrollador conforme a la Sección 4.5 del Contrato de Desarrollo, el Fiduciario no podrá hacer distribución alguna a los Tenedores.

Personal del Desarrollador

Las partes de cada Contrato de Desarrollo Individual convendrán que el Desarrollador será responsable de la eficiencia de los Servicios de Desarrollador, en el entendido, que el Desarrollador tendrá derecho a seleccionar y dirigir al personal que preste los Servicios de Desarrollo, ya sea su propio personal o personal de terceros, mismo que utilizará para prestar los Servicios de Desarrollo a su entera discreción y responsabilidad.

Plazo

El Contrato de Desarrollo permanecerá en pleno vigor y efecto hasta que el Contrato de Fideicomiso termine de conformidad con sus términos. Adicionalmente, las obligaciones del Desarrollador conforme al Contrato de Desarrollo y los Contratos de Desarrollo Individuales celebrados por el Desarrollador y los Vehículos de Inversión se darán por terminadas en caso que, el Desarrollador renuncie o sea removido con o sin causa de su cargo conforme a lo establecido en el Contrato de Desarrollo.

Cesión

Ninguna de las partes del Contrato de Desarrollo podrá ceder, transferir o gravar sus derechos o delegar sus obligaciones consagradas en el mismo, salvo (i) el Desarrollador, quien podrá ceder libremente sus derechos y obligaciones a cualquier Afiliada del Desarrollador o de MIRA; (ii) con el consentimiento del Fiduciario; o (iii) lo expresamente permitido en el Contrato de Desarrollo.

Estipulación en Favor de Tercero

Cada una de las partes del Contrato de Desarrollo otorgó al Fondo Paralelo, en términos de los artículos 1868, 1869, 1870, 1872 y demás aplicables del Código Civil Federal, el derecho de exigir a dicha parte el cumplimiento de todas y cada una de las obligaciones a su cargo contenidas en el Contrato de Desarrollo.

Legislación Aplicable y Arbitraje

Todas las controversias que deriven del Contrato de Desarrollo o que guarden relación alguna con éste, incluyendo todas las operaciones realizadas o reguladas por el Contrato de Desarrollo, o que surjan o se relacionen con el incumplimiento, rescisión, invalidez de cualquiera de ellas, deberán ser resueltas definitivamente de acuerdo con el Reglamento de la CCI. La sede del arbitraje será la Ciudad de México, México. Las partes del Contrato de Desarrollo acuerdan que la legislación aplicable serán las leyes vigentes en México. El idioma a ser utilizado en el procedimiento arbitral será el español. El número de árbitros serán tres, nombrados conforme al Reglamento de la CCI, siempre que el tercer árbitro, que actuará como presidente, será designado por los otros dos co-árbitros nombrados por las partes. En el caso de que los primeros dos co-

árbitros no designen al tercer árbitro dentro de los 30 días siguientes a la confirmación del segundo co-árbitro, dicho árbitro será nombrado de conformidad con el Reglamento de la CCI. El laudo arbitral será definitivo y obligatorio para las partes del Contrato de Desarrollo.

Las partes del Contrato de Desarrollo deberán mantener la confidencialidad de cualquier laudo que se emita en el arbitraje, junto con todos los materiales creados para el propósito del arbitraje y todos los demás documentos presentados por cualesquier otra parte del Contrato de Desarrollo durante el procedimiento arbitral que no sean del dominio público, excepto y en la medida en que la divulgación pueda ser solicitada a una parte por algún deber legal, o para proteger a buscar proteger un derecho o ejecutar o impugnar un laudo arbitral en un procedimiento ante alguna autoridad judicial.

2.4 Resumen del Contrato de Coinversión MIRA

El Contrato de Coinversión MIRA fue celebrado el 23 de septiembre de 2016 entre el Fiduciario, el Administrador y el Co-Inversionista MIRA.

Partes del Contrato de Coinversión MIRA

Las partes del Contrato de Fideicomiso son:

Fiduciario: CI Banco, S.A., Institución de Banca Múltiple.

Administrador: MIRA Manager, S. de R.L. de C.V.

Co- Inversionista MIRA: MIRA Cerpi, L.P.

Objeto del Contrato de Coinversión MIRA. Inversiones por el Fiduciario y el Co-Inversionista MIRA

En virtud del Contrato de Coinversión MIRA, el Co-Inversionista MIRA se obliga a contribuir (o hacer que cualquiera de sus Afiliadas contribuya) su Porcentaje de Participación (según dicho término se define en el Contrato de Coinversión MIRA) del total del monto a invertir para cada Proyecto de Inversión Aprobado (según dicho término se define en el Contrato de Coinversión MIRA) (en la medida en que el Fiduciario a su vez contribuya su Porcentaje de Participación correspondiente); en el entendido, que bajo ninguna circunstancia, el Co-Inversionista MIRA estará obligado a contribuir montos bajo el Contrato de Coinversión MIRA de tal forma que cualesquiera de dichas contribuciones (conjuntamente con cualquiera o todas las contribuciones anteriores bajo dicho Contrato de Coinversión MIRA) superen al menor de (i) el monto equivalente al 2% del Monto Máximo de la Emisión; o (ii) $80,000,000.00; en los mismos términos y condiciones aplicables a la inversión del Fideicomiso en un Proyecto de Inversión (según dicho término se define en el Contrato de Coinversión MIRA) en términos de lo establecido por el Contrato de Coinversión Ivanhoé; El Administrador deberá realizar esfuerzos razonables para estructurar cada Proyecto de Inversión Aprobado (según dicho término se define en el Contrato de Coinversión MIRA) de manera que sea fiscalmente eficiente para el Fideicomiso y el Co- Inversionista MIRA.

El Co-Inversionista MIRA se obliga a realizar, de manera sustancialmente simultánea con el Fiduciario, el pago de las cantidades necesarias para llevar a cabo cada Proyecto de Inversión Aprobado como se establece en el Contrato de Coinversión Ivanhoé, en cada caso, según lo determine el Administrador.

Respecto de cualquier Proyecto de Inversión Aprobado, el Co-Inversionista MIRA se obliga a actuar conforme a lo contemplado por, y permitido en, los contratos que el Vehículo de Inversión o el Fiduciario hubieren celebrado con cualquier tercero aplicable, incluyendo no realizar cualquier acto que afecte de forma significativa y adversa los derechos del Fiduciario o de los Vehículos de Inversión contemplados en dichos contratos, comprendiéndose entre ellos el derecho de llevar a cabo una desinversión (excepto cuando sea permitido bajo el Contrato de Fideicomiso), en el entendido, que el Co-Inversionista MIRA y el Fiduciario compartirán de acuerdo a su Porcentaje de Participación en un Proyecto de Inversión, la obligación de pagar, y el derecho de recibir, indemnizaciones que deban ser pagadas o cobradas de terceros, ya sea directamente o indirectamente mediante el Vehículo de Inversión, según sea el caso, en términos de los documentos que documenten dicha Inversión.

Desinversiones por el Fiduciario y el Co-Inversionista MIRA

El Co-Inversionista MIRA se obliga a desinvertir en los mismos términos y condiciones aplicables a la desinversión realizada por el Fiduciario, en el entendido, que dichos términos y condiciones podrán variar, considerando disposiciones fiscales, legales otras disposiciones aplicables al Co-Inversionista MIRA, lo que se convendrá en cada caso por el Co-Inversionista MIRA y el Administrador, notificándose al Comité Técnico y, de considerarse necesario, a los Tenedores de conformidad con lo establecido en el Contrato de Fideicomiso.

El Administrador deberá realizar esfuerzos razonables para estructurar cada desinversión, de manera que sea fiscalmente eficiente para el Fideicomiso y el Co-Inversionista MIRA, intentando maximizar el retorno tanto para el Fideicomiso como para el Co- Inversionista MIRA. En la medida que la estructura de cualquier desinversión no pueda ser igualmente eficiente para el Fideicomiso y el Co-Inversionista MIRA, las partes del Contrato de Coinversión MIRA buscarán acordar y completar la estructura que más satisfaga las necesidades de las mismas, en el entendido, que de ser necesario, cada uno del Fiduciario y el Co- Inversionista MIRA podrán estructurar su desinversión de forma distinta, siempre y cuando participen en la desinversión en los mismos términos y condiciones económicos (sin considerar cualesquiera diferencias que resulten del tratamiento fiscal aplicable respecto de cada estructura).

El Co-Inversionista MIRA se obliga a realizar, de manera sustancialmente simultánea con el Fiduciario, la operación de desinversión de que se trate, en el momento en que dicha desinversión deba ser realizada por el Fiduciario en los términos de los contratos que el Fiduciario hubiere celebrado con cualquier tercero aplicable, y en todo caso sin violar los términos del Contrato de Administración o del Contrato de Fideicomiso.

Respecto de cualquier desinversión, el Co-Inversionista MIRA se obliga a actuar conforme a lo contemplado por, y permitido en, los contratos que el Vehículo de Inversión o el Fiduciario hubiere celebrado con cualquier tercero aplicable, incluyendo no realizar cualquier acto que afecte de forma significativa y adversa los derechos del Fiduciario contemplados en dichos contratos, comprendiéndose entre ellos el derecho de llevar a cabo una desinversión, en el entendido, que el Co-Inversionista MIRA y el Fiduciario compartirán de acuerdo a su Porcentaje de Participación en la desinversión la obligación de pagar, y el derecho de recibir, indemnizaciones que deban ser pagadas o cobradas de terceros, ya sea directamente o indirectamente mediante el Vehículo de Inversión, según sea el caso, en términos de cualquier instrumento que documente una desinversión.

Proceso de Inversión y Desinversión

El Administrador, al investigar, analizar y estructurar los potenciales Proyectos de Inversión y cualquier desinversión, deberá observar los procedimientos que utiliza en el curso ordinario de su negocio y realizará dichas actividades profesionalmente y de manera consistente con las prácticas aplicables dentro de la industria de capital privado.

El Administrador mantendrá informado al Co-Inversionista MIRA respecto del procedimiento de aprobación de Proyectos de

Inversión y desinversiones que realice al amparo del Contrato de Fideicomiso, procurando, entre otras cosas, que el Co-Inversionista MIRA cuente con el tiempo necesario para tomar las medidas necesarias a su cargo, incluyendo la preparación de los fondos necesarios para cualquier Inversión, la realización de cualquier análisis fiscal aplicable y la revisión de cualquier documentación necesaria, para efectuar de manera sustancialmente simultánea al Fiduciario, la inversión o desinversión de que se trate.

Una vez que un Proyecto de Inversión sea un Proyecto de Inversión Aprobado, el Administrador deberá entregar al Co-Inversionista MIRA, por lo menos 3 Días Hábiles antes de la fecha de contribución de capital correspondiente, pero en ningún caso después de 15 Días Hábiles siguientes a la fecha en la cual el Proyecto de Inversión de que se trate sea un Proyecto de Inversión Aprobado, un calendario que refleje las fechas y montos estimados de las aportaciones de capital a cargo del Co-Inversionista MIRA con respecto de la Inversión de que se trate.

Abstención del Co-Inversionista MIRA

Sin afectar los derechos y las facultades del Administrador para determinar todos los aspectos relacionados con cualquier Proyecto de Inversión, el Co-Inversionista MIRA se obliga a abstenerse de realizar cualquier acción que impida u obstaculice al Fiduciario o a los Vehículos de Inversión, el realizar una inversión o desinversión conforme a los términos del Contrato de Coinversión MIRA, del Contrato de Fideicomiso o de los contratos que el Fiduciario hubiere celebrado con cualquier tercero aplicable.

Excepción a las Obligaciones del Co-Inversionista MIRA

Las partes del Contrato de Co-Inversión MIRA convinieron que, en caso que el Administrador sea removido por los Tenedores de conformidad con los términos del Contrato de Fideicomiso y del Contrato de Administración, todas las obligaciones del Co- Inversionista MIRA conforme al Contrato de Coinversión MIRA y en cualquier otro Documento de la Emisión, se dará por terminada de forma inmediata; en el entendido, que el Co-Inversionista MIRA conserva todos sus derechos conforme al Contrato de Coinversión MIRA.

Gastos

El Co-Inversionista MIRA convino en compartir las Comisiones por Transacción, costos y gastos de cada inversión potencial en un Proyecto de Inversión o en un Proyecto de Inversión Aprobado en los términos establecidos en el Contrato de Coinversión Ivanhoé.

El Fiduciario reconoció que el Co-Inversionista MIRA no estará obligado a compartir o participar en el pago de Gastos de Emisión o Gastos del Fideicomiso distintos a las Comisiones por Transacción, costos y gastos que deba pagar el Co-Inversionista MIRA bajo los términos establecidos en párrafo inmediato anterior.

Comisiones al Administrador

El Compromiso MIRA no está sujeto al pago de Comisiones de Administración o Distribuciones por Desempeño, es decir, el Co- Inversionista MIRA no tiene obligación alguna de pagar al Administrador comisión u honorario alguno, de cualquier naturaleza, por su actuación como administrador de las Inversiones o respecto de las desinversiones, incluyendo la Comisión por Administración.

Administración de las Inversiones

El Co-Inversionista MIRA se obliga a ejercer sus derechos respecto de los Proyectos de Inversión, en la forma en la que determine el Administrador y de manera coordinada, con el propósito que los Proyectos de Inversión satisfagan el plan de negocios que sea aprobado o implementado por el Administrador respecto de dichas Inversiones, en cada caso sujeto a los términos y condiciones establecidos en el Contrato de Coinversión Ivanhoé.

Para efectos de lo previsto en el párrafo anterior, el Co-Inversionista MIRA y el Administrador se obligan a sostener las reuniones previas que consideren necesarias, a consultar a cualesquiera expertos o terceros que fuere necesario y, en general, a tomar cualesquiera otras medidas que fueren necesarias o convenientes, para garantizar la coordinación de la administración de las Inversiones.

El Co-Inversionista MIRA y el Administrador se obligan a actuar de buena fe y de manera razonable y expedita, para la solución de cualquier controversia que pueda existir entre el Fiduciario, el Administrador y el Co-Inversionista MIRA respecto de la participación del Co-Inversionista MIRA en las inversiones o desinversiones.

Mecanismo de Desinversión bajo el Contrato de Coinversión Ivanhoé

- *Venta Forzosa por el Fondo Paralelo.* En caso de que el Fondo Paralelo entregue al Fiduciario una Notificación de Venta Forzosa (según dicho término se define en el Contrato de Coinversión Ivanhoé) conforme a lo establecido en el Contrato de Coinversión Ivanhoé, entonces el Co-Inversionista MIRA tiene la obligación de vender su participación en el mismo Proyecto de Inversión y bajo los mismos términos y condiciones que le sean aplicables al Fiduciario conforme al Contrato de Coinversión Ivanhoé. Adicionalmente, respecto a todos y cada uno de los Proyectos de Inversión en los cuales el Fiduciario ya no mantenga una participación, mientras que el Co-Inversionista MIRA sí mantenga una participación, si el Fondo Paralelo determina llevar a cabo una Venta Permitida (según dicho término se define en el Contrato de Coinversión Ivanhoé) o una Transferencia Post-Estabilización (según dicho término se define en el Contrato de Coinversión Ivanhoé), entonces el Fondo Paralelo podrá emitir una Notificación de Venta Forzosa (según dicho término se define en el Contrato de Coinversión Ivanhoé) dirigida al Co-Inversionista MIRA y, en dicho caso, el Co- Inversionista MIRA tendrá la obligación de vender su participación en el mismo(s) Proyecto(s) de Inversión en los mismos términos y condiciones, como si el Co-Inversionista MIRA fuera el Fiduciario, de acuerdo a lo establecido en el Contrato de Coinversión Ivanhoé.

- *Derecho de Primera Oferta, Venta Permitida y Transferencia Post-Estabilización por el Fiduciario*. En caso de que el Fiduciario entregue al Fondo Paralelo un Aviso de Oferta (según dicho término se define en el Contrato de Coinversión Ivanhoé) conforme a lo establecido en el Contrato de Coinversión Ivanhoé, entonces el Fiduciario deberá entregar primero al Co-Inversionista MIRA una notificación con toda la información que será incluida en el Aviso de Oferta; y el Co-Inversionista MIRA tendrá derecho a instruir al Fiduciario que se le incluya en dicho Aviso de Oferta y, en la medida en que se cuente con la aceptación del Fondo Paralelo, a vender su participación en el mismo Proyecto de Inversión al Fondo Paralelo en los mismos términos y condiciones a los aplicables al Fiduciario de conformidad con el Contrato de Coinversión Ivanhoé.

En caso de que el Fiduciario tenga derecho a implementar una Venta Permitida o una Transferencia Post-Estabilización (según dichos términos se definen en el Contrato de Coinversión Ivanhoé) de su participación en cualquier Proyecto de Inversión bajo el Contrato de Coinversión Ivanhoé, el Co- Inversionista MIRA tendrá derecho a participar conjuntamente en la venta en la que participe el Fiduciario, bajo los mismos términos y condiciones a aquellos otorgados al Fondo Paralelo según lo establecido en el Contrato de Coinversión Ivanhoé.

Plazo

El Contrato de Co-Inversión MIRA permanece en pleno vigor y efecto hasta que el Contrato de Fideicomiso termine de conformidad con sus términos. Adicionalmente, las obligaciones del Co-Inversionista MIRA conforme al Contrato de Coinversión MIRA se da por terminadas en caso que, el Administrador sea removido o renuncie a su cargo conforme a lo establecido en el Contrato de Administración.

Confidencialidad

El Fiduciario, el Co-Inversionista MIRA y el Administrador por medio del Contrato de Coinversión MIRA acordaron mantener confidencial y no revelar sin el consentimiento previo por escrito del Administrador, cualquier información relacionada con el Fideicomiso, cualquier Vehículo de Inversión o cualquier Afiliada de cualquier Vehículo de Inversión, cualquier persona moral respecto de la cual el Administrador esté considerando o haya considerado realizar una Inversión o respecto de cualquier Afiliada de dichas personas morales.

Cesión

Ninguna de las partes del Contrato de Coinversión MIRA pueden ceder, transmitir o gravar sus derechos o delegar sus obligaciones consagradas en el mismo, salvo (i) el Administrador y el Co-Inversionista MIRA, quien pueden ceder libremente sus derechos y obligaciones a cualquiera de sus Afiliadas, en el entendido, que el Administrador y/o el Co-Inversionista MIRA pueden ceder, transmitir o gravar sus derechos o delegar sus obligaciones consagradas en el Contrato de Coinversión MIRA a un tercero distinto a una de sus Afiliadas, únicamente con el consentimiento previo de los Tenedores que representen el 66% de los Certificados Bursátiles en circulación, (ii) con el consentimiento de las partes del Contrato de Coinversión MIRA, o (iii) lo expresamente permitido en el Contrato de Coinversión MIRA.

Estipulación en Favor de Tercero

Cada una de las partes del Contrato de Coinversión MIRA otorgó al Fondo Paralelo, en términos de los artículos 1868, 1869, 1870, 1872 y demás aplicables del Código Civil Federal, el derecho de exigir a dicha parte el cumplimiento de todas y cada una de las obligaciones a su cargo contenidas en el Contrato de Coinversión MIRA.

Legislación Aplicable y Arbitraje

Todas las controversias que deriven del Contrato de Coinversión MIRA o que guarden relación alguna con éste, incluyendo todas las operaciones realizadas o reguladas por el Contrato de Coinversión MIRA, o que surjan o se relacionen con el incumplimiento, recisión, invalidez de cualquiera de ellas, deberán ser resueltas definitivamente de acuerdo con el Reglamento de la CCI. La sede del arbitraje será la Ciudad de México, México. Las partes del Contrato de Coinversión MIRA acordaron que la legislación aplicable serán las leyes vigentes en México. El idioma a ser utilizado en el procedimiento arbitral será el español. El número de árbitros serán tres, nombrados conforme al Reglamento de la CCI, siempre que el tercer árbitro, que actuará como presidente, será designado por los otros dos co-árbitros nombrados por las partes. En el caso de que los primeros dos co-árbitros no designen al tercer árbitro dentro de los 30 días siguientes a la confirmación del segundo co-árbitro, dicho árbitro será nombrado de conformidad con el Reglamento de la CCI. El laudo arbitral será definitivo y obligatorio para las partes del Contrato de Coinversión MIRA.

Las partes del Contrato de Coinversión MIRA deberán mantener la confidencialidad de cualquier laudo que se emita en el arbitraje, junto con todos los materiales creados para el propósito del arbitraje y todos los demás documentos presentados por cualesquier otra parte del Contrato de Coinversión MIRA durante el procedimiento arbitral que no sean del dominio público,

excepto y en la medida en que la divulgación pueda ser solicitada a una parte por algún deber legal, o para proteger a buscar proteger un derecho o ejecutar o impugnar un laudo arbitral en un procedimiento ante alguna autoridad judicial.

2.5 Resumen del Contrato de Coinversión Ivanhoé

El siguiente es un resumen de cierta información relacionada con el Contrato de Coinversión Ivanhoé, mismo que se encuentra redactado en inglés y las partes del mismo acordaron que todas las controversias surgidas de o relacionadas con el mismo deberán ser resueltas mediante arbitraje bajo las Reglas de la CCI, y que el lenguaje usado en dicho arbitraje será inglés. El presente resumen no pretende agotar todos los temas respecto del mismo y se encuentra sujeto, en su totalidad, a lo establecido en el Contrato de Coinversión Ivanhoé. La traducción al español de ciertos términos utilizados en el resumen del Contrato de Coinversión Ivanhoé, no es una traducción oficial, se presenta solamente para efectos informativos y no debe considerarse como un sustituto del Contrato de Coinversión Ivanhoé firmado, mismo que es el único instrumento legalmente obligatorio y se encuentra redactado en inglés. El Fideicomitente, el Administrador, el Fiduciario, así como sus respectivos accionistas, afiliadas, funcionarios, directores, asesores y representantes no emiten declaración alguna respecto de la precisión o exhaustividad de la traducción al español y no asumen responsabilidad alguna respecto de cualquier error, omisión o imprecisión que pudiera presentarse en relación a la misma.

El Contrato de Coinversión Ivanhoé fue celebrado el 23 de septiembre de 2016

entre el Fiduciario, el Fondo Paralelo Ivanhoé, FIM Dos, el Administrador y Administrador del Fondo Paralelo.

Partes del Contrato de Coinversión Ivanhoé

Las partes del Contrato de Fideicomiso son:

Fiduciario: CI Banco, S.A., Institución de Banca Múltiple.

Fondo Paralelo Ivanhoé: IC- MIRA CERPI Income Producing, L.P.

FIM Dos: Fondo IC MIRA Dos, S. de R.L. de C.V.
Administrador: MIRA Manager, S. de R.L. de C.V.
Administrador del Fondo Paralelo: MIRA Group L.P.

Oportunidades de Coinversión

Durante la vigencia del Periodo de Coinversión (según dicho término se define en el Contrato de Coinversión Ivanhoé), cada vez que los Administradores identifiquen una oportunidad para realizar una inversión en un proyecto de Inmueble Urbano de Uso Mixto o Inmueble Urbano Comercial, pero solo en la medida en que dicha inversión sea consistente con la Estrategia de Inversión (cada uno, un "Proyecto de Inversión"), y que los Administradores determinen que la oportunidad de inversión propuesta se encuentra comprendida en la Estrategia de Inversión, y sea una inversión apropiada y deseable de conformidad con los términos del Contrato de Coinversión Ivanhoé, y cada uno de los Administradores determinen que los Montos de Contribución (según dicho término se define en el Contrato de Coinversión Ivanhoé) correspondientes que se anticipe que sean requeridos al Co-Inversionista correspondiente en relación con la totalidad del Proyecto de Inversión no exceden los Fondos Disponibles (según dicho término se define en el Contrato de Coinversión Ivanhoé) de dicho Co-Inversionista en dicho momento de determinación, entonces el Proyecto de Inversión propuesto será considerado aprobado por el Fideicomiso y por el Fondo Paralelo Ivanhoé, según sea aplicable, para los del Contrato de Coinversión Ivanhoé, y podrá ser llevado a cabo de conformidad con las instrucciones de los Administradores, sin que sea necesaria ninguna otra autorización por cualquier Co- Inversionista, excepto en la medida que dicha autorización sea expresamente requerida de conformidad con los Documentos Rectores de algún Co-Inversionista, en cuyo caso, el Administrador correspondiente llevará a cabo las

acciones necesarias conforme a los Documentos Rectores (según dicho término se define en el Contrato de Coinversión Ivanhoé) para buscar obtener dichas autorizaciones.

Si las autorizaciones requeridas de conformidad con los Documentos Rectores (según dicho término se define en el Contrato de Coinversión Ivanhoé) del Fideicomiso con respecto a un Proyecto de Inversión potencial no son obtenidas, el Fondo Paralelo Ivanhoé está en libertad absoluta de explotar, participar o invertir, en todo o en parte, en dicho Proyecto de Inversión potencial, y dicho Proyecto de Inversión potencial se tendrá por fuera del alcance del Contrato de Coinversión Ivanhoé y ninguno del Fondo Paralelo Ivanhoé o el mismo Proyecto de Inversión (así como ningún interés en el mismo) estará obligado conforme a los términos del mismo, en los términos y condiciones que considere apropiados, según sea convenido con el Administrador del Fondo Paralelo Ivanhoé, incluyendo la posibilidad de invitar a terceros a participar como co-inversionistas en dicho Proyecto de Inversión; siempre y cuando, dichos términos y condiciones no sean más favorables que aquellos presentados al Fideicomiso.

Si las autorizaciones requeridas de conformidad con los Documentos Rectores del Fondo Paralelo Ivanhoé con respecto a un Proyecto de Inversión potencial no son obtenidas, el Fideicomiso está en libertad absoluta de explotar, participar o invertir, en todo o en parte, en dicho Proyecto de Inversión potencial, y dicho Proyecto de Inversión potencial se tendrá por fuera del alcance del Contrato de Coinversión Ivanhoé y ninguno del Fideicomiso o el mismo Proyecto de Inversión (así como ningún interés en el mismo) estará obligado conforme a los términos del mismo, en los términos y condiciones que considere apropiados, según sea convenido con el Administrador del Fideicomiso, incluyendo la posibilidad de invitar a terceros a participar como co-inversionistas en dicho Proyecto de Inversión; siempre y cuando, dichos términos y condiciones no sean más favorables que aquellos presentados al Fondo Paralelo Ivanhoé.

Vehículos de Inversión

Los Administradores respectivos deberán causar que el Co-Inversionista correspondiente y el Co- Inversionista MIRA, según resulte aplicable, realicen y mantengan sus inversiones en un Proyecto de Inversión aprobado a través de uno o más vehículos de inversión en la forma de una compañía, un fideicomiso o cualquier otra forma de organización y dicho vehículo de inversión será fondeado según sea determinado por los Administradores respectivos a su entera discreción, incluyendo, sin limitación, deuda, capital o cuasi-capital, sujeto a los términos y condiciones del Contrato de Coinversión Ivanhoé.

Fondeo del Proyecto de Inversión

Cada Co-Inversionista se obliga a contribuir a cada Proyecto de Inversión aprobado, el porcentaje del monto total de inversión para dicho Proyecto de Inversión establecido para el Co-Inversionista respectivo en el documento que se adjunta al Contrato de Coinversión Ivanhoé como Anexo “A” (el “Porcentaje Inicial de Inversión”), salvo que un porcentaje distinto sea acordado por los Co-Inversionistas para dicho Proyecto de Inversión y cada Co-Inversionista obtenga la aprobación previa requerida de conformidad con los Documentos Rectores de dicho Co-Inversionista, según sea aplicable; en el entendido, que (i) ningún Co- Inversionista estará obligado a contribuir montos, en la medida que dicha contribución (en conjunto con cualesquier y todas las contribuciones anteriores conforme al Contrato de Coinversión Ivanhoé) excediese el compromiso total de contribución para la inversión del Co-Inversionista aplicable conforme a lo dispuesto en el Anexo ”A” Contrato de Coinversión Ivanhoé, y (ii) el porcentaje del Co-Inversionista MIRA deberá ser contribuido conforme al Contrato de Coinversión MIRA, en el cual el Fondo Paralelo Ivanhoé ha sido designado expresamente como tercero beneficiario con derecho a exigir el cumplimiento de las obligaciones de las partes del mismo.

En cada Fecha de Contribución (según dicho término se define en el Contrato de Coinversión Ivanhoé), cada Co-Inversionista deberá depositar el Monto de Contribución (según dicho término se define en el Contrato de Coinversión Ivanhoé) especificado en dicho Aviso de Contribución (según dicho término se define en el Contrato de Coinversión Ivanhoé) en la

Cuenta de Inversión (según dicho término se define en el Contrato de Coinversión Ivanhoé). Dichas contribuciones serán invertidas por el Vehículo de Inversión (según dicho término se define en el Contrato de Coinversión Ivanhoé), según sea determinado en el Aviso de Contribución para el Proyecto de Inversión respectivo.

Los Administradores deberán mantener un registro de todos los montos contribuidos por los Co- Inversionistas, así como de los Proyectos de Inversión fondeados con dichas contribuciones y la Participación (según dicho término se define en el Contrato de Coinversión Ivanhoé), el Monto Real de Inversión (según dicho término se define en el Contrato de Coinversión Ivanhoé) y el Porcentaje Real de Inversión (según dicho término se define en el Contrato de Coinversión Ivanhoé) correspondiente a cada Co- Inversionista y al Co-Inversionista MIRA.

Estrategia de Inversión

Los Co-Inversionistas convinieron que la obligación del Fideicomiso y del Fondo Paralelo Ivanhoé de coinvertir en Proyectos de Inversión, de conformidad con el Contrato de Coinversión Ivanhoé está limitada a Proyectos de Inversión en Inmuebles Urbanos de Uso Mixto e Inmuebles Urbanos Comerciales, en cada caso desarrollado por MIRA Group L.P., o sus Afiliadas (la "Estrategia de Inversión"); en el entendido, además, que los Co-Inversionistas también podrán invertir en Proyectos de Inversión dentro del alcance del Contrato de Coinversión Ivanhoé, pero fuera de la Estrategia de Inversión, según sea propuesto por cada Administrador y acordado por los Co-Inversionistas, y acordado por cada Co-Inversionista, a su entera discreción, con la aprobación previa requerida de conformidad con sus Documentos Rectores respectivos.

Contrato de Desarrollo

Los Co-Inversionistas acordaron que el desarrollo de los Proyectos de Inversión será realizado por una Afiliada del Administrador del Fondo Paralelo Ivanhoé, quien tendrá derecho a recibir las Comisiones por Transacción (según dicho término se define en el Contrato de Coinversión Ivanhoé) de conformidad con los términos y condiciones descritos en el Anexo "B" del Contrato de Coinversión Ivanhoé.

Proceso de Auditoría Legal

Los gastos y costos de cualquier auditoría legal (*due diligence*), directa o indirecta, realizada por los Administradores, o por cualesquier asesores externos contratados por los Administradores, además de todos los demás costos incurridos en relación con la consecución de un Proyecto de Inversión potencial son pagados a pro rata por los Co-Inversionistas con base en sus respectivos Porcentajes Iniciales de Inversión (según dicho término se define en el Contrato de Coinversión Ivanhoé), o en cualquier otro porcentaje de inversión acordado por los Co-Inversionistas.

Otros Inversionistas

Los Administradores podrán, a su entera discreción, invitar a cualquier persona a invertir como socio de cualquier Vehículo de Inversión junto con los Co-Inversionistas y el Co-Inversionista MIRA cuando dicho socio esté contribuyendo terrenos, experiencia operativa o valor agregado al Proyecto de Inversión en cuestión y si, en la opinión de cada Administrador, dicha participación facilita la consumación de la inversión o, es de cualquier otra forma beneficial, necesaria o deseable para consumar o aumentar el valor de la misma, sujeto a las limitaciones y requisitos legales, fiscales o regulatorios, sin requerir aprobación previa de los Co-Inversionistas, según sea el caso.

Lineamientos de Apalancamiento

Sujeto a las disposiciones del Contrato de Coinversión Ivanhoé, los Administradores determinarán el nivel de apalancamiento para cada Proyecto de Inversión aprobado, el cual deberá ser consistente con los límites de apalancamiento establecidos en los

Documentos Rectores de cada Co-Inversionista y a lo previsto en el Contrato de Coinversión Ivanhoé.

Inversiones a Largo Plazo

Excepto cualquier disposición en contra en el Contrato de Coinversión Ivanhoé y/o en los Documentos Rectores, los Co-Inversionistas se obligan a mantener sus respectivas Participaciones en cada Vehículo de Inversión salvo que se consienta la transferencia de las mismas mediante aprobación por escrito de los Administradores y mientras que los Administradores no determinen lo contrario. Con excepción a lo previsto en este apartado, los Co-Inversionistas convinieron que los Administradores tendrán la facultad de, y podrán, causar la realización o disposición simultánea (excepto en la medida que sea razonablemente necesario o aconsejable tomar en cuenta consideraciones fiscales, regulatorias o legales) de las coinversiones respectivas en los Proyectos de Inversión y Vehículos de Inversión relacionados, de forma *pari passu* de conformidad con sus respectivos Porcentajes Reales de Inversión y, a dicha fecha y en los términos que serán determinados por los Administradores de conformidad con los Documentos Rectores respectivos de los Co-Inversionistas; en el entendido, que (i) si cualquier disposición en particular requiere de cualquier aprobación previa conforme a los Documentos Rectores relevantes de un Co-Inversionista, el Administrador respectivo deberá llevar a cabo (o causar que se lleven a cabo) las acciones requeridas conforme a los Documentos Rectores respectivos para buscar obtener dichas aprobaciones, y (ii) si las aprobaciones respectivas no son obtenidas, entonces el mecanismo previsto en los incisos (a) y (b) podrá ser utilizado por el Co-Inversionista que sí obtuvo las aprobaciones respectivas, bajo la dirección del Administrador del Fideicomiso o del Administrador del Fondo Paralelo Ivanhoé, según sea aplicable.

No obstante lo anterior, (i) en cualquier momento a partir de que ocurra lo último entre (i) veinticuatro (24) meses a partir de que un Activo Generador de Ingresos alcance la Estabilización (según dicho término se define en el Contrato de Coinversión Ivanhoé), y (ii) cuarenta y ocho (48) meses a partir de que ocurra el Inicio del Periodo de Arrendamiento (según dicho término se define en el Contrato de Coinversión Ivanhoé) de dicho Activo Generador de Ingresos (pero en cualquier caso, en cualquier momento a partir de los siete (7) años siguientes a la terminación de la construcción de dicho Activo Generador de Ingresos y a la recepción del certificado de ocupación (o cualquier equivalente)), cada Co-Inversionista tendrá el derecho de transferir su Participación(es) en el Vehículo(s) de Inversión que mantenga dicho Activo Generador de Ingresos, a cualquier Cesionario Elegible (según dicho término se define en el Contrato de Coinversión Ivanhoé) sujeto a las disposiciones del párrafo (a) siguiente, y dicho derecho deberá ser ejercido por dicho Co-Inversionista de conformidad con sus Documentos Rectores (una "Transferencia Post-Estabilización"), y (ii) sí en cualquier momento después de (1) que el Administrador del Fideicomiso sea removido de su cargo como administrador del Fideicomiso de conformidad con los Documentos Rectores del mismo, o (2) que el Administrador del Fondo Paralelo Ivanhoé sea removido de su cargo como socio administrador del Fondo Paralelo Ivanhoé de conformidad con los Documentos Rectores del mismo, o (3) el Desarrollador deja de tener el carácter de desarrollador de conformidad con el Contrato de Desarrollo, uno de los Co-Inversionistas (actuando de conformidad con las instrucciones del Administrador del Fideicomiso o del Administrador del Fondo Paralelo Ivanhoé, en la medida que dicho Administrador no haya sido removido) desea vender la totalidad (pero no menos que la totalidad) de su Participación en cualquier Proyecto de Inversión (la "Parte Vendedora"), las siguientes disposiciones serán aplicables (sujeto, en cualquier caso, a cualquier estrategia de salida aprobada por los Administradores y contenida en los contratos de inversión celebrados con cualquier socio operativo o cualquier otro tercero a nivel de coinversión del Proyecto de Inversión):

(a) Derecho de Primera Oferta. El Co-Inversionista que no sea la Parte Vendedora (la "Parte Receptora") tendrá el derecho de primera oferta para adquirir dicha Participación, previamente a que dicha Participación sea ofrecida a un tercero adquirente (el cual en todo caso deberá ser un Cesionario Elegible), de conformidad con lo dispuesto en el Contrato de Coinversión Ivanhoé.

(b) Derecho de Venta Conjunta. En caso de que exista una Venta Permitida (según dicho término se define en el Contrato de Coinversión) (distinta a una Transferencia Post-Estabilización), la Parte Receptora tendrá el derecho de venta conjunta (*tag along*) en la venta hecha por la Parte Vendedora a cualquier Cesionario Elegible en los términos previstos en el Contrato de Coinversión Ivanhoé (todo ello sin perjuicio de que la Parte Vendedora no

puede llevar a cabo venta alguna de cualquier Participación a un Cesionario Elegible que no sea una Venta Permitida).

(c) Derecho de Venta Forzosa. En caso que (i) la Parte Receptora no ejerza su derecho de primera oferta respecto a la Inversión Ofrecida (según dicho término se define en el Contrato de Coinversión Ivanhoé) dentro del Periodo de Oferta (según dicho término se define en el Contrato de Coinversión Ivanhoé), o que la Parte Vendedora decida no aceptar la Contraoferta Respectiva (según dicho término se define en el Contrato de Coinversión Ivanhoé) y la Parte Vendedora ejerza su derecho de llevar a cabo una Venta Permitida (distinta a una Transferencia Post-Estabilización) a un tercero en términos y condiciones que sean, según sea aplicable, ya sea substancialmente los mismos en su conjunto a aquellos contenidos en el Aviso de Oferta de la Parte Vendedora o, según sea aplicable, más favorables para la Parte Vendedora que aquellos propuestos por la Parte Receptora como Contraoferta; y (ii) la Parte Vendedora sea el Co-Inversionista Mayoritario del Proyecto de Inversión respectivo a la fecha de entrega del Aviso de Oferta, entonces la Parte Vendedora tendrá el derecho de obligar a la Parte Receptora a vender (*drag along*) su Participación Relevante en los términos previstos en el Contrato de Coinversión Ivanhoé (todo ello sin perjuicio de que la Parte Vendedora no podrá llevar a cabo ninguna venta de cualesquier Participaciones en un Proyecto de Inversión a un Cesionario Elegible, distinta a un Venta Permitida a un tercero):

(d) Venta en Incumplimiento. Si un Co-Inversionista vende su Participación cuando de conformidad con los términos expuestos anteriormente, la Parte Incumplida (según dicho término se define en el Contrato de Coinversión Ivanhoé) debió haberse abstenido de dicha venta, entonces, sin perjuicio de que dicha venta constituye un incumplimiento al Contrato de Coinversión Ivanhoé y sin perjuicio a cualquier otro acuerdo de las partes y cualquier otro recurso o acción disponible para la parte en cumplimiento con respecto a la Venta en Incumplimiento (según dicho término se define en el Contrato de Coinversión Ivanhoé), la Parte Incumplida tendrá la obligación de adquirir de la Parte en Cumplimiento (según dicho término se define en el Contrato de Coinversión Ivanhoé), si esta última así lo requiere por escrito, la Participación de la Parte en Cumplimiento en el Proyecto de Inversión respectivo, en términos mutatis mutandis, iguales a aquellos de dicha Venta en Incumplimiento.

Aprobación de Ventas

Sujeto a las disposiciones previstas en el Contrato de Coinversión Ivanhoé, cada Co-Inversionista convino y reconoció que cualquier venta de una Participación por dicho Co-Inversionista no requiere de autorización adicional alguna por parte de cualquier órgano corporativo interno del Fideicomiso (asamblea de tenedores y/o comité técnico, según sea aplicable) y del Fondo Paralelo Ivanhoé, según sea aplicable, y dicha venta será considerada como aprobada por el Fideicomiso y el Fondo Paralelo Ivanhoé a través de (i) la celebración del Contrato de Coinversión Ivanhoé, y (ii) el fondeo de los Proyectos de Inversión relevantes.

Gastos y Costos

Cada Co-Inversionista debe pagar sus costos legales, contables y otros costos (incluyendo costos de asesores), cargos y gastos (incluyendo fiscales) incurridos en relación con la negociación, preparación y ejecución del Contrato de Coinversión Ivanhoé y cualquier Vehículo de Inversión.

Todos y cada uno de los gastos y costos incurridos de tiempo en tiempo en relación con o derivados de cualquier Proyecto de Inversión o cualquier Vehículo de Inversión es pagado a *pro rata* por los Co- Inversionistas con base en su Porcentaje Real de Inversión correspondiente para dicho Proyecto de Inversión.

Vigencia

El Contrato de Coinversión Ivanhoé permanece en pleno vigor y efecto hasta en tanto ocurran todos los siguientes eventos: (i) el Contrato de Coinversión Ivanhoé sea dado por terminado mediante el acuerdo expreso de ambos Co-Inversionistas; y (ii) todas las coinversiones realizadas por el Fideicomiso y el Fondo Paralelo Ivanhoé conforme al mismo, hayan sido dispuestas, todas las obligaciones de cualquier Vehículo de Inversión hayan sido pagadas, satisfechas o cumplidas en su totalidad.

Remoción del Administrador

En caso de que el Administrador del Fideicomiso deje de ser administrador del Fideicomiso, las obligaciones del Fondo Paralelo Ivanhoé y del Fideicomiso de coinvertir y los términos del Contrato de Coinversión Ivanhoé se dan por terminadas y el Fondo Paralelo Ivanhoé y el Fideicomiso pueden realizar o disponer de sus Participaciones de conformidad con lo previsto en el Contrato de Co-Inversión Ivanhoé.

Remoción del Desarrollador

En caso de que el Desarrollador deje de ser el desarrollador de conformidad con el Contrato de Co-Inversión Ivanhoé, las obligaciones del Fondo Paralelo Ivanhoé y del Fideicomiso de coinvertir y los términos del Contrato de Coinversión Ivanhoé se darán por terminados y el Fondo Paralelo Ivanhoé y el Fideicomiso podrán realizar o disponer de sus Participaciones de conformidad con lo previsto en el Contrato de Co- Inversión Ivanhoé.

Indemnización

Cada uno de los Co-Inversionistas acordaron en defender, indemnizar, pagar y mantener a salvo a la otra parte y a sus respectivos funcionarios, socios, Miembros, directores, fiduciarios, asesores, empleados, agentes, sub-agentes y Afiliadas, de y contra cualesquier responsabilidades que surjan o deriven de cualquier incumplimiento del Contrato de Co-Inversión Ivanhoé por dicho Coinversionista.

Legislación Aplicable y Arbitraje

El Contrato de Coinversión Ivanhoé y los derechos de las partes bajo el mismo serán regidos por e interpretados conforme a las leyes de México.

Todas las controversias surgidas de o relacionadas con el Contrato de Coinversión Ivanhoé deberán ser resueltas mediante arbitraje bajo las Reglas de la CCI. La sede del arbitraje será la ciudad de Nueva York, Nueva York, Estados Unidos de América. La ley sustantiva de México será aplicable a la controversia. El lenguaje usado en el arbitraje será inglés. El número de árbitros deberá ser 3, nombrados de conformidad con las Reglas de la CCI, excepto el tercer árbitro, quien será el Presidente del claustro arbitral, deberá ser nombrado por los otros dos árbitros nombrados. En caso de que los primeros dos árbitros fallen en acordar y nombrar al tercer árbitro, dicho árbitro será nombrado conforme a las Reglas de la CCI. El laudo arbitral será definitivo y obligatorio para las partes.

iii) Procesos judiciales, administrativos o arbitrales

No existen procesos legales tales como juicios, litigios o demandas a ser ejecutados por autoridades gubernamentales a la fecha reportada.

iv) Derechos

De conformidad con lo dispuesto en el la LMV, la Circular Única, y en términos del Contrato de Fideicomiso los Tenedores de los Certificados cuentan con los siguientes derechos: (a) recibir Distribuciones; (b) en su caso, recibir el Monto de Reembolso; (c) acudir y, en su caso, votar en las Asambleas de Tenedores; (d) designar y, en su caso, revocar la designación a un miembro del Comité Técnico para aquellos Tenedores que en lo individual o en su conjunto representen 25% o más de los Certificados que se encuentren en circulación, tal designación solo podrá revocarse por los demás Tenedores cuando a su vez se revoque el nombramiento de todos los integrantes del Comité Técnico; (e) solicitar por escrito al Representante Común que convoque a una Asamblea de Tenedores; (f) solicitar al Representante Común que aplace por una sola vez, por 3 días naturales y sin necesidad de nueva convocatoria, la votación en una Asamblea de Tenedores de cualquier asunto respecto del cual no se consideren suficientemente informados, cuando en lo individual o en su conjunto representen 25% o más de los Certificados que se encuentren en circulación; (g) oponerse judicialmente a las resoluciones adoptadas por 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 días naturales siguientes a la fecha de la adopción de las resoluciones, cuando en lo individual o en su conjunto representen 25% o más de los Certificados que se encuentren en circulación; (h) ejercer acciones de responsabilidad en contra del Administrador, o a quien se encomienden dichas funciones, por el incumplimiento a sus obligaciones, cuando en lo individual o en su conjunto representen 25% o más de los Certificados que se encuentren en circulación; (i) solicitar al Representante Común les expida, a su costa, copias certificadas de las actas de Asambleas de Tenedores; (j) solicitar al Representante Común o al Fiduciario, el acceso de forma gratuita a información que el Fiduciario no esté obligado a revelar al público inversionista, siempre que acompañen a su solicitud la constancia que acredite la titularidad de sus Certificados expedida por Indeval. Dicha información deberá estar relacionada con las Inversiones a ser realizadas por el Fiduciario en términos del Contrato de Fideicomiso y se encontrará sujeta a las obligaciones de confidencialidad descritas en el párrafo anterior, por lo que los Tenedores deberán observarlas y cumplirlas en todo momento; y (k) cualesquier otros que se les confieran conforme al Contrato de Fideicomiso.

v) Distribuciones

Al cierre del periodo, el Fideicomiso no ha realizado Distribuciones de los Tenedores.

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

Plan de Negocio

El Fideicomiso podrá realizar inversiones, tomando como base una estrategia de búsqueda de oportunidades de Inversiones relacionadas con el desarrollo de Inmuebles Urbanos de Uso Mixto en México, y podrá invertir de forma selectiva en el desarrollo de Inmuebles Urbanos Comerciales autónomos (stand-alone), con la intención de formar un portafolio de Activos Generadores de Ingresos, que incluya principalmente, activos inmobiliarios comerciales o de oficinas de calidad institucional. Lo anterior, en el entendido que el Desarrollador, quien es una Afiliada del Administrador, llevará a cabo de forma directa el desarrollo de los Inmuebles Urbanos de Uso Mixto e Inmuebles Urbanos Comerciales que sean propiedad del Fideicomiso.

Calendario de Inversión

El objetivo del Fideicomiso será invertir el monto destinado a inversiones durante el Periodo de Inversión. No es posible establecer un calendario detallado con las fechas en las que se realizarán las Inversiones y, en su caso, las Desinversiones respectivas, dado que no se encuentran identificados específicamente los momentos de oportunidad de inversión y desinversión a la fecha del reporte. Los términos de las Inversiones potenciales aún no se conocen, por lo que el cierre de las Inversiones y Desinversiones dependerá de las condiciones de mercado, así como del análisis de cada una de éstas y de las negociaciones que en todo caso se lleven a cabo.

Al 30 de junio de 2021, el Fideicomiso cuenta con las siguientes Inversiones:

(1)El Fideicomiso a través de un vehículo de inversión celebró un contrato de compraventa con individuos originarios de Querétaro para adquirir un predio a efecto de desarrollar un proyecto de usos mixto. Adicionalmente, el Fideicomiso a través de un vehículo de inversión, celebró un contrato de compraventa para adquirir un predio adyacente al predio antes mencionado, lo anterior, a efecto de expandir el proyecto. El capital comprometido para los dos es de Mx$1,645,273,435, del cual Mx$804,534,636 serán invertidos por el CERPI. Las adquisiciones se anunciaron vía evento relevante en la Bolsa Mexicana de Valores el 27 de marzo de 2018 y el 24 de diciembre de 2019 respectivamente.

(2)El Fideicomiso a través de un vehículo de inversión celebró un convenio de inversión con individuos originarios de la Ciudad de México para adquirir un predio a efecto de desarrollar un proyecto de usos mixtos en Polanco. El capital comprometido es de Mx$736,987,949, del cual Mx$360,385,282 serán invertidos por el CERPI. La adquisición se anunció vía evento relevante en la Bolsa Mexicana de Valores el 13 de diciembre de 2018.

(3)Fideicomiso 3170. Este fideicomiso realizara las labores de desarrollo para el vehículo “income producing” exclusivamente para el Proyecto de Masaryk. Al 30 de junio de 2021, se han invertido $75,874,837 principalmente para la adquisición de Tierra. La CERPI participara al igual que en los otros vehículos, con el 48.90% del total de la inversión.

Valuación [bloque de texto]

Al 30 de junio de 2021, las inversiones en vehículos de inversión se encuentran a su costo de adquisición debido a que a dicha fecha los proyectos se encuentran en un periodo pre-operativo.

Reporte público y resumido de valuación trimestral – 2T 2021

Referencia: Valuación independiente del Fideicomiso CIB/2592 (Clave de pizarra MIRAPI 16)

MIRA Manager, S. de R.L. de C.V.

Conforme a los documentos de colocación y de acuerdo a lo establecido en el contrato de fideicomiso irrevocable de emisión de certificados bursátiles, en que se designó a 414 Capital Inc. como valuador independiente de los activos en los que invierte el

Fideicomiso, hacemos de su conocimiento lo siguiente. Este reporte está sujeto a los términos y condiciones pactados en el contrato de prestación de servicios celebrado el 9 de diciembre de 2016 (el "Contrato de Prestación de Servicios"). La opinión de valor que aquí se presenta está sujeta al Aviso y Limitación de Responsabilidad incluido al final del documento.

Antecedentes a la valuación

- El 29 de septiembre de 2016, MIRA Manager, S. de R.L. de C.V. colocó a través de la BMV certificados bursátiles fiduciarios para el Fideicomiso CIB/2592 "MIRAPI 16" por un monto máximo de MXN 3,999 mm

-El objetivo de los certificados bursátiles es adquirir, desarrollar, re-desarrollar, renovar, administrar, operar, arrendar y/o enajenar Inmuebles Urbanos de Uso Mixto e Inmuebles Urbanos Comerciales ubicados en México

Conclusión de valor[1]

Valor justo por certificado – Enfoque de valuador independiente[2] **$48.095353 M.N.**
Valor justo por certificado – Enfoque de amortización de gastos[3] **$48.095353 M.N.**

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

414 Capital Inc.

1 Favor de referirse a las secciones posteriores para mayor detalle
2 Obedece al criterio de IFRS de tratamiento de gastos de colocación
3 Se adhiere a prácticas de la industria de amortización de gastos de colocación. Este precio se deberá incorporar al vector de precios

Metodologías de Valuación Aplicables

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

Metodologías de valuación bajo IFRS 13[3]	
Enfoque de mercado	▪ Análisis de transacciones comparables donde se obtienen múltiplos que pueden ser usados para valuar los activos ▪ La información transaccional de los activos sirve para dar una estimación razonable de acuerdo con la etapa de desarrollo o maduración en la que se encuentran dichos activos ▪ El Consejo Internacional de Normas de Valuación considera la valuación a mercado como el enfoque más comúnmente aplicado a pesar de que los intereses en los proyectos pueden no ser homogéneos

Enfoque de ingresos	▪ Dado el supuesto de que se pueden hacer estimaciones razonables del flujo de efectivo generado por los activos en cuestión, a través del tiempo dan pie a una valuación por flujos de efectivo descontados ("DCF", por sus siglas en inglés) ▪ Factores de riesgo asociados al activo se integran a la tasa de descuento permitiendo así captar el riesgo del negocio
Enfoque de costos	▪ Para los activos en etapa de desarrollo o de reciente adquisición, la valuación de costos es un análisis de los costos evitados, o los costos incurridos hasta la fecha en relación con los activos ▪ La valuación de costos proporciona un valor inicial de los activos y se calcula como la suma de todos los costos directos e indirectos, así como el costo adicional al que se haya incurrido a través del periodo de desarrollo del proyecto o la reciente adquisición de un activo

- De manera general, las valuaciones de activos ilíquidos realizadas corresponden a alguna de las metodologías anteriormente mencionadas, y en algunas ocasiones se utiliza una combinación de varias como refuerzo y validación
- Cabe mencionar que las metodologías son adaptadas según la industria en cuestión del activo subyacente. Las principales categorías en las que los activos son clasificados son: capital privado, bienes raíces, infraestructura, crédito y otros

-A su vez, dentro de cada categoría pueden existir subcategorías (por ejemplo: bienes raíces industriales, comerciales, de oficinas, residenciales, de hospitalidad, etc.)

-Para el caso de inversiones en fondos subyacentes, el valor razonable se estima con base en la parte alícuota del valor del activo neto ("NAV" por sus siglas en inglés) reportado por el administrador del fondo subyacente cuando este sea representativo del valor razonable, en línea con los lineamientos IPEV[1]

[1] *Las valuaciones contenidas en este documento han sido elaboradas siguiendo las metodologías con base en estándares internacionales y apegándose a los criterios incluidos en el International Private Equity Guidelines, siempre y cuando estos no se contrapongan con los criterios establecidos bajo IFRS. En caso de que el Valuador Independiente o el Administrador decidan no apegarse a dichos criterios, ya sea porque los mismos se contraponen con los criterios establecidos bajo IFRS o porque fueron actualizados o modificados, se incluirá una nota descriptiva sobre dicha valuación*
[2] *414 Capital es miembro del International Valuation Standards Council*
[3] *International Financial Reporting Standards*

Metodologías de Valuación Aplicables (Cont.)

- 414 Capital aplica la definición de valor razonable del IFRS 13 – Medición del Valor Razonable, la cual establece el valor razonable como el precio que sería recibido por vender un activo o pagado por transferir un pasivo en una transacción ordenada entre participantes de mercado en la fecha de la medición

-La definición de valor razonable del IFRS 13 es de manera general consistente con la definición de valor razonable de U.S. G.A.A.P. determinada en el Accounting Standards Codification ("ASC") Topic 820 publicada por el Financial Accounting Standards Board ("FASB")

- Bajo el lineamiento de IFRS, el valor razonable de cualquier activo se calcula con base en información que se puede clasificar en tres niveles (variables)

--Las variables de primer nivel son precios de activos dentro del mercado parecidos al activo que está siendo valuado
--Las variables de segundo nivel son aquellas distintas a los precios de los activos mencionados anteriormente que son observables directa e indirectamente
--Las variables de tercer nivel son aquellas no observables que generalmente son determinadas con base en supuestos administrativos

- La información se ha obtenido de fuentes que se consideran fidedignas, sin embargo 414 Capital no ha realizado verificación independiente respecto de, y no realiza ninguna declaración, ni otorga garantía alguna, expresa o implícita, con relación a la veracidad o exactitud de dicha información. Toda la información contenida en este reporte, incluyendo proyecciones respecto del rendimiento del mercado financiero, se encuentran basadas en las condiciones del mercado a la fecha de la valuación, las cuales fluctuaran por eventos políticos, económicos, financieros, sociales o de otra naturaleza

- Adicionalmente a la presente, los miembros del Comité Técnico del Fideicomiso han recibido un reporte confidencial detallado de la valuación realizada para el presente ejercicio

Lineamientos de Reporteo y Cumplimiento IVS

- De acuerdo con el lineamiento IVS 103 de los Estándares Internacionales de Valuación ("IVS") un reporte está en cumplimiento con dichos estándares cuando se proporciona a los usuarios de dicho reporte un entendimiento claro de la valuación

-Los reportes de valuación deben proporcionar una descripción clara y precisa del alcance del ejercicio realizado, así como el propósito de la valuación, el uso intencionado y los supuestos utilizados para el ejercicio, ya sea de manera explícita dentro del reporte o de manera implícita a través de referencia a otros documentos (reportes complementarios, mandatos, políticas internas, propuesta de alcance del servicio, etc.)

- El lineamiento IVS 103 define los puntos como mínimo a ser incluidos en los reportes. Para facilidad del usuario, 414 Capital pone a disposición las siguientes referencias donde se pueden consultar los puntos requeridos:

Alcance del ejercicio:	Favor de referirse a la **portada** del presente reporte
Uso previsto del reporte:	Favor de referirse al **Aviso de Limitación y Responsabilidad**
Enfoque adoptado:	Favor de referirse a la **página 3** del presente reporte
Metodología(s) aplicada(s):	Favor de referirse a la **página 5** del presente reporte
Principales variables:	Detalle disponible en el **reporte confidencial proporcionado al Administrador y al Comité Técnico**
Supuestos:	Detalle disponible en el **reporte confidencial proporcionado al Administrador y al Comité Técnico**
Conclusiones de valor:	Favor de referirse a la **página 6** del presente reporte
Fecha del reporte:	Favor de referirse a la **página 5** del presente reporte

- 414 Capital confirma que el presente ejercicio de valuación fue elaborado en total apego a los IVS emitidos por el Consejo de las Normas Internacionales de Valuación ("IVSC")

Inversiones Realizadas por el Fideicomiso.

Al día 30 de junio de 2021 las inversiones ilíquidas conforme a lo reportado por el administrador y/o fiduciario del fideicomiso CIB/2592 son las siguientes

Inversión	Descripción	Monto	Metodología de valuación[1]
1T 2018			
Inversión I	Inversión inmobiliaria de usos mixtos bajo esquema de venta en caso de la vivienda y renta para el área comercial y de oficinas	N/A	Enfoque de costos
2T 2019			
Inversión 2	Inversión inmobiliaria de usos mixtos bajo esquema de venta en caso de la vivienda y renta para el área comercial	N/A	Enfoque de costos
1T 2020			
Inversión 3	Inversión inmobiliaria de usos mixtos bajo esquema de venta en caso de la vivienda y renta para el área comercial	N/A	Enfoque de costos

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

Resumen de Valuación

Resumen

Inversiones en subsidiarias	Total
Valor en libros	806,087,313
Valor ajustado	806,087,313

Activos netos atribuibles a los fideicomisarios (IFRS)[1]	Por certificado	Total
Valor en libros	48.095353	849,904,956
Valor ajustado	48.095353	849,904,956

Balance pro-forma ajustado[2]

ESTADOS FINANCIEROS AJUSTADOS					
	ACTIVO			PASIVO	
F	Efectivo y equivalentes	43,114,898	F	Cuentas por pagar	-
F	Gastos pagados por anticipado	831,756	F	Cuentas por pagar intercompañía	24,031
A	Inversiones en subsidiarias	806,087,313	F	Otras cuentas por pagar	104,980
			F	Patrimonio contable - participación controladora	849,904,956
	TOTAL ACTIVOS	850,033,967		TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO	850,033,967

Sensibilización por valuación[3]

- Los valores de los activos subyacentes han sido sensibilizados con el objetivo de identificar la exposición del valor de los certificados a cambios en variables clave. El resultado resumido se presenta a continuación:

Inversiones en subsidiarias	Valor activo	Valor certificado	Variación
Valor base	806,087,313	48.095353	0.00%
Inversiones en subsidiarias (valuación al alza escenario 1)	846,391,679	50.376140	+4.74%
Inversiones en subsidiarias (valuación a la baja escenario 1)	765,782,947	45.814565	-4.74%
Inversiones en subsidiarias (valuación al alza escenario 2)	927,000,410	54.937716	+14.23%
Inversiones en subsidiarias (valuación a la baja escenario 2)	685,174,216	41.252990	-14.23%

[1] *El patrimonio del fideicomiso se ajusta conforme a la valuación justa de las inversiones*
[2] *El balance pro-forma ajustado no es un estado contable, sino una herramienta de estimación para el valor del patrimonio conforme a los cambios en la valuación justa de las inversiones. Las cuentas marcadas "F" (fijo) se mantienen a costo, mientras que las cuentas marcadas "A" (actualizado) se ajustan, y por ende no coinciden con el dato reportado en contabilidad*
[3] *Para los activos valuados por la metodología de mercado se modeló una variación de + / - 5% y 15% al múltiplo, ya sea de ventas, EBITDA o utilidad neta, o al cap rate, según aplique. Para los activos valuados por la metodología de DCF se modeló una variación de + / - 5% y 15% a la tasa de descuento. Para los activos valuados a costo, se modeló una variación de + / - 5% y15% directamente al valor del activo*

Resumen de Valuación (Cont.)

Conclusión

- Al día 30 de junio de 2021, consideramos que el valor justo, no mercadeable de los certificados es de **$48.09** Pesos (cuarenta y ocho Pesos 09/100 M.N.)

Cuenta	Valor en libros	Precio valuador independiente
Inversiones en subsidiarias	$806,087,313 M.N.	$806,087,313 M.N.
Activos netos atribuibles a los fideicomisarios	$849,904,956 M.N.	$849,904,956 M.N.

Valor justo por certificado – Enfoque de valuador independiente[1] **$48.095353 M.N.**

Valor justo por certificado – Enfoque de amortización de gastos[2] **$48.095353 M.N.**

Valuaciones históricas

	Número de certificados[3]	Periodo	Valor justo[1]
Trimestre actual	17,671,249	2021.T2	48.095353
Trimestre previo 1	17,671,249	2021.T1	48.440345
Trimestre previo 2	12,079,261	2020.T4	65.587297
Trimestre previo 3	8,899,991	2020.T3	80.855296
Trimestre previo 4	8,899,991	2020.T2	82.799696

1 Obedece al criterio de IFRS de tratamiento de gastos de colocación
2 Se adhiere a prácticas de la industria de amortización de gastos de colocación. Este precio se deberá incorporar al vector de precios
3 En la oferta pública inicial se emitieron 7.9 mm certificados a un precio de colocación de $1,000 M.N. por certificado. En junio de 2020 se realizó la primera llamada de capital de 899,992 certificados adicionales a un precio de suscripción de $50. En diciembre de 2020 se realizó la segunda llamada de capital de 3,179,270 certificados adicionales a un precio de suscripción de $25. En marzo de 2021 se realizó la tercera llamada de capital de 5,591,988 certificados adicionales a un precio de suscripción de $12.5

Requerimiento de Divulgación CUE 2021

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

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

- Al respecto, 414 Capital informa lo siguiente:

—La denominación social de la Firma responsable de la valuación independiente es 414 Capital Inc.
—La Firma cuenta con experiencia en valuación independiente de certificados bursátiles fiduciarios de desarrollo superior a diez años. 414 Capital ha prestado sus servicios de manera ininterrumpida al Fideicomiso F/2592 desde el año 2016
—414 Capital es uno de los 16 miembros corporativos internacionales del Consejo de Estándares Internacionales de Valuación ("IVSC") y una de las más de 160 organizaciones miembro del IVSC
—Todos los miembros del equipo de valuación de 414 Capital cuentan con la certificación Financial Modeling & Valuation Analyst ("FMVA") otorgada por el Corporate Finance Institute ("CFI"). Algunos de los miembros cuentan con certificaciones adicionales, además de participar en el programa de capacitación continua de la Firma
—414 Capital cuenta con una política de rotación para el líder de valuación de cada uno de los instrumentos que valúa, que combina criterios de plazo y escenarios de apelaciones por parte del Administrador

—Las metodologías utilizadas por 414 Capital se apegan a los lineamientos y estándares de mayor prestigio internacional tales como la Norma Internacional de Información Financiera 13 – Medición del Valor Razonable, los Estándares Internacionales de Valuación ("IVS"), y los International Private Equity and Venture Capital ("IPEV") Valuation Guidelines. Todos los reportes de la Firma pasan por un proceso riguroso de revisión interna con el fin de cumplir con estándares internos de calidad y el apego constante a las mejores prácticas de la industria y a los lineamientos antes mencionados

1 Instructivo para la elaboración del reporte anual aplicable a certificados bursátiles fiduciarios de desarrollo ("CKDs")
2 Instructivo para la elaboración del reporte anual aplicable a certificados bursátiles fiduciarios de proyectos de inversión ("CERPIs")

Aviso de Limitación de Responsabilidad

- El presente reporte es entregado exclusivamente con fines informativos y nada de lo aquí establecido constituye asesoría de inversión, legal, contable o fiscal, o, en su caso, una recomendación para comprar, vender o mantener valores o adoptar una estrategia de inversión en lo particular.

- Los analistas responsables de la producción de este reporte certifican que las posturas expresadas aquí reflejan exclusivamente sus visiones y opiniones personales sobre cualquiera de los emisores o instrumentos discutidos, y que fueron preparadas de manera independiente y autónoma, incluyendo de 414 Capital Inc. ("414 Capital") y otras empresas asociadas. Los analistas responsables de la producción de este reporte no están registrados y/o calificados por NYSE o FINRA, y no están asociados con ninguna casa de bolsa en los Estados Unidos o cualquier otra jurisdicción, por lo que no están sujetos a las restricciones de comunicación con compañías cubiertas o presentaciones en público de acuerdo a las reglas 2711 de NASD y 472 de NYSE. Cada analista también certifica que ningún componente de su compensación estuvo, está o estará, directa o indirectamente, vinculado con las recomendaciones específicas o visiones expresadas por ellos en este reporte de análisis.

- La información se ha obtenido de fuentes que se consideran fidedignas, sin embargo 414 Capital no realiza ninguna declaración, ni otorga garantía alguna, expresa o implícita, con relación a la veracidad o exactitud de dicha información. Cualquier cambio o evento que ocurra con posterioridad a la fecha del presente podrá afectar las conclusiones establecidas en el presente reporte. No obstante de que eventos futuros pueden afectar las conclusiones establecidas en el presente reporte, 414 Capital no asume obligación alguna para actualizar, revisar o modificar el contenido del Reporte.

- Las posturas expresadas en el presente reporte son aquellas de los autores y no pretenden predecir el desempeño futuro de una inversión. Asimismo, el desempeño pasado no garantiza resultados futuros de una compañía, sector, inversión o estrategia particular. Las posturas de los autores pueden diferir de la postura institucional de 414 Capital.

- El presente material no pretende ser, ni debe de interpretarse como, una proyección o predicción de eventos y/o rendimientos futuros. Cualesquier retornos son inherentemente inciertos al estar sujetos a riesgos de negocios, industrias, mercados, regulatorios y financieros fuera del control de 414 Capital. Cualesquier retornos proyectados en el presente reporte se basan exclusivamente en el juicio de los autores, con base en los riesgos asociados a ciertas estrategias de inversión, el retorno esperado con relación a dichos riesgos hipotéticos con valuaciones a precios de mercado y en el actual ambiente de inversión.

- Ciertas suposiciones subyacentes al presente reporte fueron realizadas exclusivamente para efectos de modelación financiera, siendo improbable que se actualicen. No se realiza ninguna declaración, ni se da garantía alguna respecto de la razonabilidad de las suposiciones realizadas o con respecto a que todas las suposiciones adecuadas o necesarias han sido consideradas en el presente reporte. Los resultados operativos, el valor de activos, las operaciones anunciadas y cualesquier otros elementos considerados en el presente reporte pueden variar materialmente de las suposiciones subyacentes del presente reporte. Cualesquier variaciones en las suposiciones de los autores podrán afectar materialmente la información prevista en el presente reporte. Los

resultados de inversión de los lectores del presente reporte podrán variar significativamente de resultados pasados o cualesquiera de las proyecciones hipotéticas previstas en el presente reporte.

- La información que se presenta en este reporte contiene proyecciones y estimaciones respecto de eventos, metas o resultados estimados a la fecha del presente reporte, incluyendo, pero no limitados a: precios actuales, valuación de activos subyacentes, liquidez de mercado, modelos propietarios y supuestos (sujetos a cambio sin notificación) e información públicamente disponible que se considera confiable, pero no ha sido verificada de manera independiente. Todos los supuestos, opiniones y estimaciones constituyen el juicio del analista a la fecha y están sujetos a cambio sin notificación. Es imposible garantizar que dichos eventos, metas o resultados se materialicen en el futuro y podrán variar significativamente de lo aquí establecido. Toda la información contenida en este reporte, incluyendo proyecciones respecto del rendimiento del mercado financiero, se encuentran basadas en las condiciones actuales del mercado, las cuales fluctuaran por eventos políticos, económicos, financieros, sociales o de otra naturaleza.

- En ningún caso serán 414 Capital, sus partes relacionadas o empleados responsables frente al lector o cualquier tercero por cualquier decisión o acción tomada con base en la información de este documento o por daños, aun cuando exista aviso sobre la posibilidad de dichos daños. Asimismo, 414 no asume responsabilidad alguna más allá de las establecidas en los términos y condiciones establecidos en el Contrato de Prestación de Servicios.

- El presente no constituye una oferta para comprar o vender valores y no deberá de interpretarse como tal. Cualesquier valuaciones son indicativas (no realizables) y estas valuaciones pueden diferir sustancialmente de un valor realizable, particularmente en condiciones de mercado volátiles.

- La inversión a la que se refiere esta publicación puede no ser adecuada para todos los receptores. Se recomienda a los receptores tomar decisiones de inversión con base en sus propias investigaciones. Cualquier pérdida o consecuencia que surja del uso del material contenido en esta publicación será única y exclusivamente responsabilidad del inversionista, y 414 Capital no tendrá responsabilidad por dicha consecuencia. En caso de existir una duda sobre cualquier inversión, los receptores deben contactar a sus propios asesores de inversión, legales y/o fiscales para obtener asesoría sobre la oportunidad de la inversión. Al grado permitido por la ley, ninguna responsabilidad es aceptada por cualquier pérdida, daños o costos de cualquier tipo que surjan del uso de esta publicación o sus contenidos.

- El hecho de que 414 haya puesto este documento o cualquier otro material, a su disposición, no constituye una recomendación de tomar o mantener una posición, ni una representación de que cualquier transacción es adecuada o apropiada para usted. Las transacciones pueden involucrar riesgos significativos y usted no debe participar en una transacción a menos que entienda completamente dichos riesgos y haya determinado de manera independiente que dicha transacción es apropiada para usted. 414 no ofrece asesoría contable, fiscal o legal, y estos temas deben ser tratados con su asesor especializado.

- Estos materiales fueron preparados para uso en el territorio mexicano. No pueden ser reproducidos, distribuidos a un tercero o publicados sin el consentimiento de 414 Capital. Las leyes y los reglamentos de otros países pueden restringir la distribución de este reporte. Las personas en posesión de este documento deben informarse sobre las posibles restricciones legales y cumplirlas de manera acorde.

Nota Especial COVID-19

- En marzo de 2020, la Organización Mundial de la Salud ("OMS") declaró el brote de coronavirus (COVID-19) una pandemia.

- También en marzo de 2020 el Consejo de Salubridad General de la Secretaría de Salud del Gobierno de México reconoció la epidemia de enfermedad por el COVID-19 en México como una enfermedad grave de atención

prioritaria. La Secretaría de Salud anunció que establecería las medidas necesarias para la prevención y control de la epidemia, definiendo modalidades específicas.

- Esta situación ha provocado que los gobiernos y compañías apliquen medidas de restricción de actividad, afectando la economía global.

- Para fines de este ejercicio, es importante considerar que existe la posibilidad de que el evento anteriormente mencionado se prolongue por un período de mayor extensión y que este efecto, en función del tipo de inversión pueda verse reflejado como un impacto en las características fundamentales de las inversiones del Fideicomiso - que incluyen la sustentabilidad de operaciones y la rentabilidad, potencialmente generando plusvalías o minusvalías parciales o totales. Las variaciones en valor razonable podrán ir cambiando en el tiempo, conforme nueva información vaya emergiendo y siendo accesible.

- El ejercicio de valuación encuentra en algunos de los casos desafíos en la consecución de información, que pueden incluir (entre otros): a) la dificultad para medir el impacto de la situación macroeconómica y/o de políticas específicas en las inversiones, b) la naturaleza ilíquida de las inversiones, c) la falta de información oportuna y actualizada, d) la dificultad de los administradores para generar visibilidad confiable sobre el futuro de las inversiones, e) la volatilidad en los múltiplos, tasas, tipo de cambio y otras observaciones de mercado utilizadas como insumos. El cambio en los insumos del ejercicio de valuación es altamente incierto y no se puede predecir.

- 414 Capital realiza el ejercicio de valuación por medio de la aplicación de lineamientos estándar internacionales, información disponible y condiciones de mercado a la fecha de medición, así como su propia experiencia y criterio. La metodología específica y en su caso los análisis de sensibilidad, son presentados de manera resumida en el presente documento y son una parte esencial del resultado, por lo que deben ser leídos en conjunto.

Comisiones, costos y gastos del administrador u operador [bloque de texto]

Los honorarios del Administrador en concepto de Comisión de Administración, calculados de acuerdo con lo establecido en el Contrato de Administración y Contrato del Fideicomiso, ascendieron durante el presente periodo $4,547,694 después de IVA (Cuatro millones quinientos cuarenta y siete mil seiscientos noventa y cuatro pesos 00/100 M.N.).

Estos honorarios forman parte de los Gastos del Fideicomiso y todos los participantes cubren su participación correspondiente.

Información relevante del periodo [bloque de texto]

Durante el segundo trimestre de 2021 se emitieron los siguientes eventos relevantes a través de Emisnet:

No.	Fecha del Evento Relevante	Evento Relevante	Resumen
1.	04 de mayo de 2021	Valuación independiente del Fideicomiso CIB/2592-Clave de pizarra MIRAPI 16_4QD2020	Valuación independiente del Fideicomiso CIB/2592-Clave de pizarra MIRAPI 16_4QD2020.
2.	29 de abril de 2021	Valuación independiente del Fideicomiso CIB/2592 (Clave de pizarra MIRAPI 16)	Valuación independiente del Fideicomiso CIB/2592 (Clave de pizarra MIRAPI16).

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

No existen terceros obligados con el Fideicomiso o con los Certificados, tales como avales, garantes, contrapartes en operaciones financieras derivadas o de cobertura o apoyos crediticios.

Asambleas generales de tenedores [bloque de texto]

Durante el segundo trimestre de 2021 no se realizó Asamblea de Tenedores alguna.

Auditores externos y valuador independiente [bloque de texto]

Auditor Externo

El Fideicomiso contrató a Galaz, Yamazaki, Ruiz, Urquiza, S C. (Deloitte Touche Tohmatsu) como el auditor externo del Fideicomiso (el "Auditor Externo"); en el entendido, que el Administrador podrá instruir al Fiduciario para que sustituya al Auditor Externo, previa autorización del Comité Técnico como Asunto Reservado.

Valuador Independiente

(a)El Fiduciario contrató a 414 Capital Inc. como valuador independiente (el "Valuador Independiente") de acuerdo a las condiciones previamente aprobadas en el Contrato del Fideicomiso.

(b)El Valuador Independiente cuenta con la experiencia y recursos necesarios para realizar la valuación correspondiente. En cualquier momento posterior a la contratación del Valuador Independiente, el Administrador podrá instruir al Fiduciario para despedir, sustituir o contratar a Valuadores Independientes adicionales, previa aprobación del Comité Técnico; en el entendido, que (i) dicha aprobación no será necesaria cuando el valuador independiente sea cualquiera de 414 Capital Inc, Proveedor Integral de Precios, S.A. de C.V., o Valuación Operativa y Referencias de Mercado, S.A. de C.V., o cualquiera de sus subsidiarias en México; y (ii) previo a la contratación de un Valuador Independientes sustituto, el Administrador deberá haber verificado previamente la independencia de dichos Valuadores Independientes, así como su experiencia y recursos necesarios para realizar la valuación correspondiente.

(c)El Valuador Independiente valúa los Certificados de manera trimestral y/o cuando ocurra una modificación a la estructura del Patrimonio del Fideicomiso, a más tardar en la fecha que deba entregarse el reporte trimestral correspondiente de conformidad con la Sección 13.8, siguiendo una metodología con base en estándares internacionales. Dichos avalúos son divulgados al público general a través de la BMV por medio de Emisnet, y serán entregados al Administrador, al Fiduciario, al Representante Común, al Auditor Externo, al Valuador Inmobiliario y a los Miembros del Comité Técnico, y los costos de dichos avalúos son pagados por el Fideicomiso como parte de los Gastos del Fideicomiso. Para estos efectos, el Administrador notificará al Valuador Independiente la existencia de cualquier evento relevante publicado conforme a la regulación aplicable.

Operaciones con personas relacionadas y conflictos de interés [bloque de texto]

Tanto el Fiduciario como cada Vehículo de Inversión se encuentran autorizados para llevar a cabo todas y cada una de las operaciones con Personas Relacionadas que se listan en el Anexo "G" del Fideicomiso, sin necesidad de aprobación adicional por parte de la Asamblea de Tenedores o del Comité Técnico.

Las operaciones listadas en dicho Anexo "G" incluyen, entre otras, el Contrato de Administración, el Contrato de Desarrollo, el Contrato de Coinversión Ivanhoé, el Contrato de Coinversión MIRA, así como otras operaciones que pudieran realizarse (incluyendo el derecho de opción) con BC Multifamily Company descritas en el Contrato de Fideicomiso.

Los honorarios del Administrador por concepto de Comisión de Administración, devengados durante el segundo trimestre de 2021 y calculados de acuerdo con lo establecido en el Contrato de Administración y el Contrato del Fideicomiso, ascendieron durante el presente periodo a $4,547,694 después de IVA (Cuatro millones quinientos cuarenta y siete mil seiscientos noventa y cuatro pesos 00/100 M.N.)

[110000] Información general sobre estados financieros

Nombre de la entidad que informa u otras formas de identificación:	
Clave de cotización:	MIRAPI
Explicación del cambio en el nombre de la entidad fiduciaria:	
Descripción de la naturaleza de los estados financieros:	
Fecha de cierre del periodo sobre el que se informa:	2021-06-30
Periodo cubierto por los estados financieros:	2021-04-01 a 2021-06-30
Descripción de la moneda de presentación:	MXN
Grado de redondeo utilizado en los estados financieros:	Miles de pesos
Estados financieros del fideicomiso consolidado:	No
Fideicomitentes, Administrador, Aval o Garante:	MIRA MANAGER S. DE R.L. DE C.V.
Número de Fideicomiso:	CIB2592
Estado de Flujo de Efectivo por método indirecto:	Si
Número de Trimestre:	2
Requiere Presentar Anexo AA:	No

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

El Fideicomiso “CIB/2592”, entidad individual presenta los siguientes estados Financieros y sus notas:

- Estado de situación financiera
- Estado de resultados y estado de resultados integral
- Estado de flujos de efectivo, método indirecto y
- Estado de cambios en el patrimonio

Estas cifras se encuentran redondeadas a miles de pesos, presentadas de acuerdo a las fechas establecidas en las IAS 34.20 y expresadas en moneda nacional bajo la norma IAS 21.

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

Concepto	Cierre Trimestre Actual 2021-06-30	Cierre Ejercicio Anterior 2020-12-31
Estado de situación financiera [sinopsis]		
Activos [sinopsis]		
Activos circulantes[sinopsis]		
Efectivo y equivalentes de efectivo	43,115,000	32,123,000
Instrumentos financieros	0	0
Clientes y otras cuentas por cobrar	0	0
Derechos de cobro	0	0
Impuestos por recuperar	0	0
Otros activos financieros	0	0
Inventarios	0	0
Comisión mercantil	0	0
Otros activos no financieros	832,000	1,600,000
Pagos provisionales de ISR por distribuir a tenedores	0	0
Total activos circulantes distintos de los activos no circulantes o grupo de activos para su disposición clasificados como mantenidos para la venta	43,947,000	33,723,000
Activos mantenidos para la venta	0	0
Total de activos circulantes	43,947,000	33,723,000
Activos no circulantes [sinopsis]		
Clientes y otras cuentas por cobrar no circulantes	0	0
Derechos de cobro no circulantes	0	0
Impuestos por recuperar no circulantes	0	0
Otros activos financieros no circulantes	0	0
Inversiones registradas por método de participación	0	0
Inversión en entidad promovida / Inversión en certificados de fideicomisos de proyectos	806,087,000	761,076,000
Inversiones en fondos privados	0	0
Propiedades, planta y equipo	0	0
Propiedad de inversión	0	0
Crédito mercantil	0	0
Activos intangibles distintos al crédito mercantil	0	0
Activos por impuestos diferidos	0	0
Comisión mercantil no circulante	0	0
Otros activos no financieros no circulantes	0	0
Total de activos no circulantes	806,087,000	761,076,000
Total de activos	850,034,000	794,799,000
Patrimonio y pasivos [sinopsis]		
Pasivos [sinopsis]		
Pasivos circulantes [sinopsis]		
Proveedores y otras cuentas por pagar a corto plazo	129,000	2,609,000
Impuestos por pagar a corto plazo	0	0
Otros pasivos financieros a corto plazo	0	0
Otros pasivos no financieros a corto plazo	0	0
Provisiones circulantes [sinopsis]		
Provisión de obligaciones a corto plazo	0	0
Total provisiones circulantes	0	0
Total de pasivos circulantes distintos de los pasivos atribuibles a activos mantenidos para la venta	129,000	2,609,000
Pasivos atribuibles a activos mantenidos para la venta	0	0
Total de pasivos circulantes	129,000	2,609,000
Pasivos a largo plazo [sinopsis]		
Proveedores y otras cuentas por pagar a largo plazo	0	0

Concepto	Cierre Trimestre Actual 2021-06-30	Cierre Ejercicio Anterior 2020-12-31
Impuestos por pagar a largo plazo	0	0
Otros pasivos financieros a largo plazo	0	0
Otros pasivos no financieros a largo plazo	0	0
Provisiones a largo plazo [sinopsis]		
Provisión de obligaciones a largo plazo	0	0
Total provisiones a largo plazo	0	0
Pasivo por impuestos diferidos	0	0
Total de pasivos a largo plazo	0	0
Total pasivos	129,000	2,609,000
Patrimonio/Activos netos [sinopsis]		
Patrimonio/activos netos	849,905,000	792,190,000
Utilidades acumuladas	0	0
Otros resultados integrales acumulados	0	0
Total de la participación controladora	849,905,000	792,190,000
Participación no controladora	0	0
Total de patrimonio / Activos netos	849,905,000	792,190,000
Total de patrimonio /Activos netos y pasivos	850,034,000	794,799,000

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

Concepto	Acumulado Año Actual 2021-01-01 - 2021-06-30	Acumulado Año Anterior 2020-01-01 - 2020-06-30	Trimestre Año Actual 2021-04-01 - 2021-06-30	Trimestre Año Anterior 2020-04-01 - 2020-06-30
Resultado de periodo [resumen]				
Utilidad (pérdida) [sinopsis]				
Ingresos	0	0	0	0
Costo de ventas	0	0	0	0
Utilidad bruta	0	0	0	0
Gastos de administración y mantenimiento	12,745,000	33,638,000	6,423,000	17,107,000
Otros ingresos	0	0	0	0
Otros gastos	0	0	0	0
Estimaciones y reservas por deterioro de activos	0	0	0	0
Utilidad (pérdida) de operación	(12,745,000)	(33,638,000)	(6,423,000)	(17,107,000)
Ingresos financieros	581,000	39,942,000	344,000	237,000
Gastos financieros	21,000	11,791,000	18,000	7,430,000
Participación en la utilidad (pérdida) de asociadas y negocios conjuntos	0	0	0	0
Utilidad (pérdida), antes de impuestos	(12,185,000)	(5,487,000)	(6,097,000)	(24,300,000)
Impuestos a la utilidad	0	0	0	0
Utilidad (pérdida) de operaciones continuas	(12,185,000)	(5,487,000)	(6,097,000)	(24,300,000)
Utilidad (pérdida) de operaciones discontinuadas	0	0	0	0
Utilidad (pérdida) neta	(12,185,000)	(5,487,000)	(6,097,000)	(24,300,000)
Utilidad (pérdida), atribuible a [sinopsis]				
Utilidad (pérdida) atribuible a la participación controladora	0	0	0	0
Utilidad (pérdida) atribuible a la participación no controladora	0	0	0	0

[410000] Estado del resultado integral, componentes ORI presentados netos de impuestos

Concepto	Acumulado Año Actual 2021-01-01 - 2021-06-30	Acumulado Año Anterior 2020-01-01 - 2020-06-30	Trimestre Año Actual 2021-04-01 - 2021-06-30	Trimestre Año Anterior 2020-04-01 - 2020-06-30
Estado del resultado integral [sinopsis]				
Utilidad (pérdida) neta	(12,185,000)	(5,487,000)	(6,097,000)	(24,300,000)
Otro resultado integral [sinopsis]				
Componentes de otro resultado integral que no se reclasificarán a resultados, neto de impuestos [sinopsis]				
Otro resultado integral, neto de impuestos, utilidad (pérdida) por revaluación	0	0	0	0
Participación de otro resultado integral de asociadas y negocios conjuntos que no se reclasificará a resultados, neto de impuestos	0	0	0	0
Total otro resultado integral que no se reclasificará a resultados, neto de impuestos	0	0	0	0
Componentes de otro resultado integral que se reclasificarán a resultados, neto de impuestos [sinopsis]				
Activos financieros disponibles para la venta [sinopsis]				
Utilidad (pérdida) por cambios en valor razonable de activos financieros disponibles para la venta, neta de impuestos	0	0	0	0
Reclasificación de la utilidad (pérdida) por cambios en valor razonable de activos financieros disponibles para la venta, neta de impuestos	0	0	0	0
Cambios en valor razonable de activos financieros disponibles para la venta, neto de impuestos	0	0	0	0
Participación de otro resultado integral de asociadas y negocios conjuntos que se reclasificará a resultados, neto de impuestos	0	0	0	0
Total otro resultado integral que se reclasificará al resultado del periodo, neto de impuestos	0	0	0	0
Total otro resultado integral	0	0	0	0
Resultado integral total	(12,185,000)	(5,487,000)	(6,097,000)	(24,300,000)
Resultado integral atribuible a [sinopsis]				
Resultado integral atribuible a la participación controladora	0	0	0	0
Resultado integral atribuible a la participación no controladora	0	0	0	0

[520000] Estado de flujos de efectivo, método indirecto

Concepto	Acumulado Año Actual 2021-01-01 - 2021-06-30	Acumulado Año Anterior 2020-01-01 - 2020-06-30
Estado de flujos de efectivo [sinopsis]		
Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de operación [sinopsis]		
Utilidad (pérdida) neta	(12,185,000)	(5,487,000)
Ajustes para conciliar la utilidad (pérdida) [sinopsis]		
Operaciones discontinuas	0	0
Impuestos a la utilidad	0	0
Ingresos y gastos financieros, neto	(584,000)	(28,151,000)
Estimaciones y reservas por deterioro de activos	0	0
Deterioro de valor (reversiones de pérdidas por deterioro de valor) reconocidas en el resultado del periodo	0	0
Provisiones	0	0
Pérdida (utilidad) de moneda extranjera no realizadas	0	0
Pérdida (utilidad) del valor razonable	0	0
Pérdida (utilidad) por la disposición de activos no circulantes	0	0
Participación en asociadas y negocios conjuntos	0	0
Disminución (incremento) en cuentas por cobrar	0	0
Disminuciones (incrementos) en otras cuentas por cobrar derivadas de las actividades de operación	0	0
Incremento (disminución) en cuentas por pagar	(2,424,000)	(1,199,000)
Incrementos (disminuciones) en otras cuentas por pagar derivadas de las actividades de operación	0	0
Disminución (incremento) derechos de cobro	0	0
Instrumentos financieros designados a valor razonable	0	0
Disminuciones (incrementos) en préstamos y cuentas por cobrar a costo amortizado	0	0
Ganancia realizada de activos designados a valor razonable	0	0
Otras partidas distintas al efectivo	768,000	617,000
Otros ajustes para conciliar la utilidad (pérdida)	0	0
Total ajustes para conciliar la utilidad (pérdida)	(2,240,000)	(28,733,000)
Flujos de efectivo netos procedentes (utilizados en) operaciones	(14,425,000)	(34,220,000)
Distribuciones pagadas	0	0
Distribuciones recibidas	0	0
Intereses pagados	0	0
Intereses cobrados	516,000	0
Otras entradas (salidas) de efectivo	0	0
Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de operación	(13,909,000)	(34,220,000)
Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de inversión [sinopsis]		
Flujos de efectivo procedentes de la pérdida de control de subsidiarias, otros negocios o en certificados de fideicomisos de proyecto	0	0
Flujos de efectivo utilizados para obtener el control de subsidiarias, otros negocios o en certificados de fideicomisos de proyecto	45,011,000	238,161,000
Otros cobros por la venta de capital o instrumentos de deuda de otras entidades	0	0
Otros pagos para adquirir capital o instrumentos de deuda de otras entidades	0	0
Flujos de efectivo procedentes de fondos de inversión	0	0
Flujos de efectivo utilizados para la adquisición de fondos de inversión	0	0
Importes procedentes de la venta de propiedades, planta y equipo	0	0
Compras de propiedades, planta y equipo	0	0
Recursos por ventas de otros activos a largo plazo	0	0
Compras de otros activos a largo plazo	0	0
Préstamos otorgados a terceros	0	0
Cobros procedentes del reembolso de anticipos y préstamos concedidos a terceros	0	0
Pagos derivados de contratos de futuro, a término, de opciones y de permuta financiera	0	0
Cobros procedentes de contratos de futuro, a término, de opciones y de permuta financiera	0	0

Concepto	Acumulado Año Actual 2021-01-01 - 2021-06-30	Acumulado Año Anterior 2020-01-01 - 2020-06-30
Distribuciones recibidas	0	0
Intereses pagados	0	0
Intereses cobrados	0	2,959,000
Impuestos a la utilidad reembolsados (pagados)	0	0
Otras entradas (salidas) de efectivo	0	0
Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de inversión	(45,011,000)	(235,202,000)
Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de financiamiento [sinopsis]		
Aportaciones de los fideicomitentes	69,900,000	45,000,000
Pagos por otras aportaciones en el patrimonio	0	0
Importes procedentes de préstamos	0	0
Reembolsos de préstamos	0	0
Distribuciones pagadas	0	0
Intereses pagados	0	0
Emisión y colocación de certificados bursátiles	0	0
Otras entradas (salidas) de efectivo	0	0
Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de financiamiento	69,900,000	45,000,000
Incremento (disminución) neto de efectivo y equivalentes de efectivo, antes del efecto de los cambios en la tasa de cambio	10,980,000	(224,422,000)
Efectos de la variación en la tasa de cambio sobre el efectivo y equivalentes de efectivo [sinopsis]		
Efectos de la variación en la tasa de cambio sobre el efectivo y equivalentes de efectivo	12,000	25,192,000
Incremento (disminución) neto de efectivo y equivalentes de efectivo	10,992,000	(199,230,000)
Efectivo y equivalentes de efectivo al principio del periodo	32,123,000	244,294,000
Efectivo y equivalentes de efectivo al final del periodo	43,115,000	45,064,000

[610000] Estado de cambios en el patrimonio / Activo neto - Acumulado Actual

	Componentes del patrimonio /Activo neto [eje]						
	Patrimonio/Activo neto [miembro]	Utilidades acumuladas [miembro]	Otros resultados integrales [miembro]	Otros resultados integrales acumulados [miembro]	Patrimonio/Activo neto de la participación controladora [miembro]	Participación no controladora [miembro]	Patrimonio/Activo neto [miembro]
Estado de cambios en el patrimonio / activo neto [partidas]							
Patrimonio / Activo neto al comienzo del periodo	792,190,000	0	0	0	792,190,000	0	792,190,000
Cambios en el Patrimonio/Activo neto [sinopsis]							
Resultado integral [sinopsis]							
Utilidad (pérdida) neta	(12,185,000)	0	0	0	(12,185,000)	0	(12,185,000)
Otro resultado integral	0	0	0	0	0	0	0
Resultado integral total	(12,185,000)	0	0	0	(12,185,000)	0	(12,185,000)
Aumento de patrimonio / Activo neto	0	0	0	0	0	0	0
Distribuciones	0	0	0	0	0	0	0
Aportación de los tenedores neta de gastos de emisión y colocación	69,900,000	0	0	0	69,900,000	0	69,900,000
Incrementos (disminuciones) por otros cambios	0	0	0	0	0	0	0
Total incremento (disminución) en el patrimonio / Activo neto	57,715,000	0	0	0	57,715,000	0	57,715,000
Patrimonio / Activo neto al final del periodo	849,905,000	0	0	0	849,905,000	0	849,905,000

[610000] Estado de cambios en el patrimonio / Activo neto - Acumulado Anterior

	Componentes del patrimonio /Activo neto [eje]						
	Patrimonio/Activo neto [miembro]	Utilidades acumuladas [miembro]	Otros resultados integrales [miembro]	Otros resultados integrales acumulados [miembro]	Patrimonio/Activo neto de la participación controladora [miembro]	Participación no controladora [miembro]	Patrimonio/Activo neto [miembro]
Estado de cambios en el patrimonio / activo neto [partidas]							
Patrimonio / Activo neto al comienzo del periodo	697,404,000	0	0	0	697,404,000	0	697,404,000
Cambios en el Patrimonio/Activo neto [sinopsis]							
Resultado integral [sinopsis]							
Utilidad (pérdida) neta	(5,487,000)	0	0	0	(5,487,000)	0	(5,487,000)
Otro resultado integral	0	0	0	0	0	0	0
Resultado integral total	(5,487,000)	0	0	0	(5,487,000)	0	(5,487,000)
Aumento de patrimonio / Activo neto	0	0	0	0	0	0	0
Distribuciones	0	0	0	0	0	0	0
Aportación de los tenedores neta de gastos de emisión y colocación	45,000,000	0	0	0	45,000,000	0	45,000,000
Incrementos (disminuciones) por otros cambios	0	0	0	0	0	0	0
Total incremento (disminución) en el patrimonio / Activo neto	39,513,000	0	0	0	39,513,000	0	39,513,000
Patrimonio / Activo neto al final del periodo	736,917,000	0	0	0	736,917,000	0	736,917,000

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

Concepto	Cierre Trimestre Actual 2021-06-30	Cierre Ejercicio Anterior 2020-12-31
Subclasificaciones de activos, pasivos y patrimonio / Activo neto[sinopsis]		
Efectivo y equivalentes de efectivo [sinopsis]		
Efectivo [sinopsis]		
Efectivo en caja	0	0
Saldos en bancos	0	0
Total efectivo	0	0
Equivalentes de efectivo [sinopsis]		
Depósitos a corto plazo, clasificados como equivalentes de efectivo	0	0
Inversiones a corto plazo, clasificados como equivalentes de efectivo	43,115,000	32,123,000
Otros acuerdos bancarios, clasificados como equivalentes de efectivo	0	0
Total equivalentes de efectivo	43,115,000	32,123,000
Efectivo y equivalentes de efectivo restringido	0	0
Otro efectivo y equivalentes de efectivo	0	0
Total de efectivo y equivalentes de efectivo	43,115,000	32,123,000
Instrumentos financieros [sinopsis]		
Instrumentos financieros designados a valor razonable	0	0
Instrumentos financieros a costo amortizado	0	0
Total de Instrumentos financieros	0	0
Clientes y otras cuentas por cobrar [sinopsis]		
Clientes	0	0
Cuentas por cobrar circulantes a partes relacionadas	0	0
Anticipos circulantes [sinopsis]		
Pagos anticipados	0	0
Gastos anticipados	0	0
Total anticipos circulantes	0	0
Depósitos en garantía	0	0
Deudores diversos	0	0
Otras cuentas por cobrar circulantes	0	0
Total de clientes y otras cuentas por cobrar	0	0
Clases de inventarios circulantes [sinopsis]		
Materias primas circulantes y suministros de producción circulantes [sinopsis]		
Materias primas	0	0
Suministros de producción circulantes	0	0
Total de las materias primas y suministros de producción	0	0
Mercaderías circulantes	0	0
Trabajo en curso circulante	0	0
Productos terminados circulantes	0	0
Piezas de repuesto circulantes	0	0
Propiedad para venta en curso ordinario de negocio	0	0
Otros inventarios circulantes	0	0
Total inventarios circulantes	0	0
Clientes y otras cuentas por cobrar no circulantes [sinopsis]		
Clientes no circulantes	0	0
Cuentas por cobrar no circulantes debidas por partes relacionadas	0	0
Anticipos de pagos no circulantes[sinopsis]		
Pagos anticipados no circulantes	0	0
Gastos anticipados no circulantes	0	0
Total anticipos no circulantes	0	0

Concepto	Cierre Trimestre Actual 2021-06-30	Cierre Ejercicio Anterior 2020-12-31
Depósitos en garantía no circulantes	0	0
Deudores diversos no circulantes	0	0
Otras cuentas por cobrar no circulantes	0	0
Total clientes y otras cuentas por cobrar no circulantes	0	0
Inversión en entidad promovida / Inversión en certificados de fideicomisos de proyectos [sinopsis]		
Inversiones en subsidiarias	0	0
Inversiones en negocios conjuntos	806,087,000	761,076,000
Inversiones en asociadas	0	0
Total de Inversión en entidad promovida / Inversión en certificados de fideicomisos de proyectos	806,087,000	761,076,000
Propiedades, planta y equipo [sinopsis]		
Terrenos y construcciones [sinopsis]		
Terrenos	0	0
Edificios	0	0
Total terrenos y edificios	0	0
Maquinaria	0	0
Vehículos [sinopsis]		
Buques	0	0
Aeronave	0	0
Equipos de Transporte	0	0
Total vehículos	0	0
Enseres y accesorios	0	0
Equipo de oficina	0	0
Activos tangibles para exploración y evaluación	0	0
Activos de minería	0	0
Activos de petróleo y gas	0	0
Construcciones en proceso	0	0
Anticipos para construcciones	0	0
Otras propiedades, planta y equipo	0	0
Total de propiedades, planta y equipo	0	0
Propiedades de inversión [sinopsis]		
Propiedades de inversión	0	0
Propiedades de inversión en construcción o desarrollo	0	0
Total de propiedades de inversión	0	0
Activos intangibles y crédito mercantil [sinopsis]		
Activos intangibles distintos de crédito mercantil [sinopsis]		
Marcas comerciales	0	0
Activos intangibles para exploración y evaluación	0	0
Cabeceras de periódicos o revistas y títulos de publicaciones	0	0
Programas de computador	0	0
Licencias y franquicias	0	0
Derechos de propiedad intelectual, patentes y otros derechos de propiedad industrial, servicio y derechos de explotación	0	0
Recetas, fórmulas, modelos, diseños y prototipos	0	0
Activos intangibles en desarrollo	0	0
Otros activos intangibles	0	0
Total de activos intangibles distintos al crédito mercantil	0	0
Crédito mercantil	0	0
Total activos intangibles y crédito mercantil	0	0
Proveedores y otras cuentas por pagar [sinopsis]		
Proveedores circulantes	105,000	1,280,000
Créditos bancarios a corto plazo	0	0
Créditos bursátiles a corto plazo	0	0
Cuentas por pagar circulantes a partes relacionadas	24,000	1,329,000

Concepto	Cierre Trimestre Actual 2021-06-30	Cierre Ejercicio Anterior 2020-12-31
Otras cuentas por pagar a corto plazo	0	0
Total de proveedores y otras cuentas por pagar a corto plazo	129,000	2,609,000
Proveedores y otras cuentas por pagar a largo plazo [sinopsis]		
Proveedores no circulantes	0	0
Créditos bancarios a largo plazo	0	0
Créditos bursátiles a largo plazo	0	0
Cuentas por pagar no circulantes con partes relacionadas	0	0
Depósitos en garantía	0	0
Fondo de obra retenido	0	0
Otras cuentas por pagar a largo plazo	0	0
Total de proveedores y otras cuentas por pagar a largo plazo	0	0
Otros resultados integrales acumulados [sinopsis]		
Resultado por conversión de moneda	0	0
Otros resultados integrales	0	0
Total otros resultados integrales acumulados	0	0
Activos (pasivos) netos [sinopsis]		
Activos	850,034,000	794,799,000
Pasivos	129,000	2,609,000
Activos (pasivos) netos	849,905,000	792,190,000
Activos (pasivos) circulantes netos [sinopsis]		
Activos circulantes	43,947,000	33,723,000
Pasivos circulantes	129,000	2,609,000
Activos (pasivos) circulantes netos	43,818,000	31,114,000

[800200] Notas - Análisis de ingresos y gastos

Concepto	Acumulado Año Actual 2021-01-01 - 2021-06-30	Acumulado Año Anterior 2020-01-01 - 2020-06-30	Trimestre Año Actual 2021-04-01 - 2021-06-30	Trimestre Año Anterior 2020-04-01 - 2020-06-30
Análisis de ingresos y gastos [sinopsis]				
Ingresos [sinopsis]				
Ingresos por dividendos	0	0	0	0
Ingresos por intereses	0	0	0	0
Ingreso por fluctuación cambiaria de inversiones	0	0	0	0
Ingresos por cambio en el valor razonable de las acciones / de los certificados / de la propiedad de inversión	0	0	0	0
Ganancia por valuación de instrumentos financieros	0	0	0	0
Ingresos por revaluación de inversiones en empresa promovida	0	0	0	0
Ingresos por arrendamiento de inmuebles	0	0	0	0
Ingresos por servicios relacionados al arrendamiento de inmuebles	0	0	0	0
Ingresos por venta de propiedades	0	0	0	0
Otros ingresos	0	0	0	0
Total de ingresos	0	0	0	0
Gastos de administración y mantenimiento [sinopsis]				
Comisión por servicios de representación	0	0	0	0
Comisión por administración	9,496,000	31,002,000	4,846,000	15,508,000
Honorarios	2,716,000	1,757,000	1,379,000	1,107,000
Impuestos	0	0	0	0
Seguros y garantías	0	0	0	0
Cuotas y derechos	497,000	364,000	191,000	194,000
Publicidad	0	0	0	0
Depreciación y amortización	14,000	433,000	7,000	216,000
Gastos de mantenimiento	0	0	0	0
Intereses a cargo	0	0	0	0
Otros gastos de administración y mantenimiento	22,000	82,000	0	82,000
Total de gastos de administración y mantenimiento	12,745,000	33,638,000	6,423,000	17,107,000
Ingresos financieros [sinopsis]				
Intereses ganados	516,000	2,959,000	344,000	237,000
Utilidad por fluctuación cambiaria	9,000	36,983,000	0	0
Utilidad por cambios en valor razonable de instrumentos financieros	0	0	0	0
Utilidad por valuación de inversiones conservadas al vencimiento	0	0	0	0
Otros ingresos financieros	56,000	0	0	0
Total de ingresos financieros	581,000	39,942,000	344,000	237,000
Gastos financieros [sinopsis]				
Intereses devengados a cargo	0	0	0	0
Pérdida por fluctuación cambiaria	21,000	11,791,000	18,000	7,430,000
Pérdida por cambios en valor razonable de instrumentos financieros	0	0	0	0
Pérdida por valuación de inversiones conservadas al vencimiento	0	0	0	0
Otros gastos financieros	0	0	0	0
Total de gastos financieros	21,000	11,791,000	18,000	7,430,000
Impuestos a la utilidad [sinopsis]				
Impuesto causado	0	0	0	0
Impuesto diferido	0	0	0	0
Total de Impuestos a la utilidad	0	0	0	0

[800500] Notas - Lista de notas

Información a revelar sobre notas, declaración de cumplimiento con las NIIF y otra información explicativa [bloque de texto]

Declaración de cumplimiento

Los estados financieros del Fideicomiso CIB/2592 han sido preparados de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera (IFRS, por sus siglas en inglés) emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB, por sus siglas en inglés).

Con la finalidad de analizar, asesorar, opinar, negociar y en su caso, ejecutar, potenciales inversiones y desinversiones, se designó a MIRA Manager, S. de R. L. de C. V., como administrador del Fideicomiso CIB/2592. Las funciones principales del administrador incluyen la identificación de potenciales oportunidades de inversión, la gestión de dichas inversiones y la identificación e implementación de desinversiones.

El Fideicomiso CIB/2592 no tiene empleados, consecuentemente, no está sujeto a obligaciones de carácter laboral.

Vigencia

El Fideicomiso tendrá una vigencia que comenzará en la Fecha de Emisión y, salvo que el Fideicomiso fuera terminado anticipadamente de conformidad como consecuencia de un Evento de Disolución, continuará vigente hasta el día que sea el aniversario número 50 de la Fecha de Emisión Inicial, a la que se denomina el "Término Final del Fondo".

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

Juicios contables críticos y fuentes clave para la estimación de incertidumbres

La preparación de estados financieros de conformidad con IFRS requiere que la administración del Fideicomiso CIB/2592 realice juicios, estimaciones y supuestos sobre los valores de los activos y pasivos de los estados financieros. Las estimaciones y supuestos relativos se basan en la experiencia histórica y otros factores que se consideran relevantes. Los resultados reales podrían diferir de estas estimaciones.

Las estimaciones y supuestos se revisan sobre una base regular. Las modificaciones a las estimaciones contables se reconocen en el periodo en que se realiza la modificación y periodos futuros si la modificación afecta tanto al periodo actual como a periodos subsecuentes:

a)Juicios contables críticos al aplicar las políticas contables

A continuación, se presentan juicios críticos, aparte de aquellos que involucran las estimaciones, realizados por la Administración durante el proceso de aplicación de las políticas contables del Fideicomiso y que tienen un efecto significativo en los montos reconocidos en los estados financieros.

Clasificación como Entidad de Inversión

El Fideicomiso es considerado como una entidad de inversión de acuerdo a la IFRS 10 "Estados Financieros Consolidados".

Deuda o patrimonio clasificación

Los instrumentos financieros emitidos por el Fideicomiso se clasifican como pasivos financieros o como patrimonio, de acuerdo con la sustancia de los acuerdos contractuales y las definiciones previstas en las IFRS. Las características principales que definen la clasificación de los instrumentos como deuda por parte del Fideicomiso son:

-La estructura del Fideicomiso tiene una vida limitada.
-La redención es una opción de los tenedores del instrumento.
-La liquidación de la estructura es la opción del tenedor del instrumento.
-La redención depende de un evento contingente futuro que está fuera del control tanto del emisor como del tenedor del instrumento.
-El pago de dividendos es a discreción del emisor del instrumento.

b)Fuentes de incertidumbre en las estimaciones.

A continuación, se presentan las fuentes clave de incertidumbre en las estimaciones efectuadas a la fecha del estado de posición financiera, y que tienen un riesgo significativo de derivar un ajuste en los valores en libros de activos y pasivos durante el siguiente periodo financiero:

Valor razonable.

Algunas IFRS requieren o permiten a las entidades medir o revelar el valor razonable de los activos, pasivos o de sus instrumentos de capital. Cuando el precio de un artículo idéntico no es observable, el Fideicomiso CIB/2592 estima el valor razonable usando técnicas de valuación. En particular, el Fideicomiso CIB/2592 mide su inversión en asociadas. Además, a pesar de que no hay riesgo de incertidumbre en la estimación del ajuste a valor en libros, el Fideicomiso CIB/2592 da a conocer el valor razonable de sus inversiones.

Información a revelar sobre gastos acumulados (o devengados) y otros pasivos [bloque de texto]

N/A

Información a revelar sobre correcciones de valor por pérdidas crediticias [bloque de texto]

N/A

Información a revelar sobre asociadas [bloque de texto]

N/A

Información a revelar sobre remuneración de los auditores [bloque de texto]

N/A

Información a revelar sobre la autorización de los estados financieros [bloque de texto]

Los estados financieros adjuntos fueron autorizados para su emisión el 30 de junio de 2021, por el Sr. Javier Barrios Sánchez, Director General del Administrador del CIB/2592 y están sujetos a la aprobación del Comité Técnico del Fideicomiso Irrevocable CIB/2592 (CI Banco, S.A., Institución de Banca Múltiple, División Fiduciaria), quienes pueden decidir su modificación.

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

N/A

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

N/A

Información a revelar sobre criterios de elaboración de los estados financieros [bloque de texto]

a. ***Declaración de cumplimiento***

Los estados financieros del Fideicomiso CIB/2592 han sido preparados de acuerdo con las IFRS emitidas por IASB.

b. ***Bases de medición***

Los estados financieros del Fideicomiso CIB/2592 han sido preparados sobre la base de costo histórico, excepto por las inversiones y los activos netos atribuibles a los Fideicomisarios que se valúan a sus valores razonables al cierre de cada periodo, como se explica en las políticas contables más adelante.

i. Costo histórico

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

ii. Valor razonable

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

Información a revelar sobre préstamos [bloque de texto]

N/A

Información a revelar sobre saldos bancarios y de efectivo en bancos centrales [bloque de texto]

N/A

Información a revelar sobre efectivo y equivalentes de efectivo [bloque de texto]

El efectivo y equivalentes de efectivo consisten principalmente en cuentas de cheques e inversiones en valores a corto plazo, de gran liquidez, fácilmente convertibles en efectivo convencimiento hasta de tres meses a partir de su fecha de adquisición y sujetos a riesgos poco significativos de cambios en valor. El efectivo se presenta a valor nominal; las fluctuaciones en su valor se reconocen en los resultados del periodo. Los equivalentes de efectivo están representados principalmente por inversiones en mesa de dinero.

Al 30 de junio de 2021 el efectivo y equivalentes de efectivo se integran como sigue:

	2Q 2021
Mercado de dinero en reporto	$ 42,919,629
Efectivo en bancos	195,269
Total Efectivo y Equivalentes de Efectivo	$ 43,114,898

Información a revelar sobre el estado de flujos de efectivo [bloque de texto]

El estado de flujos de efectivo se presenta bajo el método indirecto.

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

N/A

Información a revelar sobre cambios en políticas contables, estimaciones contables y errores [bloque de texto]

N/A

Información a revelar sobre garantías colaterales [bloque de texto]

N/A

Información a revelar sobre reclamaciones y beneficios pagados [bloque de texto]

N/A

Información a revelar sobre compromisos [bloque de texto]

N/A

Información a revelar sobre compromisos y pasivos contingentes [bloque de texto]

N/A

Información a revelar sobre pasivos contingentes [bloque de texto]

N/A

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

N/A

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

El riesgo de crédito se refiere al riesgo de que una contraparte incumpla sus obligaciones contractuales que resulten en una pérdida financiera para el Fideicomiso. El Fideicomiso ha adoptado una política de tratar sólo con contrapartes solventes y obteniendo suficientes garantías, en su caso, como una forma de mitigar el riesgo de pérdidas financieras por defecto.

El riesgo de crédito surge de los saldos de efectivo y equivalentes. La exposición máxima al riesgo de crédito al 30 de junio del 2021 es de $43,114,898.

El riesgo de crédito del saldo de efectivo y equivalentes de efectivo es bajo, ya que la política del Fideicomiso es la de realizar transacciones con contrapartes con alta calidad crediticia según lo provisto por reconocidas agencias de calificación independientes.

Información a revelar sobre instrumentos de deuda [bloque de texto]

N/A

Información a revelar sobre costos de adquisición diferidos que surgen de contratos de seguro [bloque de texto]

N/A

Información a revelar sobre impuestos diferidos [bloque de texto]

N/A

Información a revelar sobre depósitos de bancos [bloque de texto]

N/A

Información a revelar sobre depósitos de clientes [bloque de texto]

N/A

Información a revelar sobre gastos por depreciación y amortización [bloque de texto]

Al 30 de junio de 2021 se han amortizado pagos anticipados como sigue:

Concepto	Valor al 31 de marzo 2021	abril	mayo	junio	Valor al 30 de junio 2021
Honorarios Fiduciario	232,000	38,667	38,667	38,667	116,000
Cuotas por Administración	-	1,515,898	1,515,898	1,515,898	-
Honorarios Representante Común	315,847	62,624	62,624	62,624	127,974
Licencias de software	13,422	2,237	2,237	2,237	6,711
Seguro de continuidad de negocio	496,357	99,271	99,271	399,271	198,543
Bolsa Mexicana de Valores	212,335	23,593	23,593	23,593	141,557
Derechos por inscripción	-	40,162	40,162	40,162	240,972
Total	**1,269,961**	**1,782,452**	**1,782,452**	**2,082,452**	**831,757**

Información a revelar sobre instrumentos financieros derivados [bloque de texto]

Desde la fecha de constitución del fideicomiso hasta el 30 de junio de 2021, el Fideicomiso no ha llevado a cabo operaciones con instrumentos financieros derivados.

Información a revelar sobre operaciones discontinuadas [bloque de texto]

N/A

Información a revelar sobre distribuciones [bloque de texto]

N/A

Información a revelar sobre ganancias por acción [bloque de texto]

N/A

Información a revelar sobre el efecto de las variaciones en las tasas de cambio de la moneda extranjera [bloque de texto]

N/A

Información a revelar sobre hechos ocurridos después del periodo sobre el que se informa [bloque de texto]

N/A

Información a revelar sobre gastos [bloque de texto]

El desglose de los gastos del período se encuentra en la siguiente nota.

Información a revelar sobre gastos por naturaleza [bloque de texto]

Durante el segundo trimestre de 2021 los gastos de administración fueron los siguientes:

	Q2
Gastos de Administración	
Cuotas por Administración	4,845,508
Honorarios por auditoria	382,800
Honorarios por valuación	377,241
Honorarios contables y fiscales	314,940
Derechos por supervisión	120,486
Honorarios del Representante Común	187,873
Honorarios al Fiduciario	116,000
Derechos por inscripción	71,485
Amortización de licencias	6,712
Total Gastos de Administración	**6,423,045**

Información a revelar sobre activos para exploración y evaluación [bloque de texto]

N/A

Información a revelar sobre medición del valor razonable [bloque de texto]

i. Enfoque de ingresos: este enfoque mide el valor de un activo o negocio como el valor presente de los beneficios económicos esperados.

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

ii. Enfoque de mercado: este enfoque consiste en aplicar parámetros de valor, producto de transacciones de compra-venta de negocios o inversiones similares.

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

-Transacciones comparables: esta metodología estima un valor con base en los distintos parámetros observados en transacciones similares de compra-venta de activos, instrumentos financieros y/o empresas, aplicándolos a los indicadores del activo sujeto a valuación.

iii. Enfoque de costos: este enfoque mide el valor de un activo o negocio al estimar el costo de reconstrucción, reemplazo o liquidación.

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

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

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

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

La siguiente tabla proporciona información sobre cómo se determinan los valores razonables de los activos y pasivos financieros (en particular, las técnicas de valuación y los datos de entrada utilizados):

Vehículos de inversión	Técnica de valuación	Datos de entrada significativos no observables	Relación de los datos de entrada no observables al valor razonable

Fideicomisos CIB 2872 y 2873 y 3170	Enfoque de costos	Los valores no observables corresponden a los precios de materiales, costo de la tierra y trabajos requeridos para reponer dicho activo.	Un ligero aumento en los precios de materiales, costo de la tierra daría lugar a un aumento significativo en su valor razonable y viceversa.

Información a revelar sobre el valor razonable de instrumentos financieros [bloque de texto]

Al 30 de junio de 2021 la inversión en vehículos de inversión se encuentra valuada a su costo de adquisición debido a que a dicha fecha todos los proyectos se encuentran en un periodo pre-operativo.

Vehículo de inversión	2Q
Fideicomiso CIB 2872	$ 612,558,618
Fideicomiso CIB 2873	117,653,858
Fideicomiso CIB 3170	75,874,837
	$ 806,087,313

Información a revelar sobre ingresos (gastos) por primas y comisiones [bloque de texto]

N/A

Información a revelar sobre gastos financieros [bloque de texto]

N/A

Información a revelar sobre ingresos (gastos) financieros [bloque de texto]

Dentro de los ingresos financieros también se incluye la plusvalía generada por las inversiones en mercado de dinero directo de acuerdo a lo siguiente:

Inversión	abril	mayo	junio	2021 acumulado

Inversiones en Mercado de dinero	128,844	112,905	102,121	$ 343,870
			Total, ingresos financieros por intereses	$ 343,870

Información a revelar sobre ingresos financieros [bloque de texto]

N/A

Información a revelar sobre activos financieros mantenidos para negociar [bloque de texto]

N/A

Información a revelar sobre instrumentos financieros [bloque de texto]

N/A

Información a revelar sobre instrumentos financieros a valor razonable con cambios en resultados [bloque de texto]

N/A

Información a revelar sobre instrumentos financieros designados como a valor razonable con cambios en resultados [bloque de texto]

N/A

Información a revelar sobre instrumentos financieros mantenidos para negociar [bloque de texto]

N/A

Información a revelar sobre pasivos financieros mantenidos para negociar [bloque de texto]

N/A

Información a revelar sobre gestión del riesgo financiero [bloque de texto]

La administración de riesgos financieros del fideicomiso se rige por las políticas aprobadas por el comité de inversión y ciertas aprobaciones del comité técnico y de la asamblea de tenedores que garantizan por escrito principios sobre el uso y administración de las inversiones y la inversión del exceso de liquidez. El cumplimiento de las políticas de exposición es revisado por el comité de inversión sobre una base continua. Estos riesgos incluyen el de mercado (precios) y el de liquidez.

Información a revelar sobre la adopción por primera vez de las NIIF [bloque de texto]

N/A

Información a revelar sobre gastos generales y administrativos [bloque de texto]

N/A

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

El Fideicomiso “CIB/2592”, entidad individual presenta los siguientes estados Financieros y sus notas:

- Estado de situación financiera
- Estado de resultados y estado de resultados integral
- Estado de flujos de efectivo, método indirecto y
- Estado de cambios en el patrimonio

Estas cifras se encuentran redondeadas a miles de pesos, presentadas de acuerdo a las fechas establecidas en las IAS 34.20 y expresadas en moneda nacional bajo la norma IAS 21.

Información a revelar sobre la hipótesis de negocio en marcha [bloque de texto]

N/A

Información a revelar sobre el crédito mercantil [bloque de texto]

N/A

Información a revelar sobre deterioro de valor de activos [bloque de texto]

El Fideicomiso CIB/2592 reconoce una provisión para pérdidas por 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.

El Fideicomiso CIB/2592 reconoce pérdidas crediticias esperadas de por vida para las cuentas por cobrar comerciales, los activos contractuales y las cuentas por cobrar por arrendamiento. Las pérdidas crediticias esperadas en estos activos financieros se estiman utilizando una matriz de provisión basada en la experiencia histórica de pérdidas crediticias del Fideicomiso CIB/2592, ajustada por factores que son específicos de los deudores, las condiciones económicas generales y una evaluación tanto de la dirección actual como de la previsión de condiciones en la fecha de reporte, incluyendo el valor temporal del dinero cuando sea apropiado.
Para todos los demás instrumentos financieros, el Fideicomiso CIB/2592 reconoce la pérdida crediticia esperada de por vida cuando ha habido un aumento significativo en el riesgo crediticio desde el reconocimiento inicial. Sin embargo, si el riesgo crediticio en el instrumento financiero no ha aumentado significativamente desde el reconocimiento inicial, el Fideicomiso CIB/2592 mide la provisión para pérdidas para ese instrumento financiero en una cantidad igual a la pérdida crediticia esperada a 12 meses.

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

Información a revelar sobre impuestos a las ganancias [bloque de texto]

De acuerdo con el Contrato del Fideicomiso, el Fideicomiso se considera un vehículo de inversión, lo cual le da una personalidad jurídica no afecta a obligaciones fiscales.

Información a revelar de contratos de seguro [bloque de texto]

N/A

Información a revelar sobre ingresos ordinarios por primas de seguro [bloque de texto]

N/A

Información a revelar sobre activos intangibles [bloque de texto]

N/A

Información a revelar sobre activos intangibles y crédito mercantil [bloque de texto]

N/A

Información a revelar sobre gastos por intereses [bloque de texto]

N/A

Información a revelar sobre ingresos por intereses [bloque de texto]

N/A

Información a revelar sobre ingresos (gastos) por intereses [bloque de texto]

N/A

Información a revelar sobre inventarios [bloque de texto]

N/A

Información a revelar sobre pasivos por contratos de inversión [bloque de texto]

N/A

Información a revelar sobre propiedades de inversión [bloque de texto]

N/A

Información a revelar sobre inversiones contabilizadas utilizando el método de la participación [bloque de texto]

N/A

Información a revelar sobre inversiones distintas de las contabilizadas utilizando el método de la participación [bloque de texto]

N/A

Información a revelar sobre patrimonio [bloque de texto]

El 29 de septiembre de 2016, el Fideicomiso CIB/2592 emitió Certificados Bursátiles Fiduciarios de Proyectos de Inversión no amortizables (CERPI) en la Bolsa Mexicana de Valores, bajo el mecanismo de llamadas de capital. La emisión total fue por la cantidad de $799, 999,900.00 sin expresión de valor nominal con clave de pizarra “MIRAPI 16”, con una vigencia a 50 años. Se emitieron 7,999,999 CERPIS, con un precio de colocación de Mx$100.00 cada uno.

El 24 de junio de 2020, se llevó a cabo la primera Emisión Subsecuente de Certificados, colocándose 899,992 Certificados a un precio de suscripción de $50.00 y habiéndose recibido un monto total de $44,999,600.00.

El 11 de diciembre de 2020, se llevó a cabo la segunda Emisión Subsecuente de Certificados, colocándose 3,179,270 Certificados a un precio de suscripción de $25.00 y habiéndose recibido un monto total de $79,481,750.00.

El 11 de marzo de 2021, se llevó a cabo la tercera Emisión Subsecuente de Certificados, colocándose 5,591,988 Certificados a un precio de suscripción de $12.50 y habiéndose recibido un monto total de $69,899,850.00.

Los activos netos atribuibles al capital de los fideicomisarios comprenden el patrimonio del fideicomiso, debido a la vida finita y a las disposiciones de pago establecidas en el Fideicomiso.

Información a revelar sobre negocios conjuntos [bloque de texto]

N/A

Información a revelar anticipos por arrendamientos [bloque de texto]

N/A

Información a revelar sobre arrendamientos [bloque de texto]

N/A

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

Tras la disolución del Fideicomiso, el Fiduciario tiene que liquidar los asuntos del Fideicomiso, disponer de sus activos y pagar y distribuir los activos (incluidos los ingresos por disposiciones) primero a los acreedores y a los Tenedores de los Certificados Bursátiles. Por lo tanto, los acreedores, y más significativamente, los Tenedores de los Certificados Bursátiles, están expuestos al riesgo de liquidez en caso de liquidación del Fideicomiso.

El valor de los activos netos atribuibles a los Tenedores de los Certificados Bursátiles está en función del valor en libros a la fecha del estado de situación financiera.

Adicionalmente, el Fideicomiso está expuesto al riesgo de liquidez para el pago de servicios y administración de los activos netos atribuibles a los fideicomisarios El contrato de Fideicomiso requiere que se mantengan reservas suficientes para cubrir dichos gastos oportunamente.

Al 30 de junio de 2021	Menor a un mes	De un mes a un año	De uno a cinco años	Total
Proveedores	-	104,980	-	104,980
Cuentas por pagar intercompañias	-	24,031	-	24,031
	-	129,011	-	129,011

Información a revelar sobre préstamos y anticipos a bancos [bloque de texto]

N/A

Información a revelar sobre préstamos y anticipos a clientes [bloque de texto]

N/A

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

En la actualidad existe un mercado incipiente para los certificados. El Fideicomiso tiene la obligación de crear un mercado secundario para los certificados. En caso de que dicho mercado secundario no madure, la liquidez de los certificados puede verse afectada negativamente y los tenedores podrían no tener la oportunidad de vender sus certificados en el mercado. Si dicho mercado secundario llegara a desarrollarse, es posible que el mismo no continúe o no sea lo suficientemente líquido para permitir que los tenedores vendan sus certificados.

Información a revelar sobre el valor de los activos netos atribuibles a los tenedores de las unidades de inversión [bloque de texto]

N/A

Información a revelar sobre participaciones no controladoras [bloque de texto]

N/A

Información a revelar sobre activos no circulantes mantenidos para la venta y operaciones discontinuadas [bloque de texto]

N/A

Información a revelar sobre activos no circulantes o grupo de activos para su disposición clasificados como mantenidos para la venta [bloque de texto]

N/A

Información a revelar sobre objetivos, políticas y procesos para la gestión del patrimonio [bloque de texto]

El Fideicomiso CIB/2592 tiene como objetivo principal crear una estructura para que el Fiduciario pueda (i) emitir y ofrecer públicamente y de forma restringida Certificados Bursátiles en México (ii) destinar los recursos derivados de la Emisión Inicial y cualquier Emisión Subsecuente para hacer Inversiones, ya sea directamente o a través de uno o varios Vehículos de Inversión, (iii) distribuir los productos de los Vehículos de Inversión e Inversiones, junto con otros montos depositados en las Cuentas del Fideicomiso, entre los Tenedores y el Fideicomisario en Segundo Lugar conforme a los términos establecidos en el Contrato de Fideicomiso y (iv) realizar todas aquéllas actividades que el Administrador, o en su caso, cualquier otra Persona que conforme a los términos del Contrato de Fideicomiso o el Acta de Emisión tenga derecho a instruir al Fiduciario y que sean necesarias, recomendables, convenientes o incidentales a las actividades descritas en los incisos (i) a (iii) anteriores.

Políticas de inversión

El Fideicomiso podrá realizar inversiones, tomando como base una estrategia de búsqueda de oportunidades de Inversiones relacionadas con el desarrollo de Inmuebles Urbanos de Uso Mixto en México, y podrá invertir de forma selectiva en el desarrollo de Inmuebles Urbanos Comerciales autónomos (stand-alone), con la intención de formar un portafolio de Activos Generadores de Ingresos, que incluya principalmente, activos inmobiliarios comerciales o de oficinas de calidad institucional.

Lo anterior, en el entendido que el Desarrollador, quien es una Afiliada del Administrador, llevará a cabo de forma directa el desarrollo de los Inmuebles Urbanos de Uso Mixto e Inmuebles Urbanos Comerciales que sean propiedad del Fideicomiso

Para dichos efectos, se definen a continuación las políticas de inversión que deberá cumplir el Fideicomiso:

- El Fideicomiso podrá llevar a cabo inversiones relacionadas con activos inmobiliarios denominados Inmuebles Urbanos de Uso Mixto e Inmuebles Urbanos Comerciales, desarrollados de forma directa por el Desarrollador.
- Los Activos Multifamiliares o Activos Industriales quedan expresamente excluidos del tipo de activos a ser desarrollados por el Fiduciario.
- No más del 35% del monto máximo de la emisión podrá estar invertido directa o indirectamente a través de un vehículo de inversión, en una sola inversión, salvo que sea aprobado por la Asamblea de Tenedores.
- Con anterioridad a la fecha en que el Fiduciario invierta en una propiedad o bien inmueble, el Administrador deberá haber completado una auditoría legal, ambiental y técnica respecto de la propiedad o bien inmueble respectivo y de la propuesta de adquisición a su entera satisfacción según sea habitual para adquisiciones por el Administrador de ese tipo.

Información a revelar sobre otros activos [bloque de texto]

N/A

Información a revelar sobre otros activos circulantes [bloque de texto]

N/A

Información a revelar sobre otros pasivos circulantes [bloque de texto]

N/A

Información a revelar sobre otros pasivos [bloque de texto]

N/A

Información a revelar sobre otros activos no circulantes [bloque de texto]

N/A

Información a revelar sobre otros pasivos no circulantes [bloque de texto]

N/A

Información a revelar sobre otros gastos de operación [bloque de texto]

N/A

Información a revelar sobre otros ingresos (gastos) de operación [bloque de texto]

N/A

Información a revelar sobre otros resultados de operación [bloque de texto]

N/A

Información a revelar sobre anticipos y otros activos [bloque de texto]

N/A

Información a revelar sobre utilidades (pérdidas) por actividades de operación [bloque de texto]

N/A

Información a revelar sobre propiedades, planta y equipo [bloque de texto]

N/A

Información a revelar sobre provisiones [bloque de texto]

N/A

Información a revelar sobre la reclasificación de instrumentos financieros [bloque de texto]

N/A

Información a revelar sobre ingresos de actividades ordinarias reconocidos procedentes de contratos de construcción [bloque de texto]

N/A

Información a revelar sobre reaseguros [bloque de texto]

N/A

Información a revelar sobre partes relacionadas [bloque de texto]

Conforme los términos del contrato de administración que se celebró, el Fideicomiso CIB/2592 designó a MIRA Manager, S. de R. L. de C. V., como su Administrador con la finalidad de analizar, asesorar, opinar, negociar y en su caso, ejecutar, potenciales inversiones y desinversiones. Las funciones principales del Administrador incluyen la identificación de potenciales oportunidades de inversión, la gestión de dichas inversiones y la identificación e implementación de desinversiones.

El Fideicomiso CIB/2592 no tiene empleados, consecuentemente, no está sujeto a obligaciones de carácter laboral.

Como contraprestación por los Servicios de Administración previstos en el Contrato de Administración para el beneficio del Fideicomiso y los Vehículos de Inversión, a partir de la Fecha de Emisión Inicial y hasta la fecha en que el Administrador deje de prestar sus servicios, el Fiduciario deberá pagar al Administrador una comisión trimestral, por un monto igual a:

(i) antes del vencimiento del Período de Inversión, la suma de:

(1) la cantidad que resulte de aplicar 2.00% anual sobre el Monto Asignado para Inversión, más IVA; más

(2) la cantidad que resulte de aplicar 1.00% anual sobre el Monto Máximo de la Emisión No Asignado, más IVA

(ii) después de vencido el Período de Inversión pero antes de que tenga lugar el Término de la Etapa de Desarrollo del Fondo, la suma de:

(1) la cantidad que resulte de aplicar 1.85% anual sobre el Capital Invertido en Otros Activos Restante, más IVA; más

(2) la cantidad que resulte de aplicar 1.00% anual sobre el Valor Neto de los Activos Generadores de Ingresos Estabilizados Restantes, más IVA,

(iii) después de que tenga lugar el Término de la Etapa de Desarrollo del Fondo, la cantidad que resulte de aplicar 1.00% anual sobre la suma de (1) el Valor Neto de los Activos Generadores de Ingresos Estabilizados Restantes, y (2) el Capital Invertido en Otros Activos Restante; más IVA.

Al 30 de junio de 2021 las cuentas por pagar a partes relacionadas ascienden a $24,031.

Información a revelar sobre gastos de investigación y desarrollo [bloque de texto]

N/A

Información a revelar sobre reservas dentro de patrimonio [bloque de texto]

N/A

Información a revelar sobre efectivo y equivalentes de efectivo restringidos [bloque de texto]

N/A

Información a revelar sobre ingresos de actividades ordinarias [bloque de texto]

N/A

Información a revelar sobre acuerdos de concesión de servicios [bloque de texto]

N/A

Información a revelar sobre patrimonio, reservas y otras participaciones en el patrimonio [bloque de texto]

N/A

Información a revelar sobre pasivos subordinados [bloque de texto]

N/A

Información a revelar sobre subsidiarias [bloque de texto]

N/A

Información a revelar sobre un resumen de las políticas contables significativas [bloque de texto]

a. ***Declaración de cumplimiento***

Los estados financieros del Fideicomiso CIB/2592 han sido preparados de acuerdo con las IFRS emitidas por IASB.

b. ***Bases de medición***

Los estados financieros del Fideicomiso CIB/2592 han sido preparados sobre la base de costo histórico, excepto por las inversiones y los activos netos atribuibles a los Fideicomisarios que se valúan a sus valores razonables al cierre de cada periodo, como se explica en las políticas contables incluidas más adelante.

i. Costo histórico

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

ii. Valor razonable

El valor razonable se define como el precio que se recibiría por vender un activo o que se pagaría por transferir un pasivo en una transacción ordenada entre participantes en el mercado a la fecha de valuación, independientemente de si ese precio es observable o estimado utilizando otra técnica de valuación. Al estimar el valor razonable de un activo o un pasivo, el Fideicomiso CIB/2592 tiene en cuenta las características del activo o pasivo, si los participantes del mercado tomarían esas características al momento de fijar el precio del activo o pasivo en la fecha de medición.

Ver Nota 6, para información adicional acerca de las mediciones de valor razonable del Fideicomiso CIB/2592.

c. ***Instrumentos financieros***

Los activos y pasivos financieros se reconocen cuando el Fideicomiso CIB/2592 se convierte en una parte de las disposiciones contractuales de los instrumentos.

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

d. ***Activos financieros***

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

Clasificación de activos financieros

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

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

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

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

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

A pesar de lo anterior, el Fideicomiso CIB/2592 puede hacer la siguiente elección /designación irrevocable en el

reconocimiento inicial de un activo financiero:

- el Fideicomiso CIB/2592 puede elegir irrevocablemente presentar cambios subsecuentes en el valor razonable de una inversión de capital en otros resultados integrales si se cumplen ciertos criterios; y
- el Fideicomiso CIB/2592 podrá designar irrevocablemente un instrumento de deuda que cumpla los criterios de costo amortizado o de valor razonable a través de otros resultados integrales si al hacerlo elimina o reduce significativamente una asimetría contable.

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

Los activos financieros que no cumplen con los criterios para ser medidos al costo amortizado o valor razonable a través de otros resultados integrales se miden a valor razonable a través de resultados. Específicamente: las inversiones en instrumentos de patrimonio se clasifican a valor razonable a través de resultados, a menos que el Fideicomiso CIB/2592 designe una inversión de patrimonio que no se mantiene para negociar ni una contraprestación contingente que surja de una combinación de negocios a valor razonable a través de otros resultados integrales en el reconocimiento inicial.

Los instrumentos de deuda que no cumplen con los criterios de costo amortizado o con los criterios de valor razonable a través de otros resultados integrales se clasifican con valor razonable a través de resultados. Además, los instrumentos de deuda que cumplen con los criterios de costo amortizado o los criterios valor razonable a través de otros resultados integrales pueden designarse como valor razonable a través de resultados en el momento del reconocimiento inicial si dicha designación elimina o reduce significativamente una inconsistencia de medición o reconocimiento (denominada "disparidad contable") que surgiría de la medición activos o pasivos o el reconocimiento de las ganancias y pérdidas sobre ellos en diferentes bases. El Fideicomiso CIB/2592 no ha designado ningún instrumento de deuda con valor razonable a través de resultados.

Deterioro de activos financieros

El Fideicomiso CIB/2592 reconoce una provisión para pérdidas por 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.

El Fideicomiso CIB/2592 reconoce pérdidas crediticias esperadas de por vida para las cuentas por cobrar comerciales, los activos contractuales y las cuentas por cobrar por arrendamiento. Las pérdidas crediticias esperadas en estos activos financieros se estiman utilizando una matriz de provisión basada en la experiencia histórica de pérdidas crediticias del Fideicomiso CIB/2592, ajustada por factores que son específicos de los deudores, las condiciones económicas generales y una evaluación tanto de la dirección actual como de la previsión de condiciones en la fecha de reporte, incluyendo el valor temporal del dinero cuando sea apropiado.

Para todos los demás instrumentos financieros, el Fideicomiso CIB/2592 reconoce la pérdida crediticia esperada de por vida cuando ha habido un aumento significativo en el riesgo crediticio desde el reconocimiento inicial. Sin embargo, si el riesgo crediticio en el instrumento financiero no ha aumentado significativamente desde el reconocimiento inicial, el Fideicomiso CIB/2592 mide la provisión para pérdidas para ese instrumento financiero en una cantidad igual a la pérdida crediticia esperada a 12 meses.

La pérdida crediticia esperada de por vida representa las pérdidas crediticias esperadas que resultarán de

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

Baja de activos financieros

El Fideicomiso CIB/2592 da de baja un activo financiero solo cuando los derechos contractuales de los flujos de efectivo del activo expiran, o cuando transfiere el activo financiero y sustancialmente todos los riesgos y beneficios de la propiedad del activo a otra entidad. Si el Fideicomiso CIB/2592 no transfiere ni retiene sustancialmente todos los riesgos y beneficios de la propiedad y continúa controlando el activo transferido, el Fideicomiso CIB/2592 reconoce su interés retenido en el activo y un pasivo asociado por los montos que deba pagar. Si el Fideicomiso CIB/2592 retiene sustancialmente todos los riesgos y beneficios de la propiedad de un activo financiero transferido, el Fideicomiso CIB/2592 continúa reconociendo el activo financiero y también reconoce un préstamo garantizado por los ingresos recibidos.

Al darse de baja de un activo financiero medido al costo amortizado, la diferencia entre el valor en libros del activo y la suma de la contraprestación recibida y por cobrar se reconoce en resultados. Además, al darse de baja de una inversión en un instrumento de deuda clasificado como valor razonable a través de otros resultados integrales, la ganancia o pérdida acumulada previamente acumulada en la reserva de revaluación de inversiones se reclasifica a utilidad o pérdida. En contraste, en la baja de una inversión en un instrumento de capital que el Fideicomiso CIB/2592 eligió en el reconocimiento inicial para medir a valor razonable a través de otros resultados integrales, la ganancia o pérdida acumulada previamente acumulada en la reserva de revaluación de inversiones no se reclasifica a utilidad o pérdida, sino que se transfiere a utilidades (déficit) acumulado.

Pasivos financieros y capital

Clasificación como deuda o capital

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

Instrumentos de capital

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

La recompra de los instrumentos de capital propios del Fideicomiso CIB/2592 se reconoce y se deduce directamente en el capital. No se reconoce ninguna ganancia o pérdida en utilidad o pérdida en la compra, venta, emisión o cancelación de los instrumentos de capital propios del Fideicomiso CIB/2592.

Instrumentos compuestos

Los componentes de los títulos de préstamos convertibles emitidas por el Fideicomiso CIB/2592 se clasifican por separado como pasivos financieros y capital, de acuerdo con el contenido de los acuerdos contractuales y las definiciones de un pasivo financiero y un instrumento de capital. Una opción de conversión que se liquidará mediante el intercambio de un monto fijo de efectivo u otro activo financiero por un número fijo de los instrumentos de capital propios del Fideicomiso CIB/2592 es un instrumento de capital.

En la fecha de emisión, el valor razonable del componente de pasivo se estima utilizando la tasa de interés de mercado prevaleciente para un instrumento no convertible similar. Esta cantidad se registra como un pasivo sobre una base de costo amortizado utilizando el método de interés efectivo hasta que se extinga al momento de la conversión o en la fecha de vencimiento del instrumento.

La opción de conversión clasificada como capital se determina deduciendo el monto del componente del pasivo del valor razonable del instrumento compuesto en su totalidad. Esto se reconoce e incluye en el capital neto, neto de los efectos del impuesto sobre la renta, y no se vuelve a medir posteriormente. Además, la opción de conversión clasificada como capital permanecerá en el capital hasta que se ejerza la opción de conversión, en cuyo caso, el saldo reconocido en el capital se transferirá a otro capital. Cuando la opción de conversión no se ejerce en la fecha de vencimiento del título de préstamo convertible, el saldo reconocido en el capital se transferirá a otro capital. No se reconoce ninguna ganancia o pérdida en utilidad o pérdida luego de la conversión o vencimiento de la opción de conversión.

Los costos de transacción relacionados con la emisión de los títulos de préstamos convertibles se asignan a los componentes de pasivo y capital en proporción a la asignación de los ingresos brutos. Los costos de transacción relacionados con el componente de capital se reconocen directamente en el capital. Los costos de transacción relacionados con el componente de pasivo se incluyen en el importe en libros del componente de pasivo y se amortizan durante la vida de las notas de préstamo convertibles utilizando el método de interés efectivo.

Pasivos financieros y capital

Clasificación como deuda o patrimonio

El Fideicomiso clasifica los certificados como pasivos financieros, en consecuencia, de acuerdo a lo establecido en la IAS 32 “Instrumentos Financieros: Presentación”, presenta los mismos como activos netos atribuibles a los Fideicomisarios.

Pasivos financieros

Todos los pasivos financieros se miden subsecuentemente a costo amortizado utilizando el método de interés efectivo o a valor razonable a través de resultados.

Ganancias y pérdidas cambiarias

Para los pasivos financieros que están denominados en una moneda extranjera y se miden al costo amortizado al final de cada período de reporte, las ganancias y pérdidas en moneda extranjera se determinan con base en el costo amortizado de los instrumentos. Estas ganancias y pérdidas en moneda extranjera se reconocen en la partida “Otras ganancias y pérdidas” en resultados para pasivos financieros que no forman parte de una relación de cobertura designada. Para aquellos que están designados como un instrumento de cobertura para una cobertura de riesgo de moneda extranjera, las ganancias y pérdidas en moneda extranjera se reconocen en otro resultado integral y se acumulan en un componente separado del patrimonio.

El valor razonable de los pasivos financieros denominados en una moneda extranjera se determina en esa moneda extranjera y se convierte al tipo de cambio al final del periodo sobre el que se informa. Para los pasivos financieros que se miden a valor razonable a través de resultados, el componente de moneda extranjera forma parte de las ganancias o pérdidas del valor razonable y se reconoce en utilidad o pérdida para los pasivos financieros que no forman parte de una relación de cobertura designada.

Baja de pasivos financieros

El Fideicomiso CIB/2592 da de baja los pasivos financieros si, y solo si, las obligaciones del Fideicomiso CIB/2592 se cumplen, cancelan o han expirado. La diferencia entre el importe en libros del pasivo financiero dado de baja y la contraprestación pagada y pagadera se reconoce en resultados.

Cuando el Fideicomiso CIB/2592 intercambia con el prestamista existente un instrumento de deuda en otro con términos sustancialmente diferentes, dicho intercambio se contabiliza como una extinción del pasivo financiero original y el reconocimiento de un nuevo pasivo financiero. De manera similar, el Fideicomiso CIB/2592 considera la modificación sustancial de los términos de un pasivo existente o parte de él como una extinción del pasivo financiero original y el reconocimiento de un nuevo pasivo. Se asume que los términos son sustancialmente diferentes si el valor presente descontado de los flujos de efectivo bajo los nuevos términos, incluyendo cualquier tarifa pagada neta de cualquier tarifa recibida y descontada utilizando la tasa efectiva original es al menos un 10% diferente de la actual descontada Valor de los flujos de efectivo remanentes del pasivo financiero original. Si la modificación no es sustancial, la diferencia entre: (1) el importe en libros de la responsabilidad antes de la modificación; y (2) el valor presente de los flujos de efectivo después de la modificación debe reconocerse en resultados como la ganancia o pérdida por modificación dentro de otras ganancias y pérdidas.

e. ***Entidad de Inversión***

El Fideicomiso CIB/2592 cumple con la definición de una "Entidad de Inversión" conforme lo establecido en la IFRS 10, "*Estados Financieros Consolidados*", la cual establece que una entidad de inversión es aquella que cumple con las siguientes características: i) obtiene fondos de uno o más inversionistas con el fin de proporcionarles servicios de administración de inversiones, ii) tiene el compromiso hacia un inversionista o inversionistas de que el propósito del negocio es invertir los fondos exclusivamente para retornos de capital, ingresos por inversiones, o ambos, iii) mide y evalúa el desempeño de sustancialmente todas sus inversiones en base al valor razonable. Consecuentemente, las inversiones en las Sociedades Promovidas o Vehículos de Inversión en las que el Fideicomiso ejerce control no se consolidan.

f. **Inversión en asociadas**

El Fideicomiso CIB/2592 de acuerdo a la IAS 28 "Inversiones en Asociadas y Negocios Conjuntos" aplica la exención de la aplicación del método de participación que establece que cuando la inversión en una asociada es mantenida por, o indirectamente a través de organizaciones de capital de riesgo, o fondos mutuos, fondos fiduciarios y entidades similares, como entidades de inversión definidas en IFRS 10, esas inversiones pueden medirse al valor razonable con cambios en resultados de acuerdo con la IFRS 9 Instrumentos financieros.

g. ***Efectivo y equivalentes de efectivo***

Consisten principalmente en depósitos bancarios en cuentas de cheques e inversiones en valores a corto plazo, de gran liquidez, fácilmente convertibles en efectivo con vencimiento hasta de tres meses a partir de su fecha de adquisición y sujetos a riesgos poco significativos de cambios en valor. El efectivo se presenta a valor nominal; las fluctuaciones en su valor se reconocen en los resultados del periodo. Los equivalentes de efectivo están representados principalmente por inversiones en mesa de dinero.

h. ***Pagos anticipados***

Consisten en el saldo pendiente de aplicar a los pagos anuales hechos por anticipado a MONEX Casa de Bolsa por desempeñar sus funciones de representante común y a CI Banco por sus funciones como fiduciario. Dichos pagos fueron efectuados de acuerdo a los montos y condiciones pactados en el Contrato del Fideicomiso.

i. ***Impuestos a la utilidad***

El Fideicomiso CIB/2592 es una entidad que no tiene personalidad jurídica propia y opera como un Fideicomiso no empresarial de conformidad con la regla 3.1.15 de la Resolución Miscelánea Fiscal vigente, por consiguiente, las operaciones del Fideicomiso CIB/2592 deben sujetarse al régimen fiscal aplicable al Fideicomitente. Consecuentemente, el Fideicomiso CIB/2592 no es sujeto del ISR ni se reconoce el impuesto diferido y estará libre de cumplir con obligaciones fiscales por cuenta de sus fideicomitentes o fideicomisarios.

j. ***Provisiones***

Las provisiones se reconocen cuando el Fideicomiso CIB/2592 tiene una obligación presente (ya sea legal o asumida) como resultado de un suceso pasado, es probable que el Fideicomiso CIB/2592 tenga que liquidar la obligación, y puede hacerse una estimación confiable del importe de la obligación.

k. ***Transacciones en divisas extranjeras***

Las transacciones en divisas extranjeras se registran al tipo de cambio vigente a la fecha de su celebración. Los activos y pasivos monetarios en divisas extranjeras se valúan en moneda nacional al tipo de cambio vigente a la fecha de los estados financieros. Las fluctuaciones cambiarias se registran en los resultados.

l. ***Estados de flujos de efectivo***

El Fideicomiso CIB/2592 presenta sus estados de flujos de efectivo utilizando el método indirecto. Los intereses recibidos se clasifican como flujos de efectivo de inversión, mientras que los intereses pagados se clasifican como flujos de efectivo de financiamiento.

m. ***Reconocimiento de ingresos***

Los ingresos por intereses se reconocen conforme se devengan.

n. ***Gastos***

Todos los gastos se reconocen en el estado de resultados conforme se devengan.

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

N/A

Información a revelar sobre proveedores y otras cuentas por pagar [bloque de texto]

N/A

Información a revelar sobre clientes y otras cuentas por cobrar [bloque de texto]

N/A

Información a revelar sobre ingresos (gastos) [bloque de texto]

N/A

Riesgos relacionados con instrumentos financieros [bloque de texto]

N/A

Inversiones conservadas al vencimiento [bloque de texto]

N/A

Impuesto al valor agregado a favor [bloque de texto]

El Fideicomiso es considerado un fideicomiso no empresarial de conformidad con lo establecido en la regla 3.1.15 de la Resolución Miscelánea Fiscal para el ejercicio 2021. En la medida en que los ingresos que se obtenga el Fideicomiso en un ejercicio fiscal provengan en un 90% o más de ingresos por el otorgamiento del uso o goce temporal de bienes inmuebles u otros ingresos pasivos tales como intereses, ganancia por la enajenación de acciones, dividendos ganancia cambiaria o ajuste anual por inflación acumulable, el Fideicomiso no estará sujeto al régimen establecido en el artículo 13 de la LISR aplicable a actividades empresariales a través de un fideicomiso.

De acuerdo con lo anterior y con lo establecido en la regla 3.1.15, al no realizarse actividades empresariales a través del Fideicomiso emisor, este puede ser considerado como transparente para efectos fiscales por lo que los ingresos derivados de las inversiones que realice, se considerarán como atribuibles de manera directa a los fideicomisarios del Fideicomiso y estos, deberán de dar el tratamiento fiscal aplicable de acuerdo con el régimen fiscal que a cada uno de ellos le corresponda. En este sentido, las actividades del otorgamiento del uso o goce temporal de bienes inmuebles no se realizarán a través del fideicomiso emisor si no por los vehículos de inversión.

Con base en lo anterior, al no realizarse actividades gravadas para efectos de IVA a través del fideicomiso emisor no podrá acreditar el IVA de las erogaciones que este realice por motivo de la oferta pública o de su operación.

Activos netos [bloque de texto]

N/A

Posición en moneda extranjera [bloque de texto]

N/A

Inversiones en acciones [bloque de texto]

N/A

[800600] Notas - Lista de políticas contables

Información a revelar sobre un resumen de las políticas contables significativas [bloque de texto]

a. ***Declaración de cumplimiento***

Los estados financieros del Fideicomiso CIB/2592 han sido preparados de acuerdo con las IFRS emitidas por IASB.

b. ***Bases de medición***

Los estados financieros del Fideicomiso CIB/2592 han sido preparados sobre la base de costo histórico, excepto por las inversiones y los activos netos atribuibles a los Fideicomisarios que se valúan a sus valores razonables al cierre de cada periodo, como se explica en las políticas contables incluidas más adelante.

i. Costo histórico

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

ii. Valor razonable

El valor razonable se define como el precio que se recibiría por vender un activo o que se pagaría por transferir un pasivo en una transacción ordenada entre participantes en el mercado a la fecha de valuación, independientemente de si ese precio es observable o estimado utilizando otra técnica de valuación. Al estimar el valor razonable de un activo o un pasivo, el Fideicomiso CIB/2592 tiene en cuenta las características del activo o pasivo, si los participantes del mercado tomarían esas características al momento de fijar el precio del activo o pasivo en la fecha de medición.

Ver Nota 6, para información adicional acerca de las mediciones de valor razonable del Fideicomiso CIB/2592.

c. ***Instrumentos financieros***

Los activos y pasivos financieros se reconocen cuando el Fideicomiso CIB/2592 se convierte en una parte de las disposiciones contractuales de los instrumentos.

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

d. ***Activos financieros***

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

Clasificación de activos financieros

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

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

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

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

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

A pesar de lo anterior, el Fideicomiso CIB/2592 puede hacer la siguiente elección /designación irrevocable en el reconocimiento inicial de un activo financiero:

- el Fideicomiso CIB/2592 puede elegir irrevocablemente presentar cambios subsecuentes en el valor razonable de una inversión de capital en otros resultados integrales si se cumplen ciertos criterios; y
- el Fideicomiso CIB/2592 podrá designar irrevocablemente un instrumento de deuda que cumpla los criterios de costo amortizado o de valor razonable a través de otros resultados integrales si al hacerlo elimina o reduce significativamente una asimetría contable.

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

Los activos financieros que no cumplen con los criterios para ser medidos al costo amortizado o valor razonable a través de otros resultados integrales se miden a valor razonable a través de resultados. Específicamente: las inversiones en instrumentos de patrimonio se clasifican a valor razonable a través de resultados, a menos que el Fideicomiso CIB/2592 designe una inversión de patrimonio que no se mantiene para negociar ni una contraprestación contingente que surja de una combinación de negocios a valor razonable a través de otros resultados integrales en el reconocimiento inicial.

Los instrumentos de deuda que no cumplen con los criterios de costo amortizado o con los criterios de valor razonable a través de otros resultados integrales se clasifican con valor razonable a través de resultados. Además, los instrumentos de deuda que cumplen con los criterios de costo amortizado o los criterios valor razonable a través de otros resultados integrales pueden designarse como valor razonable a través de resultados en el momento del reconocimiento inicial si dicha designación elimina o reduce significativamente una inconsistencia de medición o reconocimiento (denominada "disparidad contable") que surgiría de la medición activos o pasivos o el reconocimiento de las ganancias y pérdidas sobre ellos en diferentes bases. El Fideicomiso CIB/2592 no ha designado ningún instrumento de deuda con valor razonable a través de resultados.

Deterioro de activos financieros

El Fideicomiso CIB/2592 reconoce una provisión para pérdidas por 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.

El Fideicomiso CIB/2592 reconoce pérdidas crediticias esperadas de por vida para las cuentas por cobrar comerciales, los activos contractuales y las cuentas por cobrar por arrendamiento. Las pérdidas crediticias esperadas en estos activos financieros se estiman utilizando una matriz de provisión basada en la experiencia histórica de pérdidas crediticias del Fideicomiso CIB/2592, ajustada por factores que son específicos de los deudores, las condiciones económicas generales y una evaluación tanto de la dirección actual como de la previsión de condiciones en la fecha de reporte, incluyendo el valor temporal del dinero cuando sea apropiado.

Para todos los demás instrumentos financieros, el Fideicomiso CIB/2592 reconoce la pérdida crediticia esperada de por vida cuando ha habido un aumento significativo en el riesgo crediticio desde el reconocimiento inicial. Sin embargo, si el riesgo crediticio en el instrumento financiero no ha aumentado significativamente desde el reconocimiento inicial, el Fideicomiso CIB/2592 mide la provisión para pérdidas para ese instrumento financiero en una cantidad igual a la pérdida crediticia esperada a 12 meses.

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

Baja de activos financieros

El Fideicomiso CIB/2592 da de baja un activo financiero solo cuando los derechos contractuales de los flujos de efectivo del activo expiran, o cuando transfiere el activo financiero y sustancialmente todos los riesgos y beneficios de la propiedad del activo a otra entidad. Si el Fideicomiso CIB/2592 no transfiere ni retiene sustancialmente todos los riesgos y beneficios de la propiedad y continúa controlando el activo transferido, el Fideicomiso CIB/2592 reconoce su interés retenido en el activo y un pasivo asociado por los montos que deba pagar. Si el Fideicomiso CIB/2592 retiene sustancialmente todos los riesgos y beneficios de la propiedad de un activo financiero transferido, el Fideicomiso CIB/2592 continúa reconociendo el activo financiero y también reconoce un préstamo garantizado por los ingresos recibidos.

Al darse de baja de un activo financiero medido al costo amortizado, la diferencia entre el valor en libros del activo y la suma de la contraprestación recibida y por cobrar se reconoce en resultados. Además, al darse de baja de una inversión en un instrumento de deuda clasificado como valor razonable a través de otros resultados integrales, la ganancia o pérdida acumulada previamente acumulada en la reserva de revaluación de inversiones se reclasifica a utilidad o pérdida. En contraste, en la baja de una inversión en un instrumento de capital que el Fideicomiso CIB/2592 eligió en el reconocimiento inicial para medir a valor razonable a través de otros resultados integrales, la ganancia o pérdida acumulada previamente acumulada en la reserva de revaluación de inversiones no se reclasifica a utilidad o pérdida, sino que se transfiere a utilidades (déficit) acumulado.

Pasivos financieros y capital

Clasificación como deuda o capital

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

Instrumentos de capital

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

La recompra de los instrumentos de capital propios del Fideicomiso CIB/2592 se reconoce y se deduce directamente en el capital. No se reconoce ninguna ganancia o pérdida en utilidad o pérdida en la compra, venta, emisión o cancelación de los instrumentos de capital propios del Fideicomiso CIB/2592.

Instrumentos compuestos

Los componentes de los títulos de préstamos convertibles emitidas por el Fideicomiso CIB/2592 se clasifican por separado como pasivos financieros y capital, de acuerdo con el contenido de los acuerdos contractuales y las definiciones de un pasivo financiero y un instrumento de capital. Una opción de conversión que se liquidará mediante el intercambio de un monto fijo de efectivo u otro activo financiero por un número fijo de los instrumentos de capital propios del Fideicomiso CIB/2592 es un instrumento de capital.

En la fecha de emisión, el valor razonable del componente de pasivo se estima utilizando la tasa de interés de mercado prevaleciente para un instrumento no convertible similar. Esta cantidad se registra como un pasivo sobre una base de costo amortizado utilizando el método de interés efectivo hasta que se extinga al momento de la conversión o en la fecha de vencimiento del instrumento.

La opción de conversión clasificada como capital se determina deduciendo el monto del componente del pasivo del valor razonable del instrumento compuesto en su totalidad. Esto se reconoce e incluye en el capital neto, neto de los efectos del impuesto sobre la renta, y no se vuelve a medir posteriormente. Además, la opción de conversión clasificada como capital permanecerá en el capital hasta que se ejerza la opción de conversión, en cuyo caso, el saldo reconocido en el capital se transferirá a otro capital. Cuando la opción de conversión no se ejerce en la fecha de vencimiento del título de préstamo convertible, el saldo reconocido en el capital se transferirá a otro capital. No se reconoce ninguna ganancia o pérdida en utilidad o pérdida luego de la conversión o vencimiento de la opción de conversión.

Los costos de transacción relacionados con la emisión de los títulos de préstamos convertibles se asignan a los componentes de pasivo y capital en proporción a la asignación de los ingresos brutos. Los costos de transacción relacionados con el componente de capital se reconocen directamente en el capital. Los costos de transacción relacionados con el componente de pasivo se incluyen en el importe en libros del componente de pasivo y se amortizan durante la vida de las notas de préstamo convertibles utilizando el método de interés efectivo.

Pasivos financieros y capital

Clasificación como deuda o patrimonio

El Fideicomiso clasifica los certificados como pasivos financieros, en consecuencia, de acuerdo a lo establecido en la IAS 32 “Instrumentos Financieros: Presentación”, presenta los mismos como activos netos atribuibles a los Fideicomisarios.

Pasivos financieros

Todos los pasivos financieros se miden subsecuentemente a costo amortizado utilizando el método de interés efectivo o a valor razonable a través de resultados.

Ganancias y pérdidas cambiarias

Para los pasivos financieros que están denominados en una moneda extranjera y se miden al costo amortizado al final de cada período de reporte, las ganancias y pérdidas en moneda extranjera se determinan con base en el costo amortizado de los instrumentos. Estas ganancias y pérdidas en moneda extranjera se reconocen en la partida "Otras ganancias y pérdidas" en resultados para pasivos financieros que no forman parte de una relación de cobertura designada. Para aquellos que están designados como un instrumento de cobertura para una cobertura de riesgo de moneda extranjera, las ganancias y pérdidas en moneda extranjera se reconocen en otro resultado integral y se acumulan en un componente separado del patrimonio.

El valor razonable de los pasivos financieros denominados en una moneda extranjera se determina en esa moneda extranjera y se convierte al tipo de cambio al final del periodo sobre el que se informa. Para los pasivos financieros que se miden a valor razonable a través de resultados, el componente de moneda extranjera forma parte de las ganancias o pérdidas del valor razonable y se reconoce en utilidad o pérdida para los pasivos financieros que no forman parte de una relación de cobertura designada.

Baja de pasivos financieros

El Fideicomiso CIB/2592 da de baja los pasivos financieros si, y solo si, las obligaciones del Fideicomiso CIB/2592 se cumplen, cancelan o han expirado. La diferencia entre el importe en libros del pasivo financiero dado de baja y la contraprestación pagada y pagadera se reconoce en resultados.

Cuando el Fideicomiso CIB/2592 intercambia con el prestamista existente un instrumento de deuda en otro con términos sustancialmente diferentes, dicho intercambio se contabiliza como una extinción del pasivo financiero original y el reconocimiento de un nuevo pasivo financiero. De manera similar, el Fideicomiso CIB/2592 considera la modificación sustancial de los términos de un pasivo existente o parte de él como una extinción del pasivo financiero original y el reconocimiento de un nuevo pasivo. Se asume que los términos son sustancialmente diferentes si el valor presente descontado de los flujos de efectivo bajo los nuevos términos, incluyendo cualquier tarifa pagada neta de cualquier tarifa recibida y descontada utilizando la tasa efectiva original es al menos un 10% diferente de la actual descontada Valor de los flujos de efectivo remanentes del pasivo financiero original. Si la modificación no es sustancial, la diferencia entre: (1) el importe en libros de la responsabilidad antes de la modificación; y (2) el valor presente de los flujos de efectivo después de la modificación debe reconocerse en resultados como la ganancia o pérdida por modificación dentro de otras ganancias y pérdidas.

e. ***Entidad de Inversión***

El Fideicomiso CIB/2592 cumple con la definición de una "Entidad de Inversión" conforme lo establecido en la IFRS 10, "*Estados Financieros Consolidados*", la cual establece que una entidad de inversión es aquella que cumple con las siguientes características: i) obtiene fondos de uno o más inversionistas con el fin de proporcionarles servicios de administración de inversiones, ii) tiene el compromiso hacia un inversionista o inversionistas de que el propósito del negocio es invertir los fondos exclusivamente para retornos de capital, ingresos por inversiones, o ambos, iii) mide y evalúa el desempeño de sustancialmente todas sus inversiones en base al valor razonable. Consecuentemente, las inversiones en las Sociedades Promovidas o Vehículos de Inversión en las que el Fideicomiso ejerce control no se consolidan.

f. **Inversión en asociadas**

El Fideicomiso CIB/2592 de acuerdo a la IAS 28 “Inversiones en Asociadas y Negocios Conjuntos” aplica la exención de la aplicación del método de participación que establece que cuando la inversión en una asociada es mantenida por, o indirectamente a través de organizaciones de capital de riesgo, o fondos mutuos, fondos fiduciarios y entidades similares, como entidades de inversión definidas en IFRS 10, esas inversiones pueden medirse al valor razonable con cambios en resultados de acuerdo con la IFRS 9 Instrumentos financieros.

g. ***Efectivo y equivalentes de efectivo***

Consisten principalmente en depósitos bancarios en cuentas de cheques e inversiones en valores a corto plazo, de gran liquidez, fácilmente convertibles en efectivo con vencimiento hasta de tres meses a partir de su fecha de adquisición y sujetos a riesgos poco significativos de cambios en valor. El efectivo se presenta a valor nominal; las fluctuaciones en su valor se reconocen en los resultados del periodo. Los equivalentes de efectivo están representados principalmente por inversiones en mesa de dinero.

h. ***Pagos anticipados***

Consisten en el saldo pendiente de aplicar a los pagos anuales hechos por anticipado a MONEX Casa de Bolsa por desempeñar sus funciones de representante común y a CI Banco por sus funciones como fiduciario. Dichos pagos fueron efectuados de acuerdo a los montos y condiciones pactados en el Contrato del Fideicomiso.

i. ***Impuestos a la utilidad***

El Fideicomiso CIB/2592 es una entidad que no tiene personalidad jurídica propia y opera como un Fideicomiso no empresarial de conformidad con la regla 3.1.15 de la Resolución Miscelánea Fiscal vigente, por consiguiente, las operaciones del Fideicomiso CIB/2592 deben sujetarse al régimen fiscal aplicable al Fideicomitente. Consecuentemente, el Fideicomiso CIB/2592 no es sujeto del ISR ni se reconoce el impuesto diferido y estará libre de cumplir con obligaciones fiscales por cuenta de sus fideicomitentes o fideicomisarios.

j. ***Provisiones***

Las provisiones se reconocen cuando el Fideicomiso CIB/2592 tiene una obligación presente (ya sea legal o asumida) como resultado de un suceso pasado, es probable que el Fideicomiso CIB/2592 tenga que liquidar la obligación, y puede hacerse una estimación confiable del importe de la obligación.

k. ***Transacciones en divisas extranjeras***

Las transacciones en divisas extranjeras se registran al tipo de cambio vigente a la fecha de su celebración. Los activos y pasivos monetarios en divisas extranjeras se valúan en moneda nacional al tipo de cambio vigente a la fecha de los estados financieros. Las fluctuaciones cambiarias se registran en los resultados.

l. ***Estados de flujos de efectivo***

El Fideicomiso CIB/2592 presenta sus estados de flujos de efectivo utilizando el método indirecto. Los intereses recibidos se clasifican como flujos de efectivo de inversión, mientras que los intereses pagados se clasifican como flujos de efectivo de financiamiento.

m. ***Reconocimiento de ingresos***

Los ingresos por intereses se reconocen conforme se devengan.

n. ***Gastos***

Todos los gastos se reconocen en el estado de resultados conforme se devengan.

Descripción de la política contable de activos financieros disponibles para la venta [bloque de texto]

N/A

Descripción de la política contable para costos de préstamos [bloque de texto]

N/A

Descripción de la política contable para préstamos [bloque de texto]

Los préstamos otorgados se reconocen inicialmente por el importe de la contraprestación incondicional a menos que contengan componentes de financiamiento significativos, en cuyo caso se reconocen a valor razonable. El Fideicomiso mantiene los préstamos con el objetivo de recolectar los flujos de efectivo contractuales y, por lo tanto, los mide posteriormente a costo amortizado utilizando el método de tasa de interés efectiva.

Descripción de la política contable para flujos de efectivo [bloque de texto]

El Fideicomiso presenta sus estados de flujos de efectivo utilizando el método indirecto. Los intereses recibidos provenientes de préstamos otorgados se clasifican como flujos de efectivo de inversión, mientras que los intereses pagados se clasifican como flujos de efectivo de financiamiento.

Descripción de la política contable para construcciones en proceso [bloque de texto]

N/A

Descripción de la política contable de los costos de adquisición [bloque de texto]

N/A

Descripción de la política contable para provisiones para retiro del servicio, restauración y rehabilitación [bloque de texto]

N/A

Descripción de la política contable para costos de adquisición diferidos que surgen de contratos de seguro [bloque de texto]

N/A

Descripción de la política contable para gastos por depreciación [bloque de texto]

N/A

Descripción de la política contable para baja en cuentas de instrumentos financieros [bloque de texto]

Baja de activos financieros

El Fideicomiso CIB/2592 da de baja un activo financiero solo cuando los derechos contractuales de los flujos de efectivo del activo expiran, o cuando transfiere el activo financiero y sustancialmente todos los riesgos y beneficios de la prioridad del activo a otra entidad. Si el Fideicomiso CIB/2592 no transfiere ni retiene sustancialmente todos los riesgos y beneficios de la prioridad y continúa controlando el activo transferido, el Fideicomiso CIB/2592 reconoce su interés retenido en el activo y un pasivo asociado por los montos que deba pagar. Si el Fideicomiso CIB/2592 retiene sustancialmente todos los riesgos y beneficios de la propiedad de un activo financiero transferido, el Fideicomiso CIB/2592 continúa reconociendo el activo financiero y también reconoce un préstamo garantizado por los ingresos recibidos.

Al darse de baja de un activo financiero medido al costo amortizado, la diferencia entre el valor en libros del activo y la suma de la contraprestación recibida y por cobrar se reconoce en resultados. Además. Al darse de baja una inversión en un instrumento de deuda clasificado como valor razonable a través de otros resultados integrales, la ganancia o pérdida acumulada previamente acumulada en la reserva de revaluación de inversiones se reclasifica a utilidad o pérdida. En contraste, en la baja de una inversión en un instrumento de capital que el Fideicomiso CIB/2592 eligió en el reconocimiento inicial para medir a valor razonable a través de otros resultados integrales, la ganancia o pérdida acumulada previamente acumulada en la reserva de la revaluación de inversiones no se reclasifica a utilidad o perdida, sino que se transfiere a utilidades (déficit) acumulado.

Baja de pasivos financieros

El Fideicomiso CIB/2592 da de baja los pasivos financieros si, y solo si, las obligaciones el Fideicomiso CIB/2592 se cumplen, cancelan o han expirado. La diferencia entre el importe en libros del pasivo financiero dado de baja y la contraprestación pagada y pagadera se reconoce en resultados.

Cuando el Fideicomiso CIB/2592 intercambia con la prestamista existente de un instrumento de deuda en otro término sustancialmente diferentes, dicho intercambio se contabiliza como una extinción del pasivo financiero original y el reconocimiento de un nuevo pasivo financiero. De manera similar, el Fideicomiso CIB/2592 considera la modificación sustancial de los términos de un pasivo existente o parte de él como una extinción del pasivo financiero original y el reconocimiento de un nuevo pasivo.

Descripción de la política contable para instrumentos financieros derivados [bloque de texto]

N/A

Descripción de la política contable para instrumentos financieros derivados y coberturas [bloque de texto]

N/A

Descripción de la política contable para la determinación de los componentes del efectivo y equivalentes de efectivo [bloque de texto]

El efectivo y equivalentes de efectivo consiste principalmente en depósitos bancarios en cuentas de cheques e inversiones en valores a corto plazo, de gran liquidez, fácilmente convertibles en efectivo con vencimientos hasta tres meses a partir de su fecha de adquisición y sujetos a riesgos poco significativos de cambios en valor. El efectivo se presenta a valor nominal; las fluctuaciones en su valor se reconocen en los resultados del periodo. Los equivalentes de efectivo están representados principalmente por inversiones en mesa de dinero.

Descripción de la política contable para operaciones discontinuadas [bloque de texto]

N/A

Descripción de la política contable para distribuciones [bloque de texto]

El Administrador podrá instruir al Fiduciario para que realice Distribuciones a los Tenedores conforme a las Secciones 12.2 y 12.3 del contrato del Fideicomiso, en las fechas y por los montos que el Administrador determine a su entera discreción.

Las distribuciones y los pagos que deban realizarse al amparo de los Certificados serán realizados exclusivamente con los bienes que integran el Patrimonio del Fideicomiso. El Patrimonio del Fideicomiso también estará disponible para realizar pagos de las demás comisiones, honorarios, gastos, obligaciones, indemnizaciones y cualesquiera pagos, responsabilidades u otras obligaciones contemplados en el Contrato de Fideicomiso. En caso de que, el Patrimonio del Fideicomiso sea insuficiente para realizar los pagos o distribuciones debidos al amparo de los Certificados, no habrá obligación del Fiduciario, del Fideicomitente, del Administrador, del Representante Común, del Intermediario Colocador o cualquiera de sus Afiliadas, de realizar dichos pagos o distribuciones respecto de los Certificados. Ni el Fiduciario (excepto con los bienes disponibles en el Patrimonio del Fideicomiso, en los términos convenidos en el Contrato de Fideicomiso), ni el Fideicomitente, ni el Administrador, ni el Representante Común, ni el Intermediario Colocador, ni cualesquiera de sus Afiliadas, estarán obligados en lo personal a hacer cualquier pago o distribución debidos al amparo de los Certificados.

Descripción de la política contable para gastos relacionados con el medioambiente [bloque de texto]

N/A

Descripción de la política contable para gastos [bloque de texto]

Todos los gastos se reconocen en el estado de resultados conforme se devengan. Los gastos relacionados al establecimiento del Fideicomiso CIB/2592 se reconocen cuando se incurren.

Descripción de las políticas contables para desembolsos de exploración y evaluación [bloque de texto]

N/A

Descripción de la política contable para mediciones al valor razonable [bloque de texto]

El valor razonable se define como el precio que se recibirá por vender un activo o que se pagaría por transferir un pasivo en una transacción ordena entre participantes en el mercado a la fecha de valuación, independientemente de si ese precio es observable o estimado utilizando otra técnica de valuación. Al estimar el valor razonable de un activo o un pasivo, el Fideicomiso CIB/2592 tiene en cuenta las características al momento de fijar el precio del activo o pasivo en la fecha de medición.

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

N/A

Descripción de la política contable para gastos financieros [bloque de texto]

N/A

Descripción de la política contable para ingresos y gastos financieros [bloque de texto]

N/A

Descripción de la política contable para activos financieros [bloque de texto]

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

Clasificación de activos financieros.

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

- Si el activo financiero se mantiene en un modelo de negocio cuyo objetivo es mantener activos financieros con el objeto 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 principal e interés sobre el monto principal.

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

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

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

Descripción de la política contable para garantías financieras [bloque de texto]

N/A

Descripción de la política contable para instrumentos financieros [bloque de texto]

N/A

Descripción de la política contable para instrumentos financieros a valor razonable con cambios en resultados [bloque de texto]

Los activos financieros que no cumplen con los criterios para ser medidos al costo amortizado o valor razonable a través de otros resultados integrales se miden a valor razonable a través de resultados. Específicamente: las inversiones en instrumentos de patrimonio se clasifican a valor razonable a través de resultados, a menos que el Fideicomiso designe una inversión de patrimonio que no se mantiene para negociar ni una contraprestación contingente que surja de una combinación de negocios a valor razonable a través de otros resultados integrales en el reconocimiento inicial.

Los instrumentos de deuda financieros que no cumplen con los criterios de costo amortizado o con los criterios de valor razonable a través de otros resultados integrales se clasifican con valor razonable a través de resultados. Además, los instrumentos de deuda que cumplen con los criterios de costo amortizado o los criterios de valor razonable a través de resultados en el momento del reconocimiento inicial si dicha designación elimina o reduce significativamente una inconsistencia de medición o reconocimiento (denominada “disparidad contable”) que surgiría de la medición de activos o pasivos o el reconocimiento de las ganancias y pérdidas sobre ellos en diferentes bases. El Fideicomiso no ha designado ningún instrumento de deuda con valor razonable a través de resultados.

Descripción de la política contable para pasivos financieros [bloque de texto]

Todos los pasivos financieros se miden subsecuentemente a costo amortizado utilizado el método de interés efectivo o valor razonable a través de resultados.

Descripción de la política contable para conversión de moneda extranjera [bloque de texto]

N/A

Descripción de la política contable para la moneda funcional [bloque de texto]

La determinación de la moneda funcional del Fideicomiso es fundamental puesto que el registro de las transacciones y las diferencias de tipo de cambio derivadas de las mismas dependen de la moneda funcional seleccionada. El Administrador ha determinado que la moneda funcional del Fideicomiso es el peso mexicano (MXN o $).

Descripción de la política contable para el crédito mercantil [bloque de texto]

N/A

Descripción de la política contable para coberturas [bloque de texto]

N/A

Descripción de la política contable para inversiones mantenidas hasta el vencimiento [bloque de texto]

N/A

Descripción de la política contable para deterioro del valor de activos [bloque de texto]

N/A

Descripción de la política contable para deterioro del valor de activos financieros [bloque de texto]

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

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

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

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

Descripción de la política contable para deterioro del valor de activos no financieros [bloque de texto]

N/A

Descripción de la política contable para impuestos a las ganancias [bloque de texto]

El fideicomiso es una entidad que no tiene personalidad jurídica propia y opera como un fideicomiso no empresarial de conformidad con la regla 3.1.15 de la RMF vigente, por consiguiente, las operaciones del fideicomiso deben sujetarse al régimen fiscal aplicable al fideicomitente. Consecuentemente, el fideicomiso no es sujeto de ISR ni se reconoce el impuesto diferido y estará libre de cumplir con obligaciones fiscales por cuenta de sus fideicomitentes o fideicomisarios.

Descripción de las políticas contables de contratos de seguro y de los activos, pasivos, ingresos y gastos relacionados [bloque de texto]

N/A

Descripción de la política contable para activos intangibles y crédito mercantil [bloque de texto]

N/A

Descripción de la política contable para activos intangibles distintos al crédito mercantil [bloque de texto]

N/A

Descripción de la política contable para ingresos y gastos por intereses [bloque de texto]

Los ingresos por intereses se reconocen conforme se devengan. Los gastos se reconocen en el estado de resultados conforme se incurren.

Descripción de las políticas contables para inversiones en asociadas [bloque de texto]

N/A

Descripción de la política contable para inversiones en asociadas y negocios conjuntos [bloque de texto]

N/A

Descripción de las políticas contables para inversiones en negocios conjuntos [bloque de texto]

N/A

Descripción de la política contable para propiedades de inversión [bloque de texto]

N/A

Descripción de la política contable para inversiones distintas de las inversiones contabilizadas utilizando el método de la participación [bloque de texto]

N/A

Descripción de la política contable para el patrimonio [bloque de texto]

Los certificados emitidos por el Fideicomiso CIB/2592 se clasifican como activos netos atribuibles a los fideicomisarios, de acuerdo con la sustancia de los acuerdos contractuales y las definiciones previstas en la IFRS 9 Instrumentos Financieros.

Descripción de la política contable para arrendamientos [bloque de texto]

N/A

Descripción de la política contable para préstamos y cuentas por cobrar [bloque de texto]

N/A

Descripción de las políticas contables para la medición de inventarios [bloque de texto]

N/A

Descripción de la política contable para activos no circulantes o grupos de activos para su disposición clasificados como mantenidos para la venta [bloque de texto]

N/A

Descripción de la política contable para activos no circulantes o grupos de activos para su disposición clasificados como mantenidos para la venta y operaciones discontinuadas [bloque de texto]

N/A

Descripción de la política contable para la compensación de instrumentos financieros [bloque de texto]

N/A

Descripción de la política contable para propiedades, planta y equipo [bloque de texto]

N/A

Descripción de la política contable para provisiones [bloque de texto]

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

Descripción de la política contable para la reclasificación de instrumentos financieros [bloque de texto]

N/A

Descripción de la política contable para el reconocimiento en el resultado del periodo de la diferencia entre el valor razonable en el reconocimiento inicial y el precio de transacción [bloque de texto]

N/A

Descripción de las políticas contables para el reconocimiento de ingresos de actividades ordinarias [bloque de texto]

N/A

Descripción de la política contable para reaseguros [bloque de texto]

N/A

Descripción de la política contable para el efectivo y equivalentes de efectivo restringido [bloque de texto]

N/A

Descripción de la política contable para costos de desmonte [bloque de texto]

N/A

Descripción de la política contable para subsidiarias [bloque de texto]

N/A

Descripción de la política contable para proveedores y otras cuentas por pagar [bloque de texto]

N/A

Descripción de la política contable para clientes y otras cuentas por cobrar [bloque de texto]

N/A

Descripción de la política contable para ingresos y gastos[bloque de texto]

N/A

Descripción de la política contable para transacciones con participaciones no controladoras [bloque de texto]

N/A

Descripción de la política contable para transacciones con partes relacionadas [bloque de texto]

N/A

Descripción de otras políticas contables relevantes para comprender los estados financieros [bloque de texto]

Contingencias

Las obligaciones o pérdidas relacionadas con contingencias se reconocen cuando es probable que sus efectos se materialicen y existan elementos razonables para su cuantificación. Si no existen estos elementos razonables, se incluye revelación en forma cualitativa en las notas a los estados financieros. Los ingresos, utilidades o activos contingentes se reconocen hasta el momento en que existe certeza de su realización.

Transacciones en divisas extranjeras

Las transacciones en divisas extranjeras se registran al tipo de cambio vigente a la fecha de su celebración. Los activos y pasivos monetarios en divisas extranjeras se valúan en moneda nacional al tipo de cambio vigente a la fecha de los estados financieros. Las fluctuaciones cambiarias se registran en los resultados.

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

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

En cumplimiento con el artículo 33 Fracción II de la Circular Única de Emisoras el Fideicomiso Irrevocable CIB/2592, emite sus estados financieros intermedios al 30 de junio de 2021, dichos estados financieros se encuentran proporcionados de acuerdo con la NIC 1, los cuales incluyen la siguiente información.

a) un estado de situación financiera al final del periodo;
b) un estado del resultado del periodo y otro resultado integral del periodo;
c) un estado de cambios en el patrimonio del periodo;
d) un estado de flujos de efectivo del periodo;
e) notas, que incluyan un resumen de las políticas contables significativas y otra información explicativa;
f) información comparativa con respecto al periodo inmediatamente anterior, tal como se especifica en los párrafos 38 y 38A de la NIC 1.

Descripción de sucesos y transacciones significativas

N/A

Descripción de las políticas contables y métodos de cálculo seguidos en los estados financieros intermedios [bloque de texto]

N/A

Explicación de la estacionalidad o carácter cíclico de operaciones intermedias

N/A

Explicación de la naturaleza e importe de las partidas, que afecten a los activos, pasivos, patrimonio, resultado neto o flujos de efectivo, que sean no usuales por su naturaleza, importe o incidencia

N/A

Explicación de la naturaleza e importe de cambios en las estimaciones de importes presentados en periodos intermedios anteriores o ejercicios contables anteriores

N/A

Explicación de cuestiones, recompras y reembolsos de títulos representativos de deuda y patrimonio

N/A

Explicación de sucesos ocurridos después del periodo intermedio sobre el que se informa que no han sido reflejados

N/A

Explicación del efecto de cambios en la composición de la entidad durante periodos intermedios

N/A

Descripción del cumplimiento con las NIIF si se aplican a la información financiera intermedia

N/A

Descripción de la naturaleza e importe del cambio en estimaciones durante el periodo intermedio final

N/A