



GICSA Hace Disponible Información sobre Asambleas de Tenedores de Cebures

Ciudad de México, México, 11 de octubre de 2024. GRUPO GICSA, S.A.B. de C.V. ("GICSA") [BMV: GICSA], compañía mexicana especializada en el desarrollo, la inversión, comercialización y operación de centros comerciales, oficinas corporativas y de uso mixto, informa que, a solicitud de tenedores, el día de hoy hizo disponible, en su página <https://www.gicsa.com.mx>, los materiales relacionados con las asambleas de tenedores certificados bursátiles identificados con claves de pizarra "GICSA 18U" y "GICSA16U", que se celebraron el pasado 7 de octubre de 2024. Se adjuntan al presente evento dichos materiales.

GICSA informará oportunamente cuando las operaciones acordadas en las asambleas antes mencionadas sean efectivas, para que así, los inversionistas y las calificadoras puedan contar con información suficiente para tomar decisiones informadas. De esta manera, cuando sean efectivas las resoluciones GICSA reducirá su pasivo en aproximadamente 4 mil millones de pesos y desinvertirá en el proyecto completo que resta de CERO5CIEN.

Dentro de los acuerdos adoptados en las asambleas de tenedores destaca que, cuando se obtengan los recursos, se pagarán anticipadamente en su totalidad los certificados bursátiles identificados con clave de pizarra "GICSA 18U".

También destaca que, al ser efectivos los acuerdos, se liberará a GICSA de sus obligaciones de pago derivados de los certificados bursátiles "GICSA16U", y GICSA entregará como única fuente de pago sin recurso las unidades condominales disponibles del icónico proyecto residencial CERO5CIEN. Así, los tenedores tendrían un riesgo aislado frente a GICSA. CERO5CIEN es un desarrollo ubicado en el corazón de una de las zonas de más alta plusvalía en la Ciudad de México, con un concepto que consideramos único e irrepetible.

Los acuerdos mencionados, permiten aislar a los tenedores de los certificados bursátiles "GICSA16U" del riesgo GICSA, y contar con una fuente de pago específicamente destinada a dichos tenedores, en la que no participan otros acreedores financieros, por lo que el repago de los certificados bursátiles estará ligado a las ventas de CERO5CIEN restantes.

Si bien GICSA no puede asegurar el retorno de las unidades condominales, ésta se ha comprometido contractualmente a su comercialización, y aportar su experiencia y enfocar sus esfuerzos, para concluir exitosamente el proyecto.

Límite de Responsabilidad

El presente evento relevante contiene ciertos pronósticos o proyecciones, que reflejan la visión actual o las expectativas de GICSA y su administración con respecto a su desempeño, negocio y eventos futuros. GICSA usa palabras como "creer", "anticipar", "planear", "esperar", "pretender", "objetivo", "estimar", "proyectar", "predecir", "pronosticar", "lineamientos", "deber" y otras expresiones similares para identificar pronósticos o proyecciones, pero no es la única manera en que se refiere a los mismos. Dichos enunciados están sujetos a ciertos riesgos, imprevistos y supuestos. GICSA advierte que un número importante de factores podrían causar que los resultados actuales difieran materialmente de los planes, objetivos, expectativas, estimaciones e intenciones expresadas en el presente evento relevante. GICSA no está sujeta a obligación alguna y expresamente se deslinda de cualquier intención u obligación de actualizar o modificar cualquier pronóstico o proyección que pudiera resultar de nueva información, eventos futuros o de cualquier otra causa.

Sobre GICSA

Grupo GICSA es una empresa líder en el desarrollo, la inversión, comercialización y operación de centros comerciales, oficinas corporativas y de uso mixto que son reconocidos por sus altos estándares de calidad, que transforman y crean nuevos espacios de desarrollo, vida y empleo en México, de acuerdo con su trayectoria histórica y proyectos ejecutados. Al 30 de junio de 2024, somos titulares de 18 propiedades generadoras de ingresos, consistentes en doce centros comerciales, cinco propiedades de uso mixto (los cuales incluyen cinco centros comerciales, cinco oficinas corporativas y un hotel) y un edificio de oficinas corporativas, con un ABR total de 996,176 m² y un ABR proporcional de 851,333 m². GICSA cotiza en la Bolsa Mexicana de Valores bajo la clave de pizarra (BMV: GICSA B) desde junio de 2015.

Contacto de Relación con Inversionistas.

Claudia Chavez

+52 (55) 51 48 04 00 ext. 4609

cchavez@gicsa.com.mx

Yinneth Lugo

+52 (55) 51 48 04 02

ylugo@gicsa.com.mx

+52 (55) 5148 04 00

inversionistas@gicsa.com.mx

[BORRADOR]

PRIMER CONVENIO MODIFICATORIO, DE APORTACIÓN, DE ADHESIÓN DE FIDEICOMITENTE Y DE FIDEICOMISARIO EN PRIMER LUGAR, DE ASUNCIÓN DE OBLIGACIONES Y DE REEXPRESIÓN AL CONTRATO DE FIDEICOMISO NÚMERO F/3766

que celebran

D.I. Metropolitano, S.A.P.I. de C.V.
Como fideicomitente,

Banco Actinver, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver, División Fiduciaria
Como fiduciario,

Value, S.A. de C.V., Casa de Bolsa, Value Grupo Financiero
Como representante común de los tenedores de los certificados bursátiles identificados con la clave de pizarra "GICSA 18U"
Como fideicomisario en primer lugar,

y

Value, S.A. de C.V., Casa de Bolsa, Value Grupo Financiero
Como representante común de los tenedores de los certificados bursátiles identificados con la clave de pizarra "GICSA 16U"
Como fideicomitente adherente y nuevo fideicomisario en primer lugar,

Con la comparecencia de
Grupo GICSA, S.A.B. de C.V.

[•] de [•] de 2024

PRIMER CONVENIO MODIFICATORIO, DE APORTACIÓN, DE ADHESIÓN DE FIDEICOMITENTE Y DE FIDEICOMISARIO EN PRIMER LUGAR, DE ASUNCIÓN DE OBLIGACIONES Y DE REEXPRESIÓN (EL "CONVENIO") AL CONTRATO DE FIDEICOMISO NÚMERO F/3766 QUE, CON FECHA [•] DE [•] DE 2024, CELEBRAN:

- I. D.I. METROPOLITANO, S.A.P.I. DE C.V. COMO FIDEICOMITENTE ("DIM" O EL "FIDEICOMITENTE A");**
- II. BANCO ACTINVER, S.A., INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, GRUPO FINANCIERO ACTINVER, DIVISIÓN FIDUCIARIA, COMO FIDUCIARIO (EL "FIDUCIARIO");**
- III. VALUE, S.A. DE C.V., CASA DE BOLSA, VALUE GRUPO FINANCIERO, COMO REPRESENTANTE COMÚN DE LOS TENEDORES DE LOS CERTIFICADOS BURSÁTILES IDENTIFICADOS CON LA CLAVE DE PIZARRA "GICSA 18U" COMO FIDEICOMISARIO EN PRIMER LUGAR (EL "FIDEICOMISARIO EN PRIMER LUGAR GICSA 18U"), Y**
- IV. VALUE, S.A. DE C.V., CASA DE BOLSA, VALUE GRUPO FINANCIERO, COMO REPRESENTANTE COMÚN DE LOS TENEDORES DE LOS CERTIFICADOS BURSÁTILES IDENTIFICADOS CON LA CLAVE DE PIZARRA "GICSA 16U", COMO FIDEICOMITENTE ADHERENTE Y FIDEICOMISARIO EN PRIMER LUGAR (EL "FIDEICOMITENTE B" O EL "FIDEICOMISARIO EN PRIMER LUGAR"),**
- V. CON LA COMPARECENCIA DE GRUPO GICSA, S.A.B. DE C.V. ("GICSA"), DE CONFORMIDAD CON LAS SIGUIENTES DECLARACIONES Y CLÁUSULAS.**

ANTECEDENTES

PRIMERO. Con fecha 20 de noviembre de 2018, DIM como fideicomitente, el Fiduciario con dicho carácter y el Fideicomisario en Primer Lugar GICSA 18U como fideicomisario en primer lugar, con la comparecencia de GICSA, celebraron el contrato de fideicomiso irrevocable de garantía con derecho de reversión identificado con el número F/3766 (el "Contrato de Fideicomiso" o el "Fideicomiso").

SEGUNDO. Con fecha 12 de junio de 2024, D.I. Metropolitano, S.A.P.I. de C.V., en su carácter de Fideicomitente y Fideicomisario en Último Lugar en el Fideicomiso, y Banco Actinver, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver, División Fiduciaria, en su carácter de fiduciario en el Fideicomiso, comparecieron ante el Licenciado Miguel Soberón Mainero, Notario 181 de la Ciudad de México, para celebrar mediante escritura pública 99,146 la constitución del Régimen de Propiedad en Condominio que, por declaración unilateral de voluntad otorgaron, respecto el Condominio denominado "CERO5CIEN" (el "Condominio"), mismo que se encuentra en proceso de inscripción en el Registro Público de la Propiedad de la Ciudad de México debido a lo reciente de su otorgamiento. El Condominio está integrado por 105 unidades privativas, de las cuales 104 unidades privativas se identifican como residencias habitacionales y una unidad privativa se identifica como Unidad Privativa Club. De las 104 unidades residenciales del Condominio, 66 (sesenta y seis) unidades residenciales ya fueron vendidas con anterioridad a la fecha del presente Convenio (las "Unidades Vendidas") y las restantes 38 (treinta y ocho) unidades residenciales se encuentran disponibles para su comercialización y venta (las "Unidades Disponibles"), mismas que se identifican en el **Anexo "[•]"** de la versión modificada y reexpresada del Contrato de Fideicomiso adjunta al presente Convenio como Anexo 1.

TERCERO. Con fecha [•] de [•] de 2024 se celebró una asamblea de tenedores de los certificados bursátiles identificados con la clave de pizarra "GICSA 18U" (la "Asamblea GICSA 18U") por virtud de

la cual se acordó, entre otros, el pago anticipado de los saldos insolutos al amparo de dicha emisión y, como resultado, la liberación de las garantías otorgadas al amparo de la misma.

CUARTO. Con fecha [•] de [•] de 2024 se celebró una asamblea de tenedores (la "Asamblea GICSA 16U") de los certificados bursátiles identificados con la clave de pizarra "GICSA 16U" (los "Certificados Bursátiles GICSA 16U") por virtud de la cual se acordó, entre otros, que la única fuente de pago de dichos certificados bursátiles son los bienes y activos existentes, de tiempo en tiempo, en el Fideicomiso, incluyendo las Unidades Disponibles dentro del Proyecto ubicado en el inmueble ubicado en Calle Loma de las Palmas número 18, Colonia Lomas de Vista Hermosa, Alcaldía Cuajimalpa, Ciudad de México (el "Inmueble") y todos los frutos naturales, civiles e industriales y las accesiones de las Unidades Disponibles, incluyendo los recursos obtenidos por la comercialización y venta de todas y cada una de las Unidades Disponibles, construidas sobre el Inmueble y que forman parte del proyecto identificado como Cero5Cien (el "Proyecto"), incluyendo, sin limitar, las cantidades que sean en lo sucesivo entregadas por concepto de anticipos, depósitos, precio o cualquier cantidad proveniente de contratos de promesa asociados a las Unidades Disponibles (los "Derechos de Comercialización").

QUINTO. Las partes tienen la intención de modificar y reexpresar el Contrato de Fideicomiso para efectos de (i) hacer constar los acuerdos adoptados en la Asamblea GICSA 18U y la Asamblea GICSA 16U, incluyendo la salida del Fideicomisario en Primer Lugar GICSA 18U y GICSA como partes del Fideicomiso, (ii) modificar la naturaleza del Fideicomiso para efectos de que se constituya como un fideicomiso de administración y fuente de pago, y (iii) la adhesión del Fideicomitente B como fideicomitente y fideicomisario en primer lugar, todo ello, en los términos y condiciones que se establecen en el presente Convenio.

DECLARACIONES

I. El Fideicomitente A declara, a través de su apoderado, que:

(a) Es una sociedad anónima promotora de inversión constituida y existente de conformidad con las leyes de los Estados Unidos Mexicanos ("México").

(b) Su apoderado cuenta con los poderes, facultades y autorizaciones suficientes para representarlo en la celebración del mismo, los cuales no les han sido modificados, revocados o limitados en forma alguna.

(c) Cuenta con plena capacidad legal y autorizaciones suficientes (corporativas, estatutarias y de cualquier otra naturaleza) para celebrar y cumplir con las obligaciones que le derivan del presente Convenio de conformidad con sus términos.

(d) La celebración de este Convenio y el cumplimiento de sus obligaciones conforme al mismo no contravienen ni resultarán en un incumplimiento de: (1) sus estatutos sociales, (2) cualquier ley, reglamento, decreto, o autorización (incluyendo cualquier licencia, permiso o concesión), laudo, orden o sentencia que le aplique, o (3) cualquier convenio o contrato de que sea parte.

(e) Este Convenio constituye una obligación legal, válida y exigible en su contra de conformidad con sus términos.

(f) Por así convenir a sus intereses, celebra el presente Convenio para efectos de aportar al patrimonio del Fideicomiso, conservando el derecho de readquirir, derechos adicionales para efectos de servir como fuente de pago de los Certificados Bursátiles GICSA 16U, así como modificar y reexpresar el Contrato de Fideicomiso en los términos de este Convenio.

(g) todas y cada una de las declaraciones realizadas en el Contrato de Fideicomiso, son ciertas y verdaderas como si dichas declaraciones hubieren sido hechas en la fecha del presente Convenio, salvo por aquellas que por su naturaleza tengan que ser referidas a una fecha distinta.

II. El Fiduciario declara, a través de sus delegados fiduciarios, que:

(a) Es una sociedad anónima constituida y válidamente existente de conformidad con las leyes de México, autorizada para operar como una institución de crédito y para prestar servicios fiduciarios.

(b) Desea celebrar este Convenio y llevar a cabo todas y cualesquiera acciones necesarias o convenientes para cumplir con los fines del Fideicomiso y con sus obligaciones en los términos establecidos en el presente.

(c) Sus delegados fiduciarios tienen los poderes, facultades y autorizaciones corporativas necesarias y suficientes para celebrar este Convenio en nombre y representación del Fiduciario, mismos poderes, facultades y autorizaciones que no han sido revocados ni limitados en forma alguna a la fecha de celebración del presente Convenio.

(d) Cuenta con plena capacidad legal y autorizaciones suficientes (corporativas, estatutarias y de cualquier otra naturaleza) para celebrar y cumplir con las obligaciones que le derivan del presente Convenio de conformidad con sus términos.

(e) La celebración de este Convenio y el cumplimiento de sus obligaciones conforme al mismo no contravienen ni resultarán en un incumplimiento de: (1) sus estatutos sociales, (2) cualquier ley, reglamento, decreto, o autorización (incluyendo cualquier licencia, permiso o concesión), laudo, orden o sentencia que le aplique, o (3) cualquier convenio o contrato de que sea parte.

(f) Este Convenio constituye una obligación legal, válida y exigible en su contra de conformidad con sus términos.

III. El Fideicomisario en Primer Lugar GICSA 18U declara, a través de su apoderado, que:

(a) Es una sociedad anónima de capital variable, constituida y válidamente existente de conformidad con las leyes de México, autorizada para prestar servicios de representación común, de acuerdo con la legislación aplicable.

(b) Sus apoderados cuentan con todos los poderes, facultades y autorizaciones corporativas necesarias y suficientes para celebrar este Convenio en nombre y representación del Fideicomisario en Primer Lugar GICSA 18U, y los mismos a esta fecha no han sido modificados, revocados o limitados de forma alguna.

(c) Es su intención celebrar el presente Convenio para hacer constar su salida como fideicomisario en primer lugar en virtud de que todos y cada uno de los montos adeudados al amparo de los certificados bursátiles identificados con la clave de pizarra "GICSA 18U" han sido pagados en su totalidad.

(d) Cuenta con plena capacidad legal y autorizaciones suficientes (corporativas, estatutarias y de cualquier otra naturaleza) para celebrar y cumplir con las obligaciones que le derivan del presente Convenio de conformidad con sus términos.

(e) La celebración de este Convenio y el cumplimiento de sus obligaciones conforme al mismo no contravienen ni resultarán en un incumplimiento de: (1) sus estatutos sociales, (2) cualquier ley, reglamento, decreto, o autorización (incluyendo cualquier licencia, permiso o concesión), laudo, orden o sentencia que le aplique, o (3) cualquier convenio o contrato de que sea parte.

(f) Este Convenio constituye una obligación legal, válida y exigible en su contra de conformidad con sus términos.

IV. El Fideicomisario en Primer Lugar declara, a través de su apoderado, que:

(a) Es una sociedad anónima de capital variable, constituida y válidamente existente de conformidad con las leyes de México, autorizada para prestar servicios de representación común, de acuerdo con la legislación aplicable.

(b) Sus apoderados cuentan con todos los poderes, facultades y autorizaciones corporativas necesarias y suficientes para celebrar este Convenio en nombre y representación del Fideicomisario en Primer Lugar, y los mismos a esta fecha no han sido modificados, revocados o limitados de forma alguna.

(c) Es su intención celebrar el presente Convenio a efectos de adherirse como fideicomitente y fideicomisario en primer lugar al amparo del Contrato de Fideicomiso para los efectos y en los términos que se establecen en el presente Convenio.

(d) Cuenta con plena capacidad legal y autorizaciones suficientes (corporativas, estatutarias y de cualquier otra naturaleza) para celebrar y cumplir con las obligaciones que le derivan del presente Convenio de conformidad con sus términos.

(e) La celebración de este Convenio y el cumplimiento de sus obligaciones conforme al mismo no contravienen ni resultarán en un incumplimiento de: (1) sus estatutos sociales, (2) cualquier ley, reglamento, decreto, o autorización (incluyendo cualquier licencia, permiso o concesión), laudo, orden o sentencia que le aplique, o (3) cualquier convenio o contrato de que sea parte.

(f) Este Convenio constituye una obligación legal, válida y exigible en su contra de conformidad con sus términos.

V. GICSA declara, a través de su representante legal, que:

(a) Es una sociedad anónima bursátil de capital variable constituida y válidamente existente de conformidad con las leyes de México.

(b) Su representante legal cuenta con todos los poderes, facultades y autorizaciones corporativas necesarias y suficientes para celebrar este Convenio en nombre y representación de GICSA, y los mismos a esta fecha no han sido modificados, revocados o limitados de forma alguna;

(c) Es su intención comparecer a la celebración del presente Convenio para efectos de asumir las obligaciones que se establecen expresamente a su cargo y para efectos de hacer constar las modificaciones al Fideicomiso acordadas en términos del presente Convenio.

(d) todas y cada una de las declaraciones realizadas en el Contrato de Fideicomiso, son ciertas y verdaderas como si dichas declaraciones hubieran sido hechas en la fecha del presente Convenio, salvo por aquellas que por su naturaleza tengan que ser referidas a una fecha distinta.

(e) Este Convenio constituye una obligación legal, válida y exigible en su contra de conformidad con sus términos.

En virtud de lo anterior, las partes convienen lo siguiente:

CLÁUSULAS

PRIMERA. Términos Definidos. Los términos utilizados con mayúscula inicial en este Convenio y no expresamente definidos en el mismo, tendrán el significado que se les atribuye a los mismos en la versión modificada y reexpresada del Contrato de Fideicomiso adjunta al presente Convenio como Anexo 1.

SEGUNDA. Salida del Fideicomisario en Primer Lugar GICSA 18U y GICSA. Por medio del presente Convenio, y considerando lo señalado en los antecedentes del presente Convenio, el Fideicomisario en Primer Lugar GICSA 18U y GICSA en este acto dejan de formar parte del Fideicomiso, ya que se tiene por íntegramente satisfecho su interés jurídico y económico en el Fideicomiso. Como consecuencia, a partir de la fecha de firma del presente instrumento, dejarán de contar con la calidad de parte en el mismo, pudiendo ser libremente modificado o extinguido sin necesidad de su consentimiento, al igual que los documentos relacionados, y/o suscritos por o como consecuencia de la ejecución de los fines del Fideicomiso.

TERCERA. Recepción de Fondos. En caso de que cualquier cantidad de dinero derivada o relacionada con los Derechos de Comercialización que corresponda al Fideicomiso, sea entregada por cualquier circunstancia al Fideicomitente A o a GICSA, incluyendo a través de cualquier cuenta, contrato o fideicomiso, estarán obligados a informarlo inmediatamente al Fideicomisario en Primer Lugar y deberán a entregar dicha cantidad mediante transferencia a la Cuenta General a más tardar el tercer día hábil siguiente a que se reciba, con el objeto de que pase a formar parte del patrimonio del Fideicomiso y sea destinada a los fines y conforme a los términos descritos en el Contrato de Fideicomiso.

CUARTA. Modificación y Reexpresión del Fideicomiso. Las partes acuerdan modificar y reexpresar en su totalidad los términos y condiciones del clausulado y los anexos del Fideicomiso, a efecto de que, a partir de esta fecha, los mismos queden redactados en los términos del documento que se adjunta al presente Convenio como Anexo 1.

QUINTA. Adhesión al Fideicomiso. El Fideicomitente B y el Fideicomisario en Primer Lugar, por medio de la presente y de forma expresa, se adhieren al Fideicomiso y a partir de esta fecha se obligan de conformidad con en los términos del documento que se adjunta al presente Convenio como Anexo 1, para todos los efectos legales a que haya lugar.

SEXTA. Indemnización; Saneamiento para el caso de Evicción. DIM declara a los tenedores de los Certificados Bursátiles GICSA 16U (los "Tenedores"), representados en este acto por Value, S.A. de C.V., Casa de Bolsa, Value Grupo Financiero, quien actúa como representante común, que, conjuntamente con la designación de los Tenedores, a través del Fideicomisario en Primer Lugar, como fideicomisarios en primer lugar al amparo del Fideicomiso; dicha transmisión de derechos tiene como consecuencia que las Unidades Disponibles se mantengan en el patrimonio del Fideicomiso para el exclusivo beneficio y disposición de los Tenedores y, como resultado, que los recursos obtenidos, a partir de la firma del presente Convenio, por los Derechos de Comercialización, sirvan exclusivamente como flujo para el pago del saldo insoluto de los Certificados Bursátiles GICSA 16U así como para el pago de cualquier otro monto adeudado al amparo de los mismos.

Continúa declarando DIM, en favor de los Tenedores, a través del Fideicomisario en Primer Lugar, que el único titular del patrimonio del Fideicomiso es el Fiduciario y que los únicos fideicomisarios del Fideicomiso son los Tenedores, por lo que ningún derecho relacionado con las Unidades Disponibles se considerará propiedad de DIM, por lo que al ser el Fiduciario el propietario de las Unidades Disponibles y, por lo mismo, titular de los frutos y productos de las mismas, incluyendo los Derechos de Comercialización (los "Derechos del Proyecto"), todos y cada uno de los derechos obligaciones que surjan con motivo de o como resultado de las Unidades Disponibles serán propiedad única y exclusiva del Fiduciario y serán aplicados, conforme al Contrato de Fideicomiso, para el beneficio exclusivo de los Tenedores.

Por lo anterior, DIM y GICSA, de manera conjunta y solidariamente, se obligan a lo siguiente:

1. Saneamiento en caso de Evicción- a responder frente a los Tenedores, el Fideicomiso y el Fideicomisario en Primer Lugar, del saneamiento en caso de evicción en caso de que (i) cualquier tercero acredite tener un derecho sobre cualquiera de los bienes que integran el patrimonio del Fideicomiso, ya sean las Unidades Disponibles, los Derechos de Comercialización o los Derechos del Proyecto y, como resultado, el Fideicomiso deje de ser el único y exclusivo beneficiario y titular de dichos bienes y derechos, sin reservas o limitaciones, (ii) existan defectos o vicios que presenten los títulos de propiedad o los derechos consignados o relacionados con las Unidades Disponibles, los Derechos de Comercialización o los Derechos del Proyecto a favor del Fideicomiso o por las impugnaciones que se hicieran al derecho de propiedad en ellos contenido; (iii) exista cualquier adeudo que afecte las Unidades Disponibles, a los Derechos de Comercialización y/o a los Derechos del Proyecto, aún y cuando su pago o su exigibilidad se requiera, realice o actualice después de esa fecha; (iv) exista cualquier gravamen, carga, restricción de dominio, hecho o condición sobre las Unidades Disponibles, los Derechos de Comercialización y/o los Derechos del Proyecto, que impida o afecte su uso o beneficio exclusivo a favor del Fideicomiso; o (v) exista cualquier obligación pendiente de pago, causada o relacionada con las Unidades Disponibles, los Derechos de Comercialización o los Derechos del Proyecto.

No obstante lo establecido en la legislación aplicable, se reconoce y acuerda expresamente que las obligaciones establecidas anteriormente son absolutas, por lo que GICSA y DIM renuncian a cualquier mitigante de responsabilidad que podría ser utilizado para mitigar o reducir las obligaciones contenidas en el presente.

El saneamiento aquí previsto estará vigente hasta que se pague la totalidad del saldo insoluto de la deuda de Grupo GICSA, S.A.B. de C.V. garantizada por DIM, a través de prenda, hipoteca o fideicomisos de garantía, conforme a sus términos, y la obligación de sanear se actualizará única y exclusivamente cuando existan actos de afectación, privación o molestia, y los menoscabos y gastos que deriven a éstos.

Para efectos de lo establecido en el artículo 2121 del Código Civil Federal, DIM, GICSA, el Fideicomiso y los Tenedores, a través del Fideicomisario en Primer Lugar, convienen en que la obligación de saneamiento será por hasta [\$4,000,000,000 (cuatro mil millones de Pesos 00/100 M.N.)].

2. Indemnización- a responder frente a los Tenedores, el Fideicomiso y el Fideicomisario en Primer Lugar en caso de que cualquier tercero que en la fecha de firma de este Convenio tenga algún derecho sobre las Unidades Disponibles, los Derechos de Comercialización y/o los Derechos del Proyecto, presente cualquier reclamación, acción, demanda o indemnización por cualquier causa que se origine del Inmueble, las Unidades Disponibles o de cualquiera de los Derechos del Proyecto, incluyendo los Derechos de Comercialización.

Como resultado, GICSA y DIM, de manera conjunta y solidaria, se obligan a indemnizar y sacar en paz y a salvo a los Tenedores, al Fideicomiso y al Fideicomisario en Primer Lugar (las "Personas Cubiertas" o, de manera singular, la "Persona Cubierta"), en la medida más amplia permitida por la legislación y normatividad aplicable, de y en contra de cualquiera y todas las reclamaciones, demandas, responsabilidades, costos, gastos, daños, perjuicios, pérdidas, juicios, procedimientos o actos, ya sean judiciales, administrativos, de investigación o de cualquier otra naturaleza, incurridos por cualquier Persona Cubierta en relación con, o que resulte como consecuencia de la operación que se celebra en términos del presente, de las Unidades Disponibles o de cualquiera de los Derechos de Comercialización y/o los Derechos del Proyecto, o que de cualquier otra forma se relacionen o resulten del Contrato de Fideicomiso o de los contratos o convenios derivados de éste, incluyendo cantidades pagadas en cumplimiento de sentencias o resoluciones, en transacciones o como multas o penas, y los honorarios y gastos legales incurridos en relación con la preparación para o defensa o disposición de cualquier investigación, acto, juicio, arbitraje u otro procedimiento. La presente obligación de indemnizar y sacar en paz y a salvo se actualizará a partir del momento en que cualquier Persona Cubierta tenga conocimiento de la existencia de cualesquiera reclamaciones, demandas, responsabilidades, costos, gastos, daños, perjuicios, pérdidas, juicios, procedimientos o actos, ya sean extrajudiciales, judiciales, administrativos, de investigación o de cualquier otra naturaleza y lo notifique a GICSA y DIM, debiendo correr solidariamente por cuenta de GICSA y DIM todos los gastos en que la Persona Cubierta incurra y requiera por escrito a GICSA y DIM por este concepto, en el entendido, además, de que GICSA y DIM tendrán derecho a participar en la estrategia de defensa que llegue a requerir la Persona Cubierta.

Las partes acuerdan que las declaraciones, garantías, obligaciones y todas las reclamaciones de indemnización derivadas de las mismas y aquellas relacionadas con las obligaciones y derechos y acuerdos contenidos en este Contrato sobrevivirán hasta que se pague la totalidad del saldo insoluto de la deuda de Grupo GICSA, S.A.B. de C.V. garantizada por DIM, a través de prenda, hipoteca o fideicomisos de garantía, conforme a sus términos.

SÉPTIMA. Asunción de Obligaciones. GICSA reconoce y acuerda que, con motivo de los acuerdos adoptados por parte de la Asamblea GICSA 16U, se le ha liberado de cualquier obligación al amparo de los Certificados Bursátiles GICSA 16U, incluyendo la obligación de pago, sin embargo, GICSA seguirá manteniendo el carácter de emisor de amparo de dichos Certificados Bursátiles GICSA 16U, por lo que, por medio de la presente, GICSA se obliga a lo siguiente:

- (a) Llevar a cabo todos los avisos y notificaciones que, de tiempo en tiempo, el Fiduciario o Value, S.A. de C.V., Casa de Bolsa, Value Grupo Financiero, como representante común de los tenedores de los certificados bursátiles identificados con la clave de pizarra "GICSA 16U", le soliciten, en cada una de las plataformas electrónicas de la Comisión Nacional Bancaria y de Valores (la "CNBV"), la Bolsa Mexicana de Valores, S.A.B. de C.V. ("BMV") y S.D. Indeval Institución para el Depósito de Valores, S.A. de C.V. ("Indeval").
- (b) Dar cumplimiento a las obligaciones de reporte que se establecen en la Ley aplicable que solicite el Fideicomisario en Primer Lugar, incluyendo la preparación del reporte anual y los reportes trimestrales, mismos que deberán de incluir la referencia e información de los Certificados Bursátiles GICSA 16U en la medida requerida, con la finalidad de que dicha emisión se encuentre al corriente en la entrega de información que la Ley aplicable le requiera.
- (c) Llevar a cabo el trámite de actualización ante el Registro Nacional de Valores mantenido por la CNBV (el "RNV") con la finalidad de hacer constar los acuerdos adoptados en la Asamblea

GICSA 16U y, una vez concluido, llevar a cabo el depósito del nuevo título de los Certificados Bursátiles 16U en Indeval.

- (d) Cubrir todos y cada uno de los gastos y costos relacionados con la inscripción y mantenimiento de los Certificados Bursátiles 16U en el RNV y su listado en la BMV, así como los honorarios del Fiduciario, Value, S.A. de C.V., Casa de Bolsa, Value Grupo Financiero, como representante común de los tenedores de los certificados bursátiles identificados con la clave de pizarra "GICSA 16U" y cualquier otro costo y gasto relacionado con lo anterior y que deriven o estén establecidos en el Contrato de Fideicomiso, según el mismo es modificado en los términos del presente Convenio. En caso de que GICSA, ya sea directamente o a través de DIM, no lleve a cabo el pago de los gastos y costos relacionados con los Certificados Bursátiles, el Fideicomitente B podrá utilizar los recursos existentes en el Patrimonio del Fideicomiso para el pago de los mismos, en el entendido que GICSA se obligará al reembolso de los mismos, debiendo cubrir dicho monto al Patrimonio del Fideicomiso de manera inmediata una vez que el Fideicomitente B les haya notificado por escrito de dicha circunstancia.

OCTAVA. No Novación. La celebración y eficacia del presente Convenio no constituye una novación, pago, cumplimiento o extinción de cualquiera de las obligaciones que deriven del Fideicomiso ni de los demás documentos otorgados en relación con el mismo (según el mismo es modificado y reexpresado en virtud de la celebración del presente Convenio).

NOVENA. Ejemplares. Este Convenio podrá ser suscrito por las partes por separado en diversos ejemplares, cada uno de los cuales, una vez firmados, se considerarán como un original, y el conjunto de todos los ejemplares del mismo constituirán un único instrumento.

DÉCIMA. Notificaciones. Todos los avisos, reclamos y solicitudes realizados o requeridos que deban ser realizados, de conformidad con, o relacionados con este Convenio deberán ser realizadas de conformidad con la Cláusula [•] de la versión modificada y reexpresada del Contrato de Fideicomiso adjunta al presente Convenio como Anexo 1.

Para efectos de este Convenio, GICSA señala como dirección para notificaciones la siguiente:

Paseo de los Tamarindos 90, Piso 23,
Col. Bosques de las Lomas
05120, Ciudad de México
Tel: 55 5148 0400
Correo electrónico: dbatalla@gicsa.com.mx
Atención: Diodoro Batalla Palacios

DÉCIMA PRIMERA. Encabezados. Los encabezados que se utilizan en este Convenio se utilizan únicamente por conveniencia, y no podrán utilizarse para interpretar cualquier disposición del mismo.

DÉCIMA SEGUNDA. Divisibilidad. Las partes convienen que, si cualquier disposición de este Convenio fuere inválida o ilegal entonces, en la medida en que fuere permitido por la legislación aplicable, tal disposición se considerará como no puesta en este Convenio, quedando en pleno vigor y efectos el resto de las disposiciones de este Convenio.

DÉCIMA TERCERA. Inscripción. Las firmas del presente Convenio serán ratificadas ante fedatario público y el presente Convenio deberá de presentado para inscripción en el Registro Público de la Propiedad dentro de los 10 (diez) Días Hábiles siguientes a la fecha de firma del presente Convenio y el Fideicomitente A queda obligado a entregar evidencia de la presentación para

inscripción referida al Fiduciario y al Fideicomisario en Primer Lugar dentro de los 5 (cinco) Días Hábiles siguientes a que lleve a cabo dicha presentación.

DÉCIMA CUARTA. Costos y Gastos. Todos y cada uno de los gastos, costos, impuestos, comisiones y honorarios, que en su caso se generen, incluyendo sin limitación alguna, gastos notariales y honorarios de abogados, derivados de, o relacionados con la celebración del presente Convenio, serán exclusivamente cubiertos y pagados por el Fideicomitente A.

DÉCIMA QUINTA. Ley y Jurisdicción. Para todo lo relacionado con la interpretación, ejecución o cumplimiento del presente Convenio, las partes se someten expresamente a la legislación de México y a la jurisdicción y competencia de los tribunales federales competentes de la Ciudad de México, renunciando expresamente a cualquier otro fuero que por razón de sus domicilios presentes o futuros les llegare a corresponder.

EN TESTIMONIO DE LO CUAL, las partes a este Convenio modificatorio lo suscriben por medio de sus apoderados o representantes legales, en la Ciudad de México el [•] de [•] de 2024.

[espacio dejado en blanco de manera intencional; siguen hojas de firmas]

ANEXO 1
NUEVO TEXTO DEL CONTRATO DE FIDEICOMISO

CLÁUSULAS

PRIMERA. Definiciones. - Para los efectos del presente Contrato, los términos utilizados con mayúscula inicial tendrán el significado que se les atribuye a continuación, mismos que serán aplicables tanto al singular como al plural según corresponda conforme al contexto en el que sean utilizados:

"Aportación Inicial" significa la cantidad total de \$2.00 (dos Pesos 00/100 M.N.), la cual será aportada al Patrimonio del Fideicomiso por los Fideicomitentes en la fecha de firma del presente Contrato, en partes iguales (\$1.00 (un Peso 00/100 M.N.) por cada uno).

"Aportaciones Futuras" significa cualesquiera aportaciones o contribuciones, en numerario o de cualquier otra naturaleza, que realicen los Fideicomitentes al Patrimonio del Fideicomiso con posterioridad a la fecha del presente Contrato.

"Autoridad Gubernamental" significa cualquier gobierno o agencia, oficina, junta, comisión, tribunal, dependencia, funcionario, subdivisión política, tribunal u otro instrumento de cualquier gobierno, ya sea federal, estatal o local, nacional, nacional o extranjero, banco central, o cualquier organismo o entidad que ejerza poderes o funciones ejecutivas, legislativas, judiciales, fiscales, regulatorias o administrativas, incluida cualquier asociación, organización o empresa del estado / controlada por el estado, o partido político que tenga o pretenda tener, en cada caso, jurisdicción sobre el asunto en cuestión, incluyendo cualquier bolsa de valores u organismo regulador de la industria financiera.

"Certificados Bursátiles" significan los certificados bursátiles emitidos por Grupo GICSA, S.A.B. de C.V. e identificados con la clave de pizarra "GICSA 16U".

"Circular 1/2005" significa la circular emitida por el Banco de México y sus modificaciones, relativa a las reglas a las que deberán sujetarse las Instituciones de Banca Múltiple; Casas de Bolsa; Instituciones de Seguros; Instituciones de Fianzas y Sociedades Financieras de Objeto Limitado, entre otras, en las operaciones con fideicomisos.

"Condominio" significa el Condominio denominado "CERO5CIEN" constituido con fecha 12 de junio de 2024 ante el Licenciado Miguel Soberón Mainero, Notario 181 de la Ciudad de México mediante escritura pública 99,146, mismo que se encuentra en trámite de inscripción en el Registro Público de Comercio de la Ciudad de México debido a lo reciente de su otorgamiento.

"Contrato de Comercialización" tiene el significado que se le atribuye a dicho término en la Cláusula Quinta del presente Contrato.

"Contrato de Fideicomiso" o "Contrato" o "Fideicomiso" significa el presente contrato de fideicomiso de administración y fuente de pago identificado con el número F/3766.

"Cuenta General" tiene el significado que se le atribuye a dicho término en la Cláusula Sexta del presente Contrato.

"Cuentas Adicionales" tiene el significado que se le atribuye a dicho término en la Cláusula Sexta del presente Contrato.

"Derechos de Comercialización" tiene el significado que se le atribuye a dicho término en la Cláusula Cuarta del presente Contrato.

"Día Hábil" significa cualquier día distinto de sábado, domingo o día en que las instituciones de banca múltiple en la Ciudad de México, México estén obligadas por Ley a cerrar.

"Fideicomitente A" o "DIM" significa D.I. Metropolitano, S.A.P.I. de C.V.

"Fideicomitente B" o "Fideicomisario en Primer Lugar" significa Value, S.A. de C.V., Casa de Bolsa, Value Grupo Financiero, como representante común de los tenedores de los certificados bursátiles identificados con la clave de pizarra "GICSA 16U"

"Fideicomitentes" significa, la referencia conjunta al Fideicomitente A y el Fideicomitente B.

"Fiduciario" Significa Banco Actinver, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver, División Fiduciaria, Como Fiduciario.

"Inmueble" tiene el significado que se le atribuye a dicho término en la Cláusula Cuarta del presente Contrato.

"Inversiones Permitidas" tiene el significado que se le atribuye a dicho término en la Cláusula Séptima.

"Ley" significa cualquier ley, tratado, ordenamiento, regla, código, interpretación, reglamento, norma (incluyendo las Normas Oficiales Mexicanas y cualquier otra regulación técnica emitida por una Autoridad Gubernamental mexicana), disposición, orden, directriz, política, decisión o requisito emitido por una Autoridad Gubernamental federal, estatal o local, en México o en cualquier otra jurisdicción.

"LGTOC" significa la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito vigente en México.

"México" significa los Estados Unidos Mexicanos.

"Patrimonio del Fideicomiso" tiene el significado que se le atribuye a dicho término en la Cláusula Cuarta del presente Contrato.

"Personas Autorizadas" tiene el significado que se le atribuye a dicho término en la Cláusula Décima Novena del presente Contrato.

"Pesos" significa la moneda de curso legal en México.

"Proyecto" significa el proyecto identificado como Cero5Cien edificado sobre el Inmueble.

"Tenedores" significa los tenedores de los Certificados Bursátiles representados en este acto por Value, S.A. de C.V., Casa de Bolsa, Value Grupo Financiero, quien actúa como representante común.

"Unidades Disponibles" significan las 38 (treinta y ocho) unidades residenciales que se encuentran disponibles para su comercialización y venta al amparo del Contrato de Comercialización y que se identifican en el **Anexo "[●]"** del presente.

"Unidades Vendidas" significan las 66 (sesenta y seis) unidades residenciales que fueron vendidas con anterioridad a la fecha del presente y que se identifican en el **Anexo "[●]"** del presente.

"Unidades Privativas" significan las unidades privativas del Condominio.

SEGUNDA. Constitución. Los Fideicomitentes constituyen en este acto un fideicomiso irrevocable de administración y fuente de pago, identificado con el número F/3766, mediante la transmisión al Fiduciario en este acto de la Aportación Inicial. Los Fideicomitentes en este acto designan al Fiduciario para actuar como fiduciario en este Contrato y el Fiduciario en este acto acepta su designación como fiduciario y conviene que cumplirá con los términos de este Contrato en términos de la Ley aplicable. La celebración de este Contrato por el Fiduciario constituye evidencia de la recepción por cualquier medio legal que sea apropiado, de la Aportación Inicial por parte del Fiduciario para todos los efectos legales a que haya lugar.

Adicionalmente, como consecuencia de la aceptación de su cargo, el Fiduciario, en este acto, se obliga a llevar a cabo sus funciones de conformidad con las disposiciones del presente Contrato y en términos de las instrucciones que reciba exclusivamente por escrito para cumplir con los fines del Fideicomiso. El Fideicomitente A reconoce y acepta expresamente que no tendrá derecho para instruir al Fiduciario y que todas las cuestiones o actos que se realicen por el Fiduciario se harán en los términos que el Fideicomitente B instruya al Fiduciario (con excepción de por lo previsto en la Cláusula Quinta), en el entendido que dichas instrucciones serán consistentes con los términos del presente Contrato y la regulación aplicable.

TERCERA. partes del Fideicomiso. Son partes del presente Contrato:

Fideicomitente A	D.I. Metropolitano, S.A.P.I. de C.V.
Fideicomitente B	Value, S.A. de C.V., Casa de Bolsa, Value Grupo Financiero, como representante común de los tenedores de los certificados bursátiles identificados con la clave de pizarra "GICSA 16U".
Fideicomisario Primer Lugar	en Value, S.A. de C.V., Casa de Bolsa, Value Grupo Financiero, como representante común de los tenedores de los certificados bursátiles identificados con la clave de pizarra "GICSA 16U".
Fiduciario:	Banco Actinver, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver, División Fiduciaria, única y exclusivamente en su carácter de Fiduciario.

Cualquier otra persona moral, fideicomiso o entidad, mexicana o extranjera que pretenda adherirse al presente Fideicomiso deberá contar con el consentimiento del Fideicomitente B y deberá cumplir previamente con lo solicitado por el Fiduciario en materia de prevención de lavado de dinero, de entrega de la documentación correspondiente a las Políticas de Identificación y Conocimiento de Clientes ("*Know Your Customer*") del Fiduciario.

CUARTA. Patrimonio del Fideicomiso. El patrimonio del presente Fideicomiso (el "Patrimonio del Fideicomiso") se integrará de la siguiente manera:

1. La Aportación Inicial;
2. Las Unidades Vendidas y las Unidades Disponibles hasta en tanto no sean escrituradas y transmitidas de conformidad con los términos de la Cláusula Quinta;
3. Todos los frutos naturales, civiles e industriales y sus accesiones, incluyendo los recursos obtenidos por la comercialización y venta de todas y cada una de las Unidades Disponibles, incluyendo, sin limitar, las cantidades entregadas por concepto de anticipos, depósitos y precio (los "Derechos de Comercialización"). Para efectos de claridad, no forman ni formarán parte del

Patrimonio del Fideicomiso cualquier cantidad entregada o por entregar por concepto de anticipo, depósito, precio o cualquier otro concepto respecto de las Unidades Vendidas;

4. Las construcciones edificadas o que se edifiquen en las Unidades Disponibles en cualquier momento, así como cualquier otra accesión o fusión a dichas Unidades Disponibles;

5. En su caso, los valores en que se invierta el Patrimonio del Fideicomiso, los rendimientos que generen las Inversiones Permitidas y cualesquiera otros rendimientos que generen las Inversiones Permitidas y cualesquiera otros rendimientos que se generen en virtud de las mismas, en relación con los recursos disponibles con que cuente el Fideicomiso en cualquier momento;

6. Todos aquellos recursos derivados de la venta de las Unidades Disponibles que, de tiempo en tiempo, formen parte del Patrimonio del Fideicomiso;

7. Cualquier cantidad que, de tiempo en tiempo, se encuentre en el Patrimonio del Fideicomiso; y

8. Cualesquier bienes o derechos que, de tiempo en tiempo, se aporten al Patrimonio del Fideicomiso, incluyendo cualquier Aportación Futura de bienes distintos a los señalados en los numerales anteriores, en cuyo caso, el Fiduciario y el Fideicomitente B determinarán la manera en la que se establecerá el valor de los bienes que sean aportados y la manera en la que se llevará a cabo la notificación mensual al Fiduciario respecto a cualquier actualización de dichos valores en la medida que sea requerido por y de conformidad con la regulación aplicable y conforme a las políticas razonables del Fiduciario.

Para todos los efectos a que haya lugar, las Partes hacen constar que, en este acto, el Fiduciario, el Fideicomitente B y el Fideicomisario en primer Lugar reciben, aceptan y reconocen la entrega, a su entera satisfacción, de las Unidades Disponibles en el estado en el que se encuentran a la fecha del presente, las cuales se encuentran ya dentro del Patrimonio del Fideicomiso.

En caso de que cualquiera de los Fideicomitentes realice una aportación de recursos en efectivo al Fideicomiso por cualquier medio, incluyendo electrónico, se obliga a notificar dicha aportación al Fiduciario, a más tardar el Día Hábil siguiente a dicha aportación. En caso contrario, el Fiduciario no será responsable con sus propios bienes por la falta de inversión del monto de la aportación correspondiente.

Asimismo, las partes reconocen que el Patrimonio del Fideicomiso se le transmite al Fiduciario exclusivamente para cumplir con los fines del mismo. El Fiduciario no asume y en este acto queda liberado de cualquier responsabilidad u obligación, expresa o implícita, con respecto al origen, autenticidad, titularidad o legitimidad del Patrimonio del Fideicomiso. Las partes en este acto reconocen y convienen que lo previsto en esta Cláusula hará las veces de inventario de los bienes y derechos que integran a la fecha del presente Contrato el Patrimonio del Fideicomiso. Las partes reconocen, asimismo, que dicho inventario se modificará de tiempo en tiempo conforme se hagan Aportaciones Futuras, así como con base en las transferencias que realice el Fiduciario con cargo a las cuentas del Fideicomiso y los rendimientos que se reciban de la realización de inversiones conforme a lo previsto en este Contrato. Las modificaciones al Patrimonio del Fideicomiso a que se refiere este párrafo se harán constar por el Fiduciario de tiempo en tiempo en los estados de cuenta que está obligado a preparar y entregar al Fideicomitente B conforme a las disposiciones de este Contrato.

De conformidad con lo previsto por la sección 5.1 de la Circular 1/2005, los Fideicomitentes en este acto acusan de recibido, una copia del presente Contrato, junto con sus anexos.

La afectación y transmisión al Fideicomiso de los bienes a que se refiere esta Cláusula no implica una enajenación de bienes para efectos fiscales, en los términos del artículo 14 del Código Fiscal de la Federación, puesto que sujeto a lo dispuesto en este Fideicomiso, los Fideicomitentes, según corresponda, conservarán el derecho de reversión respecto de los bienes aportados o los bienes adquiridos con los bienes aportados; por lo tanto, salvo lo dispuesto en el presente Contrato, no se causará impuesto sobre la renta ni cualquier otro sobre enajenación o adquisición de bienes.

QUINTA. Fines del Fideicomiso. Son fines del presente Contrato los siguientes:

1. Que, el Fiduciario, durante toda la vigencia del Fideicomiso, adquiera y conserve la titularidad de los activos o bienes que forman parte del Patrimonio del Fideicomiso y permita el uso y aprovechamiento y gestione los mismos para la consecución de los fines del presente Contrato en la manera que le indique e instruya por escrito el Fideicomitente B;

2. Que, el Fiduciario reciba instrucciones, venda, transfiera, invierta o desinvierta los activos o bienes que haya adquirido y que formen parte del Patrimonio del Fideicomiso, incluyendo las Unidades Privativas, con el único y exclusivo propósito de cubrir las cantidades adeudadas bajo los Certificados Bursátiles y demás conceptos previstos en este Contrato, de conformidad con los términos de este Contrato;

3. Que, el Fiduciario, de conformidad con las instrucciones que para tal efecto reciba y con el único y exclusivo propósito de cubrir las cantidades adeudadas bajo los Certificados Bursátiles, celebre el contrato de comercialización y desarrollo inmobiliario con Desarrollos Chac Mool, S.A. de C.V. ("Chac Mool"), Luxe Administración y Control Inmobiliario, S.A.P.I. de C.V. ("Luxe"), Grupo GICSA, S.A.B. de C.V. y DIM, sustancialmente en los términos del contrato que se adjunta al presente como **Anexo "[•]"** (el "Contrato de Comercialización") para efectos de que (i) Chac Mool lleve a cabo y concluya los trabajos de desarrollo y construcción del Proyecto, (ii) Luxe lleve a cabo la comercialización de la totalidad de las Unidades Disponibles, y (iii) DIM preste los servicios administrativos que sean necesarios o convenientes para efectos de que las entidades mencionadas en los incisos (i) y (ii) anteriores concluyan con el desarrollo del Proyecto y la comercialización de las Unidades Disponibles, todos ellos en términos de lo establecido en dicho Contrato de Comercialización, así como cualquier otro convenio o documento que modifique los términos del mismo;

4. Que, el Fiduciario, de conformidad con las instrucciones que para tal efecto reciba y con el único y exclusivo propósito de cubrir las cantidades adeudadas bajo los Certificados Bursátiles, venda las Unidades Disponibles a cualquier tercero a través de la comercialización de las mismas que llevará a cabo Luxe en términos del Contrato de Comercialización y, como consecuencia, comparezca ante cualquier fedatario público o Autoridad Gubernamental para efectos de formalizar y ejecutar la venta correspondiente.

Para estos efectos, el Fiduciario procederá a la formalización de contratos de compraventa de Unidades Disponibles o actos jurídicos similares, mediante la suscripción de las escrituras públicas que contengan la transmisión de propiedad de las Unidades Disponibles, de conformidad con las instrucciones que para tal efecto se le entregue por parte del Fideicomitente A, con copia al Fideicomisario en Primer Lugar, en el entendido que, en todo momento, (i) dichas instrucciones deberán de estar acompañadas de una copia del contrato de promesa o carta de intención correspondiente, en el que se deberá de acreditar que la venta de dicha Unidad Disponible se está realizando en los términos del Contrato de Comercialización, y (ii) el Fiduciario, no obstante la recepción de las instrucciones correspondientes, únicamente firmará una vez que se haga constar que los recursos correspondientes por la venta de dicha Unidad Disponible en los términos del contrato de promesa correspondiente, en su totalidad, han sido recibidas o serán recibidas en la

Cuenta General de manera simultánea a la firma de la escritura correspondiente, sin descuento, reducción o compensación alguna.

5. Que, el Fiduciario proceda a la formalización de las compraventas de las Unidades Vendidas mediante la suscripción de las escrituras públicas que contengan la transmisión de propiedad de dichas Unidades Vendidas ante el fedatario y de conformidad con las instrucciones que para tal efecto reciba de DIM en términos del Contrato de Comercialización. El Fiduciario no podrá enajenar las Unidades Vendidas en contravención a lo dispuesto en los contratos y acuerdos firmados con los compradores de dichas Unidades Vendidas.

6. Que, el Fiduciario, de conformidad con las instrucciones que para tal efecto le gire el Fideicomitente B, se constituya como el único y exclusivo obligado frente a los Tenedores de los Certificados Bursátiles bajo los documentos de dicha emisión, incluyendo respecto de las obligaciones de pago de principal, intereses y todas las cantidades adeudadas bajo los Certificados Bursátiles y, como resultado, celebre y suscriba todos y cada uno de los contratos, convenios, actas, títulos y documentos que se consideren necesarios o convenientes para dicho propósito;

7. En su caso, que el Fiduciario de conformidad con las instrucciones del Fideicomitente B, firme y sea parte de cualesquiera contratos, convenios, documentos o instrumentos que estén relacionados y sean necesarios para cumplir con los fines del presente Contrato;

8. Que, el Fiduciario, de conformidad con las instrucciones que reciba del Fideicomitente B de tiempo en tiempo, lleve a cabo la distribución de los recursos que, en dicho momento, se encuentren en el Patrimonio del Fideicomiso, para beneficio exclusivo de los tenedores de los Certificados Bursátiles;

9. Que el Fiduciario otorgue los poderes especiales necesarios para la defensa del Patrimonio del Fideicomiso y/o para realizar los actos expresamente autorizados en los mismos, sujeto a lo dispuesto en la Cláusula Décima Segunda siguiente;

10. Que el Fiduciario entregue el remanente de los recursos aportados al Patrimonio del Fideicomiso, en caso de existir, de conformidad con lo que le indique el Fideicomitente B por escrito;

11. Que el Fiduciario abra la Cuenta General y las demás cuentas y subcuentas bancarias que sean necesarias para la operación del presente Contrato conforme a los fines del Fideicomiso, según le instruya por escrito el Fideicomitente B;

12. Que el Fiduciario reciba cualesquiera otros recursos y los utilice conforme al presente Contrato, para el cumplimiento de los fines del Fideicomiso y las instrucciones que le instruya el Fideicomitente B;

13. Que el Fiduciario realice cualquier otro acto que sea necesario o conveniente para la realización de los fines del presente Contrato de conformidad con las instrucciones emitidas por el Fideicomitente B; y

14. Que, una vez cumplidos los fines del presente Fideicomiso, el Fiduciario y los Fideicomitentes procedan a la firma del respectivo convenio de terminación y extinción total, en virtud del cual, se reviertan o transmitan los bienes que al momento existan en el Patrimonio del Fideicomiso a favor de los Fideicomitentes, según corresponda, de conformidad con las instrucciones que para dichos efectos se reciban del Fideicomitente B.

SEXTA. Cuentas del Fideicomiso; Transferencias; Distribuciones

(a) Cuentas del Fideicomiso. El Fideicomitente en este acto instruye al Fiduciario abrir y, con base en esta instrucción, el Fiduciario dentro de los 3 (tres) Días Hábiles siguientes a la fecha del presente Contrato abrirá de manera automática, sin necesidad de instrucción adicional, en Banco Actinver, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver, División Fiduciaria, una cuenta en Pesos (la "Cuenta General") a nombre del Fideicomiso.

Todos y cada uno de los recursos que, de tiempo en tiempo, ingresen al Patrimonio del Fideicomiso, incluyendo los recursos obtenidos por la venta de las Unidades Disponibles y los Derechos de Comercialización, deberán de ser depositados en la Cuenta General para beneficio exclusivo de los Tenedores.

Una vez realizada la apertura de la Cuenta General, el Fiduciario notificará por escrito al Fideicomitente B, los datos de identificación de cada una de las Cuentas del Fideicomiso y, en su caso, otorgará los accesos de consulta a dichas cuentas las personas que el Fideicomitente B le indique por escrito.

El Fideicomitente B podrá instruir por escrito al Fiduciario, la apertura de cuentas adicionales, mismas que deberán de ser abiertas en cualquier institución de crédito, nacional o extranjera, aprobada por el Fideicomitente B. El Fiduciario, una vez abiertas las cuentas adicionales, notificará por escrito al Fideicomitente B, los datos de identificación de dichas cuentas (las "Cuentas Adicionales").

Cada uno de los Fideicomitentes deberá depositar como mínimo la Aportación Inicial. El Fiduciario mantendrá las Cuentas del Fideicomiso y las Cuentas Adicionales abiertas mientras este Contrato continúe en vigor y deberá administrar dichas cuentas de conformidad con las disposiciones de este Contrato, y según las instrucciones que de tiempo en tiempo el Fideicomitente B entregue al Fiduciario.

(b) Depósitos y Transferencia de Recursos en las Cuentas del Fideicomiso. El Fiduciario recibirá, de tiempo en tiempo, en la Cuenta General conforme se vayan recibiendo en términos del presente Contrato:

- a. La Aportación Inicial;
- b. Las Aportaciones Futuras;
- c. Los Derechos de Comercialización;
- d. Los recursos provenientes por la venta de las Unidades Disponibles; y
- e. Cualesquiera otros recursos que deban ingresar al Patrimonio del Fideicomiso de conformidad con este Contrato.

Las cantidades que formen parte del Patrimonio del Fideicomiso únicamente podrán utilizarse por el Fiduciario para realizar los pagos y transferencias que se establecen en el presente Contrato y según las instrucciones que, de tiempo en tiempo, el Fideicomitente B le entregue al Fiduciario, en el entendido de que dichas cantidades siempre serán para el beneficio exclusivo de los Tenedores.

(c) Distribuciones. Todos los recursos existentes en la Cuenta General serán aplicados, de conformidad con las instrucciones que, de tiempo en tiempo, entregue el Fideicomitente B al Fiduciario, de conformidad con lo siguiente:

- (i) En primer lugar, para el pago de los gastos y costos que, en términos del presente Contrato, deban de ser cubiertos con el Patrimonio del Fideicomiso, ya sea por estar la

obligación impuesta de manera expresa o, por ser necesario en virtud del incumplimiento de pago por parte del Fideicomitente A.

- (ii) En segundo lugar, para el pago de los honorarios del Fideicomisario en Primer Lugar, en su carácter de representante común de los tenedores de los Certificados Bursátiles, según los mismos se establecen en el **Anexo "[●]"** del presente Contrato.
- (iii) En tercer lugar, para el pago anticipado de las cantidades adeudadas al amparo de los Certificados Bursátiles, observando la prelación que, en su caso, se establezca en el Título con respecto a las series o porciones de dichos Certificados Bursátiles.

Lo anterior, en el entendido que, **(1)** el pago de los conceptos señalados en los incisos (i) y (ii) anteriores se hará de manera mensual dentro de los primeros 5 (cinco) Días Hábiles de cada mes calendario, en la medida en que existan recursos en el Patrimonio del Fideicomiso y, en caso de que no existan recursos, los pagos se harán cuando existan, hasta por el monto necesario para cubrir todos los adeudos existentes por dichos conceptos a dicha fecha; y **(2)** el pago del concepto señalado en el inciso (iii) se hará de manera mensual, una vez cubiertos los conceptos (i) y (ii) anteriores, o de manera espontánea (sin tener que cubrir los conceptos (i) y (ii) anteriores en caso de que no existan adeudos por dichos conceptos) en cualquier momento en que los recursos existentes en la Cuenta General asciendan a, por lo menos, \$100,000,000.00 (cien millones de pesos 00/100 moneda nacional).

(d) Remanentes. En caso de que, en cualquier momento, el Fideicomisario en Primer Lugar confirme por escrito al Fiduciario que se ha llevado a cabo el pago de la totalidad del saldo insoluto al amparo de los Certificados Bursátiles, observando la prelación que, en su caso, se establezca en el Título con respecto a las series o porciones de dichos Certificados Bursátiles, entonces, todos los recursos existentes en la Cuenta General serán aplicados, de conformidad con las instrucciones que, de tiempo en tiempo, entregue el Fideicomitente B al Fiduciario, en el entendido que el 100% de los recursos que, de tiempo en tiempo, sean recibidos, serán entregados a los Tenedores, a través del Fideicomisario en Primer Lugar, por concepto de premio. Lo anterior, será observado hasta en tanto se venda la última Unidad Disponible y se haya recibido el 100% de los Derechos de Comercialización correspondientes a dichas ventas.

SÉPTIMA. Inversiones Permitidas. Durante la vigencia del presente Contrato, el Fiduciario deberá invertir todas las cantidades depositadas en la Cuenta General únicamente en las siguientes "Inversiones Permitidas" conforme con las instrucciones recibidas por el Fideicomitente B.

En cumplimiento del numeral 3.2 de la Circular 1/2005, en caso que el Fiduciario no invierta de manera inmediata los recursos líquidos con que cuente en el Patrimonio del Fideicomiso, de conformidad con los Fines del Fideicomiso o conforme las Inversiones Permitidas, los recursos que reciba el Fiduciario después de las 12:30 horas deberá depositarlos en una institución de crédito a más tardar el Día Hábil siguiente a aquél en que reciba los mismos. En caso de que se realice el depósito a que se refiere la presente Cláusula con el Fiduciario, dicho depósito deberá devengar la tasa más alta que el Fiduciario pague por operaciones al mismo plazo y monto similar, en las mismas fechas en que se mantenga el depósito.

Para todos los efectos previstos en este Contrato, las partes acuerdan que todo depósito hecho en la Cuenta General, antes de las 12:30 horas (horario de la Ciudad de México), será considerado como recurso del mismo día mientras que los depósitos realizados en la Cuenta General después de las 12:30 horas (horario de la Ciudad de México), serán considerados como recursos recibidos al Día Hábil siguiente, para efectos de su inversión. El Fiduciario podrá recibir depósitos hasta las 16:00 horas de un Día Hábil y los depósitos que se reciban antes de las 16:00 horas (horario de la Ciudad de México), serán considerados como recursos recibidos el mismo día para efectos operativos y el

Fideicomitente B podrá instruir al Fiduciario para transferir dichos fondos ese mismo día según lo dispuesto en el presente Contrato. Todas las cantidades que el Fiduciario reciba en las Cuentas del Fideicomiso a fin de realizar el cumplimiento de los fines del presente Fideicomiso las invertirá de acuerdo con lo señalado en la presente Cláusula.

En caso de que el Fiduciario no reciba una instrucción del Fideicomitente B para invertir dichos fondos, con la firma del presente Contrato se instruye al Fiduciario para que invierta todas las cantidades depositadas en las Cuentas del Fideicomiso en cualquiera de las siguientes opciones de inversión existentes a esa fecha: (i) instrumentos de deuda sujetos a reporto o directo, emitidos por el Gobierno Federal Mexicano, con plazos de liquidez diaria; (ii) acciones de sociedades de inversión autorizadas para invertir en valores gubernamentales; y (iii) Pagarés con Rendimiento Liquidable al Vencimiento ("PRLV's"); emitidos por una institución financiera, los cuales serán denominados en Pesos y tendrán un plazo no mayor a un Día Hábil. Lo anterior siempre y cuando el Fiduciario mantenga las cuentas en Banco Actinver, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver, División Fiduciaria.

En caso de que la Cuenta General o cualquier Cuenta Adicional se encuentre en cualquier otra entidad financiera perteneciente al Sistema Financiero Mexicano, la inversión se sujetará a lo indicado en la instrucción inicial de apertura de Cuenta General o en su caso, en lo indicado en la presente Cláusula, sujetándose a la disponibilidad de los productos de inversión en dichas instituciones. Lo anterior hasta en tanto se reciba nueva instrucción en contrario debidamente suscrita por el Fideicomitente B.

Para cada caso en que se requiera, los Fideicomitentes, en este acto, autorizan al Fiduciario a llevar a cabo Inversiones Permitidas; en el entendido, sin embargo, que en ningún caso los derechos y obligaciones del Fiduciario, actuando en dicho carácter, y Banco Actinver, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver, División Fiduciaria, actuando en su propio nombre, derivadas de o relacionadas con cualquier Inversión Permitida, se extinguirán o se considerarán extinguidas por confusión.

El Fiduciario ha explicado de manera clara e inequívoca a los Fideicomitentes el contenido de la sección 5.4 de la Circular, cuyo primer párrafo se transcribe a continuación para todos los efectos a que haya lugar:

"5.4 De conformidad con lo dispuesto en los artículos 106 fracción XIX inciso a) de la Ley de Instituciones de Crédito, 103 fracción IX inciso b) de la Ley del Mercado de Valores, 62 fracción VI inciso a) de la Ley General de Instituciones y Sociedades Mutualistas de Seguros, y 60 fracción VI Bis, inciso a) de la Ley Federal de Instituciones de Fianzas, se autoriza a las Instituciones de Banca Múltiple, a las Instituciones de Banca de Desarrollo que corresponda en términos de sus leyes orgánicas, a las Casas de Bolsa, a las Instituciones de Seguros y a las Instituciones de Fianzas, para que en cumplimiento de Fideicomisos puedan llevar a cabo operaciones con la misma institución actuando por cuenta propia, siempre y cuando se trate de operaciones que su ley o disposiciones que emanen de ellas les permitan realizar y se establezcan medidas preventivas para evitar conflictos de intereses."

El Fiduciario también ha explicado de manera clara e inequívoca a los Fideicomitentes las siguientes medidas preventivas, en adición a lo establecido anteriormente:

(i) el Fiduciario podrá realizar las operaciones a que se refiere el numeral 5.4 de la Circular 1/2005 con Banco Actinver, S.A., actuando por su cuenta, siempre y cuando se trate de operaciones que le esté permitido llevar a cabo de conformidad con la Ley de Instituciones de Crédito y demás disposiciones aplicables y que se establezcan medidas preventivas para evitar conflictos de interés;

(ii) los derechos y obligaciones de Banco Actinver, S.A., actuando como Fiduciario y por cuenta propia no se extinguirán por confusión; y

(iii) cualquier departamento o área de Banco Actinver, S.A., que actúe por su cuenta y el departamento o área fiduciaria de dicha institución, no deberán ser dependientes directamente entre ellas.

De conformidad con las disposiciones de la fracción XIX, inciso (b) del artículo 106 de la Ley de Instituciones de Crédito, el Fiduciario no será responsable de la tasa de rendimiento recibida sobre Inversiones Permitidas efectuadas de conformidad con esta Cláusula, salvo que el Fiduciario sea responsable en los casos en que dicho detrimento sea consecuencia que el Fiduciario incumpla con sus obligaciones aquí establecidas en cuanto a la realización de Inversiones Permitidas y/o exista dolo, mala fe, culpa grave, fraude o negligencia del Fiduciario en términos del artículo 391 de la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito, según sea determinado por una resolución definitiva e inapelable de una Autoridad Gubernamental competente.

En atención a las disposiciones de la fracción XIX, inciso (b) del artículo 106 de la Ley de Instituciones de Crédito, el Fiduciario no será responsable de la tasa de rendimiento recibida sobre Inversiones Permitidas efectuadas de conformidad con esta Cláusula, salvo que el Fiduciario sea responsable en los casos en que dicho detrimento sea consecuencia que el Fiduciario incumpla con sus obligaciones aquí establecidas en cuanto a la realización de Inversiones Permitidas y/o exista dolo, mala fe, culpa grave, fraude o negligencia del Fiduciario en términos del artículo 391 de la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito, según sea determinado por una resolución definitiva e inapelable de una Autoridad Gubernamental competente.

OCTAVA. Indemnización. En ausencia de fraude, mala fe, negligencia o dolo por parte del Fiduciario, sus funcionarios, delegados fiduciarios, directores, consejeros, asesores, agentes, representantes, apoderados o empleados, previa determinación de ello mediante sentencia judicial firme elevada a rango de cosa juzgada, y siempre y cuando el Fiduciario hubiera actuado en estricto cumplimiento con los términos de este Fideicomiso y las instrucciones recibidas, el Fideicomitente A en este acto se obliga a liberar, defender y sacar en paz y a salvo al Fiduciario, así como a sus delegados fiduciarios, funcionarios, directores, consejeros, asesores, agentes, empleados y apoderados de toda y cualquier responsabilidad, daño, obligación, demanda, sentencia, transacción, requerimiento, gastos y/o costas de cualquier naturaleza, incluyendo los honorarios de abogados, que directa o indirectamente se hagan valer contra, como resultado de, impuesta sobre, o incurrida por, con motivo o como consecuencia de actos realizados por el Fiduciario o respecto al dominio y/o la propiedad del Patrimonio del Fideicomiso y el cumplimiento de los fines del Fideicomiso y por la defensa del Patrimonio del Fideicomiso, o por reclamaciones, multas, penas y cualquier otro adeudo de cualquier naturaleza en relación con el Patrimonio del Fideicomiso con las actividades del Fiduciario al amparo del presente Fideicomiso, ya sea ante autoridades administrativas, judiciales, tribunales arbitrales o cualquier otra instancia, tanto de carácter local o federal, sean de México o extranjeras.

En el caso que se genere cualquier situación de hecho o acto de autoridad, o de particulares, o consecuencia de índole legal, que produzca reclamaciones y/o responsabilidades pecuniarias (excepto si dichas reclamaciones y/o responsabilidades derivan de fraude, mala fe, negligencia, dolo o incumplimiento del presente Contrato por parte del Fiduciario, cuando así lo determine la autoridad judicial competente mediante sentencia firme, elevada a rango de cosa juzgada) sobre el Fideicomiso y/o el patrimonio del Fiduciario que hubieren sido generados por actos u omisiones de cualquiera de los Fideicomitentes, por el Fiduciario en cumplimiento de los fines del Fideicomiso o por terceros, o cuando se le atribuyan al Fiduciario actos u omisiones relacionados con este Contrato, los fines del Fideicomiso, incluyendo erogaciones relacionadas con los actos para la defensa del Patrimonio del Fideicomiso que se mencionan en el párrafo anterior, cuando así lo determine la autoridad judicial competente mediante sentencia firme, elevada a rango de cosa juzgada, cada uno de los Fideicomitentes y cualquier tercero que en lo futuro sea parte del presente Fideicomiso o tenga interés jurídico directo o indirecto, y por el solo hecho de serlo; conviene y acepta que dichas

responsabilidades pecuniarias corresponderán exclusivamente a cargo del Patrimonio del Fideicomiso, y en caso de que los recursos del Patrimonio del Fideicomiso resulten insuficientes, el Fideicomitente A a responder con su propio patrimonio, por el pago que hubiere efectuado o vaya a efectuar de su propio peculio el Fiduciario.

Los Fideicomitentes manifiestan su completa conformidad con que (en ausencia de fraude, mala fe, negligencia, dolo o incumplimiento del presente Contrato por parte del Fiduciario, cuando así lo determine la autoridad judicial competente mediante sentencia firme, elevada a rango de cosa juzgada), en caso que al Fiduciario se le impute alguna responsabilidad, daño, obligación, demanda, sentencia, transacción, requerimiento, gastos y/o costas de cualquier naturaleza, incluyendo los honorarios de abogados, ante alguna autoridad administrativa, judicial, tribunal arbitral o cualquier otra instancia, tanto de carácter local o federal en el extranjero, derivado de actos realizados por el Fiduciario en cumplimiento a los fines del Fideicomiso, y las instrucciones que de tiempo en tiempo reciba, respecto al dominio y/o la propiedad del Patrimonio del Fideicomiso y/o por la defensa del Patrimonio del Fideicomiso, el Fideicomitente A se obliga a responder, con su propio patrimonio por el pago que hubiere efectuado o vaya a efectuar de su propio peculio el Fiduciario.

Para la realización de los actos previstos en el presente Fideicomiso, el Fiduciario en todo momento actuará conforme a lo establecido en el mismo y a las instrucciones que reciba del Fideicomitente B y, para el caso de formalizar ventas de Unidades Privativas, del Fideicomitente A.

Asimismo, los Fideicomitentes y fideicomisarios, convienen y reconocen que el Fiduciario no tendrá responsabilidad alguna en caso de (i) que el Patrimonio del Fideicomiso o cualquier parte del mismo sea expropiado, nacionalizado o confiscado; o (ii) por un incumplimiento de las obligaciones de los Fideicomitentes derivadas de este Contrato, debido a causas o circunstancias fuera de su control.

El Fiduciario no estará obligado a llevar a cabo acto alguno conforme a lo dispuesto en este Contrato si dicho acto puede tener como consecuencia que los delegados fiduciarios del Fiduciario estén expuestos a alguna responsabilidad o en contra de sus bienes, o en contravención a lo dispuesto en este Fideicomiso o en la legislación aplicable. El Fiduciario en ningún caso deberá realizar erogación o gasto alguno con recursos distintos al Patrimonio del Fideicomiso.

Asimismo, el Fiduciario no podrá ser obligado a realizar gasto alguno con cargo a su propio patrimonio, o incurrir en responsabilidades financieras distintas de las que asume en su carácter de Fiduciario, en el cumplimiento de los fines del presente Fideicomiso.

NOVENA. Responsabilidad Fiduciaria. El Fiduciario no será responsable de hechos, actos u omisiones de los Fideicomitentes o de terceros en relación con las instrucciones emitidas. Asimismo, el Fiduciario actuará única y exclusivamente en apego y cumplimiento de los fines del Fideicomiso, así como de conformidad con las instrucciones que de tiempo en tiempo reciba, por lo que cada uno de los Fideicomitentes lo relevan de toda responsabilidad derivada del presente Contrato cuando el Fiduciario actúe en los términos del mismo o acatando las instrucciones del Fideicomitente B y, para el caso de formalizar ventas de Unidades Privativas, del Fideicomitente A (y excepto por cualquier responsabilidad derivada de fraude, mala fe, negligencia, dolo o incumplimiento del presente Contrato por parte del Fiduciario, cuando así lo determine la autoridad judicial competente mediante sentencia firme, elevada a rango de cosa juzgada). El Fiduciario actuará como buen padre de familia conforme a lo establecido en este Contrato, no siendo responsable por los daños o el deterioro que sufra el Patrimonio del Fideicomiso (excepto si los mismos fueran consecuencia de fraude, mala fe, negligencia, dolo o incumplimiento del presente Contrato por parte del Fiduciario, cuando así lo determine la autoridad judicial competente mediante sentencia firme, elevada a rango de cosa juzgada).

Los Fideicomitentes y cualquier tercero que, de tiempo en tiempo se adhiera al presente Contrato; expresamente convienen en que el Fiduciario responderá civilmente por daños y perjuicios generados en la ejecución del presente Fideicomiso y siempre y cuando hubiere mediado fraude, mala fe, negligencia, dolo o incumplimiento del presente Contrato por parte del Fiduciario, según haya sido determinado por una autoridad judicial competente mediante sentencia firme, elevada a rango de cosa juzgada, a cualquiera de los Fideicomitentes.

El Fiduciario será responsable únicamente de cumplir los términos y condiciones del presente Contrato, y actuar exclusivamente de conformidad con las instrucciones que, de tiempo en tiempo, reciba del Fideicomitente B y, para el caso de formalizar ventas de Unidades Privativas, del Fideicomitente A. El Fiduciario en este acto acuerda que no actuará y/o llevará a cabo acción alguna en cumplimiento de las instrucciones que reciba de cualquier otro de los Fideicomitentes o de cualquier otra parte que de tiempo en tiempo sea parte del presente Contrato, salvo por el Fideicomitente B y, para el caso de formalizar ventas de Unidades Privativas, del Fideicomitente A.

En caso de que se requiera llevar a cabo un acto urgente en relación con la defensa del Patrimonio del Fideicomiso, el Fiduciario podrá actuar de conformidad con las disposiciones de las Leyes aplicables para defender el Patrimonio del Fideicomiso, sin responsabilidad alguna (excepto en caso de fraude, mala fe, negligencia, dolo o incumplimiento del presente Contrato por parte del Fiduciario, cuando así lo determine la autoridad judicial competente mediante sentencia firme, elevada a rango de cosa juzgada) si su falta de actuación pudiera afectar adversamente el Patrimonio del Fideicomiso. El Fiduciario deberá notificar inmediatamente al Fideicomitente B, por escrito, de cualquier acto urgente que hubiere llevado a cabo conforme a lo anterior, debiendo incluir en la notificación correspondiente todos los detalles relevantes relacionados con dicho acto. Cualesquier montos incurridos por el Fiduciario en relación con los actos urgentes antes mencionados serán cubiertos con cargo al Patrimonio del Fideicomiso.

Cada uno de los Fideicomitentes expresamente reconoce que, el Fiduciario a través de este Fideicomiso no contrae obligaciones patrimoniales en nombre o por cuenta propia ni en forma personal, ni será responsable en forma alguna a responder con bienes de su exclusiva propiedad, salvo en caso de fraude, mala fe, negligencia, dolo o incumplimiento del presente Contrato por parte del Fiduciario, cuando así lo determine una autoridad competente, en sentencia ejecutoriada elevada a rango de cosa juzgada en términos de la presente Cláusula.

DÉCIMA. Facultades del Fiduciario. Para la administración del presente Fideicomiso, el Fiduciario tendrá todas las facultades y poderes que se requieran para el cumplimiento de los fines del Contrato, debiendo responder civilmente por los daños y perjuicios que se causen con negligencia, dolo, mala fe o fraude o impliquen un incumplimiento en las obligaciones pactadas en el presente, en términos del artículo 391 de la LGTOC, y sea declarado mediante sentencia definitiva, elevada a cosa juzgada, y de conformidad con lo establecido en la Cláusula Octava del presente Contrato. El Fiduciario no tendrá más obligaciones a su cargo que las expresamente pactadas en el presente Contrato y los demás contratos y documentos que suscriba conforme a lo previsto en este Fideicomiso, y le sean instruidos por escrito por el Fideicomitente B o en documentos relacionados con el mismo, así como las que sean consecuencia legal de sus deberes fiduciarios.

DÉCIMA PRIMERA. Responsabilidad Fiscal.

(a) Cualesquiera y todos los impuestos, ya sean presentes o futuros que sean pagaderos con relación a la celebración, entrega, cumplimiento, registro o terminación de todos los documentos relacionados con los Certificados Bursátiles o que sean pagaderos con relación al Patrimonio del Fideicomiso o al cumplimiento, por parte del Fiduciario de los fines del Fideicomiso, incluidos aquellos relativos a la enajenación de las Unidades Disponibles o de otros activos que formen parte del Patrimonio del Fideicomiso, serán única y exclusivamente a cargo del Fideicomitente A. Salvo que así

se prevea de manera expresa en la legislación fiscal aplicable, el Fiduciario en ningún caso será responsable del cálculo, pago o retención de dichos impuestos por lo que los Fideicomitentes en este acto lo liberan de dichas obligaciones y de cualquier responsabilidad fiscal que pudiera surgir. El Fiduciario podrá solicitar al Fideicomitente A, quien deberá entregar al Fiduciario, a más tardar el décimo Día Hábil posterior a la recepción de la solicitud, copia de la documentación que evidencie los pagos realizados con relación a este inciso.

(b) Todas las demás obligaciones fiscales que sean distintas de las mencionadas con anterioridad serán responsabilidad de la persona que deba asumirlas en los términos de la Ley aplicable. El Fiduciario podrá solicitar por escrito de las personas que deban asumir dichas responsabilidades fiscales, aquella documentación que acredite el cumplimiento de las mismas.

Asimismo, las partes del presente Contrato (y a estos últimos en caso que les resulte aplicable), conforme a la Ley aplicable, y previa solicitud por escrito de la Autoridad Gubernamental o de la parte que lo solicite, se obligan a entregar a la Autoridad Gubernamental correspondiente o a dicha parte, según sea el caso, aquella información o documentación relativa a sus beneficiarios controladores que sea necesaria para efectos de dar cumplimiento con la Ley aplicable, o para que la parte que la haya solicitado pueda dar cumplimiento a cualquier solicitud que la Autoridad Gubernamental le haya requerido respecto de la entrega de dicha información, así como entregar cualquier actualización o modificación a dicha información o documentación en la medida que se presente cualquier cambio a la misma.

(c) El Fiduciario será el único responsable de pagar cualesquiera impuestos sobre la renta generados como resultado de los honorarios que reciba por su actuación como fiduciario al amparo del presente Contrato.

(d) El Fideicomitente A en este acto se obliga a defender y sacar en paz y a salvo al Fiduciario de cualquier responsabilidad o pasivo de carácter fiscal ("Pasivo Fiscal") que le sea imputado o determinado en relación con los Certificados Bursátiles o el presente Fideicomiso (incluyendo aquellos relacionados con la celebración o cumplimiento del presente Contrato). En virtud de lo anterior, el Fideicomitente A por medio del presente se obliga a reembolsar al Fiduciario y al Fideicomitente B de cualquier gasto o erogación de cualquier naturaleza en que se incurra como resultado de cualquier Pasivo Fiscal (incluyendo honorarios y gastos razonables y documentados de abogados), y a reparar cualquier daño o perjuicio que sufra el Fiduciario y el Fideicomitente B como consecuencia de su participación en cualesquiera de las operaciones aquí contempladas.

(e) Las obligaciones previstas en el inciso (d) anterior no serán aplicables tratándose de daños que sean consecuencia del dolo, mala fe o negligencia del Fiduciario según sea determinado por autoridad judicial competente mediante sentencia definitiva inapelable que haya causado ejecutoria.

(f) Las aportaciones de bienes que los Fideicomitentes realizan y realizarán al amparo del presente Fideicomiso, según corresponda, no deberán de considerarse como una enajenación para efectos fiscales en términos del artículo 14 del Código Fiscal de la Federación, toda vez que los Fideicomitentes se reservan el derecho de readquirir dichos bienes, cuando así sea procedente y corresponda, de conformidad con lo previsto en el presente Contrato.

(g) Queda expresamente especificado que el presente Contrato no es de actividades empresariales por lo que el Fiduciario no estará obligado a cumplir con las obligaciones que marca la Ley del Impuesto sobre la Renta para esa clase de fideicomisos, ni será de modo alguno considerado obligado solidario respecto de ningún impuesto. En el caso de que cualquier Autoridad Gubernamental determine que el Fideicomiso debió haberse tratado como un fideicomiso empresarial, el Fideicomitente A se obliga a defender, indemnizar, y mantener en paz y a salvo tanto al Fiduciario

como al Fideicomitente B de cualquier responsabilidad o Pasivo Fiscal que les sea imputado o determinado como consecuencia de dicha determinación.

(h) En caso de que con motivo de las actividades realizadas a través del Fideicomiso sean aplicables las obligaciones relacionadas con FATCA (Ley de Cumplimiento Fiscal de Cuentas en el Extranjero, por sus siglas en inglés) y CRS (Estándar Común de Reporte, por sus siglas en inglés), el cumplimiento de éstas será responsabilidad del Fideicomiso, por lo que el Fiduciario cumplirá con estas obligaciones a través del Fideicomitente correspondiente.

(i) Con motivo de la celebración del presente Contrato y en cumplimiento de lo establecido por los Artículos 32-B-Ter, 32-B-Quáter y 32-B-Quinquies del Código Fiscal de la Federación vigente en México, las reglas de carácter general emitidas por el Servicio de Administración Tributaria para tales efectos y, según resulte aplicable, de conformidad con las recomendaciones emitidas por el Grupo de Acción Financiera Internacional y por el Foro Global sobre Transparencia e Intercambio de Información con Fines Fiscales organizado por la Organización para la Cooperación y el Desarrollo Económicos, las partes del presente Contrato (incluyendo a cualquier otra persona involucrada que ejerza, en última instancia, el control efectivo del presente Contrato, aún de forma contingente) se obligan a entregar a las demás partes la información fidedigna, completa y actualizada de sus beneficiarios controladores conforme a la Ley aplicable, así como a actualizar dicha información cuando haya modificaciones en la identidad o participación de dichos beneficiarios controladores o en el caso de que le sea requerida por las demás partes del Fideicomiso, en el entendido que las partes reconocen y aceptan que la misma información podrá ser proporcionada al Servicio de Administración Tributaria, siempre y cuando éste la solicite de conformidad con la Ley aplicable. Las partes del Fideicomiso estarán obligados a entregar, para el caso que el Fiduciario les notifique que ha recibido del Servicio de Administración Tributaria una solicitud de información sobre las personas que tienen el carácter de sus beneficiarios controladores del presente Fideicomiso, la información requerida por el Servicio de Administración Tributaria (siempre que dicha información no sea del conocimiento público ni obre en poder del Fiduciario) a la brevedad posible pero en ningún caso en un plazo mayor a 5 (cinco) Días Hábilos posteriores a dicha solicitud. En virtud de lo anterior, las partes en este acto y mediante la firma del Fideicomiso liberan de cualquier responsabilidad y se obligan a indemnizar al Fiduciario de cualquier pago de sanción y/o multa impuesta por el Servicio de Administración Tributaria derivada de cualquier incumplimiento en relación con el presente inciso, excepto en casos de fraude, mala fe, dolo o negligencia por parte del Fiduciario.

(j) La transmisión del Inmueble, las Unidades Vendidas, las Unidades Disponibles y demás bienes y derechos por el Fideicomitente A al Fideicomiso, de conformidad con el presente Contrato, no deberá considerarse como una enajenación en términos de la fracción quinta inciso a) del artículo 14 del Código Fiscal de la Federación, en virtud de que el Fideicomitente A se reserva el derecho a readquirir el Inmueble, las Unidades Vendidas, las Unidades Disponibles y demás bienes y derechos que haya aportado. Para ejercer el derecho de reversión, el Fideicomisario A deberá pagar al Fideicomisario en Primer Lugar la cantidad de \$4,000,000,000 (cuatro mil millones de Pesos 00/100 M.N.) menos el monto equivalente a los recursos recibidos en el Patrimonio del Fideicomiso por la comercialización y venta de todas y cada una de las Unidades Disponibles construidas sobre el Inmueble.

DÉCIMA SEGUNDA. Otorgamiento de Poderes por parte del Fiduciario. - El Fiduciario, bajo ninguna circunstancia, podrá delegar u otorgar poderes para actos de dominio, suscribir títulos de crédito y abrir cuentas bancarias o de inversión, ni poderes generales para la administración de Fideicomiso, mismos que, en su caso, deberán ser en todo momento ejercidos por el Fiduciario a través de sus delegados fiduciarios (y de conformidad con el presente Contrato).

En el ejercicio de cualquier poder general o especial que el Fiduciario otorgue, única y exclusivamente en su carácter de Fiduciario, los apoderados deberán de notificar, de manera trimestral, por escrito al Fiduciario, sobre los actos realizados en el ejercicio de dichos poderes. Bajo ninguna circunstancia se entenderá, ni se reconocerá que cualquier apoderado designado en términos de esta Cláusula actúa en carácter de delegado fiduciario.

Los poderes que se otorguen siempre estarán limitados en cuanto a su objeto para poder ser ejercidos únicamente respecto del Patrimonio del Fideicomiso y para la realización de los actos expresamente autorizados en los mismos.

En todos los instrumentos públicos en los que conste el otorgamiento de poderes por parte del Fiduciario, se incluirán expresamente las siguientes obligaciones para los apoderados:

1. Se deberán incluir en los antecedentes, la relación del presente Fideicomiso y la carta de instrucciones que al efecto le haya sido girada al Fiduciario por parte del Fideicomitente B para otorgar dichos poderes;

2. La obligación del apoderado de revisar todos y cada uno de los documentos y trámites que se lleven a cabo en términos del poder que se le otorgue, así como de informarle por escrito al Fiduciario sobre los actos celebrados y formalizados derivados del ejercicio del poder que para dichos efectos se le haya otorgado;

3. Se señalará expresamente la limitación de que el apoderado no podrá delegar ni sustituir el poder que se le otorgue;

4. Se deberá transcribir en cualquier instrumento en donde se otorgue algún poder o en aquellos en donde se ejercite, la estipulación expresa de que todos los pagos de gastos generados por el otorgamiento del poder respectivo serán con cargo al Patrimonio del Fideicomiso o por cuenta del o los Fideicomitentes o cualquier otra parte que en el futuro se adhiera al presente Contrato, según sea el caso, sin que ello genere una responsabilidad para el Fiduciario; y

5. Los poderes que el Fiduciario otorgue al amparo del presente Contrato, quedarán sujetos a una vigencia máxima de 2 (dos) años contados a partir de la fecha de su otorgamiento.

DÉCIMA TERCERA. Defensa del Patrimonio del Fideicomiso. El Fiduciario no será responsable de hechos, actos u omisiones de autoridades, de cualquiera de los Fideicomitentes o de terceros que impidan o dificulten el cumplimiento de los fines del presente Fideicomiso, salvo en caso de que dichos hechos, actos u omisiones sean consecuencia directa de actos u omisiones del Fiduciario realizados en contravención de las instrucciones del Fideicomitente B, actos de mala fe, fraude, dolo, negligencia o en exceso de las facultades que le corresponden en virtud de la ejecución de los fines del Fideicomiso, cuando así lo determine la autoridad judicial competente mediante sentencia firme, elevada a rango de cosa juzgada.

El Fiduciario no tiene más obligaciones a su cargo que las expresamente pactadas en el presente Contrato.

Cualquiera de los Fideicomitentes tendrá la obligación de avisar por escrito al Fiduciario de cualquier situación que razonablemente anticipe que pudiera afectar al Patrimonio del Fideicomiso, a fin de que el Fiduciario este en posibilidad de otorgar un poder especial para pleitos y cobranzas a la persona que designe por escrito el Fideicomitente B, con el fin de que se encargue de ejercer los derechos derivados del mismo, o que proceda a su defensa, sin que el Fiduciario asuma responsabilidad alguna por la actuación de dicho apoderado, ni por el pago de los honorarios o gastos que el mismo devengue o cause.

Esta estipulación se transcribirá en el documento en el que conste el poder conferido haciendo notar que todos los gastos y honorarios que se causen por las gestiones que lleven a cabo los apoderados, serán con cargo al Patrimonio del Fideicomiso, hasta donde éste baste y alcance, previa instrucción por escrito del Fideicomitente B, o por cuenta del Fideicomitente correspondiente sin que el Fiduciario asuma responsabilidad alguna por esos conceptos, excepto por lo previsto en el primer párrafo de la presente Cláusula.

El Fiduciario no será responsable de los criterios ni posturas legales del o los apoderados designados previamente por escrito por el Fideicomitente B, los cuáles en todo caso, son responsabilidad del Fideicomitente B.

El o los apoderados a que se refiere el párrafo anterior deberán rendir cuentas de forma trimestral y por escrito al Fiduciario, respecto de las acciones que realicen en el ejercicio de los poderes conferidos de que se traten.

Cuando el Fiduciario reciba alguna notificación, demanda judicial o cualquier reclamación relacionada con los bienes que formen parte del Patrimonio del Fideicomiso, lo hará del conocimiento del Fideicomitente B, a fin de que se proceda a la defensa del patrimonio en los términos arriba mencionados.

Cláusula 13.1. Notificaciones y Demandas recibidas por el Fiduciario.

En caso de que el Fiduciario reciba una notificación judicial o de otro tipo o una reclamación en relación con este Fideicomiso o el Patrimonio del Fideicomiso o en caso de que el Fiduciario tenga conocimiento de cualquier hecho que pueda afectar el Patrimonio del Fideicomiso, el Fiduciario informará dicha situación al Fideicomitente B y enviará una copia de dicha notificación o una descripción de tal hecho al Fideicomitente B a más tardar el Día Hábil siguiente al día en que se recibió dicha notificación, lo cual podrá hacer por alguno de los medios pactados en el presente Contrato.

En el supuesto que se reciba una notificación, demanda, escrito o reclamación, de conformidad con los términos de esta sección, y la cual fue iniciada por cualquiera de los Fideicomitentes entre ellos y/o contra terceros, y en todo caso, en la que se involucre al Fiduciario con ese carácter o, a Banco Actinver, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver, División Fiduciaria, entonces, el Fiduciario, a efectos de evitar caer en una situación de conflicto de intereses entre las partes del Fideicomiso, procederá a designar a su entera discreción, a los asesores legales que habrán de representarlo (cuyos honorarios, en todo momento, serán razonables, en términos de mercado y estarán debidamente documentados) y atender el requerimiento y/o la contestación de la demanda respectiva, y llevará a cabo los actos judiciales o extrajudiciales que al efecto se requieran para su propia defensa, para asegurarse del cumplimiento de los fines del Fideicomiso, de la naturaleza del presente Contrato y/o el reconocimiento del Fiduciario como titular del Patrimonio del Fideicomiso, atención que hará por conducto de sus delegados fiduciarios, de los apoderados y/o de los representantes legales que al efecto estime pertinente.

En este acto se reconoce que el gasto de los asesores legales en los que incurra el Fiduciario bajo los supuestos previstos en la presente Sección correrá a cargo directa y exclusivamente del Fideicomitente A, excepto en caso que el Fiduciario haya actuado en contravención de las instrucciones por escrito del Fideicomitente B o haya actuado con mala fe, fraude, dolo, negligencia, en contravención del presente Contrato o haya realizado actos que exceden sus deberes como Fiduciario derivado de la celebración del presente Contrato, y en cualquier caso así lo determine la autoridad judicial competente mediante sentencia judicial firme elevada a rango de cosa juzgada.

Cláusula 13.2. Poderes.

Para los casos a los que se refiere la presente Cláusula, el Fiduciario tendrá la obligación de otorgar a las personas físicas o morales que el Fideicomitente B designe por escrito, los poderes necesarios para la defensa del Patrimonio del Fideicomiso, debiendo otorgar dicho poder en un plazo no mayor de 6 (seis) Días Hábiles y siempre y cuando se le haya enviado al Fiduciario el proyecto de la escritura que contenga el poder que se requiere otorgar.

En caso de que el Fideicomitente B no designe una persona física o moral para la defensa del Patrimonio del Fideicomiso en los términos señalados y sea probable que dicha omisión tenga un efecto importante adverso sobre el Patrimonio del Fideicomiso, el Fiduciario otorgará los poderes necesarios a las personas que el Fiduciario considere apropiado en su única y absoluta discreción y girará las instrucciones necesarias para la defensa efectiva del Patrimonio del Fideicomiso hasta que el Fideicomitente B entregue las instrucciones necesarias para dicha defensa, sin tener responsabilidad, salvo en el caso de fraude, dolo, mala fe o negligencia.

El Fiduciario no será responsable por los actos de los apoderados nombrados por el Fiduciario de conformidad con esta sección o por el pago de los honorarios y gastos que correspondan, mismo pago que deberá ser en primera instancia a cargo del Fideicomitente A.

Para el ejercicio de los actos judiciales o extrajudiciales llevados a cabo por el apoderado o los apoderados designados por el Fideicomitente B, en virtud de los supuestos previstos en la presente Cláusula, o en los supuestos de que el Fiduciario se vea en la necesidad de llevar a cabo actos judiciales o extrajudiciales directamente ante una disputa de naturaleza judicial que se presente entre las partes del Fideicomiso o de estos contra terceros de conformidad con los supuestos previstos en la presente Cláusula, el Fideicomitente A estará obligado a mantener en paz y a salvo al Fiduciario, así como a sus directivos, delegados fiduciarios, funcionarios, empleados, asesores (internos o externos) y/o apoderados, de cualquier reclamación o responsabilidad manteniendo a éste libre de cualquier responsabilidad de carácter monetario o económico originada como resultado de cualquier sentencia adversa en materia civil, mercantil, laboral, fiscal o de cualquier otro tipo, incluyendo gastos, costos, daños o responsabilidades, o de cualquier otro tipo de resolución económica en su contra; así como de toda y cualquier responsabilidad, daño, obligación, demanda, sentencia, transacción, requerimiento, gastos y/o costas de cualquier naturaleza, incluyendo los honorarios de abogados, razonables y documentados, que directa o indirectamente se hagan valer como resultado de, con motivo o como consecuencia de actos realizados por el Fiduciario en cumplimiento del presente Contrato, en cada caso, salvo en el caso de fraude, dolo, mala fe o negligencia del Fiduciario.

Cláusula 13.3. Asuntos Urgentes.

En caso de que sea necesario llevar a cabo algún acto de urgencia para proteger y mantener el Patrimonio del Fideicomiso, el Fiduciario se obliga a tomar de inmediato las medidas necesarias para proteger el Patrimonio del Fideicomiso por conducto de sus delegados fiduciarios, asesores o apoderados con facultades suficientes para ejecutarlas, por lo que cualquier gasto o costo que se genere por la atención de actos urgentes serán con cargo al Patrimonio del Fideicomiso, notificando de inmediato y por escrito al Fideicomitente B sobre dichos actos.

En dicho supuesto de ejecución de actos bajo casos urgentes, el Fiduciario será relevado de la responsabilidad de la ejecución de dichos actos, tan pronto reciba instrucciones por parte del Fideicomitente B sobre cómo proceder de conformidad con los términos de la presente Cláusula.

DÉCIMA CUARTA. Límite de Responsabilidad. El Fiduciario en todo momento actuará conforme a lo establecido en el presente Contrato, conforme a lo establecido en los contratos y documentos que firme en cumplimiento de los fines del Fideicomiso y de conformidad con las instrucciones que para

tales efectos le gire el Fideicomitente B. En virtud de lo anterior, el Fiduciario no será responsable por lo siguiente, salvo en caso de fraude, mala fe, dolo o negligencia del Fiduciario:

- I. Los actos que realice en cumplimiento con lo establecido en el presente Contrato;
- II. Los actos que realice en cumplimiento con lo establecido en el contrato y documentos que firme conforme a lo previsto en el presente Contrato;
- III. Los actos que realice en cumplimiento con lo establecido en las instrucciones que reciba de conformidad con lo establecido en este Contrato;
- IV. Los hechos, que realice en cumplimiento a lo establecido en las instrucciones que reciba por escrito de conformidad con lo establecido en este Contrato.

DÉCIMA QUINTA. Medidas de Transparencia. Los Fideicomitentes aprueban expresamente que el Fiduciario, en términos del numeral 5.4 de la Circular 1/2005 y sus modificaciones, emitidas por el Banco de México, lleve a cabo operaciones con la propia institución.

Toda vez que el Fiduciario actuará en cumplimiento de los fines del Fideicomiso en ningún caso y bajo ninguna circunstancia se entenderá que hay confusión de derechos y obligaciones en las operaciones que lleve a cabo el Fiduciario con la propia institución.

Asimismo, manifiesta el Fiduciario que no existe una dependencia directa entre éste y el área de Tesorería de la propia institución y que realizará las operaciones a que se refiere la presente Cláusula sujetándose estrictamente a sus políticas internas y a las sanas prácticas financieras.

DÉCIMA SEXTA. Adhesión al Contrato. En cualquier momento a partir de la fecha de firma del presente Contrato y previa autorización por escrito por parte del Fideicomitente B y del Fiduciario, cualquier otra persona física o moral, fideicomiso o entidad, mexicana o extranjera, podrá adherirse y formar parte del presente Contrato con el carácter de Fideicomitente y Fideicomisario en Primer Lugar; lo anterior en el entendido que (i) la autorización de la adhesión por parte del Fiduciario no podrá ser injustificadamente negada, condicionada o demorada, y (ii) no se requerirá consentimiento del Fiduciario en caso de que la entidad que sea adherida sea una subsidiaria o afiliada de cualquiera de los Fideicomitentes.

En cualquier caso, dicha persona deberá asumir incondicionalmente todas y cada una de las obligaciones que se puedan derivar a su cargo y que se estipulan en el presente Contrato y entregar la documentación correspondiente a las Políticas de Identificación y Conocimiento de Clientes ("*Know Your Customer*") del Fiduciario.

DÉCIMA SÉPTIMA. Cesión de Derechos y Obligaciones. Las partes no podrán ceder o de cualquier otra forma directa o indirectamente enajenar o transmitir sus derechos y obligaciones derivados del presente Contrato si no cuentan con la autorización y consentimiento previa y por escrito de la otra parte. No obstante lo anterior, el Fideicomitente B podrá, sin el consentimiento del Fideicomitente A, ceder o transferir su participación a cualquier persona.

Las partes correspondientes en este acto acuerdan entregar al Fiduciario la documentación correspondiente a las Políticas de Identificación y Conocimiento de Clientes ("*Know Your Customer*") del Fiduciario.

DÉCIMA OCTAVA. Modificaciones. Salvo por lo señalado en el párrafo siguiente, el presente Contrato solo podrá ser modificado por acuerdo escrito de las partes del mismo.

No obstante lo anterior, el Fideicomitente A reconoce y aprueba que, en virtud de que el Fideicomiso se ha constituido, para todos los efectos legales a los que haya lugar, como el único y exclusivo obligado frente a los tenedores de los Certificados Bursátiles GICSA 16U bajo los documentos de la emisión, incluyendo respecto de las obligaciones de pago de principal, intereses y todas las cantidades adeudadas bajo los Certificados Bursátiles GICSA 16U; el Fideicomitente A únicamente mantendrá ciertas obligaciones al amparo del Fideicomiso, mismas que se establecen de manera expresa a su cargo, y conservará derechos de reversión con respecto a los bienes y derechos que, de tiempo en tiempo, fueron aportados por dicho Fideicomitente A al Fideicomiso, pero ya no tendrá derecho alguno al amparo del Fideicomiso, por lo que, salvo por cualquier modificación de las facultades y obligaciones que asume el Fideicomitente A en términos del presente, el Fideicomiso podrá ser modificado sin necesidad de su consentimiento, y el Fiduciario podrá llevar a cabo todos los actos relacionados o que deriven de los fines del Fideicomiso o en ejecución del mismos, sin su consentimiento o aprobación.

DÉCIMA NOVENA. Avisos y Notificaciones; Instrucciones.

(a) Cualquier instrucción, reporte, notificación u otra comunicación con respecto al presente Contrato será forzosamente por escrito y podrá entregarse personalmente con acuse de recibo, servicio de mensajería especializado porte pagado con acuse de recibo y dirigido al destinatario a los domicilios señalados a continuación, o a cualquier otro domicilio que cualquiera de las partes notifique a las otras partes con 10 (diez) días calendario de anticipación, conforme a esta Cláusula, y/o por correo electrónico dirigido a las direcciones de correo electrónico señaladas a continuación, adjuntando el archivo (en el formato comercial conocido como Portable Document Format o PDF o cualquier otro formato similar) que contenga la instrucción, reporte, notificación u otra comunicación con las firmas de la parte o persona que envíe dicha instrucción, reporte, notificación u otra comunicación (por conducto de las personas señaladas para tal efecto en términos del **Anexo "[●]"**), y con acuse de recepción electrónica. Cualquier instrucción, reporte, notificación u otra comunicación que no conste por escrito no será obligatoria para ninguna de las partes, respecto de este Contrato.

Mientras no se haya recibido un aviso de cambio de domicilio o de dirección electrónica por cualquier parte de conformidad con lo anterior, los avisos entregados en el domicilio y que se dirijan a las direcciones electrónicas señaladas en este Contrato serán válidos. Todas las notificaciones o comunicaciones que deban entregarse al amparo del presente Contrato se entregarán en idioma español.

Todas las notificaciones y/o comunicaciones al Fiduciario o entre las partes deberán entregarse a las siguientes direcciones, y surtirán efectos una vez que hayan sido recibidos o una vez que su recepción haya sido negada, tal y como se establezca en el acuse o en el recibo de dicho servicio de mensajería, en el entendido que, por lo que hace a los avisos remitidos a través de correo electrónico, el emisor de la notificación y/o comunicación deberá confirmar el envío del mismo y su debida recepción vía telefónica al número telefónico que se establece a continuación o vía correo electrónico. Tratándose de envíos de notificaciones mediante correo electrónico, las partes deberán entregar un tanto de la comunicación personalmente o por correo especializado dentro de los 5 (cinco) Días Hábiles siguientes a dicho envío.

El Fiduciario:

Banco Actinver, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver
Montes Urales 620 piso 1, Colonia Lomas de Chapultepec
Alcaldía Miguel Hidalgo
Ciudad de México, México, C.P. 11000
Tel.: 1103-6600

Correo electrónico: [•]
Atención: [•]

Con copia para

[Value]

[•]

[•]

Tel: [•]

Correo electrónico: [•]

Atención: [•]

Fideicomitente A:

[•]

[•]

[•]

Tel: [•]

Correo electrónico: [•]

Atención: [•]

Fideicomitente B:

Paseo de los Tamarindos 90, Piso 23,
Col. Bosques de las Lomas
05120, Ciudad de México
Tel: 55 5148 0400
Correo electrónico: dbatalla@gicsa.com.mx
Atención: Diodoro Batalla Palacios

En caso de que cualquiera de las partes cambie su domicilio, deberá notificarlo a las demás partes de este Contrato, con al menos 5 (cinco) Días Hábiles de anticipación a la fecha en la que el cambio se realice, de lo contrario y hasta la fecha correspondiente a 5 (cinco) Días Hábiles después de que la parte correspondiente haya notificado a las demás partes, se entenderá que todas las notificaciones, solicitudes y demás comunicaciones conforme a este Contrato deberán surtir efectos si se envían al último domicilio que haya sido notificado a las partes.

Las partes han convenido que además de la entrega personal o por servicio de mensajería especializada, cualquier notificación o comunicación que se requiera o permita entregar o hacer conforme a los términos del presente Contrato, sea entregada vía correo electrónico. En virtud de lo anterior, las partes, en este acto autorizan al Fiduciario para que proceda de conformidad con cualesquiera notificaciones o comunicaciones que reciba a través de correo electrónico y lo liberan de cualquier responsabilidad derivada de dicha entrega, debiendo en todo caso y posterior a la entrega electrónica, entregar la comunicación y/o notificación original en el domicilio del Fiduciario señalado con anterioridad.

Las partes, aceptan la responsabilidad que pudiera generarse en virtud del envío de notificaciones, solicitudes, requisitos, consentimientos, dispensas u otras comunicaciones al Fiduciario conforme a los puntos precedentes y aceptan los riesgos inherentes y derivados del uso de medios electrónicos o informáticos para envío de notificaciones, solicitudes, requisitos, consentimientos, dispensas u otras comunicaciones, tales como el riesgo de interferencia, violación de confidencialidad y alteración de la información, entre otros; liberando al Fiduciario de cualquier responsabilidad que pudiese causarse por el cumplimiento de lo establecido en la presente Cláusula, salvo tratándose de la negligencia,

mala fe o dolo del Fiduciario según sea determinado por autoridad judicial competente mediante sentencia definitiva inapelable que haya causado ejecutoria.

(b) El Fiduciario no estará obligado a verificar la autenticidad de cualesquiera dichas notificaciones o comunicaciones o de cerciorarse de la identidad del remitente o del confirmante, en el entendido que el Fiduciario sólo estará obligado a revisar que la firma de quien suscriba dicha notificación o comunicación guarde cierta similitud con las registradas como alguna de las personas autorizadas y registradas con el Fiduciario, o bien con la identificación de en su caso, el apoderado o representante legal de que se trate. Para dichos efectos, los Fideicomitentes, mediante la notificación entregada al Fiduciario en términos del **Anexo "[o]"**, designarán a las personas que estén autorizadas para suscribir notificaciones y comunicaciones al Fiduciario y en su defecto, podrán ser suscritas por sus apoderados o representantes legales (las "Personas Autorizadas"). Las partes acuerdan suscribir aquella documentación que el Fiduciario razonablemente requiera a efectos de cumplir con sus procedimientos internos de identificación de personas para suscribir notificaciones o comunicaciones a ser entregadas al Fiduciario.

Sin perjuicio de lo anterior, el Fiduciario tendrá plena discrecionalidad, siempre y cuando sea con motivo o sospecha razonable, para solicitar confirmación de cualquier transmisión recibida conforme a la presente Cláusula, en el entendido que, el Fiduciario deberá solicitar dicha confirmación a la brevedad posible a efecto de no perjudicar los derechos de las partes al amparo del presente Contrato. Dicha confirmación podrá realizarse vía telefónica o mediante cualquier otro medio que el Fiduciario considere apropiado.

En caso que una notificación o comunicación entregada conforme al presente Contrato al Fiduciario no sea suscrita por una persona debidamente autorizada o no se pueda obtener la confirmación señalada en el párrafo anterior, el Fiduciario podrá abstenerse de actuar, siempre cumpliendo con sus obligaciones derivadas de la Ley aplicable.

Las partes acuerdan que las instrucciones correspondientes deberán (i) estar dirigidas al Fiduciario, (ii) hacer referencia expresa del número del Fideicomiso, (iii) contener, conforme a lo señalado anteriormente, la firma autógrafa de la persona que haya sido autorizada para tales efectos por cada una de las partes, y (iv) establecer de manera clara y precisa la instrucción correspondiente expresando montos, cantidades, cuenta cargo, cuenta abono o actividades en concreto, fundamentando en las Cláusulas aplicables para la instrucción que corresponda, en el entendido que el Fiduciario dependerá de la información que se proporcione por la parte correspondiente en la instrucción para realizar la actividad, y en caso de algún error u omisión en dicha información el Fiduciario no tendrá ninguna responsabilidad al llevar a cabo la instrucción en los términos solicitados.

Cuando la instrucción solicite al Fiduciario a realizar algún pago, transferencia, depósito o cualquier operación por el estilo, además de que la instrucción se deba realizar en los términos aquí previstos y que se deba recibir por el Fiduciario con la anterioridad prevista en este Contrato, el Fiduciario la ejecutará siempre y cuando tenga los recursos en las Cuentas del Fideicomiso, indicando la cuenta del Fideicomiso a través de la cual ha de realizarse el pago, así como la cuenta a la cual ha de realizarse el pago requerido, detallando: (i) número de cuenta, (ii) CLABE, (iii) institución bancaria, (iv) beneficiario y (v) referencia.

La omisión de uno o cualquiera de los rubros señalados anteriormente o de entregar los documentos o información adicional que el Fiduciario requiera, liberará al Fiduciario de la obligación de acatar la instrucción contenida en dicha instrucción y no será responsable por las consecuencias de su inactividad hasta en tanto se subsanen los errores o entreguen los documentos o información que haya requerido de la referida carta de instrucción, debiendo notificar inmediatamente a la parte en cuestión a este respecto.

Las partes del presente Contrato reconocen y aceptan que el Fiduciario deberá recibir instrucciones monetarias con al menos 2 (dos) Días Hábiles de anticipación y ejecutará las instrucciones giradas en términos del presente Contrato en Días y horas Hábiles bancarios.

Conforme a lo establecido anteriormente, el Fiduciario no estará obligado a actuar cuando la instrucción correspondiente no cumpla con los requisitos establecidos en el párrafo anterior debiendo, en dicho caso, solicitar confirmación de la instrucción respectiva a la brevedad posible a efecto de no perjudicar los derechos de las partes al amparo del presente Contrato.

Las partes reconocen y aceptan que, (i) en caso de que el Fiduciario no cuente con el expediente Know Your Customer completo, o (ii) se presenten adeudos de honorarios por más de 60 (sesenta) días calendario, o (iii) por solicitud de Autoridad Gubernamental, el Fiduciario podrá abstenerse de ejecutar cualquier carta instrucción, por lo cual, desde este momento a través de la presente Cláusula, las partes liberan al Fiduciario de toda responsabilidad al respecto.

(c) En adición a lo previsto en esta Cláusula, las partes convienen desde ahora el uso de medios electrónicos para el envío de instrucciones al Fiduciario para la realización de operaciones con los recursos líquidos que integran el Patrimonio del Fideicomiso, por conducto de la o las Personas Autorizadas para tal efecto, conforme a las disposiciones jurídicas que en esta materia sean aplicables y a los lineamientos que para tales efectos señale el Fiduciario, aceptando desde ahora cualquier responsabilidad por el uso de la contraseña que para el acceso a tales medios electrónicos proporcione el Fiduciario, debiendo posteriormente enviar la carta instrucción original al domicilio señalado por el Fiduciario, de acuerdo con lo siguiente:

- (1) la identificación del usuario se realizará mediante el uso de claves y contraseñas proporcionadas por el Fiduciario, mismas que para efectos del artículo 52 de la LIC se considerarán como el mecanismo de identificación, siendo responsabilidad exclusiva de la o las personas designadas, el uso y disposición de dichos medios de identificación;
- (2) las instrucciones enviadas mediante el uso del referido medio electrónico tendrán los mismos efectos legales que las instrucciones que contengan la firma autógrafa de la o las Personas Autorizadas para disponer de los recursos líquidos que integran el Patrimonio del Fideicomiso, y el Fiduciario tendrá la responsabilidad de garantizar la integridad de la información transmitida por dichos medios;
- (3) la creación, transmisión, modificación o extinción de derechos y obligaciones inherentes a las operaciones y servicios de que se trate, se harán constar mediante una bitácora que conservará todos y cada uno de los datos de las instrucciones recibidas;
- (4) la autenticación de usuarios se realizará mediante la utilización de claves de acceso y contraseñas, así como con un segundo dispositivo de autenticación que utiliza información dinámica para operaciones monetarias; y
- (5) la confirmación de la realización de las operaciones monetarias, celebradas a través de los medios electrónicos del Fiduciario podrá realizarse a través de los mismos medios electrónicos, utilizando las siguientes opciones:
 - (i) consulta de movimientos realizados, así como la consulta de saldos por contratos de inversión, honorarios pendientes de pago y tasas de rendimiento;

- (ii) instrucciones de depósito, retiro, traspaso entre contratos, pago de honorarios e instrucciones pendientes; y
- (iii) información financiera consistente en estado de cuenta, balance general, estado de resultados y balanza de comprobación de saldos.

El Fiduciario en este acto hace del conocimiento de las partes que los principales riesgos que existen por la utilización de medios electrónicos, en los términos de esta Cláusula, son los siguientes: (i) robo del perfil utilizando código maligno y posible fraude electrónico; (ii) imposibilidad de realizar operaciones; (iii) posible robo de datos sensibles del titular del servicio; y/o (iv) acceso a portales comprometiendo el perfil de seguridad del usuario, quedando el Fiduciario liberado de toda responsabilidad si alguno de estos riesgos se llegaran a actualizar.

El Fiduciario en este acto hace del conocimiento de las partes las siguientes recomendaciones para prevenir la realización de operaciones irregulares o ilegales: (i) mantener actualizado el sistema operativo y todos sus componentes; (ii) utilizar un software antivirus y mantenerlo actualizado; (iii) instalar un dispositivo de seguridad (Firewall) personal; (iv) instalar un software para la detección y bloqueo de intrusos (Anti-Spyware) y mantenerlo actualizado; (v) configurar los niveles de seguridad y privacidad del navegador de internet en un nivel no menor a medio; (vi) no hacer clic sobre una liga en un correo electrónico si no es posible verificar la autenticidad del remitente; (vii) asegurarse de estar en un sitio electrónico web seguro para llevar a cabo operaciones de comercio o banca electrónica; (viii) nunca revelar a nadie la información confidencial; (ix) cambiar los nombres de usuario y contraseñas con alguna frecuencia; (x) aprender a distinguir las señales de advertencia; (xi) considerar la instalación de una barra de herramientas en el explorador que proteja de sitios fraudulentos; (xii) evitar realizar operaciones financieras desde lugares públicos o redes inalámbricas; (xiii) revisar periódicamente todas las cuentas en las que se tenga acceso electrónico; (xiv) ante cualquier irregularidad, contactar al Fiduciario; y (xv) reportar los correos fraudulentos o sospechosos.

Es responsabilidad del Fideicomitente B informar oportunamente al Fiduciario cualquier cambio en el registro de usuarios autorizados para utilizar los medios electrónicos del Fiduciario. Estos cambios deberán incluir las bajas y altas de usuarios, así como cambios en sus funciones respecto al envío de instrucciones al amparo del Fideicomiso.

VIGÉSIMA. Duración del Fideicomiso. El presente Contrato tendrá la duración máxima permitida por la Ley. El Fideicomiso podrá terminar al ocurrir cualquiera de las causas establecidas en los artículos 392 y 392 Bis de la LGTOC en lo que sean compatibles con el texto del presente Fideicomiso.

VIGÉSIMA PRIMERA. Honorarios del Fiduciario. El Fiduciario percibirá por concepto de honorarios por el desempeño de su cargo conforme al presente Contrato, las cantidades convenidas en el **Anexo "[●]"** del presente Contrato, mismas que deberán de ser cubiertas por el Fideicomitente A en un plazo no mayor a 30 (treinta) días, contado a partir de la fecha en que el Fideicomitente A reciba del Fiduciario la factura correspondiente y, en caso de que éste no las cubra, el Fiduciario podrá cobrarse con cargo al Patrimonio del Fideicomiso, automáticamente y sin necesidad de instrucción y/o autorización posterior alguna.

Todos los honorarios fiduciarios estipulados en el **Anexo "[●]"** del presente Contrato, y en su caso, los intereses moratorios, causan el Impuesto al Valor Agregado de acuerdo a lo establecido en las Ley de la materia, por lo que los mismos serán cobrados por el Fiduciario y pagados íntegramente por el Fideicomitente A en la forma siguiente: (i) en las fechas establecidas; (ii) en el domicilio del Fiduciario señalado en el presente Contrato; (iii) sin necesidad de que medie requerimiento de ninguna índole por parte del Fiduciario; (iv) en Pesos; y (v) en el momento en que se generen, por lo que no serán susceptibles de convenio o transacción de ninguna índole que tenga por objeto su

quita, disminución, devolución o exención de importe alguno, se haya o no solicitado e inclusive celebrado su extinción parcial o total o cesión de derechos.

Las partes que celebran el presente Contrato, convienen de mutuo acuerdo en considerar que la falta de pago de honorarios estipulados en favor de Banco Actinver, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver, División Fiduciaria, en su carácter de fiduciario del presente Fideicomiso, por un período igual o superior a 3 (tres) años y, sin mediar resolución judicial o de cualquier otra autoridad competente, dará lugar a que el Fiduciario de por terminado el presente Contrato, sin responsabilidad alguna, en los términos de lo dispuesto por el artículo 392 Bis, de la LGTOC.

En el supuesto a que se refiere el párrafo anterior, el Fiduciario deberá notificar por escrito a los Fideicomitentes su decisión de dar por terminado el presente Contrato, por falta de pago de las contraprestaciones debidas por su actuación como Fiduciario y les otorgará un plazo de 30 (treinta) Días Hábiles a partir de la fecha de la notificación, para que el Fideicomitente A cubra los adeudos correspondientes. En el caso de que, transcurrido el citado plazo de 30 (treinta) Días Hábiles, no se hayan cubierto las contraprestaciones debidas y el Fiduciario no haya encontrado o tenido noticias del Fideicomitente A, el Fiduciario transmitirá los bienes o derechos de los cuales es titular en virtud del Fideicomiso, al Fideicomitente B (en el entendido que el Fiduciario estará facultado para descontar la totalidad de los adeudos pendientes de pago del monto de los recursos líquidos del Patrimonio del Fideicomiso). En el evento de que, después de esfuerzos razonables, el Fiduciario no pueda encontrar o no tenga noticias del Fideicomitente A para efectos de lo anterior y siempre que haya transcurrido el plazo de 30 (treinta) Días Hábiles antes mencionado sin haber recibido la contraprestación correspondiente, estará facultado para abonar los referidos bienes, cuando éstos se traten de recursos líquidos entre las opciones disponibles que maximicen la recuperación, a la cuenta global de Banco Actinver, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver, División Fiduciaria, a que se refiere el artículo 61 de la Ley de Instituciones de Crédito, en cuyo caso los mencionados recursos se sujetarán a las disposiciones aplicables a la citada cuenta global. Tratándose de bienes que no sean recursos líquidos, el Fiduciario, sin responsabilidad alguna, estará facultado para enajenar los mismos (excepto por las Unidades Vendidas que aún permanezcan en el Patrimonio del Fideicomiso) y convertirlos en recursos líquidos, para su posterior abono en la cuenta global en los términos señalados. Contra los recursos líquidos que se obtengan, podrán deducirse los gastos relacionados con la recuperación. Para efectos de lo anterior, se entenderá que se realizaron esfuerzos razonables por parte del Fiduciario cuando se observe el procedimiento de notificación previsto en el artículo 1070 del Código de Comercio.

Se conviene expresamente que cuando, en términos de los párrafos anteriores, se actualice la causal para la terminación del Fideicomiso, una vez que el Fiduciario haya transmitido el Patrimonio del Fideicomiso al Fideicomitente B (excepto por las Unidades Vendidas que aún se encuentren dentro del Patrimonio del Fideicomiso respecto de las cuales deberá actuar bajo las instrucciones de DIM para que sean entregadas a los compradores de dichas Unidades Vendidas) o a la cuenta global de Banco Actinver, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver, División Fiduciaria, a que se refiere el artículo 61 de la Ley de Instituciones de Crédito, quedará liberado de todas las consecuencias que de cualquier índole se pudieren derivar respecto del Patrimonio del Fideicomiso; en ese sentido, los Fideicomitentes, asumirán toda la responsabilidad que se origine con relación al Patrimonio del Fideicomiso y/o su operación, frente a toda persona o autoridad, que como resultado de la aplicación o enajenación del Patrimonio del Fideicomiso en la recuperación de los honorarios fiduciarios y gastos se llegaren a ocasionar; asimismo, expresamente manifiestan que no se reservan derecho o acción alguna que pudieran ejercer en contra del Fiduciario como consecuencia de la terminación del Fideicomiso de conformidad con lo anterior, ya sea ante autoridades administrativas o judiciales.

Lo anterior, sin perjuicio del derecho que tiene el Fiduciario a recibir íntegramente, tanto los honorarios fiduciarios generados durante el desempeño de su cargo, como los intereses moratorios

causados por la falta de pago oportuno, quedando expeditos y a salvo sus derechos y acciones para aplicar el principal y accesorios del pago de sus honorarios fiduciarios en la forma establecida por el precepto legal invocado en párrafos anteriores.

Las partes convienen expresamente en que, de existir cualquier adeudo pendiente de pago por concepto de honorarios fiduciarios, el Fiduciario tendrá la facultad de abstenerse de realizar cualquier operación que se le requiera en cumplimiento de los fines del presente Contrato hasta en tanto el adeudo haya sido totalmente pagado, sin responsabilidad alguna para el mismo.

Las partes convienen y manifiestan que el Fiduciario les explicó el alcance del contenido del artículo 392 Bis de la LGTOC, por lo que libera en este acto al Fiduciario de cualquier responsabilidad para el caso de que éste tuviera que dar por terminado el presente Contrato, por falta de pago de los honorarios a favor del Fiduciario a los que se hace referencia en este Fideicomiso, en los términos y condiciones que señala dicho precepto legal, por lo que los Fideicomitentes en este acto aceptan expresamente que la falta de pago de honorarios Fiduciarios a que se refiere la presente cláusula será considerada causa grave que faculte al Fiduciario a excusarse de seguir desempeñando el cargo de Fiduciario y renunciar al mismo, por lo cual se deberá seguir el procedimiento establecido en la Cláusula Vigésima Tercera para la designación de Fiduciario sustituto.

VIGÉSIMA SEGUNDA. Sustitución del Fiduciario. El Fiduciario podrá ser removido por el Fideicomitente B. Para tales efectos, darán aviso por escrito al Fiduciario con 60 (sesenta) días naturales de anticipación a la fecha de remoción.

El Fiduciario únicamente podrá renunciar a su nombramiento en el supuesto referido en el artículo 391 y 392 Bis de la LGTOC; en el entendido que, el Fiduciario deberá notificar por escrito a los Fideicomitentes de su intención de renunciar a su cargo con por lo menos 60 (sesenta) días naturales de anticipación a la fecha de renuncia; en el entendido, además, que el Fiduciario no será liberado como Fiduciario del presente Contrato hasta en tanto que un Fiduciario sustituto haya sido designado por el Fideicomitente B y dicho Fiduciario sustituto haya aceptado dicho nombramiento por escrito.

Cualquier Fiduciario sustituto deberá ser nombrado por el Fideicomitente B y tendrá los mismos derechos y obligaciones que el Fiduciario bajo el presente Contrato y será considerado como el Fiduciario para todos los efectos del presente Contrato.

En caso de que el Fiduciario deje de actuar como Fiduciario, el Fiduciario deberá preparar estados financieros y toda la demás información relacionada con el Patrimonio del Fideicomiso y entregarla a el Fideicomitente B con por lo menos 30 (treinta) días de anticipación a la fecha en que deba de surtir efectos su remoción o renuncia.

El Fideicomitente B tendrá 30 (treinta) días para examinar dichos estados de cuenta y formular las aclaraciones que considere convenientes. Cuando haya transcurrido dicho plazo, si no se han hecho comentarios al reporte, se considerará tácitamente aprobado.

Con el nombramiento del Fiduciario sustituto, el nuevo Fiduciario tendrá la capacidad, derechos y obligaciones que determinen las partes del Contrato, asumiendo la propiedad y posesión de los bienes que formen parte del Patrimonio del Fideicomiso.

Las partes convienen y manifiestan expresamente considerar como un supuesto de causa grave y justificada que faculte al Fiduciario a excusarse de seguir desempeñando el cargo de Fiduciario y renunciar al mismo, cuando el Fiduciario con ese carácter o de manera directa Banco Actinver, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver, División Fiduciaria, resulte involucrada en y/o afectada por cualquier juicio, procedimiento o reclamación derivados de conflictos entre los Fideicomitentes o de estos en contra de terceros, siempre y cuando: (i) no se trate de actos que

impliquen la defensa del Patrimonio del Fideicomiso; o (ii) no sea como consecuencia de fraude, mala fe, dolo o negligencia del Fiduciario y así sea determinado por una resolución definitiva e inapelable de una autoridad gubernamental competente.

VIGÉSIMA TERCERA. Rendición de Cuentas. El Fiduciario enviará al Fideicomitente B copia de los estados de cuenta relativos a las cuentas bancarias que mantenga el Fiduciario conforme al presente Contrato, en el entendido de que tratándose de cuentas bancarias abiertas en un banco distinto de aquél al que pertenece el Fiduciario, el Fiduciario únicamente estará obligado a entregar copia de los estados de cuenta que le sean proporcionados por el banco en el que estén abiertas dichas cuentas a más tardar el tercer Día Hábil siguiente a aquel en que los reciba y dicho envío se hará de manera electrónica.

A efectos de dar cumplimiento con la entrega de los estados de cuenta, el Fiduciario, gestionará y proporcionará acceso de consulta al Fideicomitente B a través de las personas designadas por ellos y les otorgará las facilidades necesarias para que consulten de manera electrónica los estados de cuenta y movimientos de las Cuentas del Fideicomiso por medio de servicios bancarios en línea. Una vez que se tenga acceso de consulta a las Cuentas del Fideicomiso, la obligación del Fiduciario se tendrá por cumplida.

El Fiduciario no será responsable en caso de que alguna de las partes no reciba los estados de cuenta respectivos (siempre y cuando los hubiere enviado en términos del presente Fideicomiso); sin embargo, dicha parte podrá en todo momento, cuando así ocurra, solicitar al Fiduciario una copia de los estados de cuenta correspondientes y el Fiduciario estará obligado a proporcionarla.

VIGÉSIMA CUARTA. Separación de Obligaciones. En caso de que alguna de las obligaciones de este Contrato no pueda ser ejecutada por virtud de la resolución de, o que sea declarada nula por, cualquier tribunal de jurisdicción competente, la ejecución y validez de las obligaciones restantes no se verá afectada.

VIGÉSIMA QUINTA. Relación Laboral. Ni el Fiduciario ni sus representantes, delegados fiduciarios, empleados, apoderados y demás personal, tendrán, bajo ninguna circunstancia relación laboral alguna o responsabilidad con aquellas personas o entidades contratadas por cualquiera de los Fideicomitentes o cualquier otra persona en relación con cualquier actividad relativa al Patrimonio del Fideicomiso.

En caso de suscitarse una contingencia laboral, el Fideicomitente correspondiente se obliga a mantener en paz y a salvo al Fiduciario, sus representantes, delegados fiduciarios, empleados, apoderados y demás empleados, de cualquier reclamación laboral, procedimiento sea o no judicial, juicio, demanda, responsabilidad, pérdida, daño, sanción, acción o resolución que sea promovida, iniciada, emitida o presentada por cualquier persona o autoridad en contra del Fiduciario y a sus delegados fiduciarios, siendo la única obligación del Fiduciario, comparecer en su caso y como Fiduciario de este Fideicomiso, a los procesos laborales o administrativos que la autoridad le requiera.

Por lo anterior, queda convenido entre las partes que el Fideicomitente correspondiente será, por los actos que directamente realicen, el único patrón del personal que llegue a ocupar para la ejecución de los fines del presente Fideicomiso, y será el único responsable por las obligaciones derivadas de las disposiciones legales en materia laboral, fiscales y de seguridad social. Por lo mismo, responderán de todas las reclamaciones laborales, fiscales y de cualquier naturaleza que sus trabajadores presenten en su contra, obligándose a mantener en paz y a salvo al Fiduciario de cualquier reclamación legal o de hecho relacionada con estos conceptos, sin costo alguno.

VIGÉSIMA SEXTA. Títulos de las Cláusulas. Anexos. Las partes convienen en que los títulos que se han asignado a cada una de las secciones, se establecen para conveniencia de ellas y que los mismos

no deberán ser considerados en la interpretación del presente Contrato. Los Anexos del presente Contrato constituyen parte integral del mismo, teniéndose por transcritos en el texto del mismo, como si a la letra se insertasen.

VIGÉSIMA SÉPTIMA. Legislación Aplicable y Jurisdicción. Para todo lo relacionado con la interpretación, ejecución o cumplimiento del presente Convenio, las partes se someten expresamente a la legislación de México y a la jurisdicción y competencia de los tribunales federales competentes de la Ciudad de México, renunciando expresamente a cualquier otro fuero que por razón de sus domicilios presentes o futuros les llegare a corresponder.

VIGÉSIMA OCTAVA. Ejemplares. - El presente Contrato podrá ser celebrado por las partes del mismo en uno o más ejemplares, cada uno de los cuales deberá considerarse como un original, y conjuntamente deberán considerarse como un solo y el mismo instrumento.

Anexo "[●]" Unidades Disponibles

LISTA DE UNIDADES DISPONIBLES	
	NOMENCLATURA
1	A-301
2	A-302
3	A-401
4	A-402
5	B-102
6	B-202
8	B-401
8	B-402
9	B-502
10	C-301
11	C-302
12	C-401
13	C-402
14	D-102
15	D-201
16	D-301
17	D-401
18	D-402
19	F-101
20	F-102
21	F-301
22	G-101
23	G-102
24	G-301
25	G-401
26	H-202
27	J-101
28	J-401
29	M-402
30	N-202
31	N-402
32	O-402
33	P-401
34	P-402
35	Q-202
36	Q-302
37	Q-401
38	Q-402

Anexo “[•]” Unidades Vendidas

LISTA DE UNIDADES VENDIDAS		
	NOMENCLATURA	ESTATUS
1	A101	VENDIDO
2	A102	VENDIDO
3	B101	VENDIDO
4	B201	VENDIDO
5	B301	VENDIDO
6	B302	VENDIDO
7	B501	VENDIDO
8	C101	VENDIDO
9	C102	VENDIDO
10	D101	VENDIDO
11	D202	VENDIDO
12	D302	VENDIDO
13	E101	VENDIDO
14	F302	VENDIDO
15	F401	VENDIDO
16	F402	VENDIDO
17	G302	VENDIDO
18	G402	VENDIDO
19	H101	VENDIDO
20	H102	VENDIDO
21	H301	VENDIDO
22	H401	VENDIDO
23	H402	VENDIDO
24	I102	VENDIDO
25	I201	VENDIDO
26	I202	VENDIDO
27	I301	VENDIDO
28	I401	VENDIDO
29	I402	VENDIDO
30	J102	VENDIDO
31	J201	VENDIDO
32	J202	VENDIDO
33	J402	VENDIDO
34	K101	VENDIDO
35	K102	VENDIDO
36	K202	VENDIDO
37	K301	VENDIDO
38	K401	VENDIDO
39	K402	VENDIDO

40	L101	VENDIDO
41	L102	VENDIDO
42	L202	VENDIDO
43	L401	VENDIDO
44	L402	VENDIDO
45	M101	VENDIDO
46	M102	VENDIDO
47	M201	VENDIDO
48	M202	VENDIDO
49	M301	VENDIDO
50	M401	VENDIDO
51	N201	VENDIDO
52	N302	VENDIDO
53	O201	VENDIDO
54	O202	VENDIDO
55	O302	VENDIDO
56	O401	VENDIDO
57	P201	VENDIDO
58	P302	VENDIDO
59	Q201	VENDIDO
60	D501	VENDIDO
61	E402	VENDIDO
62	E102	VENDIDO
63	E401	VENDIDO
64	E301	VENDIDO
65	N401	VENDIDO
66	I101	VENDIDO

Anexo "[•]" Contrato de Comercialización

CONTRATO DE COMERCIALIZACIÓN Y DESARROLLO INMOBILIARIO (EN LO SUCESIVO "EL CONTRATO") QUE CELEBRAN (I) BANCO ACTINVER, S.A., INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, GRUPO FINANCIERO ACTINVER, DIVISIÓN FIDUCIARIA ACTUANDO COMO FIDUCIARIO DEL FIDEICOMISO IDENTIFICADO CON EL NÚMERO "3766" (EN LO SUCESIVO "EL "FIDEICOMISO" O EL "CLIENTE"), REPRESENTADO EN ESTE ACTO POR SUS DELEGADOS FIDUCIARIOS [•]; (II) DESARROLLOS CHAC MOOL, S.A. DE C.V., (EN LO SUCESIVO "LA CONSTRUCTORA"), REPRESENTADA EN ESTE ACTO POR EL SEÑOR RAFAEL HARARI TUSSIE; (III) LUXE ADMINISTRACIÓN Y CONTROL INMOBILIARIO, S.A.P.I. DE C.V. (EN LO SUCESIVO EL "COMERCIALIZADOR") REPRESENTADO EN ESTE ACTO POR EL SEÑOR DIÓDORO BATALLA PALACIOS; (IV) D.I. METROPOLITANO, S.A.P.I. DE C.V. (EN LO SUCESIVO EL "DIM" Y/O EL "PRESTADOR"), REPRESENTADA EN ESTE ACTO POR EL SEÑOR DIÓDORO BATALLA PALACIOS, Y (V) GICSA, S.A.B. DE C.V., REPRESENTADA EN ESTE ACTO POR [•] (EN LO SUCESIVO "GICSA"); AL TENOR DE LAS SIGUIENTES DECLARACIONES, DEFINICIONES Y CLÁUSULAS.

DECLARACIONES

I. Declara "EL CLIENTE", a través de sus Delegados Fiduciarios, que:

- (a)** Es una Institución de Banca Múltiple, debidamente constituida de conformidad con las leyes de los Estados Unidos Mexicanos, que actúa como fiduciario del Fideicomiso.
- (b)** Cuenta con los poderes y facultades necesarias para obligar a su representado en términos del presente Contrato, y que dichas facultades no le han sido modificadas, revocadas o limitadas de manera alguna, lo que acredita con la escritura pública número [•] de fecha [•] otorgada ante la fe del Licenciado [•], Notario Público número [•] de la Ciudad de México, debidamente inscrita en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio de la Ciudad de México.
- (c)** La celebración y cumplimiento de las obligaciones a su cargo contenidas en el mismo están expresamente previstas en el Fideicomiso y no contraviene sus fines, ni la legislación que le es aplicable.
- (d)** No tiene conocimiento de que exista acción, demanda o procedimiento en su contra, por o ante alguna autoridad o tribunal **(i)** que pueda afectar en forma adversa su situación financiera o la manera en que lleva a cabo sus operaciones, **(ii)** impugnar la validez o anular el presente Contrato; y/ o **(iii)** que pueda traer como consecuencia un efecto adverso en su capacidad de cumplir con sus obligaciones conforme al presente Contrato.
- (e)** En ejecución de los fines del Fideicomiso y por instrucciones de la Asamblea de Tenedores de los certificados bursátiles identificados con la clave de pizarra "GICSA16U", celebra este Contrato.

II. Declara "LA CONSTRUCTORA", a través de su apoderado legal, que:

- (a)** Su representada es una sociedad mercantil debidamente constituida y existente de conformidad con las leyes de la República Mexicana, según consta en escritura pública número 33,897 de fecha 11 de noviembre de 2002, otorgada ante la fe del Licenciado Gabriel Benjamín Díaz Soto, Notario Público número 131 de la Ciudad de México, inscrita en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio de la Ciudad de México, en el folio mercantil electrónico número 299157-1, misma que no se encuentra en estado de liquidación o disolución.
- (b)** Cuenta con los poderes y facultades necesarias para obligar a su representada en términos del presente Contrato y que dichas facultades no le han sido modificadas, revocadas o limitadas de manera alguna, lo que acredita con la escritura pública número 23,006 de fecha 05 de febrero de

2021, otorgada ante la fe del Licenciado Eduardo Francisco García Villegas Sánchez Cordero, Notario Público número 248 de la Ciudad de México.

(c) Cuenta con las autorizaciones necesarias para poder suscribir el presente Contrato y obligarse bajo los términos del mismo.

(d) No existe acción, demanda o procedimiento en su contra, por o ante alguna autoridad o tribunal; **(i)** que pueda afectar en forma adversa su situación financiera o la manera en que lleva a cabo sus operaciones; **(ii)** que pueda impugnar la validez o anular el presente Contrato o **(iii)** que pueda traer como consecuencia un efecto adverso en su capacidad de cumplir con sus obligaciones conforme al presente Contrato.

(e) Es su voluntad celebrar el presente Contrato y obligarse en los términos y condiciones del mismo.

(f) Cuenta con la experiencia y capacidad técnica y financiera para cumplir con todas y cada una de las obligaciones a su cargo en términos de lo establecido en el presente Contrato.

III. Declara “EL COMERCIALIZADOR”, a través de su (s) apoderado(s) legal (es) que:

(a) Su representada es una sociedad debidamente constituida y válidamente existente conforme a las leyes de los Estados Unidos Mexicanos, lo que acredita con el testimonio de la escritura número 6,349, de fecha 17 de junio de 1998, otorgada ante la fe del Licenciado Pedro Cortina Latapí, titular de la Notaría número 226 de la Ciudad de México y su cambio de denominación en la escritura 41,064, de fecha 25 de julio de 2013, otorgada ante la fe del Licenciado Horacio Aguilar Álvarez de Alba, entonces Notario interino de la Notaría 102 del Estado de México, ambas inscritas en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio de la Ciudad de México, en el folio mercantil electrónico número 236505, misma que no se encuentra en estado de liquidación o disolución.

(b) Cuenta con todos los poderes y facultades suficientes para la celebración del presente contrato, lo que acredita con el testimonio de la escritura 126,991, de fecha 31 de marzo de 2021, otorgada ante la fe del Licenciado Francisco José Visoso Del Valle, titular de la Notaría 145 de la Ciudad de México, actuando, por convenio de asociación, en el protocolo de la Notaría 92 cuyo titular es el Licenciado José Visoso Del Valle y manifiesta que a la fecha de la celebración del presente contrato, dichos poderes y facultades no le han sido modificadas ni revocadas o limitadas de manera alguna.

(c) Cuenta con las autorizaciones necesarias para poder suscribir el presente Contrato y obligarse bajo los términos del mismo.

(d) No existe acción, demanda o procedimiento en su contra, por o ante alguna autoridad o tribunal; **(i)** que pueda afectar en forma adversa su situación financiera o la manera en que lleva a cabo sus operaciones; **(ii)** que pueda impugnar la validez o anular el presente Contrato y/o **(iii)** que pueda traer como consecuencia un efecto adverso en su capacidad de cumplir con sus obligaciones conforme al presente Contrato.

(e) Es su voluntad celebrar el presente Contrato y obligarse en los términos y condiciones del mismo.

(f) Cuenta con la experiencia y capacidad técnica y financiera para cumplir con todas y cada una de las obligaciones a su cargo en términos de lo establecido en el presente Contrato.

IV. Declara “EL PRESTADOR”, a través de su apoderado legal, que:

(a) Su representada es una sociedad mercantil debidamente constituida y existente de conformidad con las leyes de la República Mexicana, según consta en escritura pública número 53,042 de fecha 03 de junio de 2015, otorgada ante la fe del Licenciado Conrado Zuckermann Ponce titular de la notaría número 105 del Estado de México y su cambio de denominación en la escritura 76,056, de fecha 24 de agosto de 2015, otorgada ante la fe del Licenciado Carlos Cataño Muro Sandoval, Notario Público 51 de la Ciudad de México, ambas inscritas en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio de la Ciudad de México, en el folio mercantil electrónico número 53265-1, misma que no se encuentra en estado de liquidación o disolución.

(b) Cuenta con los poderes y facultades necesarias para obligar a su representada en términos del presente Contrato, y que dichas facultades no le han sido modificadas, revocadas o limitadas de manera alguna, lo que acredita con la escritura pública número 126,650 de fecha 20 de enero de 2021, otorgada ante la fe del Licenciado Francisco José Visoso Del Valle, Notario Público número 145 de la Ciudad de México, actuando en el protocolo de la notaría 92, cuyo titular es el licenciado José Visoso del Valle.

(c) Cuenta con las autorizaciones necesarias para poder suscribir el presente Contrato y obligarse bajo los términos del mismo.

(d) No existe acción, demanda o procedimiento en su contra, por o ante alguna autoridad o tribunal; **(i)** que pueda afectar en forma adversa su situación financiera o la manera en que lleva a cabo sus operaciones; **(ii)** que pueda impugnar la validez o anular el presente Contrato y/o **(iii)** que pueda traer como consecuencia un efecto adverso en su capacidad de cumplir con sus obligaciones conforme al presente Contrato.

(e) Es su voluntad celebrar el presente Contrato y obligarse en los términos y condiciones del mismo.

(f) Cuenta con la experiencia y capacidad técnica y financiera para cumplir con todas y cada una de las obligaciones a su cargo en términos de lo establecido en el presente Contrato.

V. Declara “GICSA”, a través de su apoderado legal, que:

(g) Su representada es una sociedad de capital variable debidamente constituida y existente de conformidad con las leyes de la República Mexicana, mediante escritura pública número 6,401 de fecha 25 de junio de 1998, otorgada ante la fe del Licenciado Pedro Cortina Latapí, titular de la notaría número 226 del Distrito Federal (hoy Ciudad de México), en donde se hizo constar la constitución de la Sociedad denominada Cabi Servicios, S.A. de C.V., inscrita en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio de la Ciudad de México, en el folio mercantil número 236458.

(h) Mediante escritura pública número 12,740 de fecha 20 de marzo de 2001, otorgada ante la fe del Licenciado Pedro Cortina Latapí, titular de la notaría número 226 del Distrito Federal (hoy Ciudad de México), se hizo constar el cambio de denominación de Cabi Servicios, S.A. de C.V. a Cabi Control, S.A. de C.V., inscrita en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio de la Ciudad de México, en el folio mercantil número 236458.

(i) Mediante escritura pública número 31,678 de fecha 14 de marzo de 2008, otorgada ante la fe del Licenciado Pedro Cortina Latapí, titular de la notaría número 226 del Distrito Federal (hoy Ciudad de México), se hizo constar el cambio de denominación de Cabi Control, S.A. de C.V. a Grupo Gicsa, S.A. de C.V., inscrita en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio de la Ciudad de México, en el folio mercantil número 236458.

(j) Mediante escritura pública número 73,617 de fecha 12 de mayo de 2015, otorgada ante la fe del Licenciado Roberto Núñez y Bandera, titular de la notaría número 1 del Distrito Federal (hoy

Ciudad de México), se hizo constar el cambio de modalidad de Grupo Gicsa, S.A. de C.V. a Grupo Gicsa, S.A.B. de C.V, inscrita en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio de la Ciudad de México, en el folio mercantil número 236458

(k) Cuenta con los poderes y facultades necesarias para obligar a su representada en términos del presente Contrato, y que dichas facultades no le han sido modificadas, revocadas o limitadas de manera alguna, lo que acredita con la escritura pública número 126,725 de fecha 10 de febrero de 2021, otorgada ante la fe del Licenciado Francisco José Visoso Del Valle, Notario Público número 145 de la Ciudad de México, actuando en el protocolo de la notaría pública número 92 de la misma entidad por convenio de asociación con su titular el licenciado José Visoso del Valle, inscrita en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio de la Ciudad de México, en el folio mercantil electrónico número 236458.

(l) Cuenta con las autorizaciones necesarias para poder suscribir el presente Contrato y obligarse bajo los términos del mismo.

(m) No existe acción, demanda o procedimiento en su contra, por o ante alguna autoridad o tribunal; **(i)** que pueda afectar en forma adversa su situación financiera o la manera en que lleva a cabo sus operaciones; **(ii)** que pueda impugnar la validez o anular el presente Contrato y/o **(iii)** que pueda traer como consecuencia un efecto adverso en su capacidad de cumplir con sus obligaciones conforme al presente Contrato.

(n) Es su voluntad celebrar el presente Contrato y obligarse en los términos y condiciones del mismo.

(o) Cuenta con la experiencia y capacidad técnica y financiera para cumplir con todas y cada una de las obligaciones a su cargo en términos de lo establecido en el presente Contrato.

En virtud de lo anterior, las partes otorgan los siguientes capítulos y cláusulas:

CAPÍTULO INICIAL

DEFINICIONES

Para los efectos del presente Contrato, cuando se utilicen los siguientes términos, éstos tendrán el significado siguiente:

“Acta de Entrega” Significa el acta de terminación de obra que suscribirán las Partes una vez terminada la construcción del Proyecto Inmobiliario Cero5Cien conforme al Proyecto Ejecutivo y en la que la Constructora hará entrega formal del mismo al Cliente.

“BMV” Significa la Bolsa Mexicana de Valores.

“Cliente” Significa Banco Actinver, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver, División Fiduciaria, actuando como Fiduciario del Fideicomiso identificado con el número “3766”.

“CNBV” Significa la Comisión Nacional Bancaria y de Valores.

“Comercializador” Significa Luxe Administración y Control Inmobiliario, S.A.P.I. de C.V.

“Contratos de Promesa” Son los contratos de promesa de compraventa de las Residencias Disponibles que conforman el Proyecto Inmobiliario Cero5Cien que se celebrarán por el Comercializador por nombre y cuenta del Fideicomiso, de conformidad con el formato del contrato de promesa de compraventa que se adjunta al presente Contrato como **Anexo “C”**.

“Constructora” Significa Desarrollos Chac Mool, S.A. de C.V.

“Costo de Construcción” Es la cantidad de \$[●] ([●]de Pesos 00/100 M.N.) más IVA que se requiere para la conclusión de la construcción del Proyecto Inmobiliario Cero5Cien conforme al Proyecto Ejecutivo.

“Cuentas del Fideicomiso” Significan las cuentas que abra y mantenga el Fiduciario en términos del Fideicomiso.

“DIM” y/o **“Prestador”** Significa D.I. Metropolitano, S.A.P.I. de C.V.

“Dro's” Significan los directores responsables y corresponsables de obra, peritos responsables o corresponsables de estructuras, de instalaciones eléctricas, sanitarias, especiales de diseño arquitectónico y cualquier otro responsable o corresponsable, conforme al reglamento de construcciones para la Ciudad de México (o el aplicable en su caso) y demás leyes aplicables (incluyendo a la Unidad Verificadora Eléctrica), los cuales se listan en el **Anexo “F”** adjunto al presente, mismos que podrán ser actualizados por parte de la Constructora de tiempo y tiempo.

“Fecha de Terminación” Significa el día 30 de marzo de 2025.

“GICSA” Significa Gicsa, S.A.B. DE C.V.

“Inmueble” Significa el inmueble ubicado en Loma Florida número 32 (actualmente identificado como Calle Loma de las Palmas número 18), Colonia Lomas de Vista Hermosa, Alcaldía Cuajimalpa, Ciudad de México.

“IVA” Significa el Impuesto al Valor Agregado aplicable conforme a la Ley del Impuesto al Valor Agregado, y en caso de sustitución, el impuesto que lo sustituya.

“Licencias” Significan todas y cada una de las licencias, permisos y autorizaciones necesarias para la construcción total del Proyecto Inmobiliario Cero5Cien.

“Lista de Precios” Significa la lista de precios a los cuales el Comercializador comercializará las Residencias Disponibles que se adjunta al presente como **Anexo “G”**

“Pagos” significan todos aquellos pagos, sin importar el concepto de los mismos, que de conformidad con los Contratos de Promesa deban realizar los promitentes compradores en las Cuentas del Fideicomiso, con motivo de la firma de dichos contratos.

“Partes” Significan el Cliente y la Constructora.

“Penalidad de la Constructora” Significa (i) durante los primeros 30 días naturales contados a partir de la Fecha de Terminación, la cantidad diaria igual a \$25,000.00 (veinticinco mil pesos 00/100 M.N.); (ii) del día 31 al día 60 contados a partir de la Fecha de Terminación, la cantidad diaria igual a \$50,000.00 (Cincuenta mil pesos 00/100 M.N.); (iii) del día 61 al día 90 contados a partir de la Fecha de Terminación, la cantidad diaria igual a \$75,000.00 (setenta y cinco mil 00/100 M.N.); y (iv) a partir del día 91 en adelante contados a partir de la Fecha de Terminación, en caso de que el Cliente no rescinda el presente Contrato, la cantidad diaria igual a \$100,000.00 (cien mil pesos 00/100 M.N.).

“Programa de Obra” Significa el programa de obra que seguirá la Constructora para la conclusión de la construcción del Proyecto Inmobiliario Cero5Cien y que se agrega como **Anexo “B”**.

“Proyecto Ejecutivo” Significan todos los planos que en su conjunto integran la información necesaria para construir el Proyecto Inmobiliario Cero5Cien los cuales se adjuntan al presente como **Anexo “A”**.

“Proyecto Inmobiliario Cero5Cien” Significa el proyecto en condominio denominado Cero5Cien ubicado en el Inmueble a ser desarrollado conforme al Proyecto Ejecutivo.

“Residencias Disponibles” Significan las unidades residenciales del Proyecto Inmobiliario Cero5Cien que serán comercializadas por el Comercializador por nombre y cuenta del Cliente al amparo del presente contrato y que se relacionan en el **Anexo “D”** del presente.

“Residencias Vendidas” Significan las unidades residenciales del Proyecto Inmobiliario Cero5Cien que fueron comercializadas previamente a la firma del presente Contrato y que se relacionan en el **Anexo “E”** del presente.

“Servicios Administrativos” Tiene el significado que se atribuye a dicho término en la Cláusula Primera del Capítulo Tercero del presente Contrato.

“Servicios de Comercialización” Tiene el significado que se atribuye a dicho término en la Cláusula Segunda del Capítulo Segundo del presente Contrato.

“Trabajos” Tendrán el significado dado en la Cláusula Segunda del presente Contrato.

CAPÍTULO PRIMERO DE LA SUPERVISIÓN, DESARROLLO Y DIRECCIÓN DE OBRA CLÁUSULAS

PRIMERA. Objeto. Por virtud del presente Contrato, la Constructora, bajo su exclusiva responsabilidad y como experto en la materia, se obliga a llevar a cabo todas y cada una de las actividades de supervisión, desarrollo y dirección de las obras especializadas de construcción necesarias para la construcción total del Proyecto Inmobiliario Cero5Cien conforme al Proyecto Ejecutivo y Programa de Obra (los **“Trabajos”**) y para efectos de lo anterior, la Constructora enunciativa más no limitativamente deberá:

- a) Construir directa o a través de la contratación de servicios especializados, el Proyecto Inmobiliario Cero5Cien de acuerdo con el Programa de Obra y Proyecto Ejecutivo.
- b) Llevar a cabo la planeación, administración y administración de logística del Proyecto.
- c) Supervisar y dirigir los trabajos y obras que realicen los prestadores de servicios especializados y proveedores contratados por la Constructora, de conformidad con el contrato que cada uno de éstos haya celebrado con la Constructora.
- d) Comprar y obtener todo tipo de materiales y equipo.
- e) Elaborar todo tipo de cálculos, memorias, estudios, proyecto arquitectónico, planos y proyectos preliminares para el alcance propuesto y que se consideren necesarios.
- f) Comprar o arrendar todo tipo de maquinaria y herramientas necesarias para la construcción del Proyecto Inmobiliario Cero5Cien, o bien necesarias para la seguridad del personal o de terceras personas.
- g) En general, la realización de todos los trabajos que se requieran para la construcción total del Proyecto Inmobiliario Cero5Cien.

La Constructora se obliga a cumplir y a hacer cumplir a los prestadores de servicios especializados y proveedores contratados con todas las normas y disposiciones legales y fiscales aplicables, especialmente en materia ambiental y de impacto urbano, establecidas en las resoluciones de impacto ambiental y de impacto urbano emitidas por las autoridades competentes, en el entendido

que la Constructora será la única y exclusiva responsable en caso de incumplimiento de lo anterior, obligándose a indemnizar, sacar libre y mantener en paz y a salvo al Cliente en caso de cualquier reclamo o contingencia derivado de cualquier incumplimiento.

La Constructora declara, acepta y reconoce que cuenta con el registro de personas que ejecutan servicios especializados o realizan obra especializada emitida por la Secretaría del Trabajo y Previsión Social y que su registro y folio de actividad son los siguientes:

Folio de Registro: **116584**

Aviso de Registro No.: **AR42729**

Servicios: **Conservación de inmuebles o desarrollo de proyectos inmobiliarios, incluyendo enunciativamente los trabajos de planeación, diseño, exploración y localización de o en proyectos inmobiliarios; Supervisión, desarrollo y dirección todo tipo de obras, sean públicas o privadas**

La Constructora podrá, bajo su exclusiva responsabilidad, contratar a prestadores de servicios especializados para la ejecución de los Trabajos, siempre y cuando coordine y supervise directamente tales trabajos y cumpla con las disposiciones legales y fiscales aplicables para la contratación de dichos servicios.

Independientemente de lo anterior, la Constructora será la única responsable frente al Cliente de la construcción del Proyecto y el cumplimiento de todas las disposiciones legales aplicables, incluyendo de los trabajos que hubieren ejecutado los proveedores y/o prestadores de servicios especializados, obligándose a indemnizar, sacar libre y mantener en paz y a salvo al Cliente.

SEGUNDA. Del Proyecto. La Constructora ejecutará los Trabajos de conformidad con el Proyecto Ejecutivo y Programa de Obra que integran el presente Contrato, en la inteligencia que, en caso de que el Proyecto Ejecutivo sufran modificaciones con posterioridad a la firma del presente Contrato, dichas modificaciones deberán ser revisadas y acordadas entre las Partes, pues podrán representar una afectación en el Programa de Obra, los Costos de Construcción y la Fecha de Terminación, lo que implicaría una modificación a los términos establecidos al amparo del presente.

La Constructora estará obligada a preparar un reporte mensual, mismo que deberá entregar al Cliente dentro de los primeros 15 (quince) días hábiles de cada mes calendario, el cual deberá contener, entre otras cosas, (i) avance de la construcción del Proyecto Ejecutivo y Programa de Obra; (ii) comparativo del programa del Proyecto Ejecutivo y el trabajo realmente ejecutado a la fecha del reporte respectivo de conformidad con el Programa de Obra; (iii) cualquier revisión o ajuste al Proyecto Ejecutivo y/o Programa de Obra; (iv) cualquier cambio material en relación con el reporte del mes anterior; (v) descripción de cualquier incumplimiento, retraso o error por parte de cualquier contratista, subcontratista o proveedor del Proyecto Ejecutivo; (vi) descubrimiento de cualquier trabajo defectuoso; (vii) informe sobre cualquier permiso pendiente, así como sobre cualquier asunto relacionado con el cumplimiento de inspecciones durante el periodo de dicho reporte, multas impuestas, suspensión de la construcción, etc.; (viii) informe sobre cualquier evento fuera del curso ordinario del desarrollo del Proyecto Ejecutivo; y (ix) cualquier otra recomendación o información razonablemente solicitada por el Cliente.

TERCERA. Costo de Construcción, Contraprestación y Forma de Pago.

Las Partes expresamente acuerdan que el Costo de Construcción, así como cualquier gasto y costo adicional relacionado con los Trabajos necesarios para la construcción total del Proyecto Inmobiliario Cero5Cien, será cubierto, sin excepción alguna, en su totalidad por la Constructora, con la finalidad de llevar a cabo y concluir con los Trabajos conforme al Proyecto Ejecutivo y Programa de Obra hasta la Fecha de Terminación.

La Constructora podrá de manera unilateral modificar el Proyecto Ejecutivo o Programa de Obra en cualquier momento sin que ello afecte la comercialización de las Residencias Disponibles, en cuyo

caso cualquier incremento en el Costo de Construcción será igualmente cubierto, sin excepción alguna, en su totalidad por la Constructora.

Las Partes acuerdan que la Constructora tendrá derecho a cobrar un honorario del 8% (ocho por ciento) sobre el Costo de Construcción por los Trabajos a realizar al amparo del presente más el IVA que corresponda (la “**Contraprestación**”). Las Partes reconocen y acuerdan que la Contraprestación será cubierta con el producto de la venta de las Residencias Vendidas (según dicho término se encuentra definido en el Capítulo Segundo del presente) conforme lo establecido en la Cláusula Quinta del Capítulo Segundo del Presente.

La Constructora se obliga a terminar los Trabajos conforme al Proyecto Ejecutivo en la Fecha de Terminación, es decir, a más tardar el 30 de marzo de 2025.

Sin perjuicio de cualquier otra acción a la que tenga derecho el Cliente bajo el presente Contrato y bajo la legislación aplicable, las Partes acuerdan que, en caso de que la Constructora incumpla con la terminación del Proyecto Inmobiliario C5C conforme al Proyecto Ejecutivo a más tardar en la Fecha de Terminación, la Constructora estará obligada a pagar a favor del Cliente la Penalidad de la Constructora, en términos de lo establecido en el presente, por cada día de retraso en dicha terminación. No obstante lo anterior, las Partes acuerdan que la Constructora no será responsable por cualquier retraso o incumplimiento en la terminación de los Trabajos en la Fecha de Terminación y por lo tanto no será responsable del pago de la Penalidad de la Constructora cuando dicho retraso o incumplimiento sea originados o causados por cualquiera de los eventos que más adelante se mencionan (en lo sucesivo “**Evento Excluyente de Responsabilidades y de Pago de la Penalidad de la Constructora**”). En caso de que ocurra un Evento Excluyente de Responsabilidades y de Pago de la Penalidad de la Constructora, la Constructora deberá notificar al Cliente la ocurrencia de dicho Evento Excluyente de Responsabilidades y de Pago de la Penalidad de la Constructora.

Se entenderá como un Evento Excluyente de Responsabilidades y de Pago de la Penalidad de la Constructora: (i) aquel fuera del control de cualquiera de las Partes, tales como: incendio, terremoto, manifestación o bloqueo que impida el acceso al Inmueble y/o ejecutar Trabajos (siempre y cuando no fuere por causas imputables a la Constructora), ley marcial, guerra (formalmente declarada o no), inundaciones, huelgas de los empleados de la Constructora (siempre y cuando no fuere por causas imputables a la Constructora), declaratoria de emergencia sanitaria, pandemias y/o epidemias (incluida la derivada del virus SARS-CoV-2, conocida como “COVID-19”, y cualquiera de sus variantes y cepas), declaratoria de desastre natural, cualquier otro no contemplado en este párrafo siempre que sea imprevisible y esté fuera del control de las Partes que impida el acceso o la ejecución de los Trabajos, (ii) clausura, suspensión o cualquier impedimento total o parcial para llevar a cabo la ejecución de los Trabajos que haya sido impuesto, ordenado o causado por cualquier autoridad (federal, estatal y/o municipal) excepto cuando haya sido impuesto u ordenado por causas directamente imputables y atribuibles a la Constructora.

Asimismo, será exclusiva responsabilidad de la Constructora si los Trabajos y entrega del Proyecto no se lleva a cabo a más tardar en la Fecha de Terminación y como consecuencia de lo anterior se incumplen las obligaciones asumidas por el Cliente o por la Comercializadora según lo establecido en el Capítulo Segundo del presente Contrato, bajo los contratos de promesa de compraventa y/o compraventa privados celebrados respecto de las Residencias Disponibles y como consecuencia de lo anterior, el Cliente o la Comercializadora tenga la obligación de pagar cualquier tipo de reembolso, pena y/o indemnización, obligándose la Constructora a indemnizar, sacar libre y mantener en paz y a salvo al Cliente.

CUARTA. Custodia de los Materiales y Equipos. El ingreso, así como la custodia de todo material y/o equipo que ingrese al Inmueble con motivo de la ejecución de los Trabajos será por cuenta y riesgo de la Constructora, por lo que ésta determinará a su juicio las condiciones de seguridad que considere pertinentes, liberando al Cliente de cualquier responsabilidad por la pérdida, daño o mal uso que sufrieren dichos materiales y/o equipos.

QUINTA. Garantías. La Constructora garantizará al Cliente los Trabajos e instalaciones ejecutadas en el Inmueble contra cualquier defecto de mano de obra por lo que la Constructora deberá otorgar (i) una garantía contra defectos de acabados del Proyecto con un plazo de 1 (un) año contado a partir de la terminación de los Trabajos contratados y (ii) una garantía contra defectos en la estructura del Proyecto por un plazo de 5 (cinco) años contados a partir de la terminación de los trabajos realizados por los proveedores, misma garantía que será trasladada a favor del Cliente.

Para efectos de lo anterior, el Cliente notificará a la Constructora los defectos que hubiere encontrado y de manera conjunta determinarán el plazo en el que la Constructora deberá reparar dichos defectos. No se incluyen dentro de la garantía: **(i)** fallas ocasionadas por el mal uso o mantenimiento de los Trabajos; **(ii)** daños intencionales u ocasionados por causas de fuerza mayor.

Asimismo, La Constructora se obliga a entregar al Cliente las garantías que ella o los prestadores de servicios especializados obtengan de los proveedores de materiales y equipos instalados en el Proyecto Inmobiliario Cero5Cien. Dicha entrega deberá efectuarla la Constructora conforme las reciba y, en todo caso, dentro de los 5 (cinco) días hábiles siguientes a la recepción de las mismas. El incumplimiento de la Constructora de lo establecido en la presente Cláusula dará lugar al pago de daños y perjuicios a favor del Cliente.

SEXTA. Prestadores de Servicios Especializados. La Constructora podrá, bajo su exclusiva responsabilidad, contratar a prestadores de servicios especializados para la ejecución de los Trabajos, siempre y cuando coordine y supervise directamente tales trabajos.

Independientemente de lo anterior, la Constructora será la única responsable frente al Cliente de los trabajos que hubieren ejecutado los proveedores y/o prestadores de servicios especializados, así como del cumplimiento de la totalidad de requisitos establecidos en el Proyecto Ejecutivo y en las leyes aplicables, incluyendo sin limitar, leyes laborales, fiscales y de seguridad social, obligándose a indemnizar, sacar libre y mantener en paz y a salvo al Cliente.

SÉPTIMA. Responsabilidad. Si la Constructora se ve imposibilitada para cumplir con sus obligaciones, GICSA se obliga a cumplirlas directamente o a subcontratar, a su exclusivo costo, a un tercero que las realice en términos acordados en el presente Contrato.

OCTAVA. Cesión de Derechos. El Cliente y la Constructora no podrán ceder sus derechos y obligaciones estipuladas en el presente Contrato, salvo que cuenten con la autorización expresa y por escrito de la otra Parte o que sea para alguna de las empresas filiales o subsidiarias de la cedente.

NOVENA. Seguros. La Constructora contratará todos aquellos seguros que se requieran de conformidad con la legislación aplicable, así como todos aquellos que sean de mercado para la construcción y desarrollo de proyectos similares, incluyendo sin limitar, un seguro de obra civil que amparará los riesgos inherentes a la construcción y un seguro por responsabilidad civil que cumplan con las siguientes características:

(a) La póliza de obra civil se contratará hasta por el 100% (cien por ciento) del valor de toda la obra del Proyecto, incluyendo como mínimo las siguientes coberturas:

1. Incendio.
2. Terremoto y erupción volcánica.
3. Fenómenos hidrometeorológicos.
4. Gastos extras.
5. Riesgos de diseño.
6. Huelgas y alborotos populares.
7. Remoción de escombros.
8. Periodo de prueba de maquinaria e instalaciones.

(b) La póliza de seguro por responsabilidad civil cubrirá, daños a terceros, entre otros, como los que se mencionan a continuación, pero no limitados a:

1. Daños a personas.
2. Daños a bienes.
3. Daños al asegurado principal y/o prestadores de servicios especializados.
4. Gastos de defensa.

DÉCIMA. Supervisión. La Constructora y GICSA se obligan a mantener contratada, a su exclusivo costo y hasta la conclusión de los Trabajos, a Seminario y Asociados S.A. de C.V., para que continúe llevando a cabo la coordinación de la ejecución de los Trabajos como lo ha hecho hasta la fecha del presente.

No obstante lo anterior, las Partes convienen en que el Cliente tendrá el derecho de verificar el cumplimiento de los Trabajos, solicitar a la Constructora un informe detallado sobre el avance de los mismos, estando esta última obligada a entregarlo dentro de los 15 (quince) días hábiles siguientes, y realizar observaciones necesarias para el cumplimiento de los mismos.

DÉCIMA PRIMERA. Acta de Entrega. El Cliente y la Constructora deberán suscribir dentro de los 5 (cinco) días hábiles siguientes a la fecha en la que la Constructora haya concluido con la construcción total del Proyecto Inmobiliario Cero5Cien conforme el Proyecto Ejecutivo y a entera satisfacción del Cliente, el Acta de Entrega en la que se asentará la recepción de los Trabajos a cargo de la Constructora que se ejecutaron conforme al Contrato.

Previa entrega de los Trabajos, la Constructora enviará al Cliente una carta invitación para la recepción de dichos Trabajos, la cual deberá ser notificada mediante notario público, en donde señalará el día y la hora en que se realizará la entrega, lo anterior en el entendido que la invitación deberá ser en días y horas hábiles. El Cliente se obliga a asistir al acto de entrega recepción en el día y la hora que le indique la Constructora en la carta invitación (siempre y cuando dicha carta invitación se emita con por lo menos 10 (diez) días hábiles de anticipación). Si el Cliente estima que los Trabajos no cumplen con las especificaciones establecidas en el Proyecto Ejecutivo se levantará un acta en la que se haga constar lo anterior y se establecerá una nueva fecha de entrega-recepción de los Trabajos.

La entrega de los Trabajos se perfeccionará mediante la firma del acta de entrega – recepción.

Si el Cliente no comparece a la recepción de los Trabajos en la fecha y hora indicada por la Constructora en la carta invitación emitida en los términos del párrafo anterior siempre y cuando, la misma haya sido acusada de recibido o, en su caso, a la nueva fecha de entrega pactada en el acta en la que se haya establecido una nueva fecha para ello, la Constructora enviará al Cliente una nueva carta invitación para la recepción de los Trabajos en la que señalará día y hora en que se realizará la entrega, lo anterior en el entendido que la invitación deberá ser en días y horas hábiles, fecha que no excederá de los 5 (cinco) días hábiles siguientes a la primera fecha de recepción. En caso de que el Cliente nuevamente no asista a la entrega – recepción de los Trabajos o se niegue a recibirlos sin causa justificada, la Constructora podrá hacer la entrega – recepción ante Notario Público, la cual tendrá todos los efectos legales.

DÉCIMO SEGUNDA. Materiales y Mano de Obra. La Constructora deberá seleccionar los materiales de buena calidad, servicios técnicos y mano de obra óptimos para la ejecución de los Trabajos de conformidad con lo establecido en el Proyecto Ejecutivo.

DÉCIMO TERCERA. Política de Seguridad. La Constructora se obliga a cumplir estrictamente con las normas de seguridad e higiene establecidas bajo la legislación aplicable y aquéllas que de manera habitual siga en la ejecución de trabajos de construcción de otros proyectos que ha llevado a cabo.

La Constructora deberá contar con una organización propia de seguridad, la cual sea suficiente para ejecutar los Trabajos.

CAPÍTULO SEGUNDO DE LOS SERVICIOS DE COMERCIALIZACIÓN CLÁUSULAS

PRIMERA. Designación y Aceptación. En este acto el Cliente designa de manera exclusiva al Comercializador para que lleve a cabo los Servicios de Comercialización y el Comercializador acepta dicha designación por lo que acuerda prestar los Servicios de Comercialización de conformidad con los términos y condiciones que se estipulan en el presente Capítulo.

Para los efectos anteriores, el Cliente otorgará, dentro de los 5 (cinco) días hábiles siguientes a la firma del presente Contrato, al Comercializador los siguientes poderes y facultades para que, en nombre y representación del Cliente los ejerza a través del ejercicio mancomunado de dos apoderados del Comercializador que cuenten con poderes y facultades suficientes para ello:

I. PODER GENERAL PARA PLEITOS Y COBRANZAS Y PODER GENERAL PARA ACTOS DE ADMINISTRACIÓN, de acuerdo con lo establecido en el primer y el segundo párrafo del Artículo 2554 (dos mil quinientos cincuenta y cuatro) del Código Civil Federal y sus correlativos del Código Civil para el Distrito Federal (hoy Ciudad de México) y de los Códigos Civiles de las entidades federativas de los Estados Unidos Mexicanos, **LIMITADOS** para que el Comercializador, en nombre y representación del Cliente, lleven a cabo lo siguiente:

- a. La comercialización y promoción de las Residencias Disponibles que forman parte del Proyecto con el público general, mediante la suscripción de las cartas oferta y/o los contratos promesa de compraventa correspondientes. Lo anterior en el entendido que, el Comercializador, podrá negociar y ajustar los términos comerciales previstos en el formato de la carta oferta y/o contrato de promesa de compraventa adjunto al presente, a ser celebrada con cada tercero adquirente, sujeto a los términos de lo aquí establecido y en el entendido además que, el Comercializador deberá pactar en los contratos de promesa de compraventa que celebre que el Comercializador será y permanecerá, sin limitación alguna, como el único y exclusivo responsable ante el Cliente y los posibles adquirentes por **(i)** cualesquiera vicios ocultos que afecten a las Residencias Disponibles de que se trate (o cualquier parte de las mismas); y **(ii)** el cumplimiento de las obligaciones del enajenante de las Residencias Disponibles correspondientes;
- b. Cumplir, ejecutar y llevar a cabo todos los derechos y obligaciones a cargo del enajenante de las Residencias Disponibles correspondientes;
- c. Exigir el cumplimiento de todas y cada una de las obligaciones a cargo de los terceros adquirentes conforme a las cartas oferta y/o contratos de promesa de compraventa correspondientes y en su caso, para iniciar, participar y llevar a cabo todas las acciones legales que procedan en relación con lo anterior, ya sea ante particulares o autoridades federales, estatales o municipales, administrativas o judiciales, árbitros, paneles arbitrales y/o organismos de soluciones de controversias alternativas, inclusive amparo, seguirlos en todos sus trámites, presentar denuncias, querellas, coadyuvar al Ministerio Público. Lo anterior en el entendido que, bajo ninguna circunstancia podrá el Comercializador y/o los apoderados respectivos desistirse de los procedimientos y sus incidentes y/u otorgar perdón a los culpables; y
- d. Llevar a cabo cualquier aviso, aceptación, registro, notificación, comunicación, e inscripción en relación con las cuestiones referidas en los incisos anteriores y en general, para cualesquier actos, que sean necesarios o convenientes para lograr la consecución de los fines en relación con las cuestiones descritas en los incisos

inmediatos anteriores.

Los Apoderados no podrán llevar a cabo la enajenación, venta (salvo por la celebración de las cartas oferta y/o los contratos de promesa de compraventa), gravamen y transmisión del Inmueble y/o las Residencias Disponibles.

La enajenación, gravamen y transmisión del Inmueble y/o las Residencias Disponibles únicamente podrá hacerse por apoderados facultados expresamente para tales efectos.

Asimismo, el Comercializador estará obligado a entregar un reporte mensual al Cliente respecto de los documentos y/o actos llevados a cabo haciendo uso de los poderes otorgados de conformidad con lo establecido en la presente Cláusula.

SEGUNDA. Servicios de Comercialización.

(a) El Comercializador prestará al Cliente todos los servicios que sean necesarios y convenientes para, de manera exclusiva, promover y comercializar la totalidad de las Residencias Disponibles (en lo sucesivo los "**Servicios de Comercialización**"), de conformidad con lo establecido en el presente Capítulo, cuyo contenido y obligaciones reconocen y aceptan de manera expresa.

Los Servicios de Comercialización a los que está obligado el Comercializador incluyen, enunciativa mas no limitativamente, los siguientes:

1. Proponer y someter a la aprobación del Cliente cambios a la Lista de Precios.
2. A nombre del Cliente, negociar y celebrar los términos y condiciones de los Contratos de Promesa, en el entendido que los mismos deberán sujetarse al formato adjunto al presente.
3. El Comercializador deberá realizar la planeación de todas las actividades relacionadas con la cobranza conforme los Contratos de Promesa o cualquier otro instrumento legal que se determine de las Residencias Disponibles, incluyendo sin limitar: **(i)** el registro, control y reportes de "cartera vencida" respecto de cualquier contraprestación a cargo de los promitentes compradores conforme los Contratos de Promesa o cualquier otro instrumento legal que se determine; **(ii)** informar al Fideicomiso mensualmente los resultados de la cobranza; **(iii)** la obtención, expedición, modificación y cancelación de las facturas conforme los Contratos de Promesa; **(iv)** recomendar al Fideicomiso los sistemas, métodos y procedimientos que optimicen los registros de las actividades a su cargo; **(v)** cumplir y hacer cumplir las disposiciones administrativas, fiscales, legales y demás aplicables en el desarrollo de sus actividades de representación, cobranza y facturación; y **(vi)** en general, realizar, coordinar y supervisar todas las actividades necesarias para la más eficiente comercialización de las Residencias Disponibles.
4. El Comercializador deberá: **(i)** llevar a cabo la entrega - recepción de las Residencias Disponibles correspondientes a los promitentes compradores bajo los Contratos de Promesa con las actas de entrega correspondientes, **(ii)** coordinar y verificar que los promitentes compradores cumplan con lo establecido en sus Contratos de Promesa respecto a los trabajos de adecuación, proyectos arquitectónicos, fachadas y demás términos establecidos al respecto en sus correspondientes Contratos de Promesa, y **(iii)** en general supervisar, coordinar y llevar a cabo las gestiones necesarias para efectos de que los promitentes compradores cumplan cabalmente con los términos y obligaciones establecidos en sus Contratos de Promesa.
5. El Comercializador deberá coordinar con el Cliente y los correspondientes promitentes compradores, así como supervisar todas las actividades necesarias para las firmas de las

escrituras públicas de compraventa correspondientes de la totalidad de las Residencias Disponibles.

6. Todos los Pagos, por el concepto que sea, a ser realizados bajo los Contrato de Promesa, deberán ser depositados a las Cuentas del Fideicomiso. Si por alguna circunstancia el Comercializador recibiera ingresos derivados de los Contratos de Promesa de Residencias Disponibles o cualquier otro ingreso obtenido como resultado de los Servicios de Comercialización, deberá entregar al Fideicomiso, los ingresos anteriormente mencionados, dentro de los 5 (cinco) días hábiles siguientes a la fecha en la que hayan recibido dichos ingresos, constituyéndose como depositario de los mismos, asumiendo cualquier responsabilidad de carácter civil mercantil y/o penal que en su caso derive de su calidad de depositario de conformidad con lo previsto en el presente Contrato.
7. En caso, se ser necesario, celebrar todos los convenios y/o contratos que sean necesarios para la prestación de los Servicios de Comercialización, en el entendido que el Comercializador será el único y exclusivo responsable de la prestación de los Servicios de Comercialización frente al Cliente.
8. En general, realizar, coordinar y supervisar todas las actividades necesarias para la comercialización y entrega de las Residencias Disponibles.

TERCERA. Costos e Incentivos de Comercialización.

Las Partes acuerdan que todos los gastos y costos relacionados con la prestación de los Servicios de Comercialización serán cubiertos, sin excepción alguna, en su totalidad por el Comercializador.

Las Partes acuerdan que el Comercializador tendrá derecho a cobrar una cuota de éxito de cada venta de las Residencias Disponibles calculada sobre el precio de venta al que se materialice la venta de cada una de dichas Residencias Disponibles de acuerdo a la siguiente tabla (la “Cuota de Éxito”):

Porcentaje de Incremento sobre Precio de Lista	Cuota de Éxito
0% al 1%	0.00%
1% al 5%	2.50%
5% al 10%	3.75%
10% al 15%	5.00%
15% al 20%	6.25%
20% en adelante	6.75%

Para estos efectos, las Partes acuerdan que la Cuota de Éxito que corresponda será pagada por el Cliente con los recursos de la venta correspondiente de la Residencia Disponible de que se trate dentro de los 5 (cinco) días hábiles siguientes a que reciba el pago del precio por parte del comprador.

CUARTA. Residencias Vendidas.

El Cliente acepta y reconoce que no tiene ni tendrá derecho alguno o injerencia respecto de las Residencias Vendidas. En este sentido, el Cliente acepta y reconoce que el Comercializador, la Constructora, el Prestador y/o cualquier entidad o fideicomiso afiliada o subsidiaria de ellos, según corresponda, bajo su exclusiva responsabilidad, será el único facultado y que tendrá derecho a (i) cobrar y mantener cualquier cantidad devengada o por devengar al amparo de contratos celebrados respecto de las Unidades Vendidas, (ii) modificar, dar por terminado o de cualquier manera alterar los términos y condiciones así como las características de los contratos celebrados respecto de las Residencias Vendidas o las Residencias Vendidas en sí mismo, siempre y cuando lo anterior no tenga impacto en la comercialización de las Residencias Disponibles, en cuyo caso estará obligado

a obtener el consentimiento previo y por escrito del Cliente, **(iii)** llevar a cabo todos los actos necesarios o convenientes para efectos de entregar las Residencias Vendidas y llevar a cabo la escrituración de las mismas por parte del Fideicomiso para lo cual el Cliente se obliga a establecer dentro del Fideicomiso la facultad del Comercializador de instruir de manera unilateral al fiduciario del mismo para efectos de que lleve a cabo todos los actos que sean necesarios o convenientes para llevar a cabo la escrituración de las Residencias Vendidas, y **(iv)** en general llevar a cabo cualquier acto o celebrar cualquier acto o convenio en relación con las Residencias Vendidas.

En virtud de lo anterior, la Constructora, el Comercializador y el Prestador expresamente aceptan y reconocen que, en caso de que cualquiera de los contratos celebrados respecto de las Residencias Vendidas sea rescindido por cualquier motivo, incluyendo el incumplimiento de la entrega de las Residencias Vendidas en las fechas acordadas por las partes, la Constructora, el Comercializador y el Prestador serán los únicos y exclusivos responsables de la devolución de las cantidades correspondientes pagadas por los promitentes compradores, así como del pago de cualquier pena, indemnización y/o intereses acordados, debiendo sacar libre y mantener en paz y a salvo al Cliente.

El Cliente acepta y reconoce que el producto de la venta de las Residencias Vendidas será utilizado por la Constructora (según dicho término se encuentra definido en el Capítulo Primero del presente Contrato) para efectos de llevar a cabo la construcción del Proyecto Inmobiliario Cero5Cien conforme lo establecido en el Capítulo Primero del Presente y por el Comercializador para cubrir los gastos relacionados con la comercialización de las Residencias Disponibles en los términos del presente capítulo por lo que acuerda y reconoce que todas las cantidades cobradas o por cobrar al amparo de las Residencias Vendidas son y serán propiedad del Comercializador y la Constructora. En este sentido, el Cliente acuerda y reconoce que en ningún momento tendrá derecho o recurso alguno contra o respecto de las cantidades antes indicadas y acuerda indemnizar y sacar en paz y a salvo a la Constructora y al Comercializador de y contra cualquier demanda o reclamo presentados por terceros para dichos efectos.

QUINTA. Proceso de Comercialización. Las Partes acuerdan que la comercialización de las Residencias Disponibles quedará sujeta al siguiente proceso:

(a) El Comercializador tendrá libertad para llevar a cabo las negociaciones correspondientes respecto de las Residencias Disponibles, siempre y cuando las condiciones negociadas se encuentren dentro de los parámetros establecidos en la Lista de Precios.

(b) En caso de que las negociaciones para la comercialización de cualquier Residencia Disponible sean por debajo de los parámetros indicados en la Lista de Precios (incluidos los descuentos ahí aprobados), se tendrá que someter, previo a la formalización de la promesa de venta de que se trate, a la autorización del Cliente.

(c) El Comercializador será el responsable de **(i)** recabar toda la información corporativa, técnica, fiscal, permisos, etc., que se requiera para la elaboración y firma de los Contratos de Promesa; y **(ii)** dar seguimiento hasta la firma de la escritura pública de compraventa respectiva.

(d) El Comercializador deberá originar una carta de intención o el Contrato de Promesa, usando el formato de contrato de promesa que ha quedado agregado al presente Contrato como **Anexo "C"**.

(e) Las Partes acuerdan que cualquier modificación solicitada a los respectivos Contratos de Promesa será revisada y acordada por el Comercializador y el Cliente únicamente si la modificación implica impactar los parámetros a la baja respecto a los establecidos en la Lista de Precios.

SEXTA. Reportes. El Comercializador enviará mensualmente, dentro de los primeros 15 (quince) días hábiles de cada mes, al Cliente un reporte a través de medios electrónicos que contendrá la siguiente información al cierre del mes correspondiente:

(a) Número de Residencias Disponibles vendidas;

- (b) Monto que representan las ventas de las Residencias Disponibles vendidas;
- (c) Los depósitos totales obtenidos y/o cualquier otro pago realizado por los promitentes compradores, incluyendo sin limitar, amortizaciones;
- (d) La cartera vencida;
- (e) Las demandas y/o controversias jurídicas presentadas y el estado de las mismas;
- (f) Residencias Disponibles en negociación;
- (g) Modificaciones y/o terminaciones a los Contratos de Promesa.

SÉPTIMA. Exclusividad. Las Partes acuerdan que el Comercializador no podrá ser removido y ningún tercero podrá llevar a cabo Servicios de Comercialización mientras existan Residencias Disponibles por vender.

OCTAVA. Prestadores de Servicios Especializados. El Comercializador podrá, bajo su exclusiva responsabilidad, contratar a prestadores de servicios especializados para la ejecución de los Servicios de Comercialización, siempre y cuando coordine y supervise directamente tales trabajos.

Independientemente de lo anterior, el Comercializador será el único responsable frente al Cliente de los trabajos que hubieren ejecutado los proveedores y/o prestadores de servicios especializados, obligándose a sacar libre y mantener en paz y a salvo al Cliente.

CAPÍTULO TERCERO PRESTACIÓN DE SERVICIOS ADMINISTRATIVOS Y OBLIGACIONES GENERALES

PRIMERA. Objeto. El Prestador, bajo su exclusiva responsabilidad, con sus propios recursos y como experto en la materia, para efectos del presente Capítulo, prestará al Cliente todos y cada uno de los servicios administrativos que se requieran para el desarrollo, construcción y comercialización del Proyecto, asumiendo, sin excepción alguna, la totalidad de los gastos y costos relacionados con los mismos, incluyendo sin limitar (i) presentar solicitudes, procesar, entregar documentación e información, realizar la tramitación, renovación y modificación de todas las licencias, permisos, autorizaciones, factibilidades y en general de todos los documentos normativos que requiere el Proyecto Inmobiliario Cero5Cien para poder concluir la construcción y comercialización del mismo, (ii) coadyuvar con la Constructora y el Comercializador para su mejor desempeño y realización de los Trabajos de construcción del Proyecto y prestación de los Servicios de Comercialización, (iii) preparación de la información y documentos necesarios para la constitución del régimen de propiedad en condominio, así como realizar todos los trámites, formalidades y gestiones conducentes para la constitución del régimen de propiedad en condominio del Proyecto Inmobiliario Cero5Cien (iv) realizar el empadronamiento de las cuentas prediales de las Residencias Disponibles y de las Residencias Vendidas (los “**Servicios Administrativos**”).

SEGUNDA. Prestación de los Servicios Administrativos. El Prestador se obliga a realizar, atender y tramitar, según corresponda, todos y cada uno de los Servicios Administrativos objeto de este Capítulo con la mayor pericia y buena fe hasta su total terminación, obligándose a indemnizar, sacar libre y mantener en paz y a salvo al Cliente.

TERCERA. Supervisión.

No obstante lo anterior, las Partes convienen en que el Cliente tendrá el derecho de verificar el cumplimiento de los Servicios Administrativos, solicitar al Prestador un informe detallado sobre el

avance de los Servicios Administrativos, estando este último obligado a entregarlo dentro de los 5 (cinco) días hábiles siguientes, y realizar observaciones necesarias para el cumplimiento de los mismos.

CUARTA. Obligaciones. En adición a lo anterior, el Prestador se obliga a:

- a) Cumplir durante el desarrollo de los Servicios Administrativos con la normatividad y estándares de calidad aplicables.
- b) Para la realización de los Servicios Administrativos contar con especialistas en las ramas y especialidades que se requieran, cuando ello sea necesario para cumplir con el objeto de este Capítulo.
- c) Hacer del conocimiento del Cliente cualquier cambio o mejora que considere necesario implementar por así convenir al Cliente, en los Servicios Administrativos que le fueron encomendados, así como cualquier riesgo que identifique y que se encuentre relacionado con la presentación de dichos Servicios Administrativos.
- d) Cubrir todos y cada uno de los gastos y costos relacionados con el mantenimiento del Proyecto conforme al Reglamento del Condominio del Proyecto Inmobiliario C5C y respecto de las unidades residenciales que no hayan sido entregadas aún a sus compradores en términos de los establecido en el propio Condominio.
- e) Cubrir todos y cada uno de los impuestos, cargas y contribuciones que se generen o causen en relación con el desarrollo, comercialización y tenencia de la propiedad del Proyecto, conforme al Reglamento del Condominio del Proyecto Inmobiliario C5C y respecto de las unidades residenciales que no hayan sido entregadas aún a sus compradores en términos de los establecido en el propio Condominio.
- f) Cubrir todos los costos y gastos de mantenimiento del Fideicomiso, así como de los certificados bursátiles fiduciarios identificados con la clave de pizarra "GICSA16U", incluyendo sin limitar, honorarios del fiduciario, honorarios del representante común de los tenedores de los certificados bursátiles fiduciarios identificados con la clave de pizarra "GICSA16U", mantenimiento de los certificados en el Registro Nacional de Valores, la CNBV y su listado en la BMV.
- g) El Prestador reconoce que los tenedores de los certificados bursátiles fiduciarios identificados con la clave de pizarra "GICSA16U" tendrán derecho a designar, a su entera discreción, a un supervisor para efectos de supervisar y dar seguimiento al desarrollo, comercialización o Servicios Administrativos que se llegaren a prestar. En virtud de lo anterior el Prestador estará obligado a asumir y cubrir todos los honorarios y gastos razonables y de mercado relacionados con los trabajos que llegara a efectuar dicho tercero supervisor.
- h) En general, cualquier costo y gasto derivado del desarrollo, construcción y comercialización del Proyecto, hasta la conclusión de la vigencia del presente establecida en la Cláusula Sexta del Capítulo Cuarto del presente.

CAPÍTULO CUARTO CLÁUSULAS COMÚNES

PRIMERA. Acuerdo Único. Las Partes convienen que este Contrato constituye el único acuerdo entre las mismas, en relación con los objetos contenidos en cada uno de los capítulos, por consiguiente, cualquier otro acuerdo, negociación obligación o comunicación anterior entre las Partes, ya sea verbal o escrita que se haya elaborado o que tácitamente pudiera indicarse, queda

sin efecto legal alguno a partir de la fecha del presente Contrato.

SEGUNDA. No Existencia de Relación Laboral. La Constructora, el Comercializador y el Prestador serán el único patrón y responsable de todo el personal que cada uno ocupe y contrate para brindar los servicios objeto de cada Capítulo, por lo que deberá responder por todas y cada una de las obligaciones de sus correspondientes empleados, así como de las reclamaciones, demandas, controversias laborales, fiscales y de cualquier naturaleza que sus trabajadores o bien las autoridades u organismos descentralizados del sector público presenten en su contra, obligándose a sacar en paz y a salvo al Fideicomiso y al Cliente.

Todos los derechos relativos al área de seguridad social (incluyendo en forma enunciativa nóminas, cuotas relacionadas con el cumplimiento de obligaciones ante el IMSS, INFONAVIT, FONACOT, y AFORE) que se generen a favor del personal que contrate cada uno de la Constructora, el Comercializador y el Prestador; así como contribuciones e impuestos que deriven de los sueldos y remuneraciones pagadas a favor de dicho personal, serán pagados única y exclusivamente por su cuenta. Queda expresamente convenido que bajo ningún supuesto el Fideicomiso ni el Cliente tendrán responsabilidad laboral alguna con motivo del presente Contrato, siendo dicha responsabilidad para todos los efectos legales conducentes, exclusiva de la Constructora, el Comercializador y el Prestador en relación a los empleados contratados por cada uno de ellos.

TERCERA. Confidencialidad. Las Partes reconocen y acuerdan que toda la información relacionada con la materia de este Contrato permanecerá bajo la sola y exclusiva posesión de las Partes, por lo que se obligan a no revelar, divulgar, ni permitir que terceros ajenos conozcan y usen para su propio beneficio la información técnica y/o material que hubiese recibido de la contraparte, salvo por la información que tenga que ser compartida con los tenedores de los certificados bursátiles fiduciarios identificados con la clave de pizarra "GICSA16U".

Asimismo, las Partes acuerdan que, por ningún motivo, podrán duplicar y/o copiar parcialmente y/o editar y/o reproducir por cualquier medio, para beneficio de un tercero ajeno, la información que le haya proporcionado la otra Parte.

El incumplimiento de las Partes a cualquier obligación asumida por lo dispuesto en esta cláusula dará lugar al pago de daños y perjuicios a favor de parte afectada.

CUARTA. Modificaciones. Ninguna modificación o dispensa a los términos y condiciones del presente Contrato tendrá validez alguna a menos que conste por escrito y esté suscrita por las partes; y aún en ese caso, dicha modificación, dispensa o consentimiento, tendrá validez sólo para el caso específico para el cual haya sido otorgado.

QUINTA. Notificaciones. Todas las notificaciones y demás comunicaciones previstas por el presente Contrato deberán ser hechas por escrito y enviadas al domicilio de cada una de las partes que se indica más adelante, o a cualquier otro domicilio que cualquiera de las partes notifique a las otras partes conforme a esta Cláusula. Las notificaciones surtirán sus efectos a partir del día siguiente en que conste su recepción por la parte a quien vaya dirigida conforme a la presente Cláusula.

EL CLIENTE: Montes Urales 620 piso 1, Colonia Lomas de Chapultepec Alcaldía Miguel Hidalgo Ciudad de México, México, C.P. 11000

Atención: Dirección Jurídica.

Con copia

Value, S.A. de C.V., [*]
Casa de Bolsa,
Value Grupo Financiero

EL CONSTRUCTOR: Paseo de los Tamarindos 90, Torre I, Piso 23, colonia Bosques de las Lomas, Cuajimalpa de Morelos, Ciudad de México, C.P. 05120.
Atención: Dirección Jurídica.

EL COMERCIALIZADOR: Paseo de los Tamarindos 90, Torre I, Piso 23, colonia Bosques de las Lomas, Cuajimalpa de Morelos, Ciudad de México, C.P. 05120.
Atención: Dirección Jurídica.

EL PRESTADOR: Paseo de los Tamarindos 90, Torre I, Piso 23, colonia Bosques de las Lomas, Cuajimalpa de Morelos, Ciudad de México, C.P. 05120.
Atención: Dirección Jurídica.

SIXTA. Vigencia. El presente Contrato y por lo tanto cada uno de los capítulos del mismo estarán vigentes por 2 (dos) años contados a partir de la firma del presente. No obstante lo anterior, la vigencia del presente Contrato y por lo tanto de cada uno de los capítulos del mismo se prorrogará sin necesidad de suscripción de convenio o documento alguno entre las Partes por periodos adicionales de 2 (dos) años cada uno mientras existan Residencias Disponibles por comercializar y formalizar su correspondiente proceso de escrituración en términos del presente. Ninguna de las Partes podrá dar por terminado de manera anticipada el presente Contrato (incluyendo sus posibles prórrogas en términos de lo establecido anteriormente) y será responsable de los daños y perjuicios que cause a la otra si intenta o demanda la terminación anticipada del mismo.

SÉPTIMA. Responsabilidad

Cada uno de la Constructora, el Comercializador y el Prestador expresamente reconoce que no podrá alegar y/o argumentar que el incumplimiento de sus respectivas obligaciones asumidas en virtud del presente Contrato es derivado de hechos, acciones y/o incumplimientos de cualquiera de la Constructora, el Comercializador y/o el Prestador, según corresponda. En virtud de lo anterior, cualquier incumplimiento de cualquiera de la Constructora, el Comercializador y el Prestador será considerado como un incumplimiento imputable a la parte correspondiente.

OCTAVA. Obligación Solidaria.

Cada uno de la Constructora, el Comercializador, el Prestador y GICSA, asume, el carácter de obligado solidario y en este acto en efecto se constituye en obligado solidario respecto del cumplimiento de todas y cada una de las obligaciones aquí asumidas por parte de cada uno de la Constructora, el Comercializador y/o el Prestador, según corresponda, frente al Cliente (los "Obligados Solidarios"). Las obligaciones solidarias descritas en el párrafo anterior, se otorgan en términos de los artículos 1987, 1988, 1989 y demás aplicables del Código Civil Federal y sus correlativos en los Códigos Civiles de las entidades federativas de la República Mexicana, por lo que, cada uno de la Constructora, el Comercializado, el Prestador y/o GICSA garantiza absoluta, solidaria e incondicionalmente, el pago y cumplimiento total y puntual de todas y cada una de las obligaciones que le derivan o le puedan derivar a la Constructora, el Comercializador y/o el Prestador, según corresponda, conforme al presente Contrato.

Los Obligados Solidarios renuncian expresamente desde ahora, para el caso que legalmente fuere procedente, a los beneficios de orden, excusión y división contenidos en los artículos 2814, 2815, 2817, 2818, 2820, 2821, 2822, 2823, 2839, 2840, 2841 y demás artículos relativos del Código Civil Federal y sus correlativos en los demás Códigos Civiles de la República Mexicana.

NOVENA. Cesión de Derechos. Ninguna de las Partes podrá ceder o transmitir sus derechos y obligaciones en todo o en parte sin contar con el consentimiento previo y por escrito de las demás partes salvo que se trate de cesiones a filiales, afiliadas, subsidiarias de cada una de ellas, para lo cual solo necesitará presentar notificación hecha a las demás partes con 10 (diez) días naturales de anticipación a la cesión o transmisión de que se trate.

DÉCIMA. Independencia del Contrato. Las Partes en este acto reconocen que el presente documento es independiente a cualquier otro convenio y/o contrato que pudieran tener celebrado entre ellos (o sus Afiliadas) respecto a otros proyectos u operaciones, por lo que en este acto acuerdan que cualquier conflicto que surja por el cumplimiento o incumplimiento de dichos convenios o contratos, de ninguna manera tendrá efectos respecto al cumplimiento de todas las obligaciones que asume por virtud del presente Contrato.

DÉCIMA PRIMERA. Consentimiento y Ausencia de Vicios. Las Partes se reconocen recíprocamente la personalidad que ostentan y declaran que las obligaciones y derechos asumidos por medio de este Contrato son el resultado de su libre y espontánea voluntad, en consecuencia, reconocen que no existe dolo, lesión, mala fe o cualquier vicio que pudiese invalidar el consentimiento otorgado, por ende, renuncian al ejercicio de las acciones civiles, mercantiles o penales que pudiesen intentar.

Las Partes expresan que el presente Contrato contiene y constituye su voluntad total, por lo que cualquier otro convenio, contrato o arreglo que en forma verbal o escrita hayan celebrado con anterioridad respecto al objeto del presente Contrato, queda a partir de esta fecha, sin efecto ni vigencia alguna.

DÉCIMA SEGUNDA. Impuestos y Facturación. Cada una de las Partes, el Comercializador, DIM y GICSA reconoce que será responsable en lo individual del cumplimiento de las obligaciones fiscales que deriven de la celebración del Contrato. Asimismo, las Partes, el Comercializador, DIM y GICSA reconocen y aprueban que los comprobantes fiscales digitales por internet ("**CFDIs**") que amparen las contraprestaciones bajo el Contrato, deberán emitirse en términos de las disposiciones fiscales aplicables a DIM como receptor y en su carácter de propietario para efectos fiscales de las Residencias Disponibles, por lo que el IVA que corresponda deberá trasladarse de igual forma a DIM en términos de la legislación fiscal aplicable.

DÉCIMA TERCERA. Jurisdicción y leyes aplicables. Para todo lo relativo al presente Contrato las partes se someten expresamente a las leyes de los Estados Unidos Mexicanos y a la jurisdicción de los tribunales competentes de la Ciudad de México, renunciando en forma expresa a cualesquiera otras leyes o jurisdicción que pudiere corresponderles por razón de sus domicilios presentes o futuros o por cualquier otra razón.

Leído que fue el presente Contrato, se suscribió por las partes el [] de [] de 2024, en la Ciudad de México.

[Hoja de firmas del Contrato de Desarrollo Inmobiliario de fecha [] de [] de 2024, celebrado entre [] como Fiduciario del Fideicomiso []; Desarrollos Chac Mool, S.A. de C.V.; Luxe Administración y Control Inmobiliario, S.A.P.I. de C.V. y D.I. Metropolitano, S.A.P.I. de C.V.]

“EL CLIENTE”
[] ACTUANDO COMO FIDUCIARIO DEL FIDEICOMISO [] IDENTIFICADO CON EL NÚMERO “[]”

Por:
Cargo: Delegado Fiduciario

Por:
Cargo: Delegado Fiduciario

“LA CONSTRUCTORA”
DESARROLLOS CHAC MOOL, S.A. DE C.V.,

Por:
Cargo: Apoderado

“EL COMERCIALIZADOR”
LUXE ADMINISTRACIÓN Y CONTROL INMOBLIARIO, S.A.P.I. DE C.V.

Por:
Cargo: Apoderado

“EL PRESTADOR”
D.I. METROPOLITANO, S.A.P.I. DE C.V.

Por:
Cargo: Apoderado

Anexo A – Proyecto Ejecutivo
Anexo B – Programa de Obra
Anexo C – Formato de Contrato de Promesa de Compraventa
Anexo D – Residencias Disponibles
Anexo E – Residencias Vendidas
Anexo F – Listado de los Dros
Anexo G – Lista de Precios

Anexo “[●]” Honorarios del Fideicomisario en Primer Lugar, en su carácter de representante común

Anexo “[●]” Personas Autorizadas

Anexo “[●]” Honorarios del Fiduciario

CONTRATO DE COMERCIALIZACIÓN Y DESARROLLO INMOBILIARIO (EN LO SUCESIVO “EL CONTRATO”) QUE CELEBRAN (I) BANCO ACTINVER, S.A., INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, GRUPO FINANCIERO ACTINVER, DIVISIÓN FIDUCIARIA ACTUANDO COMO FIDUCIARIO DEL FIDEICOMISO IDENTIFICADO CON EL NÚMERO “3766” (EN LO SUCESIVO “EL “FIDEICOMISO” O EL “CLIENTE”), REPRESENTADO EN ESTE ACTO POR SUS DELEGADOS FIDUCIARIOS [•]; (II) DESARROLLOS CHAC MOOL, S.A. DE C.V., (EN LO SUCESIVO “LA CONSTRUCTORA”), REPRESENTADA EN ESTE ACTO POR EL SEÑOR RAFAEL HARARI TUSSIE; (III) LUXE ADMINISTRACIÓN Y CONTROL INMOBILIARIO, S.A.P.I. DE C.V. (EN LO SUCESIVO EL “COMERCIALIZADOR”) REPRESENTADO EN ESTE ACTO POR EL SEÑOR DIÓDORO BATALLA PALACIOS; (IV) D.I. METROPOLITANO, S.A.P.I. DE C.V. (EN LO SUCESIVO EL “DIM” Y/O EL “PRESTADOR”), REPRESENTADA EN ESTE ACTO POR EL SEÑOR DIÓDORO BATALLA PALACIOS, Y (V) GICSA, S.A.B. DE C.V., REPRESENTADA EN ESTE ACTO POR [•] (EN LO SUCESIVO “GICSA”); AL TENOR DE LAS SIGUIENTES DECLARACIONES, DEFINICIONES Y CLÁUSULAS.

DECLARACIONES

I. Declara “EL CLIENTE”, a través de sus Delegados Fiduciarios, que:

- (a)** Es una Institución de Banca Múltiple, debidamente constituida de conformidad con las leyes de los Estados Unidos Mexicanos, que actúa como fiduciario del Fideicomiso.
- (b)** Cuenta con los poderes y facultades necesarias para obligar a su representado en términos del presente Contrato, y que dichas facultades no le han sido modificadas, revocadas o limitadas de manera alguna, lo que acredita con la escritura pública número [•] de fecha [•] otorgada ante la fe del Licenciado [•], Notario Público número [•] de la Ciudad de México, debidamente inscrita en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio de la Ciudad de México.
- (c)** La celebración y cumplimiento de las obligaciones a su cargo contenidas en el mismo están expresamente previstas en el Fideicomiso y no contraviene sus fines, ni la legislación que le es aplicable.
- (d)** No tiene conocimiento de que exista acción, demanda o procedimiento en su contra, por o ante alguna autoridad o tribunal **(i)** que pueda afectar en forma adversa su situación financiera o la manera en que lleva a cabo sus operaciones, **(ii)** impugnar la validez o anular el presente Contrato; y/ o **(iii)** que pueda traer como consecuencia un efecto adverso en su capacidad de cumplir con sus obligaciones conforme al presente Contrato.
- (e)** En ejecución de los fines del Fideicomiso y por instrucciones de la Asamblea de Tenedores de los certificados bursátiles identificados con la clave de pizarra “GICSA16U”, celebra este Contrato.

II. Declara “LA CONSTRUCTORA”, a través de su apoderado legal, que:

- (a)** Su representada es una sociedad mercantil debidamente constituida y existente de conformidad con las leyes de la República Mexicana, según consta en escritura pública número 33,897 de fecha 11 de noviembre de 2002, otorgada ante la fe del Licenciado Gabriel Benjamín Díaz Soto, Notario Público número 131 de la Ciudad de México, inscrita en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio de la Ciudad de México, en el folio mercantil electrónico número 299157-1, misma que no se encuentra en estado de liquidación o disolución.
- (b)** Cuenta con los poderes y facultades necesarias para obligar a su representada en términos del presente Contrato y que dichas facultades no le han sido modificadas, revocadas o limitadas de manera alguna, lo que acredita con la escritura pública número 23,006 de fecha 05 de febrero de 2021, otorgada ante la fe del Licenciado Eduardo Francisco García Villegas Sánchez Cordero, Notario Público número 248 de la Ciudad de México.

(c) Cuenta con las autorizaciones necesarias para poder suscribir el presente Contrato y obligarse bajo los términos del mismo.

(d) No existe acción, demanda o procedimiento en su contra, por o ante alguna autoridad o tribunal; **(i)** que pueda afectar en forma adversa su situación financiera o la manera en que lleva a cabo sus operaciones; **(ii)** que pueda impugnar la validez o anular el presente Contrato o **(iii)** que pueda traer como consecuencia un efecto adverso en su capacidad de cumplir con sus obligaciones conforme al presente Contrato.

(e) Es su voluntad celebrar el presente Contrato y obligarse en los términos y condiciones del mismo.

(f) Cuenta con la experiencia y capacidad técnica y financiera para cumplir con todas y cada una de las obligaciones a su cargo en términos de lo establecido en el presente Contrato.

III. Declara “EL COMERCIALIZADOR”, a través de su (s) apoderado(s) legal (es) que:

(a) Su representada es una sociedad debidamente constituida y válidamente existente conforme a las leyes de los Estados Unidos Mexicanos, lo que acredita con el testimonio de la escritura número 6,349, de fecha 17 de junio de 1998, otorgada ante la fe del Licenciado Pedro Cortina Latapí, titular de la Notaría número 226 de la Ciudad de México y su cambio de denominación en la escritura 41,064, de fecha 25 de julio de 2013, otorgada ante la fe del Licenciado Horacio Aguilar Álvarez de Alba, entonces Notario interino de la Notaría 102 del Estado de México, ambas inscritas en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio de la Ciudad de México, en el folio mercantil electrónico número 236505, misma que no se encuentra en estado de liquidación o disolución.

(b) Cuenta con todos los poderes y facultades suficientes para la celebración del presente contrato, lo que acredita con el testimonio de la escritura 126,991, de fecha 31 de marzo de 2021, otorgada ante la fe del Licenciado Francisco José Visoso Del Valle, titular de la Notaría 145 de la Ciudad de México, actuando, por convenio de asociación, en el protocolo de la Notaría 92 cuyo titular es el Licenciado José Visoso Del Valle y manifiesta que a la fecha de la celebración del presente contrato, dichos poderes y facultades no le han sido modificadas ni revocadas o limitadas de manera alguna.

(c) Cuenta con las autorizaciones necesarias para poder suscribir el presente Contrato y obligarse bajo los términos del mismo.

(d) No existe acción, demanda o procedimiento en su contra, por o ante alguna autoridad o tribunal; **(i)** que pueda afectar en forma adversa su situación financiera o la manera en que lleva a cabo sus operaciones; **(ii)** que pueda impugnar la validez o anular el presente Contrato y/o **(iii)** que pueda traer como consecuencia un efecto adverso en su capacidad de cumplir con sus obligaciones conforme al presente Contrato.

(e) Es su voluntad celebrar el presente Contrato y obligarse en los términos y condiciones del mismo.

(f) Cuenta con la experiencia y capacidad técnica y financiera para cumplir con todas y cada una de las obligaciones a su cargo en términos de lo establecido en el presente Contrato.

IV. Declara “EL PRESTADOR”, a través de su apoderado legal, que:

(a) Su representada es una sociedad mercantil debidamente constituida y existente de

conformidad con las leyes de la República Mexicana, según consta en escritura pública número 53,042 de fecha 03 de junio de 2015, otorgada ante la fe del Licenciado Conrado Zuckermann Ponce titular de la notaría número 105 del Estado de México y su cambio de denominación en la escritura 76,056, de fecha 24 de agosto de 2015, otorgada ante la fe del Licenciado Carlos Cataño Muro Sandoval, Notario Público 51 de la Ciudad de México, ambas inscritas en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio de la Ciudad de México, en el folio mercantil electrónico número 53265-1, misma que no se encuentra en estado de liquidación o disolución.

(b) Cuenta con los poderes y facultades necesarias para obligar a su representada en términos del presente Contrato, y que dichas facultades no le han sido modificadas, revocadas o limitadas de manera alguna, lo que acredita con la escritura pública número 126,650 de fecha 20 de enero de 2021, otorgada ante la fe del Licenciado Francisco José Visoso Del Valle, Notario Público número 145 de la Ciudad de México, actuando en el protocolo de la notaría 92, cuyo titular es el licenciado José Visoso del Valle.

(c) Cuenta con las autorizaciones necesarias para poder suscribir el presente Contrato y obligarse bajo los términos del mismo.

(d) No existe acción, demanda o procedimiento en su contra, por o ante alguna autoridad o tribunal; **(i)** que pueda afectar en forma adversa su situación financiera o la manera en que lleva a cabo sus operaciones; **(ii)** que pueda impugnar la validez o anular el presente Contrato y/o **(iii)** que pueda traer como consecuencia un efecto adverso en su capacidad de cumplir con sus obligaciones conforme al presente Contrato.

(e) Es su voluntad celebrar el presente Contrato y obligarse en los términos y condiciones del mismo.

(f) Cuenta con la experiencia y capacidad técnica y financiera para cumplir con todas y cada una de las obligaciones a su cargo en términos de lo establecido en el presente Contrato.

V. Declara "GICSA", a través de su apoderado legal, que:

(g) Su representada es una sociedad de capital variable debidamente constituida y existente de conformidad con las leyes de la República Mexicana, mediante escritura pública número 6,401 de fecha 25 de junio de 1998, otorgada ante la fe del Licenciado Pedro Cortina Latapí, titular de la notaría número 226 del Distrito Federal (hoy Ciudad de México), en donde se hizo constar la constitución de la Sociedad denominada Cabi Servicios, S.A. de C.V., inscrita en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio de la Ciudad de México, en el folio mercantil número 236458.

(h) Mediante escritura pública número 12,740 de fecha 20 de marzo de 2001, otorgada ante la fe del Licenciado Pedro Cortina Latapí, titular de la notaría número 226 del Distrito Federal (hoy Ciudad de México), se hizo constar el cambio de denominación de Cabi Servicios, S.A. de C.V. a Cabi Control, S.A. de C.V., inscrita en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio de la Ciudad de México, en el folio mercantil número 236458.

(i) Mediante escritura pública número 31,678 de fecha 14 de marzo de 2008, otorgada ante la fe del Licenciado Pedro Cortina Latapí, titular de la notaría número 226 del Distrito Federal (hoy Ciudad de México), se hizo constar el cambio de denominación de Cabi Control, S.A. de C.V. a Grupo Gicsa, S.A. de C.V., inscrita en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio de la Ciudad de México, en el folio mercantil número 236458.

(j) Mediante escritura pública número 73,617 de fecha 12 de mayo de 2015, otorgada ante la fe del Licenciado Roberto Núñez y Bandera, titular de la notaría número 1 del Distrito Federal (hoy Ciudad de México), se hizo constar el cambio de modalidad de Grupo Gicsa, S.A. de C.V. a Grupo Gicsa, S.A.B. de C.V., inscrita en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio de la Ciudad de México, en el folio mercantil número 236458

(k) Cuenta con los poderes y facultades necesarias para obligar a su representada en términos del presente Contrato, y que dichas facultades no le han sido modificadas, revocadas o limitadas de manera alguna, lo que acredita con la escritura pública número 126,725 de fecha 10 de febrero de 2021, otorgada ante la fe del Licenciado Francisco José Visoso Del Valle, Notario Público número 145 de la Ciudad de México, actuando en el protocolo de la notaría pública número 92 de la misma entidad por convenio de asociación con su titular el licenciado José Visoso del Valle, inscrita en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio de la Ciudad de México, en el folio mercantil electrónico número 236458.

(l) Cuenta con las autorizaciones necesarias para poder suscribir el presente Contrato y obligarse bajo los términos del mismo.

(m) No existe acción, demanda o procedimiento en su contra, por o ante alguna autoridad o tribunal; (i) que pueda afectar en forma adversa su situación financiera o la manera en que lleva a cabo sus operaciones; (ii) que pueda impugnar la validez o anular el presente Contrato y/o (iii) que pueda traer como consecuencia un efecto adverso en su capacidad de cumplir con sus obligaciones conforme al presente Contrato.

(n) Es su voluntad celebrar el presente Contrato y obligarse en los términos y condiciones del mismo.

(o) Cuenta con la experiencia y capacidad técnica y financiera para cumplir con todas y cada una de las obligaciones a su cargo en términos de lo establecido en el presente Contrato.

En virtud de lo anterior, las partes otorgan los siguientes capítulos y cláusulas:

CAPÍTULO INICIAL

DEFINICIONES

Para los efectos del presente Contrato, cuando se utilicen los siguientes términos, éstos tendrán el significado siguiente:

“Acta de Entrega” Significa el acta de terminación de obra que suscribirán las Partes una vez terminada la construcción del Proyecto Inmobiliario Cero5Cien conforme al Proyecto Ejecutivo y en la que la Constructora hará entrega formal del mismo al Cliente.

“BMV” Significa la Bolsa Mexicana de Valores.

“Cliente” Significa Banco Actinver, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver, División Fiduciaria, actuando como Fiduciario del Fideicomiso identificado con el número “3766”.

“CNBV” Significa la Comisión Nacional Bancaria y de Valores.

“Comercializador” Significa Luxe Administración y Control Inmobiliario, S.A.P.I. de C.V.

“Contratos de Promesa” Son los contratos de promesa de compraventa de las Residencias Disponibles que conforman el Proyecto Inmobiliario Cero5Cien que se celebrarán por el Comercializador por nombre y cuenta del Fideicomiso, de conformidad con el formato del contrato de promesa de compraventa que se adjunta al presente Contrato como **Anexo “C”**.

“Constructora” Significa Desarrollos Chac Mool, S.A. de C.V.

“Costo de Construcción” Es la cantidad de \$[●] ([●]de Pesos 00/100 M.N.) más IVA que se requiere para la conclusión de la construcción del Proyecto Inmobiliario Cero5Cien conforme al Proyecto Ejecutivo.

“Cuentas del Fideicomiso” Significan las cuentas que abra y mantenga el Fiduciario en términos del Fideicomiso.

“DIM” y/o **“Prestador”** Significa D.I. Metropolitano, S.A.P.I. de C.V.

“Dro's” Significan los directores responsables y corresponsables de obra, peritos responsables o corresponsables de estructuras, de instalaciones eléctricas, sanitarias, especiales de diseño arquitectónico y cualquier otro responsable o corresponsable, conforme al reglamento de construcciones para la Ciudad de México (o el aplicable en su caso) y demás leyes aplicables (incluyendo a la Unidad Verificadora Eléctrica), los cuales se listan en el **Anexo “F”** adjunto al presente, mismos que podrán ser actualizados por parte de la Constructora de tiempo y tiempo.

“Fecha de Terminación” Significa el día 30 de marzo de 2025.

“GICSA” Significa Gicsa, S.A.B. DE C.V.

“Inmueble” Significa el inmueble ubicado en Loma Florida número 32 (actualmente identificado como Calle Loma de las Palmas número 18), Colonia Lomas de Vista Hermosa, Alcaldía Cuajimalpa, Ciudad de México.

“IVA” Significa el Impuesto al Valor Agregado aplicable conforme a la Ley del Impuesto al Valor Agregado, y en caso de sustitución, el impuesto que lo sustituya.

“Licencias” Significan todas y cada una de las licencias, permisos y autorizaciones necesarias para la construcción total del Proyecto Inmobiliario Cero5Cien.

“Lista de Precios” Significa la lista de precios a los cuales el Comercializador comercializará las Residencias Disponibles que se adjunta al presente como **Anexo “G”**

“Pagos” significan todos aquellos pagos, sin importar el concepto de los mismos, que de conformidad con los Contratos de Promesa deban realizar los promitentes compradores en las Cuentas del Fideicomiso, con motivo de la firma de dichos contratos.

“Partes” Significan el Cliente y la Constructora.

“Penalidad de la Constructora” Significa (i) durante los primeros 30 días naturales contados a partir de la Fecha de Terminación, la cantidad diaria igual a \$25,000.00 (veinticinco mil pesos 00/100 M.N.); (ii) del día 31 al día 60 contados a partir de la Fecha de Terminación, la cantidad diaria igual a \$50,000.00 (Cincuenta mil pesos 00/100 M.N.); (iii) del día 61 al día 90 contados a partir de la Fecha de Terminación, la cantidad diaria igual a \$75,000.00 (setenta y cinco mil 00/100 M.N.); y (iv) a partir del día 91 en adelante contados a partir de la Fecha de Terminación, en caso de que el Cliente no rescinda el presente Contrato, la cantidad diaria igual a \$100,000.00 (cien mil pesos 00/100 M.N.).

“Programa de Obra” Significa el programa de obra que seguirá la Constructora para la conclusión de la construcción del Proyecto Inmobiliario Cero5Cien y que se agrega como **Anexo “B”**.

“Proyecto Ejecutivo” Significan todos los planos que en su conjunto integran la información necesaria para construir el Proyecto Inmobiliario Cero5Cien los cuales se adjuntan al presente como **Anexo “A”**.

“Proyecto Inmobiliario Cero5Cien” Significa el proyecto en condominio denominado Cero5Cien ubicado en el Inmueble a ser desarrollado conforme al Proyecto Ejecutivo.

“Residencias Disponibles” Significan las unidades residenciales del Proyecto Inmobiliario Cero5Cien que serán comercializadas por el Comercializador por nombre y cuenta del Cliente al amparo del presente contrato y que se relacionan en el **Anexo “D”** del presente.

“Residencias Vendidas” Significan las unidades residenciales del Proyecto Inmobiliario Cero5Cien que fueron comercializadas previamente a la firma del presente Contrato y que se relacionan en el **Anexo “E”** del presente.

“Servicios Administrativos” Tiene el significado que se atribuye a dicho término en la Cláusula Primera del Capítulo Tercero del presente Contrato.

“Servicios de Comercialización” Tiene el significado que se atribuye a dicho término en la Cláusula Segunda del Capítulo Segundo del presente Contrato.

“Trabajos” Tendrán el significado dado en la Cláusula Segunda del presente Contrato.

CAPÍTULO PRIMERO DE LA SUPERVISIÓN, DESARROLLO Y DIRECCIÓN DE OBRA CLÁUSULAS

PRIMERA. Objeto. Por virtud del presente Contrato, la Constructora, bajo su exclusiva responsabilidad y como experto en la materia, se obliga a llevar a cabo todas y cada una de las actividades de supervisión, desarrollo y dirección de las obras especializadas de construcción necesarias para la construcción total del Proyecto Inmobiliario Cero5Cien conforme al Proyecto Ejecutivo y Programa de Obra (los **“Trabajos”**) y para efectos de lo anterior, la Constructora enunciativa más no limitativamente deberá:

- a) Construir directa o a través de la contratación de servicios especializados, el Proyecto Inmobiliario Cero5Cien de acuerdo con el Programa de Obra y Proyecto Ejecutivo.
- b) Llevar a cabo la planeación, administración y administración de logística del Proyecto.
- c) Supervisar y dirigir los trabajos y obras que realicen los prestadores de servicios especializados y proveedores contratados por la Constructora, de conformidad con el contrato que cada uno de éstos haya celebrado con la Constructora.
- d) Comprar y obtener todo tipo de materiales y equipo.
- e) Elaborar todo tipo de cálculos, memorias, estudios, proyecto arquitectónico, planos y proyectos preliminares para el alcance propuesto y que se consideren necesarios.
- f) Comprar o arrendar todo tipo de maquinaria y herramientas necesarias para la construcción del Proyecto Inmobiliario Cero5Cien, o bien necesarias para la seguridad del personal o de terceras personas.
- g) En general, la realización de todos los trabajos que se requieran para la construcción total del Proyecto Inmobiliario Cero5Cien.

La Constructora se obliga a cumplir y a hacer cumplir a los prestadores de servicios especializados y proveedores contratados con todas las normas y disposiciones legales y fiscales aplicables, especialmente en materia ambiental y de impacto urbano, establecidas en las resoluciones de impacto ambiental y de impacto urbano emitidas por las autoridades competentes, en el entendido que la Constructora será la única y exclusiva responsable en caso de incumplimiento de lo anterior,

obligándose a indemnizar, sacar libre y mantener en paz y a salvo al Cliente en caso de cualquier reclamo o contingencia derivado de cualquier incumplimiento.

La Constructora declara, acepta y reconoce que cuenta con el registro de personas que ejecutan servicios especializados o realizan obra especializada emitida por la Secretaría del Trabajo y Previsión Social y que su registro y folio de actividad son los siguientes:

Folio de Registro: 116584

Aviso de Registro No.: AR42729

Servicios: Conservación de inmuebles o desarrollo de proyectos inmobiliarios, incluyendo enunciativamente los trabajos de planeación, diseño, exploración y localización de o en proyectos inmobiliarios; Supervisión, desarrollo y dirección todo tipo de obras, sean públicas o privadas

La Constructora podrá, bajo su exclusiva responsabilidad, contratar a prestadores de servicios especializados para la ejecución de los Trabajos, siempre y cuando coordine y supervise directamente tales trabajos y cumpla con las disposiciones legales y fiscales aplicables para la contratación de dichos servicios.

Independientemente de lo anterior, la Constructora será la única responsable frente al Cliente de la construcción del Proyecto y el cumplimiento de todas las disposiciones legales aplicables, incluyendo de los trabajos que hubieren ejecutado los proveedores y/o prestadores de servicios especializados, obligándose a indemnizar, sacar libre y mantener en paz y a salvo al Cliente.

SEGUNDA. Del Proyecto. La Constructora ejecutará los Trabajos de conformidad con el Proyecto Ejecutivo y Programa de Obra que integran el presente Contrato, en la inteligencia que, en caso de que el Proyecto Ejecutivo sufran modificaciones con posterioridad a la firma del presente Contrato, dichas modificaciones deberán ser revisadas y acordadas entre las Partes, pues podrán representar una afectación en el Programa de Obra, los Costos de Construcción y la Fecha de Terminación, lo que implicaría una modificación a los términos establecidos al amparo del presente.

La Constructora estará obligada a preparar un reporte mensual, mismo que deberá entregar al Cliente dentro de los primeros 15 (quince) días hábiles de cada mes calendario, el cual deberá contener, entre otras cosas, (i) avance de la construcción del Proyecto Ejecutivo y Programa de Obra; (ii) comparativo del programa del Proyecto Ejecutivo y el trabajo realmente ejecutado a la fecha del reporte respectivo de conformidad con el Programa de Obra; (iii) cualquier revisión o ajuste al Proyecto Ejecutivo y/o Programa de Obra; (iv) cualquier cambio material en relación con el reporte del mes anterior; (v) descripción de cualquier incumplimiento, retraso o error por parte de cualquier contratista, subcontratista o proveedor del Proyecto Ejecutivo; (vi) descubrimiento de cualquier trabajo defectuoso; (vii) informe sobre cualquier permiso pendiente, así como sobre cualquier asunto relacionado con el cumplimiento de inspecciones durante el periodo de dicho reporte, multas impuestas, suspensión de la construcción, etc.; (viii) informe sobre cualquier evento fuera del curso ordinario del desarrollo del Proyecto Ejecutivo; y (ix) cualquier otra recomendación o información razonablemente solicitada por el Cliente.

TERCERA. Costo de Construcción, Contraprestación y Forma de Pago.

Las Partes expresamente acuerdan que el Costo de Construcción, así como cualquier gasto y costo adicional relacionado con los Trabajos necesarios para la construcción total del Proyecto Inmobiliario Cero5Cien, será cubierto, sin excepción alguna, en su totalidad por la Constructora, con la finalidad de llevar a cabo y concluir con los Trabajos conforme al Proyecto Ejecutivo y Programa de Obra hasta la Fecha de Terminación.

La Constructora podrá de manera unilateral modificar el Proyecto Ejecutivo o Programa de Obra en cualquier momento sin que ello afecte la comercialización de las Residencias Disponibles, en cuyo caso cualquier incremento en el Costo de Construcción será igualmente cubierto, sin excepción alguna, en su totalidad por la Constructora.

Las Partes acuerdan que la Constructora tendrá derecho a cobrar un honorario del 8% (ocho por ciento) sobre el Costo de Construcción por los Trabajos a realizar al amparo del presente más el IVA que corresponda (la "**Contraprestación**"). Las Partes reconocen y acuerdan que la Contraprestación será cubierta con el producto de la venta de las Residencias Vendidas (según dicho término se encuentra definido en el Capítulo Segundo del presente) conforme lo establecido en la Cláusula Quinta del Capítulo Segundo del Presente.

La Constructora se obliga a terminar los Trabajos conforme al Proyecto Ejecutivo en la Fecha de Terminación, es decir, a más tardar el 30 de marzo de 2025.

Sin perjuicio de cualquier otra acción a la que tenga derecho el Cliente bajo el presente Contrato y bajo la legislación aplicable, las Partes acuerdan que, en caso de que la Constructora incumpla con la terminación del Proyecto Inmobiliario C5C conforme al Proyecto Ejecutivo a más tardar en la Fecha de Terminación, la Constructora estará obligada a pagar a favor del Cliente la Penalidad de la Constructora, en términos de lo establecido en el presente, por cada día de retraso en dicha terminación. No obstante lo anterior, las Partes acuerdan que la Constructora no será responsable por cualquier retraso o incumplimiento en la terminación de los Trabajos en la Fecha de Terminación y por lo tanto no será responsable del pago de la Penalidad de la Constructora cuando dicho retraso o incumplimiento sea originados o causados por cualquiera de los eventos que más adelante se mencionan (en lo sucesivo "**Evento Excluyente de Responsabilidades y de Pago de la Penalidad de la Constructora**"). En caso de que ocurra un Evento Excluyente de Responsabilidades y de Pago de la Penalidad de la Constructora, la Constructora deberá notificar al Cliente la ocurrencia de dicho Evento Excluyente de Responsabilidades y de Pago de la Penalidad de la Constructora.

Se entenderá como un Evento Excluyente de Responsabilidades y de Pago de la Penalidad de la Constructora: (i) aquel fuera del control de cualquiera de las Partes, tales como: incendio, terremoto, manifestación o bloqueo que impida el acceso al Inmueble y/o ejecutar Trabajos (siempre y cuando no fuere por causas imputables a la Constructora), ley marcial, guerra (formalmente declarada o no), inundaciones, huelgas de los empleados de la Constructora (siempre y cuando no fuere por causas imputables a la Constructora), declaratoria de emergencia sanitaria, pandemias y/o epidemias (incluida la derivada del virus SARS-CoV-2, conocida como "COVID-19", y cualquiera de sus variantes y cepas), declaratoria de desastre natural, cualquier otro no contemplado en este párrafo siempre que sea imprevisible y esté fuera del control de las Partes que impida el acceso o la ejecución de los Trabajos, (ii) clausura, suspensión o cualquier impedimento total o parcial para llevar a cabo la ejecución de los Trabajos que haya sido impuesto, ordenado o causado por cualquier autoridad (federal, estatal y/o municipal) excepto cuando haya sido impuesto u ordenado por causas directamente imputables y atribuibles a la Constructora.

Asimismo, será exclusiva responsabilidad de la Constructora si los Trabajos y entrega del Proyecto no se lleva a cabo a más tardar en la Fecha de Terminación y como consecuencia de lo anterior se incumplen las obligaciones asumidas por el Cliente o por la Comercializadora según lo establecido en el Capítulo Segundo del presente Contrato, bajo los contratos de promesa de compraventa y/o compraventa privados celebrados respecto de las Residencias Disponibles y como consecuencia de lo anterior, el Cliente o la Comercializadora tenga la obligación de pagar cualquier tipo de reembolso, pena y/o indemnización, obligándose la Constructora a indemnizar, sacar libre y mantener en paz y a salvo al Cliente.

CUARTA. Custodia de los Materiales y Equipos. El ingreso, así como la custodia de todo material y/o equipo que ingrese al Inmueble con motivo de la ejecución de los Trabajos será por cuenta y riesgo de la Constructora, por lo que ésta determinará a su juicio las condiciones de seguridad que considere pertinentes, liberando al Cliente de cualquier responsabilidad por la pérdida, daño o mal uso que sufrieren dichos materiales y/o equipos.

QUINTA. Garantías. La Constructora garantizará al Cliente los Trabajos e instalaciones ejecutadas en el Inmueble contra cualquier defecto de mano de obra por lo que la Constructora deberá otorgar

(i) una garantía contra defectos de acabados del Proyecto con un plazo de 1 (un) año contado a partir de la terminación de los Trabajos contratados y (ii) una garantía contra defectos en la estructura del Proyecto por un plazo de 5 (cinco) años contados a partir de la terminación de los trabajos realizados por los proveedores, misma garantía que será trasladada a favor del Cliente.

Para efectos de lo anterior, el Cliente notificará a la Constructora los defectos que hubiere encontrado y de manera conjunta determinarán el plazo en el que la Constructora deberá reparar dichos defectos. No se incluyen dentro de la garantía: **(i)** fallas ocasionadas por el mal uso o mantenimiento de los Trabajos; **(ii)** daños intencionales u ocasionados por causas de fuerza mayor.

Asimismo, La Constructora se obliga a entregar al Cliente las garantías que ella o los prestadores de servicios especializados obtengan de los proveedores de materiales y equipos instalados en el Proyecto Inmobiliario Cero5Cien. Dicha entrega deberá efectuarla la Constructora conforme las reciba y, en todo caso, dentro de los 5 (cinco) días hábiles siguientes a la recepción de las mismas. El incumplimiento de la Constructora de lo establecido en la presente Cláusula dará lugar al pago de daños y perjuicios a favor del Cliente.

SEXTA. Prestadores de Servicios Especializados. La Constructora podrá, bajo su exclusiva responsabilidad, contratar a prestadores de servicios especializados para la ejecución de los Trabajos, siempre y cuando coordine y supervise directamente tales trabajos.

Independientemente de lo anterior, la Constructora será la única responsable frente al Cliente de los trabajos que hubieren ejecutado los proveedores y/o prestadores de servicios especializados, así como del cumplimiento de la totalidad de requisitos establecidos en el Proyecto Ejecutivo y en las leyes aplicables, incluyendo sin limitar, leyes laborales, fiscales y de seguridad social, obligándose a indemnizar, sacar libre y mantener en paz y a salvo al Cliente.

SÉPTIMA. Responsabilidad. Si la Constructora se ve imposibilitada para cumplir con sus obligaciones, GICSA se obliga a cumplirlas directamente o a subcontratar, a su exclusivo costo, a un tercero que las realice en términos acordados en el presente Contrato.

OCTAVA. Cesión de Derechos. El Cliente y la Constructora no podrán ceder sus derechos y obligaciones estipuladas en el presente Contrato, salvo que cuenten con la autorización expresa y por escrito de la otra Parte o que sea para alguna de las empresas filiales o subsidiarias de la cedente.

NOVENA. Seguros. La Constructora contratará todos aquellos seguros que se requieran de conformidad con la legislación aplicable, así como todos aquellos que sean de mercado para la construcción y desarrollo de proyectos similares, incluyendo sin limitar, un seguro de obra civil que amparará los riesgos inherentes a la construcción y un seguro por responsabilidad civil que cumplan con las siguientes características:

(a) La póliza de obra civil se contratará hasta por el 100% (cien por ciento) del valor de toda la obra del Proyecto, incluyendo como mínimo las siguientes coberturas:

1. Incendio.
2. Terremoto y erupción volcánica.
3. Fenómenos hidrometeorológicos.
4. Gastos extras.
5. Riesgos de diseño.
6. Huelgas y alborotos populares.
7. Remoción de escombros.
8. Periodo de prueba de maquinaria e instalaciones.

(b) La póliza de seguro por responsabilidad civil cubrirá, daños a terceros, entre otros, como los que se mencionan a continuación, pero no limitados a:

1. Daños a personas.
2. Daños a bienes.
3. Daños al asegurado principal y/o prestadores de servicios especializados.
4. Gastos de defensa.

DÉCIMA. Supervisión. La Constructora y GICSA se obligan a mantener contratada, a su exclusivo costo y hasta la conclusión de los Trabajos, a Seminario y Asociados S.A. de C.V., para que continúe llevando a cabo la coordinación de la ejecución de los Trabajos como lo ha hecho hasta la fecha del presente.

No obstante lo anterior, las Partes convienen en que el Cliente tendrá el derecho de verificar el cumplimiento de los Trabajos, solicitar a la Constructora un informe detallado sobre el avance de los mismos, estando esta última obligada a entregarlo dentro de los 15 (quince) días hábiles siguientes, y realizar observaciones necesarias para el cumplimiento de los mismos.

DÉCIMA PRIMERA. Acta de Entrega. El Cliente y la Constructora deberán suscribir dentro de los 5 (cinco) días hábiles siguientes a la fecha en la que la Constructora haya concluido con la construcción total del Proyecto Inmobiliario Cero5Cien conforme el Proyecto Ejecutivo y a entera satisfacción del Cliente, el Acta de Entrega en la que se asentará la recepción de los Trabajos a cargo de la Constructora que se ejecutaron conforme al Contrato.

Previo entrega de los Trabajos, la Constructora enviará al Cliente una carta invitación para la recepción de dichos Trabajos, la cual deberá ser notificada mediante notario público, en donde señalará el día y la hora en que se realizará la entrega, lo anterior en el entendido que la invitación deberá ser en días y horas hábiles. El Cliente se obliga a asistir al acto de entrega recepción en el día y la hora que le indique la Constructora en la carta invitación (siempre y cuando dicha carta invitación se emita con por lo menos 10 (diez) días hábiles de anticipación). Si el Cliente estima que los Trabajos no cumplen con las especificaciones establecidas en el Proyecto Ejecutivo se levantará un acta en la que se haga constar lo anterior y se establecerá una nueva fecha de entrega-recepción de los Trabajos.

La entrega de los Trabajos se perfeccionará mediante la firma del acta de entrega – recepción.

Si el Cliente no comparece a la recepción de los Trabajos en la fecha y hora indicada por la Constructora en la carta invitación emitida en los términos del párrafo anterior siempre y cuando, la misma haya sido acusada de recibido o, en su caso, a la nueva fecha de entrega pactada en el acta en la que se haya establecido una nueva fecha para ello, la Constructora enviará al Cliente una nueva carta invitación para la recepción de los Trabajos en la que señalará día y hora en que se realizará la entrega, lo anterior en el entendido que la invitación deberá ser en días y horas hábiles, fecha que no excederá de los 5 (cinco) días hábiles siguientes a la primera fecha de recepción. En caso de que el Cliente nuevamente no asista a la entrega – recepción de los Trabajos o se niegue a recibirlos sin causa justificada, la Constructora podrá hacer la entrega – recepción ante Notario Público, la cual tendrá todos los efectos legales.

DÉCIMO SEGUNDA. Materiales y Mano de Obra. La Constructora deberá seleccionar los materiales de buena calidad, servicios técnicos y mano de obra óptimos para la ejecución de los Trabajos de conformidad con lo establecido en el Proyecto Ejecutivo.

DÉCIMO TERCERA. Política de Seguridad. La Constructora se obliga a cumplir estrictamente con las normas de seguridad e higiene establecidas bajo la legislación aplicable y aquellas que de manera habitual siga en la ejecución de trabajos de construcción de otros proyectos que ha llevado a cabo.

La Constructora deberá contar con una organización propia de seguridad, la cual sea suficiente para ejecutar los Trabajos.

CAPÍTULO SEGUNDO DE LOS SERVICIOS DE COMERCIALIZACIÓN CLÁUSULAS

PRIMERA. Designación y Aceptación. En este acto el Cliente designa de manera exclusiva al Comercializador para que lleve a cabo los Servicios de Comercialización y el Comercializador acepta dicha designación por lo que acuerda prestar los Servicios de Comercialización de conformidad con los términos y condiciones que se estipulan en el presente Capítulo.

Para los efectos anteriores, el Cliente otorgará, dentro de los 5 (cinco) días hábiles siguientes a la firma del presente Contrato, al Comercializador los siguientes poderes y facultades para que, en nombre y representación del Cliente los ejerza a través del ejercicio mancomunado de dos apoderados del Comercializador que cuenten con poderes y facultades suficientes para ello:

I. PODER GENERAL PARA PLEITOS Y COBRANZAS Y PODER GENERAL PARA ACTOS DE ADMINISTRACIÓN, de acuerdo con lo establecido en el primer y el segundo párrafo del Artículo 2554 (dos mil quinientos cincuenta y cuatro) del Código Civil Federal y sus correlativos del Código Civil para el Distrito Federal (hoy Ciudad de México) y de los Códigos Civiles de las entidades federativas de los Estados Unidos Mexicanos, **LIMITADOS** para que el Comercializador, en nombre y representación del Cliente, lleven a cabo lo siguiente:

- a. La comercialización y promoción de las Residencias Disponibles que forman parte del Proyecto con el público general, mediante la suscripción de las cartas oferta y/o los contratos promesa de compraventa correspondientes. Lo anterior en el entendido que, el Comercializador, podrá negociar y ajustar los términos comerciales previstos en el formato de la carta oferta y/o contrato de promesa de compraventa adjunto al presente, a ser celebrada con cada tercero adquirente, sujeto a los términos de lo aquí establecido y en el entendido además que, el Comercializador deberá pactar en los contratos de promesa de compraventa que celebre que el Comercializador será y permanecerá, sin limitación alguna, como el único y exclusivo responsable ante el Cliente y los posibles adquirentes por **(i)** cualesquiera vicios ocultos que afecten a las Residencias Disponibles de que se trate (o cualquier parte de las mismas); y **(ii)** el cumplimiento de las obligaciones del enajenante de las Residencias Disponibles correspondientes;
- b. Cumplir, ejecutar y llevar a cabo todos los derechos y obligaciones a cargo del enajenante de las Residencias Disponibles correspondientes;
- c. Exigir el cumplimiento de todas y cada una de las obligaciones a cargo de los terceros adquirentes conforme a las cartas oferta y/o contratos de promesa de compraventa correspondientes y en su caso, para iniciar, participar y llevar a cabo todas las acciones legales que procedan en relación con lo anterior, ya sea ante particulares o autoridades federales, estatales o municipales, administrativas o judiciales, árbitros, paneles arbitrales y/o organismos de soluciones de controversias alternativas, inclusive amparo, seguirlos en todos sus trámites, presentar denuncias, querellas, coadyuvar al Ministerio Público. Lo anterior en el entendido que, bajo ninguna circunstancia podrá el Comercializador y/o los apoderados respectivos desistirse de los procedimientos y sus incidentes y/u otorgar perdón a los culpables; y
- d. Llevar a cabo cualquier aviso, aceptación, registro, notificación, comunicación, e inscripción en relación con las cuestiones referidas en los incisos anteriores y en general, para cualesquier actos, que sean necesarios o convenientes para lograr la consecución de los fines en relación con las cuestiones descritas en los incisos inmediatos anteriores.

Los Apoderados no podrán llevar a cabo la enajenación, venta (salvo por la celebración de las cartas oferta y/o los contratos de promesa de compraventa), gravamen y transmisión del Inmueble y/o las Residencias Disponibles.

La enajenación, gravamen y transmisión del Inmueble y/o las Residencias Disponibles únicamente podrá hacerse por apoderados facultados expresamente para tales efectos.

Asimismo, el Comercializador estará obligado a entregar un reporte mensual al Cliente respecto de los documentos y/o actos llevados a cabo haciendo uso de los poderes otorgados de conformidad con lo establecido en la presente Cláusula.

SEGUNDA. Servicios de Comercialización.

(a) El Comercializador prestará al Cliente todos los servicios que sean necesarios y convenientes para, de manera exclusiva, promover y comercializar la totalidad de las Residencias Disponibles (en lo sucesivo los "**Servicios de Comercialización**"), de conformidad con lo establecido en el presente Capítulo, cuyo contenido y obligaciones reconocen y aceptan de manera expresa.

Los Servicios de Comercialización a los que está obligado el Comercializador incluyen, enunciativa mas no limitativamente, los siguientes:

1. Proponer y someter a la aprobación del Cliente cambios a la Lista de Precios.
2. A nombre del Cliente, negociar y celebrar los términos y condiciones de los Contratos de Promesa, en el entendido que los mismos deberán sujetarse al formato adjunto al presente.
3. El Comercializador deberá realizar la planeación de todas las actividades relacionadas con la cobranza conforme los Contratos de Promesa o cualquier otro instrumento legal que se determine de las Residencias Disponibles, incluyendo sin limitar: **(i)** el registro, control y reportes de "cartera vencida" respecto de cualquier contraprestación a cargo de los promitentes compradores conforme los Contratos de Promesa o cualquier otro instrumento legal que se determine; **(ii)** informar al Fideicomiso mensualmente los resultados de la cobranza; **(iii)** la obtención, expedición, modificación y cancelación de las facturas conforme los Contratos de Promesa; **(iv)** recomendar al Fideicomiso los sistemas, métodos y procedimientos que optimicen los registros de las actividades a su cargo; **(v)** cumplir y hacer cumplir las disposiciones administrativas, fiscales, legales y demás aplicables en el desarrollo de sus actividades de representación, cobranza y facturación; y **(vi)** en general, realizar, coordinar y supervisar todas las actividades necesarias para la más eficiente comercialización de las Residencias Disponibles.
4. El Comercializador deberá: **(i)** llevar a cabo la entrega - recepción de las Residencias Disponibles correspondientes a los promitentes compradores bajo los Contratos de Promesa con las actas de entrega correspondientes, **(ii)** coordinar y verificar que los promitentes compradores cumplan con lo establecido en sus Contratos de Promesa respecto a los trabajos de adecuación, proyectos arquitectónicos, fachadas y demás términos establecidos al respecto en sus correspondientes Contratos de Promesa, y **(iii)** en general supervisar, coordinar y llevar a cabo las gestiones necesarias para efectos de que los promitentes compradores cumplan cabalmente con los términos y obligaciones establecidos en sus Contratos de Promesa.
5. El Comercializador deberá coordinar con el Cliente y los correspondientes promitentes compradores, así como supervisar todas las actividades necesarias para las firmas de las escrituras públicas de compraventa correspondientes de la totalidad de las Residencias Disponibles.

6. Todos los Pagos, por el concepto que sea, a ser realizados bajo los Contrato de Promesa, deberán ser depositados a las Cuentas del Fideicomiso. Si por alguna circunstancia el Comercializador recibiera ingresos derivados de los Contratos de Promesa de Residencias Disponibles o cualquier otro ingreso obtenido como resultado de los Servicios de Comercialización, deberá entregar al Fideicomiso, los ingresos anteriormente mencionados, dentro de los 5 (cinco) días hábiles siguientes a la fecha en la que hayan recibido dichos ingresos, constituyéndose como depositario de los mismos, asumiendo cualquier responsabilidad de carácter civil mercantil y/o penal que en su caso derive de su calidad de depositario de conformidad con lo previsto en el presente Contrato.
7. En caso, se ser necesario, celebrar todos los convenios y/o contratos que sean necesarios para la prestación de los Servicios de Comercialización, en el entendido que el Comercializador será el único y exclusivo responsable de la prestación de los Servicios de Comercialización frente al Cliente.
8. En general, realizar, coordinar y supervisar todas las actividades necesarias para la comercialización y entrega de las Residencias Disponibles.

TERCERA. Costos e Incentivos de Comercialización.

Las Partes acuerdan que todos los gastos y costos relacionados con la prestación de los Servicios de Comercialización serán cubiertos, sin excepción alguna, en su totalidad por el Comercializador.

Las Partes acuerdan que el Comercializador tendrá derecho a cobrar una cuota de éxito de cada venta de las Residencias Disponibles calculada sobre el precio de venta al que se materialice la venta de cada una de dichas Residencias Disponibles de acuerdo a la siguiente tabla (la "Cuota de Éxito"):

Porcentaje de Incremento sobre Precio de Lista	Cuota de Éxito
0% al 1%	0.00%
1% al 5%	2.50%
5% al 10%	3.75%
10% al 15%	5.00%
15% al 20%	6.25%
20% en adelante	6.75%

Para estos efectos, las Partes acuerdan que la Cuota de Éxito que corresponda será pagada por el Cliente con los recursos de la venta correspondiente de la Residencia Disponible de que se trate dentro de los 5 (cinco) días hábiles siguientes a que reciba el pago del precio por parte del comprador.

CUARTA. Residencias Vendidas.

El Cliente acepta y reconoce que no tiene ni tendrá derecho alguno o injerencia respecto de las Residencias Vendidas. En este sentido, el Cliente acepta y reconoce que el Comercializador, la Constructora, el Prestador y/o cualquier entidad o fideicomiso afiliada o subsidiaria de ellos, según corresponda, bajo su exclusiva responsabilidad, será el único facultado y que tendrá derecho a (i) cobrar y mantener cualquier cantidad devengada o por devengar al amparo de contratos celebrados respecto de las Unidades Vendidas, (ii) modificar, dar por terminado o de cualquier manera alterar los términos y condiciones así como las características de los contratos celebrados respecto de las Residencias Vendidas o las Residencias Vendidas en sí mismo, siempre y cuando lo anterior no tenga impacto en la comercialización de las Residencias Disponibles, en cuyo caso estará obligado a obtener el consentimiento previo y por escrito del Cliente, (iii) llevar a cabo todos los actos necesarios o convenientes para efectos de entregar las Residencias Vendidas y llevar a cabo la

escrituración de las mismas por parte del Fideicomiso para lo cual el Cliente se obliga a establecer dentro del Fideicomiso la facultad del Comercializador de instruir de manera unilateral al fiduciario del mismo para efectos de que lleve a cabo todos los actos que sean necesarios o convenientes para llevar a cabo la escrituración de las Residencias Vendidas, y **(iv)** en general llevar a cabo cualquier acto o celebrar cualquier acto o convenio en relación con las Residencias Vendidas.

En virtud de lo anterior, la Constructora, el Comercializador y el Prestador expresamente aceptan y reconocen que, en caso de que cualquiera de los contratos celebrados respecto de las Residencias Vendidas sea rescindido por cualquier motivo, incluyendo el incumplimiento de la entrega de las Residencias Vendidas en las fechas acordadas por las partes, la Constructora, el Comercializador y el Prestador serán los únicos y exclusivos responsables de la devolución de las cantidades correspondientes pagadas por los promitentes compradores, así como del pago de cualquier pena, indemnización y/o intereses acordados, debiendo sacar libre y mantener en paz y a salvo al Cliente.

El Cliente acepta y reconoce que el producto de la venta de las Residencias Vendidas será utilizado por la Constructora (según dicho término se encuentra definido en el Capítulo Primero del presente Contrato) para efectos de llevar a cabo la construcción del Proyecto Inmobiliario Cero5Cien conforme lo establecido en el Capítulo Primero del Presente y por el Comercializador para cubrir los gastos relacionados con la comercialización de las Residencias Disponibles en los términos del presente capítulo por lo que acuerda y reconoce que todas las cantidades cobradas o por cobrar al amparo de las Residencias Vendidas son y serán propiedad del Comercializador y la Constructora. En este sentido, el Cliente acuerda y reconoce que en ningún momento tendrá derecho o recurso alguno contra o respecto de las cantidades antes indicadas y acuerda indemnizar y sacar en paz y a salvo a la Constructora y al Comercializador de y contra cualquier demanda o reclamo presentados por terceros para dichos efectos.

QUINTA. Proceso de Comercialización. Las Partes acuerdan que la comercialización de las Residencias Disponibles quedará sujeta al siguiente proceso:

(a) El Comercializador tendrá libertad para llevar a cabo las negociaciones correspondientes respecto de las Residencias Disponibles, siempre y cuando las condiciones negociadas se encuentren dentro de los parámetros establecidos en la Lista de Precios.

(b) En caso de que las negociaciones para la comercialización de cualquier Residencia Disponible sean por debajo de los parámetros indicados en la Lista de Precios (incluidos los descuentos ahí aprobados), se tendrá que someter, previo a la formalización de la promesa de venta de que se trate, a la autorización del Cliente.

(c) El Comercializador será el responsable de **(i)** recabar toda la información corporativa, técnica, fiscal, permisos, etc., que se requiera para la elaboración y firma de los Contratos de Promesa; y **(ii)** dar seguimiento hasta la firma de la escritura pública de compraventa respectiva.

(d) El Comercializador deberá originar una carta de intención o el Contrato de Promesa, usando el formato de contrato de promesa que ha quedado agregado al presente Contrato como **Anexo "C"**.

(e) Las Partes acuerdan que cualquier modificación solicitada a los respectivos Contratos de Promesa será revisada y acordada por el Comercializador y el Cliente únicamente si la modificación implica impactar los parámetros a la baja respecto a los establecidos en la Lista de Precios.

SEXTA. Reportes. El Comercializador enviará mensualmente, dentro de los primeros 15 (quince) días hábiles de cada mes, al Cliente un reporte a través de medios electrónicos que contendrá la siguiente información al cierre del mes correspondiente:

(a) Número de Residencias Disponibles vendidas;

(b) Monto que representan las ventas de las Residencias Disponibles vendidas;

- (c) Los depósitos totales obtenidos y/o cualquier otro pago realizado por los promitentes compradores, incluyendo sin limitar, amortizaciones;
- (d) La cartera vencida;
- (e) Las demandas y/o controversias jurídicas presentadas y el estado de las mismas;
- (f) Residencias Disponibles en negociación;
- (g) Modificaciones y/o terminaciones a los Contratos de Promesa.

SÉPTIMA. Exclusividad. Las Partes acuerdan que el Comercializador no podrá ser removido y ningún tercero podrá llevar a cabo Servicios de Comercialización mientras existan Residencias Disponibles por vender.

OCTAVA. Prestadores de Servicios Especializados. El Comercializador podrá, bajo su exclusiva responsabilidad, contratar a prestadores de servicios especializados para la ejecución de los Servicios de Comercialización, siempre y cuando coordine y supervise directamente tales trabajos.

Independientemente de lo anterior, el Comercializador será el único responsable frente al Cliente de los trabajos que hubieren ejecutado los proveedores y/o prestadores de servicios especializados, obligándose a sacar libre y mantener en paz y a salvo al Cliente.

CAPÍTULO TERCERO PRESTACIÓN DE SERVICIOS ADMINISTRATIVOS Y OBLIGACIONES GENERALES

PRIMERA. Objeto. El Prestador, bajo su exclusiva responsabilidad, con sus propios recursos y como experto en la materia, para efectos del presente Capítulo, prestará al Cliente todos y cada uno de los servicios administrativos que se requieran para el desarrollo, construcción y comercialización del Proyecto, asumiendo, sin excepción alguna, la totalidad de los gastos y costos relacionados con los mismos, incluyendo sin limitar (i) presentar solicitudes, procesar, entregar documentación e información, realizar la tramitación, renovación y modificación de todas las licencias, permisos, autorizaciones, factibilidades y en general de todos los documentos normativos que requiere el Proyecto Inmobiliario Cero5Cien para poder concluir la construcción y comercialización del mismo, (ii) coadyuvar con la Constructora y el Comercializador para su mejor desempeño y realización de los Trabajos de construcción del Proyecto y prestación de los Servicios de Comercialización, (iii) preparación de la información y documentos necesarios para la constitución del régimen de propiedad en condominio, así como realizar todos los trámites, formalidades y gestiones conducentes para la constitución del régimen de propiedad en condominio del Proyecto Inmobiliario Cero5Cien (iv) realizar el empadronamiento de las cuentas prediales de las Residencias Disponibles y de las Residencias Vendidas (los “**Servicios Administrativos**”).

SEGUNDA. Prestación de los Servicios Administrativos. El Prestador se obliga a realizar, atender y tramitar, según corresponda, todos y cada uno de los Servicios Administrativos objeto de este Capítulo con la mayor pericia y buena fe hasta su total terminación, obligándose a indemnizar, sacar libre y mantener en paz y a salvo al Cliente.

TERCERA. Supervisión.

No obstante lo anterior, las Partes convienen en que el Cliente tendrá el derecho de verificar el cumplimiento de los Servicios Administrativos, solicitar al Prestador un informe detallado sobre el avance de los Servicios Administrativos, estando este último obligado a entregarlo dentro de los 5 (cinco) días hábiles siguientes, y realizar observaciones necesarias para el cumplimiento de los mismos.

CUARTA. Obligaciones. En adición a lo anterior, el Prestador se obliga a:

- a) Cumplir durante el desarrollo de los Servicios Administrativos con la normatividad y estándares de calidad aplicables.
- b) Para la realización de los Servicios Administrativos contar con especialistas en las ramas y especialidades que se requieran, cuando ello sea necesario para cumplir con el objeto de este Capítulo.
- c) Hacer del conocimiento del Cliente cualquier cambio o mejora que considere necesario implementar por así convenir al Cliente, en los Servicios Administrativos que le fueron encomendados, así como cualquier riesgo que identifique y que se encuentre relacionado con la presentación de dichos Servicios Administrativos.
- d) Cubrir todos y cada uno de los gastos y costos relacionados con el mantenimiento del Proyecto conforme al Reglamento del Condominio del Proyecto Inmobiliario C5C y respecto de las unidades residenciales que no hayan sido entregadas aún a sus compradores en términos de los establecido en el propio Condominio.
- e) Cubrir todos y cada uno de los impuestos, cargas y contribuciones que se generen o causen en relación con el desarrollo, comercialización y tenencia de la propiedad del Proyecto, conforme al Reglamento del Condominio del Proyecto Inmobiliario C5C y respecto de las unidades residenciales que no hayan sido entregadas aún a sus compradores en términos de los establecido en el propio Condominio.
- f) Cubrir todos los costos y gastos de mantenimiento del Fideicomiso, así como de los certificados bursátiles fiduciarios identificados con la clave de pizarra "GICSA16U", incluyendo sin limitar, honorarios del fiduciario, honorarios del representante común de los tenedores de los certificados bursátiles fiduciarios identificados con la clave de pizarra "GICSA16U", mantenimiento de los certificados en el Registro Nacional de Valores, la CNBV y su listado en la BMV.
- g) El Prestador reconoce que los tenedores de los certificados bursátiles fiduciarios identificados con la clave de pizarra "GICSA16U" tendrán derecho a designar, a su entera discreción, a un supervisor para efectos de supervisar y dar seguimiento al desarrollo, comercialización o Servicios Administrativos que se llegaren a prestar. En virtud de lo anterior el Prestador estará obligado a asumir y cubrir todos los honorarios y gastos razonables y de mercado relacionados con los trabajos que llegara a efectuar dicho tercero supervisor.
- h) En general, cualquier costo y gasto derivado del desarrollo, construcción y comercialización del Proyecto, hasta la conclusión de la vigencia del presente establecida en la Cláusula Sexta del Capítulo Cuarto del presente.

CAPÍTULO CUARTO CLÁUSULAS COMÚNES

PRIMERA. Acuerdo Único. Las Partes convienen que este Contrato constituye el único acuerdo entre las mismas, en relación con los objetos contenidos en cada uno de los capítulos, por consiguiente, cualquier otro acuerdo, negociación obligación o comunicación anterior entre las Partes, ya sea verbal o escrita que se haya elaborado o que tácitamente pudiera indicarse, queda sin efecto legal alguno a partir de la fecha del presente Contrato.

SEGUNDA. No Existencia de Relación Laboral. La Constructora, el Comercializador y el Prestador

serán el único patrón y responsable de todo el personal que cada uno ocupe y contrate para brindar los servicios objeto de cada Capítulo, por lo que deberá responder por todas y cada una de las obligaciones de sus correspondientes empleados, así como de las reclamaciones, demandas, controversias laborales, fiscales y de cualquier naturaleza que sus trabajadores o bien las autoridades u organismos descentralizados del sector público presenten en su contra, obligándose a sacar en paz y a salvo al Fideicomiso y al Cliente.

Todos los derechos relativos al área de seguridad social (incluyendo en forma enunciativa nóminas, cuotas relacionadas con el cumplimiento de obligaciones ante el IMSS, INFONAVIT, FONACOT, y AFORE) que se generen a favor del personal que contrate cada uno de la Constructora, el Comercializador y el Prestador; así como contribuciones e impuestos que deriven de los sueldos y remuneraciones pagadas a favor de dicho personal, serán pagados única y exclusivamente por su cuenta. Queda expresamente convenido que bajo ningún supuesto el Fideicomiso ni el Cliente tendrán responsabilidad laboral alguna con motivo del presente Contrato, siendo dicha responsabilidad para todos los efectos legales conducentes, exclusiva de la Constructora, el Comercializador y el Prestador en relación a los empleados contratados por cada uno de ellos.

TERCERA. Confidencialidad. Las Partes reconocen y acuerdan que toda la información relacionada con la materia de este Contrato permanecerá bajo la sola y exclusiva posesión de las Partes, por lo que se obligan a no revelar, divulgar, ni permitir que terceros ajenos conozcan y usen para su propio beneficio la información técnica y/o material que hubiese recibido de la contraparte, salvo por la información que tenga que ser compartida con los tenedores de los certificados bursátiles fiduciarios identificados con la clave de pizarra "GICSA16U".

Asimismo, las Partes acuerdan que, por ningún motivo, podrán duplicar y/o copiar parcialmente y/o editar y/o reproducir por cualquier medio, para beneficio de un tercero ajeno, la información que le haya proporcionado la otra Parte.

El incumplimiento de las Partes a cualquier obligación asumida por lo dispuesto en esta cláusula dará lugar al pago de daños y perjuicios a favor de parte afectada.

CUARTA. Modificaciones. Ninguna modificación o dispensa a los términos y condiciones del presente Contrato tendrá validez alguna a menos que conste por escrito y esté suscrita por las partes; y aún en ese caso, dicha modificación, dispensa o consentimiento, tendrá validez sólo para el caso específico para el cual haya sido otorgado.

QUINTA. Notificaciones. Todas las notificaciones y demás comunicaciones previstas por el presente Contrato deberán ser hechas por escrito y enviadas al domicilio de cada una de las partes que se indica más adelante, o a cualquier otro domicilio que cualquiera de las partes notifique a las otras partes conforme a esta Cláusula. Las notificaciones surtirán sus efectos a partir del día siguiente en que conste su recepción por la parte a quien vaya dirigida conforme a la presente Cláusula.

EL CLIENTE: Montes Urales 620 piso 1, Colonia Lomas de Chapultepec Alcaldía Miguel Hidalgo Ciudad de México, México, C.P. 11000
Atención: Dirección Jurídica.

Con copia

Value, S.A. de C.V., [*]
Casa de Bolsa,
Value Grupo Financiero

EL CONSTRUCTOR: Paseo de los Tamarindos 90, Torre I, Piso 23, colonia Bosques de las Lomas, Cuajimalpa de Morelos, Ciudad de México, C.P. 05120.

Atención: Dirección Jurídica.

EL COMERCIALIZADOR: Paseo de los Tamarindos 90, Torre I, Piso 23, colonia Bosques de las Lomas, Cuajimalpa de Morelos, Ciudad de México, C.P. 05120.
Atención: Dirección Jurídica.

EL PRESTADOR: Paseo de los Tamarindos 90, Torre I, Piso 23, colonia Bosques de las Lomas, Cuajimalpa de Morelos, Ciudad de México, C.P. 05120.
Atención: Dirección Jurídica.

SEXTA. Vigencia. El presente Contrato y por lo tanto cada uno de los capítulos del mismo estarán vigentes por 2 (dos) años contados a partir de la firma del presente. No obstante lo anterior, la vigencia del presente Contrato y por lo tanto de cada uno de los capítulos del mismo se prorrogará sin necesidad de suscripción de convenio o documento alguno entre las Partes por periodos adicionales de 2 (dos) años cada uno mientras existan Residencias Disponibles por comercializar y formalizar su correspondiente proceso de escrituración en términos del presente. Ninguna de las Partes podrá dar por terminado de manera anticipada el presente Contrato (incluyendo sus posibles prórrogas en términos de lo establecido anteriormente) y será responsable de los daños y perjuicios que cause a la otra si intenta o demanda la terminación anticipada del mismo.

SÉPTIMA. Responsabilidad

Cada uno de la Constructora, el Comercializador y el Prestador expresamente reconoce que no podrá alegar y/o argumentar que el incumplimiento de sus respectivas obligaciones asumidas en virtud del presente Contrato es derivado de hechos, acciones y/o incumplimientos de cualquiera de la Constructora, el Comercializador y/o el Prestador, según corresponda. En virtud de lo anterior, cualquier incumplimiento de cualquiera de la Constructora, el Comercializador y el Prestador será considerado como un incumplimiento imputable a la parte correspondiente.

OCTAVA. Obligación Solidaria.

Cada uno de la Constructora, el Comercializador, el Prestador y GICSA, asume, el carácter de obligado solidario y en este acto en efecto se constituye en obligado solidario respecto del cumplimiento de todas y cada una de las obligaciones aquí asumidas por parte de cada uno de la Constructora, el Comercializador y/o el Prestador, según corresponda, frente al Cliente (los "Obligados Solidarios"). Las obligaciones solidarias descritas en el párrafo anterior, se otorgan en términos de los artículos 1987, 1988, 1989 y demás aplicables del Código Civil Federal y sus correlativos en los Códigos Civiles de las entidades federativas de la República Mexicana, por lo que, cada uno de la Constructora, el Comercializado, el Prestador y/o GICSA garantiza absoluta, solidaria e incondicionalmente, el pago y cumplimiento total y puntual de todas y cada una de las obligaciones que le derivan o le puedan derivar a la Constructora, el Comercializador y/o el Prestador, según corresponda, conforme al presente Contrato.

Los Obligados Solidarios renuncian expresamente desde ahora, para el caso que legalmente fuere procedente, a los beneficios de orden, excusión y división contenidos en los artículos 2814, 2815, 2817, 2818, 2820, 2821, 2822, 2823, 2839, 2840, 2841 y demás artículos relativos del Código Civil Federal y sus correlativos en los demás Códigos Civiles de la República Mexicana.

NOVENA. Cesión de Derechos. Ninguna de las Partes podrá ceder o transmitir sus derechos y obligaciones en todo o en parte sin contar con el consentimiento previo y por escrito de las demás partes salvo que se trate de cesiones a filiales, afiliadas, subsidiarias de cada una de ellas, para lo cual solo necesitará presentar notificación hecha a las demás partes con 10 (diez) días naturales de anticipación a la cesión o transmisión de que se trate.

DÉCIMA. Independencia del Contrato. Las Partes en este acto reconocen que el presente documento es independiente a cualquier otro convenio y/o contrato que pudieran tener celebrado entre ellos (o sus Afiliadas) respecto a otros proyectos u operaciones, por lo que en este acto

acuerdan que cualquier conflicto que surja por el cumplimiento o incumplimiento de dichos convenios o contratos, de ninguna manera tendrá efectos respecto al cumplimiento de todas las obligaciones que asume por virtud del presente Contrato.

DÉCIMA PRIMERA. Consentimiento y Ausencia de Vicios. Las Partes se reconocen recíprocamente la personalidad que ostentan y declaran que las obligaciones y derechos asumidos por medio de este Contrato son el resultado de su libre y espontánea voluntad, en consecuencia, reconocen que no existe dolo, lesión, mala fe o cualquier vicio que pudiese invalidar el consentimiento otorgado, por ende, renuncian al ejercicio de las acciones civiles, mercantiles o penales que pudiesen intentar.

Las Partes expresan que el presente Contrato contiene y constituye su voluntad total, por lo que cualquier otro convenio, contrato o arreglo que en forma verbal o escrita hayan celebrado con anterioridad respecto al objeto del presente Contrato, queda a partir de esta fecha, sin efecto ni vigencia alguna.

DÉCIMA SEGUNDA. Impuestos y Facturación. Cada una de las Partes, el Comercializador, DIM y GICSA reconoce que será responsable en lo individual del cumplimiento de las obligaciones fiscales que deriven de la celebración del Contrato. Asimismo, las Partes, el Comercializador, DIM y GICSA reconocen y aprueban que los comprobantes fiscales digitales por internet ("**CFDIs**") que amparen las contraprestaciones bajo el Contrato, deberán emitirse en términos de las disposiciones fiscales aplicables a DIM como receptor y en su carácter de propietario para efectos fiscales de las Residencias Disponibles, por lo que el IVA que corresponda deberá trasladarse de igual forma a DIM en términos de la legislación fiscal aplicable.

DÉCIMA TERCERA. Jurisdicción y leyes aplicables. Para todo lo relativo al presente Contrato las partes se someten expresamente a las leyes de los Estados Unidos Mexicanos y a la jurisdicción de los tribunales competentes de la Ciudad de México, renunciando en forma expresa a cualesquiera otras leyes o jurisdicción que pudiese corresponderles por razón de sus domicilios presentes o futuros o por cualquier otra razón.

Leído que fue el presente Contrato, se suscribió por las partes el [] de [] de 2024, en la Ciudad de México.

[Hoja de firmas del Contrato de Desarrollo Inmobiliario de fecha [] de [] de 2024, celebrado entre [] como Fiduciario del Fideicomiso []; Desarrollos Chac Mool, S.A. de C.V.; Luxe Administración y Control Inmobiliario, S.A.P.I. de C.V. y D.I. Metropolitano, S.A.P.I. de C.V.]

“EL CLIENTE”
[] ACTUANDO COMO FIDUCIARIO DEL FIDEICOMISO [] IDENTIFICADO CON EL
NÚMERO “[]”

Por:
Cargo: Delegado Fiduciario

Por:
Cargo: Delegado Fiduciario

“LA CONSTRUCTORA”
DESARROLLOS CHAC MOOL, S.A. DE C.V.,

Por:
Cargo: Apoderado

“EL COMERCIALIZADOR”
LUXE ADMINISTRACIÓN Y CONTROL INMOBLIARIO, S.A.P.I. DE C.V.

Por:
Cargo: Apoderado

“EL PRESTADOR”
D.I. METROPOLITANO, S.A.P.I. DE C.V.

Por:
Cargo: Apoderado

- Anexo A – Proyecto Ejecutivo
- Anexo B – Programa de Obra
- Anexo C – Formato de Contrato de Promesa de Compraventa
- Anexo D – Residencias Disponibles
- Anexo E – Residencias Vendidas
- Anexo F – Listado de los Dro´s
- Anexo G – Lista de Precios

Anexo A – Proyecto Ejecutivo

Anexo B – Programa de Obra

Anexo C – Formato de Contrato de Promesa de Compraventa

CONTRATO PRIVADO DE PROMESA DE COMPRAVENTA QUE CELEBRAN POR UNA PARTE BANCO ACTINVER, S.A., INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, GRUPO FINANCIERO ACTINVER, DIVISIÓN FIDUCIARIA ACTUANDO COMO FIDUCIARIO DEL FIDEICOMISO IDENTIFICADO CON EL NÚMERO “3766” REPRESENTADA EN ESTE ACTO POR LUXE ADMINISTRACIÓN Y CONTROL INMOBILIARIO S.A.P.I. DE C.V., A SU VEZ REPRESENTADA POR LOS SEÑORES _____, A QUIÉN EN LO SUCESIVO SE LE DENOMINARÁ COMO (EL “PROMITENTE VENDEDOR”); Y POR OTRA PARTE EL SEÑOR _____ POR SU PROPIO DERECHO, A QUIÉN EN LO SUCESIVO SE LE DENOMINARÁ COMO (EL “PROMITENTE COMPRADOR” Y JUNTO CON EL PROMITENTE VENDEDOR LAS “PARTES”) AL TENOR DE LAS SIGUIENTES DECLARACIONES Y CLÁUSULAS.

DECLARACIONES

- I. Declara el “Promitente Vendedor”, a través de sus delegados fiduciarios, que:**
- a) Es una sociedad anónima, institución de banca múltiple actuando exclusivamente en su carácter de Fiduciario
 - b) Sus representantes cuentan con las facultades necesarias y suficientes para celebrar el presente Contrato mismas que no les han sido revocadas, modificadas o limitadas en forma alguna.
 - c) Tiene su domicilio en
 - d) Su Registro Federal de Contribuyentes es:.
 - e) Que mediante escritura 17,994 de fecha 20 de noviembre de 2018, pasada ante la fe del licenciado Eduardo Francisco García Villegas Sánchez Cordero, titular de la notaría 248 de esta Ciudad, se llevó a cabo entre otros actos la protocolización del Contrato de Fideicomiso Irrevocable de Garantía con Derecho de Reversión, identificado con el número 3766 (tres mil setecientos sesenta y seis) mismo que con fecha ---- fue modificado y reexpresado entre Banco Actinver, S.A. Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver, División Fiduciaria, como *Fiduciario*, D.I. Metropolitano, S.A.P.I. de C.V., como *Fideicomitente A*, Value, S.A. de C.V., Casa de Bolsa, Value Grupo Financiero, como Representante Común de los tenedores de los certificados bursátiles identificados con la clave de pizarra “GICSA 16U” como *Fideicomitente B y Fideicomisario en Primer Lugar* (en lo sucesivo el “**Fideicomiso F/3766**”).
 - f) Recibió como aportación al patrimonio del Fideicomiso F/3766, el inmueble ubicado en la calle Loma de las Palmas número 18, Colonia Lomas de Vista Hermosa, Delegación Cuajimalpa de Morelos, C.P. 05100, en la Ciudad de México (anteriormente marcado con el número 32 de la calle Loma Florida, Colonia Vista Hermosa, Alcaldía Cuajimalpa de Morelos, C.P. 05100, en la Ciudad de México), (el “**Inmueble**”). En el Inmueble se encuentra llevando a cabo un desarrollo inmobiliario habitacional de lujo, con un alto nivel de servicios, áreas verdes e instalaciones especiales para uso común, al que en adelante se identificará como “**Cero5Cien**”, el cual se desarrolla con base en el proyecto arquitectónico (en lo sucesivo el

“Proyecto”), mismo que podrá sufrir cambios y adaptaciones, el material, imágenes y presentaciones hechas o que se hagan al Promitente Comprador podrán tener cambios de tiempo en tiempo y conforme el Proyecto se desarrolle y construya.

- g) Con fecha 12 de junio de 2024, D.I. Metropolitano, S.A.P.I. de C.V., en su anterior carácter de Fideicomitente y Fideicomisario en Último Lugar en el Fideicomiso, y Banco Actinver, S.A., I.B.M., Grupo Financiero Actinver, División Fiduciaria, en su carácter de fiduciario en el Fideicomiso, comparecieron ante el Licenciado Miguel Soberón Mainero, Notario 181 de la Ciudad de México, para celebrar en escritura pública 99,146 la Constitución del Régimen de Propiedad en Condominio que, por declaración unilateral de voluntad otorgaron, respecto el Condominio denominado “Cero5Cien”, mismo que se encuentra en proceso de inscripción en el Registro Público de la Propiedad de la Ciudad de México. El Condominio “Cero5Cien” está integrado por 105 Unidades Privativas, de las cuales 104 unidades privativas se identifican como residencias habitacionales y una unidad privativa se identifica como Unidad Privativa Club, (el **“Régimen de Propiedad en Condominio”**) dentro del cual se encuentra plenamente identificada la Unidad Privativa (la **“UP”**) a que el presente Contrato se refiere.
- h) Está siendo representado por Luxe Administración y Control Inmobiliario S.A.P.I. de C.V., una sociedad anónima promotora de inversión de capital variable, constituida en escritura pública número 6,349 de fecha 17 de junio de 1998, ante la fe del licenciado Pedro Cortina Latapi, Notario Público número 226 del Distrito Federal (ahora Ciudad de México), inscrita en el Registro Público de Comercio de la Ciudad de México, con el folio mercantil número 236505, misma que cambió de denominación, de la sociedad “PUERTA CANCÚN” a “la actual denominación, en escritura 41,074 de fecha 25 de julio de 2013 ante la fe del licenciado Horacio Aguilar Álvarez de Alba, Notario Público Interino número 102 del Estado de México.
- i) Su(s) representante(s) cuenta(n) con las facultades necesarias y suficientes para celebrar el presente Contrato, según consta en la escritura 126,991 de fecha 31 de marzo de 2021, otorgada ante el licenciado Francisco José Visoso del Valle, Notario Público número 145 de la Ciudad de México, mismas que no les han sido revocadas, modificadas o limitadas en forma alguna.
- j) Es su deseo celebrar el presente Contrato con el Promitente Comprador bajo los términos y condiciones establecidos en el mismo.

[DECLARACIONES FORMATO PERSONA FISICA]

II. Declara el “Promitente Comprador”, por su propio derecho que:

- a) Es una persona física, de nacionalidad [_____], estado civil [_____], mayor de edad conforme al lugar de su domicilio, con plena capacidad legal para celebrar el presente Contrato.
- b) Es una persona solvente económicamente y que no se encuentra en estado de quiebra o concurso mercantil, ni tiene deudas vencidas, así como que no se encuentra en ningún requerimiento de pago, ni está sujeto a proceso penal alguno.
- c) Tiene su domicilio en: [_____] y cuenta con el siguiente correo electrónico [_____] el cual señala para recibir cualquier clase de notificaciones.
- d) Su Registro Federal de Contribuyentes es: [_____].
- e) Su Clave Única de Registro de Población (CURP) es: [_____].

- f) Conoce físicamente el Inmueble en donde se está construyendo el Conjunto Habitacional Cero5Cien.
- g) Es su deseo adquirir la UP objeto del presente Contrato de Compraventa.
- h) Reconoce y acepta que el Proyecto pueda sufrir variaciones o modificaciones que se requieran conforme lo determine el Promitente Vendedor.
- i) Reconoce que el material, imágenes y presentaciones hechas o que se le hagan serán provisionales y estarán sujetas a cambios hasta que se finalice la construcción del Conjunto Habitacional Cero5Cien conforme el Proyecto final.
- j) Reconoce que las especificaciones de la UP se definen en el Proyecto, por lo que las mismas podrán estar sujetas a cambios conforme al mismo.
- k) Es su deseo celebrar el presente Contrato de Compraventa, con el Promitente Vendedor bajo los términos y condiciones aquí establecidas.

[DECLARACIONES FORMATO PARA PERSONA MORAL.

II. Declara el “Promitente Comprador”, a través de su representante legal que:

- k) Es una sociedad [_____], constituida bajo la denominación de [_____] en escritura pública número [____], de fecha [____] de [_____] de [_____], ante la fe del licenciado [_____], Notario Público número [_____] del [_____], inscrita en el Registro Público de Comercio del [_____], con el folio mercantil número [_____].
- l) Su(s) representante(s) cuenta(n) con las facultades necesarias y suficientes para celebrar el presente Contrato, mismas que no le(s) han sido revocadas, modificadas o limitadas en forma alguna.
- m) No se encuentra en estado de insolvencia, quiebra o concurso mercantil, ni tiene deudas vencidas, así como que no se encuentra en ningún requerimiento de pago, ni está sujeto a proceso penal alguno.
- n) Tiene su domicilio en: [_____] y cuenta con el siguiente correo electrónico [_____].
- o) Su Registro Federal de Contribuyentes es: [_____].
- p) Conoce físicamente el Inmueble en donde se está construyendo el Cero5Cien, así como la maqueta y Proyecto del mismo.
- q) Es su deseo adquirir la UP objeto del presente Contrato de Compraventa.
- r) Reconoce y acepta que el Proyecto pueda sufrir variaciones o modificaciones que se requieran conforme lo determine el Promitente Vendedor.
- s) Reconoce que el material, imágenes y presentaciones hechas o que se le hagan serán provisionales y estarán sujetas a cambios hasta que se finalice la construcción de Cero5Cien conforme el Proyecto final.
- t) Reconoce que las especificaciones de la UP se definen en el Proyecto, por lo que las mismas podrán estar sujetas a cambios conforme al mismo.
- u) Es su deseo celebrar el presente Contrato de Compraventa, con el Promitente Vendedor bajo los términos y condiciones aquí establecidas.

III. Declaran LAS PARTES, que:

- a) Se reconocen entre sí la personalidad con que se ostentan, así como la de los apoderados que comparecen a la firma del presente Contrato, para todos los efectos legales a los que haya lugar.
- b) La celebración del presente Contrato está ausente de todo tipo de vicios del consentimiento.
- c) Que la celebración del presente Contrato no viola ninguna obligación asumida por las Partes con terceras personas.

Conforme las Partes con las declaraciones que anteceden, convienen en otorgar las siguientes:

CLÁUSULAS

PRIMERA. OBJETO. Por virtud del presente contrato, el Promitente Vendedor promete vender al Promitente Comprador, quien a su vez promete adquirir la propiedad, los derechos y obligaciones inherentes a la UP objeto del presente Contrato, misma que se encuentra en proceso de construcción conforme al Proyecto, por lo que las características definitivas de la misma se harán constar en la escritura pública a través de la que se formalice la transmisión a que el presente Contrato se refiere.

La UP objeto del presente Contrato se identifica como la UP ____, Modulo____, Nivel _____ y tendrá las siguientes características:

- 1.- Con una superficie de _____m2 (_____metros cuadrados) de los cuales ___m2 (_____metros cuadrados) corresponden a la superficie interior y ___m2 (_____metros cuadrados) corresponden a la superficie exterior. (Se anexa al presente, plano de la UP como **Anexo A**).
- 2.- __ (_____) Cajones de estacionamiento.
- 3.- ____Bodega(s) de ___m2 (_____ metros cuadrados).
- 4.- La UP será del tipo [_____].

El Promitente Comprador se obliga a destinar la UP única y exclusivamente como habitacional unifamiliar, con uso de suelo habitacional.

Adicionalmente, el Promitente Comprador está de acuerdo y conforme en que como consecuencia de modificaciones en el Proyecto, la construcción de la UP podrá variar en cuanto a tiempo, su superficie, medidas y linderos, sin que como consecuencia de dichas variaciones deban existir ajustes en el Precio (como dicho término se define más adelante) de la misma, siempre y cuando la superficie de la UP no varíe en más de un 10% (diez por ciento), sea en exceso o en defecto; ya que, de presentarse variaciones superiores al porcentaje antes señalado, el Precio se modificará como corresponda.

El Promitente Comprador acepta que el número total de residencias o unidades privativas en Cero5Cien podrá ser modificado por el Promitente Vendedor, lo que podrá generar variación en el indiviso que en su caso corresponda a la UP objeto del presente Contrato, pero sin que por ello se deba modificar en forma alguna el Precio de esta.

SEGUNDA. PRECIO Y FORMA DE PAGO. Las Partes acuerdan que el precio pactado por la UP, con todo cuanto de hecho y por derecho le corresponda, será la cantidad de \$ [_____](_____ 00/100 Pesos Moneda Nacional) (el "**Precio**"), mismo que únicamente podrá ser objeto de variaciones o ajustes conforme a lo señalado en la Cláusula Primera anterior.

El pago del Precio realizado conforme a continuación se señala, generará en favor del Promitente Comprador todos los derechos y beneficios proporcionales de la parte cubierta del Precio, incluyendo la posibilidad de disponer y ceder conforme a lo establecido en el presente Contrato sus derechos sobre la UP, quedando a su favor cualquier beneficio (incluyendo la plusvalía) que de ello se derive. El Precio deberá pagarse por el Promitente Comprador al Promitente Vendedor de conformidad con lo siguiente:

Dentro del Precio de la UP no quedan comprendidos los impuestos, intereses ordinarios o moratorios, honorarios y gastos notariales, cuotas de mantenimiento de cualquier tipo, aportaciones para el fondo de reserva, o cualquier otro concepto que no haya sido expresamente definido por escrito como parte integrante del Precio, en el presente Contrato.

Para garantizar el pago de las cantidades referidas en los incisos que anteceden, el Promitente Comprador suscribe a favor del Promitente Vendedor _____ (_____) pagarés con vencimientos sucesivos. La suscripción de dichos pagarés no implica el pago a favor del Promitente Vendedor de cantidad alguna, sino que únicamente se suscriben para garantizar al Promitente Vendedor que los pagos se realizarán en forma prevista en el presente Contrato.

El Promitente Vendedor regresará al Promitente Comprador cada uno de los pagarés una vez que su importe haya sido cubierto.

Las cantidades entregadas al Promitente Vendedor serán reconocidas y acreditadas una vez que se reflejen en firme en la(s) cuenta(s) designada(s) al efecto en el presente Contrato. Ningún pago podrá hacerse con dinero en efectivo, ni realizarse a nombre de terceros o apoderados, empleados factores o personal del Promitente Vendedor. El Promitente Comprador se obliga a realizar todos los pagos con dinero producto de fuentes lícitas. El Promitente Comprador se obliga a acreditar al Promitente Vendedor el origen y fuente lícita de los pagos que realice.

En el caso que los pagos establecidos en el presente Contrato causen comisiones, impuestos, gastos o cobros bancarios o intermediario financiero, el Promitente Comprador será el único responsable del pago de tales conceptos.

Todos los pagos deberán ser efectuados mediante depósito bancario o transferencia electrónica a la siguiente cuenta bancaria en pesos:

Beneficiario.-

Banco.-

Clabe interbancaria.-

Moneda.-

Referencia.-

Convenio CIE.-

Todos los pagos se realizarán únicamente: **i)** en el domicilio del Promitente Vendedor mediante cheque nominativo; o, **ii)** por medio de transferencia electrónica bancaria. El Promitente Vendedor podrá solicitar en cualquier tiempo al Promitente Comprador que el pago se realice de una forma distinta a lo aquí señalado, sin que ello genere responsabilidad alguna para las Partes.

Si la fecha para realizar un pago determinado fuera un día inhábil, el Promitente Comprador deberá realizar el pago correspondiente al día hábil inmediato siguiente. Las cantidades que sean cubiertas mediante cheque serán recibidas salvo buen cobro.

El Promitente Vendedor entregará al Promitente Comprador el recibo que corresponde al pago de que se trate conforme al calendario de pagos establecido en la presente Cláusula y una vez que lo tenga acreditado en su cuenta.

Las Partes acuerdan que en caso de suspensión total de la construcción de Cero5Cien por más de 90 (noventa) días consecutivos, el Promitente Comprador podrá dejar de cubrir los pagos conforme al calendario de pagos establecido en la presente Cláusula y una vez que se reanude la construcción de Cero5Cien, el Promitente Comprador reanudará los pagos pendientes debiendo entregar en dicho momento las mensualidades vencidas a esa fecha.

TERCERA. INTERESES MORATORIOS. En caso de falta de pago oportuno de las cantidades referidas a cargo del Promitente Comprador referidas en el presente Contrato, el Promitente Comprador pagará al Promitente Vendedor intereses moratorios, que se calcularán diariamente, aplicando una tasa del 2.00% (Dos por ciento) mensual sobre saldos insolutos. Los intereses moratorios se aplicarán sobre cualquier adeudo a cargo del Promitente Comprador y en favor del Promitente Vendedor (los **"Intereses Moratorios"**), el cálculo se realizará por el número de días transcurridos desde la fecha de incumplimiento, hasta el día que se cumpla con la obligación incumplida.

Los montos que el Promitente Comprador entregue al Promitente Vendedor en calidad de anticipo se aplicarán primero al pago de intereses ordinarios si los hubiera, en segundo lugar, al pago de Intereses Moratorios si se hubiesen generado y en tercer lugar al pago de cualquier otro concepto estipulado en el presente Contrato a elección del Promitente Vendedor.

CUARTA. CONSECUENCIA DE LA MORA. Los Intereses Moratorios únicamente se aplicarán cuando el Promitente Comprador se retrase en efectuar el pago del saldo del precio referido en este Contrato y por cualquier otro concepto estipulado en el presente Contrato, hasta que el Promitente Vendedor opte en dar por rescindido el presente Contrato. En el momento en que el Promitente Vendedor opte por la rescisión del presente Contrato por cualquier incumplimiento del Promitente Comprador, ya no se aplicarán Intereses Moratorios y se aplicará la pena convencional (conforme a lo dispuesto en la Cláusula Décima Sexta del presente Contrato).

QUINTA. ENTREGA DE LA UP. El Promitente Vendedor se obliga a entregar física y materialmente al Promitente Comprador la UP, dentro del periodo comprendido del _____ (el **“Periodo de Entrega”**). Dicha entrega se llevará previa notificación que realice el Promitente Vendedor dentro del periodo de entrega identificando la fecha exacta en la que se realizará la entrega de la UP (la **“Fecha de Entrega”**). Si el Promitente Comprador reside en el extranjero, o fuera de la Ciudad de México, deberá dejar un correo electrónico en el que se le pueda notificar la Fecha de Entrega. En este caso, se entenderá hecha la notificación con el simple correo electrónico, también podrá notificar al Promitente Comprador mediante correo, en forma personal, por mensajería privada con acuse de recibo o por medio de fedatario público.

El Promitente Vendedor podrá solicitar al Promitente Comprador en cualquier tiempo, incluso con anterioridad al Periodo de Entrega, que comparezca a recibir física y materialmente la UP en la Fecha de Entrega, en cuyo caso el Promitente Comprador se obliga a cubrir el saldo pendiente hasta ese momento (renunciando al beneficio que le confiere el artículo 1958 del Código Civil para el Distrito Federal ahora Ciudad de México), y a recibir la UP. Las Partes convienen que la entrega física de la UP solo podrá realizarse, cuando la misma se encuentre construida en obra negra y con sus cuatro frentes cerrados y techada, de tal manera que el Promitente Comprador pueda realizar las adecuaciones que le correspondan.

El Promitente Comprador se obliga a recibir físicamente la posesión de la UP en la Fecha de Entrega y a firmar el acta de entrega-recepción correspondiente en la que se describa la superficie real de la UP y el estado en que se entrega. Si el Promitente Comprador comparece a recibir la UP y firma de conformidad el acta de entrega-recepción, a partir de ese momento se entenderá que ha recibido en forma material la UP para todos los efectos legales y contractuales a que haya lugar, quedando como obligación pendiente en su caso únicamente el otorgamiento de la escritura pública en la que se hará constar la transmisión de la propiedad correspondiente.

Si el Promitente Comprador no comparece a la recepción de la UP, el Promitente Vendedor definirá una nueva Fecha de Entrega, dentro de los 30 (treinta) días naturales siguientes a la primera Fecha de Entrega, debiendo igualmente notificar al Promitente Comprador por correo electrónico, personalmente o por fedatario público.

Si el Promitente Comprador, no comparece a la recepción de la UP por segunda ocasión, entonces el acta entrega-recepción será firmada por el Promitente Vendedor y dos testigos, o bien, ante notario público, considerándose que en ambos casos el Promitente Comprador ha recibido materialmente la UP y manifestado su consentimiento a la veracidad de los datos contenidos en el acta de entrega-recepción. A partir de este momento, el Promitente Comprador acepta que la UP le ha sido entregada en forma virtual, en los términos del artículo 2284 del Código Civil para el Distrito Federal (ahora Ciudad de México), por lo que el Promitente Vendedor quedará únicamente como depositario de la UP. La superficie que se mencione en el acta de entrega-recepción será la superficie final de la UP. Dicha superficie determinará el indiviso y el monto de las cuotas de mantenimiento, ordinarias y extraordinarias que a la UP objeto del presente Contrato correspondan en términos de lo establecido en la escritura en la que consta el Régimen de Propiedad en Condominio y el Reglamento Interno del Condominio “Cero5Cien”.

El Promitente Vendedor no tendrá obligación de entregar físicamente la UP sino hasta que el Promitente Comprador haya pagado el total del Precio referido en la Cláusula Segunda o cualesquiera otros adeudos a su cargo conforme al presente Contrato. Para el caso de que la UP se entregue físicamente al Promitente Comprador antes de que haya liquidado el Precio, el Promitente Comprador deberá garantizar el saldo insoluto al Promitente Vendedor y a elección de éste, mediante reserva de dominio, hipoteca o fideicomiso de garantía en los términos que apruebe el Promitente Vendedor (la "**Garantía**").

SEXTA. CASO FORTUITO O FUERZA MAYOR. El Promitente Vendedor no será responsable ni se considerara que incurrió en incumplimiento de sus obligaciones y será eximido de cualquier sanción a su cargo por la mora en el cumplimiento o incumplimiento de sus obligaciones, cuando el retraso o la imposibilidad obedezcan a causas que estén fuera de su control, o por causas de fuerza mayor o caso fortuito.

SÉPTIMA. ESCRITURACIÓN A FAVOR DEL PROMITENTE COMPRADOR. La UP se escriturará bajo los siguientes términos:

- I. Dentro de los 60 (sesenta) días siguientes a la fecha en que el Promitente Vendedor notifique por escrito al Promitente Comprador ambas partes deberán celebrar el contrato definitivo de compraventa de la UP en escritura pública (el "**Contrato Definitivo**").
- II. La escritura de compraventa deberá otorgarse ante el notario que designe el Promitente Vendedor, y la UP deberá encontrarse libre de gravámenes y sin limitaciones en su dominio, incluyendo cualquier garantía que el Promitente Vendedor haya constituido, salvo por la Garantía, en caso de ser aplicable. El Promitente Vendedor responderá del saneamiento para el caso de evicción. Todos los gastos, derechos, honorarios e impuestos que se causen por la escrituración de la compraventa serán a cargo del Promitente Comprador. De igual forma serán a cargo del Promitente Comprador todos los gastos relacionados con la constitución de la Garantía y la cancelación de la misma, en su caso.

El Promitente Comprador se compromete a comparecer a la firma del Contrato Definitivo y a presentar los documentos e información que le sean requeridos para la firma de dicho contrato, o de lo contrario pagará la Pena Convencional.

OCTAVA. ADMINISTRACIÓN Y CUOTA DE MANTENIMIENTO. La administración de Cero5Cien está regulada tanto en la escritura en la que consta el Régimen de Propiedad en Condominio, como en el Reglamento Interno del Condominio "Cero5Cien.

A partir de que se lleve a cabo la entrega física o virtual de la UP, el Promitente Comprador pagará las cuotas de mantenimiento, ordinarias, extraordinarias, cuotas de mejoras (necesarias y voluntarias), el fondo de reserva y las demás que se establezcan en términos de lo establecido en la escritura en la que consta el Régimen de Propiedad en Condominio y el Reglamento Interno del Condominio "Cero5Cien", así como a pagar los impuestos y derechos establecidos de acuerdo con la legislación local y federal aplicable a la UP, incluyendo el impuesto predial, liberando al Promitente Vendedor de cualquier responsabilidad en este sentido.

Si el Promitente Comprador no paga dichas cantidades, se estará a lo dispuesto en el Régimen de Propiedad en Condominio y en el Reglamento Interno del Condominio "Cero5Cien"

NOVENA. INSTALACIONES DE REPARACIÓN Y ADECUACIONES. El Promitente Vendedor entregará la UP al Promitente Comprador en obra negra, con lo que este último contará con acceso a la UH para realizar las adecuaciones que considere pertinentes y de conformidad con lo establecido en la presente cláusula.

". El Promitente Comprador no podrá realizar ninguna obra, adecuación, instalación, remodelación o decoración sobre las áreas comunes, las áreas comunes de uso exclusivo de Cero5Cien, o la UP , a menos que para ello cuente con las autorizaciones correspondientes conforme a lo estipulado en la escritura de la constitución del Régimen de Propiedad en Condominio, y en el Reglamento Interno del Condominio "Cero5Cien"

DÉCIMA. AGUA, ELECTRICIDAD, GAS, TELÉFONO Y SEGURO. El Promitente Comprador se obliga a contratar y pagar el consumo de agua, electricidad, gas, internet, televisión por cable o satélite, teléfono y demás servicios que desee utilizar en la UP, conforme a lo establecido en la escritura en la que consta el Régimen de Propiedad en Condominio y el Reglamento Interno del Condominio "Cero5Cien".

DÉCIMA PRIMERA. REGLAMENTOS. El Promitente Comprador expresamente acepta cumplir desde este momento con los reglamentos que le entregue el Promitente Vendedor y en su momento el Administrador del condominio y/o que se agreguen al presente Contrato y todos aquellos que se aprueben con posterioridad, así como cualquier modificación y/o actualización a los mismos.

DÉCIMA SEGUNDA. RELACIONES CON TERCEROS. Cada una de las Partes asume todas las responsabilidades derivadas en sus relaciones con terceros, obligándose a no perturbar a la otra parte ni al Administrador o a la empresa que preste los servicios de administración y mantenimiento de Cero5Cien y a mantener a salvo y sacar en paz a la otra parte, o a la empresa que le preste los servicios de administración y mantenimiento, por cualquier reclamación derivada de tales relaciones. Serán por cuenta de la parte culpable cualquier indemnización, daños o perjuicios causados a la parte inocente por tal motivo, incluyendo los gastos judiciales y honorarios de abogados.

DÉCIMA TERCERA. ARRENDAMIENTOS Y CESIÓN DE DERECHOS. El Promitente Comprador no podrá otorgar en arrendamiento la UP mientras no haya cubierto la totalidad del Precio y cuente con el consentimiento expreso de Luxe. El Promitente Comprador solo podrá ceder los derechos y obligaciones derivados del presente Contrato, en favor de personas físicas o morales que demuestren que cuentan con la solvencia moral y económica necesarias para hacer frente a las obligaciones contenidas en este Contrato, siempre y cuando el Promitente Comprador cuente con el consentimiento dado por escrito por parte Luxe para tales efectos.

En caso de que el Promitente Comprador grave, transmita, ceda o enajene los derechos sobre la UP, y/o por cualquier acto ceda los derechos u obligaciones derivados del presente contrato, cubrirá al Promitente Vendedor, la cantidad equivalente al 4% (cuatro por ciento) del Precio de la UP, como cuota de traslado y gastos de investigación del cesionario, y deberá pagar los impuestos, derechos y gastos que dicha transmisión genere. Cualquier enajenación o gravamen de la UH y/o los derechos u obligaciones del Promitente

Comprador respecto al presente contrato, deberá ser previamente aprobada por escrito por el Promitente Vendedor, en caso contrario, será nula.

El porcentaje anterior no será aplicable en caso de: (i) que se trate de pariente en línea directa como padres, hijos, hermanos o tratándose del cónyuge del Promitente Comprador; y, (ii) en transmisiones o aportaciones a fideicomisos patrimoniales familiares cuyo fideicomisario sea el propio Promitente Comprador, o los familiares antes mencionados.

Al Promitente Vendedor le está permitido ceder sus derechos y obligaciones derivadas del presente Contrato, así como los derechos de cobro respectivos, obligándose únicamente a notificar al Promitente Comprador dicha cesión.

Una vez cumplido lo establecido por la presente Cláusula, el Promitente Comprador no podrá celebrar arrendamientos por plazos forzosos menores a un año, ni para usos distintos al habitacional unifamiliar.

DÉCIMA CUARTA. RESCISIÓN Y PENA CONVENCIONAL. - El presente Contrato se rescindirán sin necesidad de declaración judicial (pacto comisorio) por incumplimiento de cualquiera de las Partes a cualquiera de sus obligaciones conforme al mismo.

En caso de incumplimiento, de cualquiera de las Partes, a cualquiera de sus obligaciones derivadas del presente Contrato, la Parte en incumplimiento contará con un plazo de 15 (quince) días naturales, contado a partir de la notificación de incumplimiento para corregir o subsanar dicho incumplimiento, antes de aplicar la rescisión del presente Contrato.

El presente Contrato también se rescindirán, si el Promitente Comprador: a) incumple con cualquier obligación de pago, estipulada en el presente Contrato; b) cae en estado de insolvencia, concurso o quiebra; c) interfiere o entorpece las obras del Conjunto Habitacional Cero5Cien o Proyecto, o las de los demás Promitentes Compradores o condóminos; y, d) incumple con los reglamentos que le entregue el Promitente Vendedor, o bien viole cualquier norma disposición o sana costumbre de la convivencia vecinal con los demás Promitentes Compradores o condóminos o contra el Promitente Vendedor.

En caso de que el Promitente Vendedor sea quien incumpla sus obligaciones bajo el presente Contrato, el Promitente Comprador podrá rescindir el presente Contrato, en el entendido que el Promitente Vendedor, únicamente estará obligado a devolver al Promitente Comprador las cantidades pagadas hasta ese momento, la devolución de los importes de que se trate, la realizará el Promitente Vendedor dentro de los 120 (ciento veinte) días naturales siguientes a la notificación que haga el Promitente Comprador de su deseo de rescindir el presente Contrato.

Al momento de la devolución de las cantidades pagadas que realice el Promitente Vendedor al Promitente Comprador en términos de lo anterior, se entenderá otorgado el finiquito más amplio que en derecho proceda, quedando ambas Partes liberadas del cumplimiento de cualquier obligación contraída en el presente Contrato, y/o en cualquier documento relacionado con el mismo, y se liberan una a la otra de cualquier interés u otra obligación económica o de cualquier otra naturaleza que hubieran pactado en el presente Contrato o en cualquier otro documento sin necesidad de declaración posterior alguna.

En caso que sea el Promitente Vendedor quien rescinda el presente Contrato como consecuencia del incumplimiento del Promitente Comprador de alguna de sus obligaciones

derivadas del presente Contrato, este último pagará al Promitente Vendedor una Pena Convencional equivalente al 15% (quince por ciento) del Precio de la UH. El Promitente Vendedor devolverá al Promitente Comprador después de descontar la Pena Convencional de las cantidades pagadas hasta ese momento y en su caso devolverá la diferencia correspondiente al Promitente Comprador

Las Partes convienen que el Promitente Vendedor estará autorizado para descontar de cualquier cantidad pagada por el Promitente Comprador el importe de la Pena Convencional que corresponda, debiendo devolver al Promitente Comprador la diferencia que en su caso resulte a su favor después de descontar la Pena Convencional.

Para el caso que alguna de las Cláusulas del presente Contrato establezca una pena o multa distinta a la establecida en la presente Cláusula, prevalecerá la cláusula específica sobre la presente cláusula.

DÉCIMA QUINTA. MODIFICACIONES Y NOTIFICACIONES. Cualquier modificación al presente Contrato deberá suscribirse por escrito por ambas Partes.

Todas las notificaciones que se hagan las Partes deberán realizarse (salvo por las excepciones previstas en el presente Contrato) por escrito, dirigidas al domicilio de la contraparte señalado en las declaraciones, o por correo electrónico. Dichas notificaciones podrán ser de manera personal, correo certificado, mensajería privada o ante notario.

Cualquier cambio de domicilio deberá ser notificado por la Parte que cambie el domicilio a la otra Parte, dentro de los 10 (diez) días hábiles siguientes a la fecha en que el cambio se realice.

DÉCIMA SEXTA. PROTECCIÓN DE DATOS. El Promitente Vendedor en todo momento se obliga a cumplir con las disposiciones de la Ley Federal de Protección de Datos Personales en Posesión de los Particulares.

DÉCIMA SÉPTIMA. JURISDICCIÓN; LEY APLICABLE. Para cualquier controversia que se suscite con motivo de la interpretación, cumplimiento o ejecución del presente Contrato, las Partes se someten expresamente a la jurisdicción de los tribunales pertenecientes a la Ciudad de México, renunciando a cualquier otra que pudiese corresponderles en razón de sus domicilios presentes o futuros. La ley aplicable a este Contrato será la de la Ciudad de México.

Leído que fue el presente Contrato y enteradas las Partes del contenido y alcance legal de todas y cada una de las Cláusulas, lo firman por cuadruplicado en la Ciudad de México, el día [____] de [_____] de 202__.

EL PROMITENTE VENDEDOR
BANCO ACTINVER, S.A., INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, GRUPO
FINANCIERO ACTINVER, DIVISIÓN FIDUCIARIA ACTUANDO COMO FIDUCIARIO
DEL FIDEICOMISO IDENTIFICADO CON EL NÚMERO “3766”, REPRESENTADA EN
ESTE ACTO POR LUXE ADMINISTRACIÓN Y CONTROL INMOBILIARIO S.A.P.I.
DE C.V., A SU VEZ REPRESENTADA POR LOS SEÑORES

Por:
Cargo: Apoderado Legal

Por:
Cargo: Apoderado Legal

EL PROMITENTE COMPRADOR

Por:[_____]]
Por su propio derecho
Cargo:[_____]]

ESTA PAGINA CONTIENE LAS FIRMAS DEL CONTRATO PRIVADO DE PROMESA DE COMPRAVENTA QUE CELEBRAN **BANCO ACTINVER, S.A., INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, GRUPO FINANCIERO ACTINVER, DIVISIÓN FIDUCIARIA ACTUANDO COMO FIDUCIARIO DEL FIDEICOMISO IDENTIFICADO CON EL NÚMERO "3766", REPRESENTADA EN ESTE ACTO POR LUXE ADMINISTRACIÓN Y CONTROL INMOBILIARIO S.A.P.I. DE C.V., A SU VEZ REPRESENTADA POR LOS SEÑORES** COMO PROMITENTE VENDEDOR; Y [_____] COMO PROMITENTE COMPRADOR.

Anexo D – Residencias Disponibles

	NOMENCLATURA
1	A-301
2	A-302
3	A-401
4	A-402
5	B-102
6	B-202
7	B-301
8	B-402
9	B-502
10	C-301
11	C-302
12	C-401
13	C-402
14	D-102
15	D-201
16	D-301
17	D-401
18	D-402
19	F-101
20	F-102
21	F-301
22	G-101
23	G-102
24	G-301
25	G-401
26	H-202
27	J-101
28	J-401
29	M-402
30	N-202
31	N-402
32	O-402
33	P-401
34	P-402
35	Q-202
36	Q-302
37	Q-401
38	Q-402

Anexo E – Residencias Vendidas

	NOMENCLATURA	ESTATUS
1	A101	VENDIDO
2	A102	VENDIDO
3	B101	VENDIDO
4	B201	VENDIDO
5	B302	VENDIDO
6	B401	VENDIDO
7	B501	VENDIDO
8	C101	VENDIDO
9	C102	VENDIDO
10	D101	VENDIDO
11	D202	VENDIDO
12	D302	VENDIDO
13	E101	VENDIDO
14	F302	VENDIDO
15	F401	VENDIDO
16	F402	VENDIDO
17	G302	VENDIDO
18	G402	VENDIDO
19	H101	VENDIDO
20	H102	VENDIDO
21	H301	VENDIDO
22	H401	VENDIDO
23	H402	VENDIDO
24	I102	VENDIDO
25	I201	VENDIDO
26	I202	VENDIDO
27	I301	VENDIDO
28	I401	VENDIDO
29	I402	VENDIDO
30	J102	VENDIDO
31	J201	VENDIDO
32	J202	VENDIDO
33	J402	VENDIDO
34	K101	VENDIDO
35	K102	VENDIDO
36	K202	VENDIDO
37	K301	VENDIDO
38	K401	VENDIDO
39	K402	VENDIDO
40	L101	VENDIDO

41	L102	VENDIDO
42	L202	VENDIDO
43	L401	VENDIDO
44	L402	VENDIDO
45	M101	VENDIDO
46	M102	VENDIDO
47	M201	VENDIDO
48	M202	VENDIDO
49	M301	VENDIDO
50	M401	VENDIDO
51	N201	VENDIDO
52	N302	VENDIDO
53	O201	VENDIDO
54	O202	VENDIDO
55	O302	VENDIDO
56	O401	VENDIDO
57	P201	VENDIDO
58	P302	VENDIDO
59	Q201	VENDIDO
60	D501	VENDIDO
61	E402	VENDIDO
62	E102	VENDIDO
63	E401	VENDIDO
64	E301	VENDIDO
65	N401	VENDIDO
66	I101	VENDIDO

Anexo F – Listado de los Dro´s

DR. HUGO GARCÍA PÉREZ
DIRECTOR RESPONSABLE DE OBRA
D.R.O. No. 0123

DR. HUGO GARCÍA PÉREZ
CORRESPONSABLE EN DISEÑO URBANO Y ARQUITECTÓNICO
C.D.U. y A.No. 0083

ING. ARQ. JAIME SMITH RÍOS
CORRESPONSABLE EN INSTALACIONES

ING. EDGAR MENDOZA BALANZARIO
CORRESPONSABLE EN SEGURIDAD
ESTRUCTURAL

Anexo G – Lista de Precios

	NOMENCLATURA	PRECIO
1	A-301	\$ 59,166,000
2	A-302	\$ 59,166,000
3	A-401	\$ 107,777,000
4	A-402	\$ 110,962,000
5	B-102	\$ 95,178,000
6	B-202	\$ 68,574,000
7	B-301	\$ 69,976,000
8	B-402	\$ 70,621,000
9	B-502	\$ 86,282,000
10	C-301	\$ 56,914,000
11	C-302	\$ 56,914,000
12	C-401	\$ 106,024,000
13	C-402	\$ 107,777,000
14	D-102	\$ 99,039,000
15	D-201	\$ 70,375,000
16	D-301	\$ 71,009,000
17	D-401	\$ 71,593,000
18	D-402	\$ 71,593,000
19	F-101	\$ 97,572,000
20	F-102	\$ 98,370,000
21	F-301	\$ 58,326,000
22	G-101	\$ 98,370,000
23	G-102	\$ 98,370,000
24	G-301	\$ 58,327,000
25	G-401	\$ 110,961,000
26	H-202	\$ 96,119,000
27	J-101	\$ 86,497,000
28	J-401	\$ 99,271,000
29	M-402	\$ 100,100,000
30	N-202	\$ 88,975,000
31	N-402	\$ 108,976,000
32	O-402	\$ 108,976,000
33	P-401	\$ 111,473,000
34	P-402	\$ 106,447,000
35	Q-202	\$ 92,741,000
36	Q-302	\$ 72,800,000
37	Q-401	\$ 111,473,000
38	Q-402	\$ 106,447,000

\$ 3,349,531,000

PPRECIO CON DESCUENTO AUTORIZADO	
\$	55,616,040
\$	55,616,040
\$	101,310,380
\$	104,304,280
\$	89,467,320
\$	64,459,560
\$	65,777,440
\$	66,383,740
\$	81,105,080
\$	53,499,160
\$	53,499,160
\$	99,662,560
\$	101,310,380
\$	93,096,660
\$	66,152,500
\$	66,748,460
\$	67,297,420
\$	67,297,420
\$	91,717,680
\$	92,467,800
\$	54,826,440
\$	92,467,800
\$	92,467,800
\$	54,827,380
\$	104,303,340
\$	90,351,860
\$	81,307,180
\$	93,314,740
\$	94,094,000
\$	83,636,500
\$	102,437,440
\$	102,437,440
\$	104,784,620
\$	100,060,180
\$	87,176,540
\$	68,432,000
\$	104,784,620
\$	100,060,180

\$ 3,148,559,140

Appraisal Report

Cero5Cien



Av. Loma de la Palma No. 18, Col. Lomas de Vista Hermosa, Cuajimalpa de Morelos, Mexico City, Mexico
CBRE File No. 24-100MX-0184

Effective Date: July 2, 2024



Valuation & Advisory Services
Torre Virreyes, Pedregal 24 Piso 17
Mexico City, C.P. 11040
52 (55) 5284 0000
www.cbre.com.mx
CBRE File No. 24-100MX-0184

July 30, 2024

Diodoro Batalla

GICSA

Administración y Finanzas

Corporativo Arcos Bosques Marco II Torre I, Paseo de Tamarindos 90, Piso 23, Col. Bosques de las Lomas, Cuajimalpa de Morelos, Ciudad de México, 05120

RE: Valuation of a residential complex under development identified as Cero5Cien located at Av. Loma de la Palma No. 18, Col. Lomas de Vista Hermosa, Cuajimalpa de Morelos, Mexico City, Mexico

Dear Mr. Batalla:

At your request and authorization, CBRE has completed an investigation and analysis of the above referenced property and is pleased to submit this current Appraisal Report.

This appraisal report is prepared for the purpose of providing an estimate of the market value of the 100% fee simple interest. We understand this report will be used by the intended user any other intended users noted herein to assist in financing purposes.

The subject property being appraised represents a residential development consisting of 104 luxury units and amenities improved on a 55,834.29-square meter land with a total saleable area of 79,963 square meters. The subject is described more fully within this report.

The conclusions reported herein are subject to the Extraordinary Limiting Conditions, Assumptions and Special Assumptions and the Limiting Conditions noted in Addendum "A" which are an integral part of this report and are inseparable from this letter.

Based on the analysis contained in this report, it is our considered and professional opinion that the current market value of the subject property as at July 2, 2024 is:

Appraisal Premise	Effective Date		
As Is Market Value	July 2, 2024	Five Billion Six Hundred Eighty-Five Million One Hundred Eighty Thousand Pesos	MX\$5,685,180,000
Prospective Value Upon Completion	February 28, 2025	Six Billion Four Hundred Seventy-Four Million Six Hundred Fifty Thousand Pesos	MX\$6,474,650,000

Prospective Aggregate Value	February 28, 2025	Eight Billion Two Hundred Eighty-Eight Million Six Hundred Thousand Pesos	MX\$8,288,600,000
Replacement Cost New Value Upon Completion*	February 28, 2025	Three Billion Six Hundred Twenty-Two Million One Hundred Seven Thousand Pesos	MX\$3,622,107,000
Land Value	July 2, 2024	Two Billion Four Hundred Ninety Million Two Hundred Thousand Pesos	MX\$2,490,200,000

*Note: The Replacement Cost New Upon Completion excludes the land value

This value estimate is predicated on an exposure period of twelve to eighteen months preceding the effective date of valuation and assumes a cash to vendor sale.

Data, information, and calculations leading to the value conclusion are incorporated in the report following this letter. The report, in its entirety, including all assumptions and limiting conditions, is an integral part of, and inseparable from, this letter.

The following appraisal sets forth the most pertinent data gathered, the techniques employed, and the reasoning leading to the opinion of value. The analyses, opinions and conclusions were developed based on, and this report has been prepared in conformance with, our interpretation of the guidelines and recommendations set forth in the Global Edition of RICS Valuation-Professional Standards 2022, commonly referred to as the Red Book. This report is compliant with the Global Edition of RICS Valuation-Professional Standards 2022 (Red Book). Compliance with the RICS professional standards and the valuation practice statements gives assurance also of compliance with the International Valuation Standards (IVS).

The intended use and user of our report are specifically identified in our report as agreed upon in our contract for services and/or reliance language found in the report. No other use or user of the report is permitted by any other party for any other purpose. Dissemination of this report by any party to nonclient, non-intended users does not extend reliance to any other party and CBRE will not be responsible for unauthorized use of the report, its conclusions or contents used partially or in its entirety.

It has been a pleasure to assist you in this assignment. If you have any questions concerning the Analysis, or if CBRE can be of further service, please contact us.

Respectfully submitted,
CBRE



Carlos Ceja, Candidate for Designation, Appraisal
Institute
Sr. Appraiser | Valuation & Advisory Services
Phone: 52(55) 8526 8726



Chris G. Maugeri, AACI, P.App, MRICS
Senior Managing Director | Valuation & Advisory
Services – Latin America
Phone: 52(55) 5284 3293

Contents

- Executive Summary6**
 - Significant Investment Characteristics7
 - Limiting Conditions9
 - General Assumptions9
 - Special Assumptions10
- Location Description11**
 - Location Description14
 - Site Description15
- Zoning and Planning17**
- Property Taxes18**
- Cero5Cien Residential Complex19**
- Subject Inventory23**
- Market Overview24**
 - Macro-Economic Overview24
 - Mexico City Luxury Residential Market Overview25
- Highest and Best Use28**
- Valuation Methodology30**
- Development Approach32**
 - Direct Comparison Approach32
 - Direct Comparison Approach Conclusion36
 - Retail Price Conclusion37
 - Prospective Aggregate Value38
 - Absorption39
 - Assumptions40

Development Approach Conclusion – ‘As Is’ Value.....	45
Prospective Value Upon Completion	46
Development Approach Conclusion – Prospective Value ‘Upon Completion’	47
Replacement Cost New	48
Bylaws.....	48
Replacement Cost New of Improvements	48
Replacement Cost New Conclusion	49
Land Value.....	50
Description of the underlying land	50
Selection of Comparable Land Sales	50
Conclusion Land Value.....	53
Certification.....	54
Appendix A.....	56
Terms Of Reference.....	56
Assumptions And Limiting Conditions.....	59
Appendix B.....	62
Maps.....	62
Appendix C.....	64
Photographs.....	64

Executive Summary

SUMMARY OF SALIENT FACTS

Property Name	CERO5CIEN
Location	Av. Loma de la Palma No. 18, Col. Lomas de Vista Hermosa, Cuajimalpa de Morelos, Mexico City, Mexico
Owner	Fideicomiso 3766, Banco Actinver S.A., I.B.M., Grupo Financiero Actinver
Highest and Best Use	
As if Vacant	Residential
As Improved	Residential
Property Rights Appraised	Fee Simple Interest

	ft²	m²
Land Area	600,995.25	55,834.29

Improvements

Property Type	Condominium - Luxury
Number of Units	104
Number of Buildings	17
Number of Stories	5

	ft²	m²
Gross Building Area	1,646,724.80	152,985.74
Construction Area Above Sidewalk Level	864,445.88	80,309.65
Saleable Area	860,714.57	79,963.00
Coverage	37.43%	
Density	1.44x	
Year Built	2025	
Condition (once completed)	Assumed Excellent	

Features

Restaurants	Restaurant, Cigar Bar, Piano Bar, Sports Bar
Fitness Center (Existing Gym)	One space
Pools	One outdoor pool and one indoor pool
Spa	One spa
Meeting Venues	One business center (coworking space)
Ball Rooms	One two-level event room with terrace
Other Facilities	Tennis courts, padel court, bowling alley, cinema, kids club, teens club, beauty saloon, barber shop, market

Valuation	Value (MX\$)	Per m²
Development Approach - 'As Is' Value	\$5,685,180,000	\$71,098
Development Approach - Prospective Value 'Upon Completion'	\$6,474,650,000	\$80,971
Retail Value - Prospective Aggregate Value	\$8,288,600,000	\$103,655
Replacement Cost New - Prospective Value 'Upon Completion'	\$3,622,107,000	\$45,297
<i>Land Value</i>	\$2,490,200,000	\$44,600

MARKET VALUE CONCLUSION

Appraisal Premise	Interest Appraised	Date of Value	Value (US\$)	Per m ²
'As Is' Market Value		02-Jul-24	\$5,685,180,000	\$71,098
Prospective Value 'Upon Completion'		28-Feb-25	\$6,474,650,000	\$80,971
Prospective Aggregate Value	Fee Simple Interest	28-Feb-25	\$8,288,600,000	\$103,655
Replacement Cost New - Prospective Value 'Upon Completion'		28-Feb-25	\$3,622,107,000	\$45,297

Compiled by CBRE

*Note: The Replacement Cost New Upon Completion excludes the land value

Significant Investment Characteristics

Location

Strengths

- The property has an excellent location being located in Lomas de Vista Hermosa, one of the most exclusive zones in Mexico City and is accessible via the Loma de la Palma Av.
- The zone has been designed by renowned architectural firms, providing a cosmopolitan and modern aesthetic.
- The subject is at Loma de la Palma Av., an important street that connects Lomas de Vista Hermosa with Las Lomas, Santa Fe and Polanco, the main CBD in the city.
- The location has all the necessary infrastructure and services.
- The area is associated with luxury properties and high-end real estates, with the neighborhood offering a high standard of living and amenities.

Weaknesses

- Public transport is limited in this area of the city, resulting in limited connectivity with other parts of the city.
- Road access to the area from downtown Mexico City remains inadequate, with Paseo de la Reforma and Avenida Constituyentes experiencing heavy congestion during peak hours.

Physical

Strengths

- As of June 2024, the project is 90% complete.
- The project offers luxurious residential units, two restaurants, a sports complex, a cinema, a bowling alley, an entertainment zone, a barbershop, a beauty salon, artificial lakes, pools, a spa, gardens, and other amenities.
- A 1.2 km interior road surrounds the complex, ensuring accessibility to each of the condominium buildings.
- The complex will also boast 24/7 security with armored booths and access doors, along with other security measures, creating a peaceful living environment.
- Units located on the upper levels and certain areas within the project offer panoramic views of the city.
- Construction materials, finishes and furniture are of excellent quality.
- The rear side of the project borders a reserve area that may remain undeveloped in the future.
- The elevators will be equipped with a security system that uses fingerprint recognition and provides direct access to the units. Even in 2-level units, the elevator allows access to each level.
- The project features an underground service road, providing residents with greater privacy and security control.

- The central area of the project will be designed to resemble a forest, offering privacy to the residential units.
- The complex will incorporate solar panels, a treatment plant and an emergency plant.
- The units are equipped with double-paned windows with a 9mm caliber, the type of windows for protecting against category 5 hurricanes.

Weaknesses

- The units are core and shell units, which may narrow the target market and cater specifically to a certain sector of the population.

Income

Strengths

- The complex is a low-density project offering exclusivity to potential purchasers.
- The planned inventory is focused on a luxury market.
- Lomas de Vista Hermosa showcases high real estate prices that align with the pricing of the project.

Weaknesses

- Due to the pandemic, the development of the project has experienced a 2-year delay.
- According to the information provided, absorption pace has slowed down from 2.6 units/month in 2017 to approximately 0.2 units/month.

Investment Market

Strengths

- The area is an active real estate market due to its attractive location.

Weaknesses

- The markets reacted negatively to the victory of leftist Claudia Sheinbaum on June 2nd. The Mexican IPC and peso both dropped by 4.25% and 4.40%, respectively, one day after the elections.
- The current government administration has overseen a significantly higher level of violence in the country.
- The Mexican government's actions continue to create uncertainty for investors, which hinders investment in the country.
- The current political situation in Mexico may potentially result in affluent individuals moving their assets out of the country.

Limiting Conditions

The Limiting Conditions for this report have been included in Addendum “A”.

General Assumptions

An assumption is defined as “a supposition taken to be true. It involves facts, conditions or situations affecting the subject of, or approach to, a valuation that, by agreement, do not need to be verified by the valuer as part of the valuation process. Typically, an assumption is made where specific investigation by the valuer is not required in order to prove that something is true.”¹

- It is assumed the property is free and clear of all liens and encumbrances. We did not review and offer no warranties or guarantees regarding title.
- All information provided by the client, including construction budget, construction schedule, plans, description of the project, site areas and building sizes are assumed to be accurate. We offer no warranties or guarantees regarding its accuracy and reserve the right to amend our valuation if we should receive any varying information at a later date.
- We did not review environmental matters and did not examine the bearing qualities of the soils and therefore we cannot offer warranties in regard to these matters.
- Information provided by third parties on whom this report is based, is deemed reliable but we are not responsible for the accuracy of the same. No guarantee is given regarding the accuracy of the information; however, every effort was made to check its veracity. If we are provided information to indicate significant differences in what is considered at some point, we reserve the right to change the report and its results if necessary. The report describes the methodology used for the study, as well as all information collected in our market research.
- Based on the information provided, 64 units in the complex have been pre-sold but have not yet been titled or officially delivered. As requested by the client, the estimated values take into account the entire residential complex, including the 104 units and amenities. To conduct our analysis, we consider the amount collected from the sales of the pre-sold units, the pending balance of these sales, and the estimated value of the remaining 40 units currently available for sale.
- Based on the information provided, the total budget for the project, including hard and soft costs, furniture for the 18th floor and adaptations for GH and PH, is MX \$3,540,062,030. As of the effective date, July 2, 2024, there is an estimated remaining amount of \$449,671,058 which is anticipated to be spent throughout the remainder of 2024 and the first quarter of 2025. These construction costs will be considered in determining the As Is value.
- Although we do not have any specific reason to believe that market conditions will change in the near-term, it is an extraordinary assumption that there is no significant change in market conditions between the current date of value and the proposed date of stabilization.
- We make the extraordinary assumption that the subject property has received all necessary permits and approvals for development.
- According to the information provided to the appraisers, construction works of the subject property are reportedly scheduled to be completed by the beginning of 2025. Therefore, it is an extraordinary

¹RICS, RICS Valuation – Global Standards, November 2021 (Effective from January 2022), p. 66

assumption of this report that the construction will be completed in a timely and workman like manner, and consistent with the information provided.

- The Prospective Upon Completion value indication assumes construction works have been completed.
- The use of these general assumptions might have affected assignment results. We reserve the right to amend our conclusions if any of these prove to be different than what is reported herein.

Special Assumptions

A special assumption is defined as “an assumption that either assumes facts that differ from the actual facts existing at the valuation date or that would not be made by a typical market participant in a transaction on the valuation date.”²

- None noted.

² RICS, *RICS Valuation – Global Standards, November 2021 (Effective from January 2022), Glossary p. 67*

Location Description

Mexico City or Distrito Federal

Mexico City is strategically situated in the south-central region of Mexico and has a total land area of approximately 1,525 km² and occupies 0.1% of the total land area of Mexico. Mexico City is the capital of Mexico and financial heart of the country. Mexico City has a total population of 8,605,239 people within its principal municipalities, however if the entire metropolitan area is included, the total rises to approximately 22 million inhabitants, making it the most populated city in the world. The population is increasing at a rate of 0.5% per annum and the city has a very young population with an average age of 26 years.

Transportation

Public transportation

Mexico City has many modes of public transportation, from the metro (subway) system to suburban rail, light rail, regular buses, BRT (bus rapid transit), 'pesero' minibuses, and trolleybuses, to bike share.

Airports

Mexico City's "Benito Juarez International Airport" is located in north-eastern quadrant of the City and is the largest airport in Mexico. This airport is the major entry point from all international destinations into Mexico. The airport also serves as the hub to other Mexican cities for domestic flights.

Highways

Mexico City has a highway network totaling 149 kilometers and provides links to every principal city within Mexico. The principal highway within the city is the Periférico Highway which is a ring-shaped freeway that provides connections to every municipality.

Economy

Mexico City is one of the most important economic hubs in Latin America. According to INEGI (2021) The city proper produces 17.28% of the country's gross domestic product. According to Statista, Mexico City had a GDP of \$2.94 trillion. A study conducted by SEDECO in 2021 ranked the city as the 22nd richest city in America and the richest in Latin America. Mexico City alone would rank as the 30th largest economy in the world. Mexico City is the greatest contributor to the country's industrial GDP (17.28%) and the greatest contributor to the country's GDP in the service sector (25.3%). Due to the limited non-urbanized space at the south—most of which is protected through environmental laws—the contribution of the Federal District in agriculture is the smallest of all federal entities in the country. Mexico City has one of the world's fastest-growing economies and its GDP is set to double by 2021.

The top twelve percent of GDP per capita holders in the city had a mean disposable income of US\$98,517. The high spending power of Mexico City inhabitants makes the city attractive for companies offering prestige and luxury goods.

Lomas de Vista Hermosa

Lomas de Vista Hermosa is a locality in the western part of Mexico City, located approximately 7.19 km northwest of the geographic center of the Cuajimalpa de Morelos municipal area. It has an elevation of 2,600 meters (8,530 feet) above sea level. It is located in the area known as Las Lomas, widely considered the most exclusive area of Mexico.

The area consists mainly of a residential area with luxurious mansions, houses and apartments, as well as a commercial area in which important national and international companies have established themselves and is characterized by being the home of many of the wealthiest and most powerful families from the country.

Economy

Bosques de las Lomas, in addition to being a residential community, is recognized as an important corporate hub where various Mexican and foreign companies have established their headquarters. This business area houses a large number of "white shoe" firms perceived as the most prestigious in their respective sectors globally, including investment banks, private equity funds, law firms, and strategy consultancies. Among them are names like Morgan Stanley, Lazard Frères & Co., Bain & Company, and Hogan Lovells. Additionally, the main headquarters of large corporations such as Pfizer, Unilever, and PepsiCo are located in this neighborhood.

The development's shopping centers include Plaza Bosques, Paseo Arcos Bosques, Pabellón Bosques, Parque Durazos, and Plaza Lilas.

Bosques de las Lomas is home to several of the most expensive restaurants in the Mexican capital, as well as the high-end hotel Live Aqua.

Transportation

The main thoroughfares of the neighborhood are the avenues Bosques de la Reforma, Paseo de los Ahuehuetes Sur, Paseo de los Ahuehuetes Norte, Paseo de los Tamarindos, and Paseo de los Laureles.

To reach Bosques de las Lomas and its surroundings, there are buses called ATL (Bosques de las Lomas - Chapultepec route) and RTP (Tacubaya-Cuajimalpa route). These buses depart from the metro stations Chapultepec, Auditorio, Polanco, and Tacubaya.

Public transportation

As far as public transportation, there are minibuses and regular public buses. The Eco bus connects Santa Fe (terminal at Centro Santa Fe) with Metro Balderas in downtown Mexico City and another route to Metro Miguel Angel de Quevedo. Additionally, other buses connect to Metro Tacubaya and Metro La Villa-Basílica.

The area will be connected by a commuter train on the Toluca–Mexico City commuter rail. A station will be located next to Centro Santa Fe, serving the entire district. However, the construction has been met with delays, which has pushed back the opening. The last 15th September, 2023, the first phase of the train was inaugurated after nine years under construction. This part of the way only connects Zinacantepec, Toluca, and Metepec. The train is expected to be completed in the coming years.

Geography

"Las Lomas" is a general term used to refer to several affluent neighborhoods located in the northwestern part of Mexico City. The main neighborhoods that make up "Las Lomas" include: Lomas de Chapultepec, Bosques de las Lomas, Lomas de Vista Hermosa, Lomas de Tecamachalco, Lomas de la Herradura, Lomas de las Palmas, Lomas Anahuac, Lomas Altas, Lomas de Bezares, Lomas de Santa Fe, Interlomas.

Borders of the Zona Las Lomas de Vista Hermosa:

- Lomas de Chapultepec to the east
- Palo Alto to the north
- Colonias Lomas de Bezares, Real de Lomas, and Lomas de Reforma to the south
- Colonias Lomas de Chemazal and Lomas de Vista Hermosa to the west and northwest

Neighborhood Analysis

The property being analyzed is situated in Lomas de Vista Hermosa, specifically on Loma de la Palma Avenue, and is known as Cero5cien residential development. It boasts an excellent location, as Lomas de Vista Hermosa is one of the most exclusive areas in Mexico City. The zone has been designed by renowned architectural firms, lending a cosmopolitan and contemporary ambiance. Notably, Loma de la Palma Avenue, where the property is situated, serves as a vital thoroughfare connecting neighboring districts such as Las Lomas, Santa Fe, and Polanco, which is the primary central business district in the city.

While the location benefits from all the necessary infrastructure and services, it should be noted that public transportation options are limited in this particular area, resulting in reduced connectivity to other parts of the city.



Location Description

Municipal Address Av. Loma de la Palma No. 18, Col. Lomas de Vista Hermosa, Cuajimalpa de Morelos, Mexico City, Mexico

Legal Description The property has tax parcel No. 35600601000-9

Surrounding Land Uses

Current uses in the immediate vicinity of Cero5Cien, where the analyzed inventory is situated, include:

North - Loma de la Palma Av. and Residential Uses

South - Residential Uses and Loma Florida Street

East - Residential Uses and protected area

West - Residential Uses

Site Description

Position	Along Loma de la Palma Av.
Site Area	The subject property has a total site area of 55,834.29 m ² or 600,995.25 ft ² , according to the information provided by the client.
Configuration	Irregular.
Topography	Generally level above street level.
Access	Vehicular and main access is available via Loma de la Palma Av.
Services	Fully serviced
Easements and Restrictive Covenants	We are unaware of any other easements, rights of way, restrictive covenants or other encumbrances which would in any way affect the marketability/and or market value of the subject property, unless specifically stated. The appraisal has been completed on this basis, however, for certainty; a legal opinion would be required.
Soil Conditions	<p>Assumed to be suitable in drainage qualities and load-bearing capacity to support the existing development.</p> <p>We have not undertaken a detailed soil analysis, and as we are not qualified to comment on soil conditions, we have assumed that there are no contaminants affecting the site. However, a full environmental audit is required for certainty and any cost of remedy should be deducted from the reported value herein. The sub-soil is assumed to be similar to other lands in the area and suitable in drainage qualities and load bearing capacity to support the existing development.</p>
Flood Zone	We were not provided with any information that suggests that the property is in a flood zone. In addition, these zones are not mapped and therefore the information was not available. A full flooding assessment would be required for certainty.
Hazardous Waste	We have not conducted an independent investigation to determine the presence or absence of toxins on the subject property. If questions arise, the reader is strongly cautioned to seek qualified professional assistance in this matter.
Seismic Zone	<p>Mexico is divided in four seismic regions. In order to classify each region, seismic records for the last eighty years were analyzed. The zoning indicates the frequency and the maximum ground acceleration during an earthquake. Areas defined as Zone A represent regions without earthquake history, while Zone D is where the most powerful earthquakes have taken place. Zones B and C are between the previously mentioned zones, where the seismic activity is moderate with low to medium intensity earthquakes.</p> <p>As mentioned before the subject property is located in Cuajimalpa de Morelos, Mexico City, which is located within Zone B and therefore presents low intensity earthquakes with a low frequency.</p>



On average timing, in Mexico we have the following:

- Earthquakes of magnitude > 7.5 degrees on the Richter scale, 1 every 10 years
- Earthquakes of magnitude > 6.5 degrees on the Richter scale, 5 every 4 years
- Earthquakes of magnitude ≤ 4.5 degrees on the Richter scale, 100 each year

Site Rating

Overall, the subject site is considered a good site in terms of its location, topography, shape and access to utilities. There are no known factors that would limit the development of the site according to the highest and best use.

Zoning and Planning

Official Plan

- Single-family housing, multi-family housing, offices and/or commerce and/or services
- According to the Land Use Certificate number 28694-151HEMA18 dated May 23rd, 2018, the land can be improved with up to 112 residential units distributed over 5 levels, with a total construction area above sidewalk level of 87,695.88 m².

Zoning

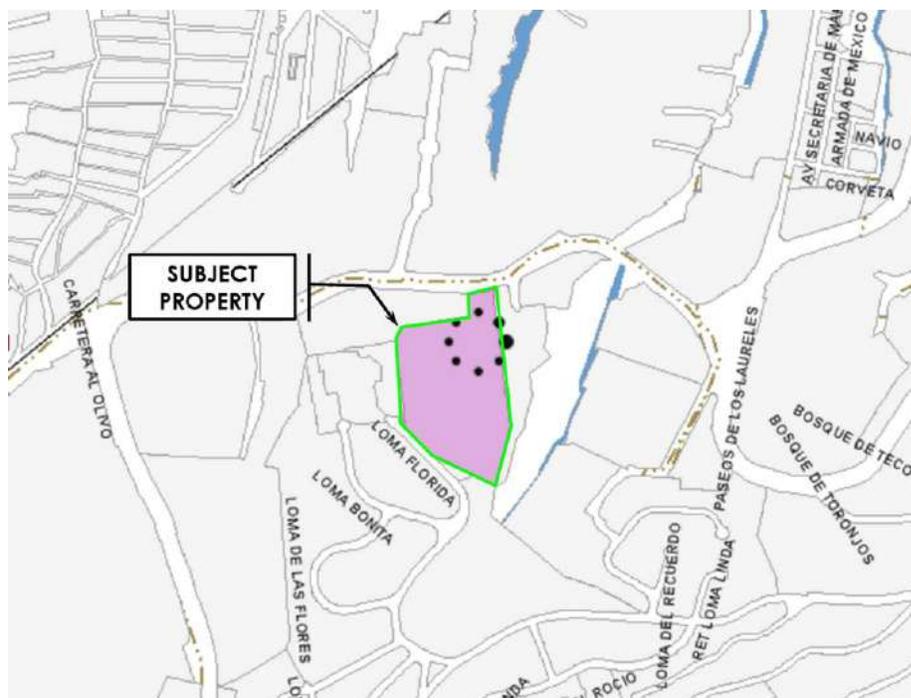
- The zoning designation permits, and the technical information provided by the client allow for residential development.
- Furthermore, we were provided with a copy of the Environmental Impact Assessment Report, bearing the number SEDEMA/DGRA/DEIA/014026/2017 which was issued on November 15th, 2017. This document analyzes the viability of the proposed project from an environmental standpoint and grants permission for its development.

Limitations

- For the purposes of this appraisal CBRE has assumed the information obtained is correct and that the subject property is a conforming or at least a legal non-conforming use.

Conclusion

It is recommended that the appropriate Planning and Zoning personnel be contacted regarding more specific information that might be applicable to the subject, before any pertinent business decisions are made.



Official Plan

Property Taxes

As per the information provided, the subject property has the Cadastral No. 35600601000-9. Details regarding the property tax statements for 2023 and 2024 are presented in the following table:

PROPERTY ASSESSMENT AND TAXES				
Tax Parcel (Catastral) No.	Assessment Value	Annual Taxes Value	Assessment Value / m²	Tax Amount / m²
3 5600601000-9				
Tax Year	MX	MX	MX	MX
2023	---	\$ 7,876,041	---	\$141.06
2024	\$ 1,756,000,000	\$ 8,839,845	\$31,450.21	\$158.32

Notes:

- The annual tax amount is the one indicated in the copy of the payment, after discounts or surcharges.
- The value/m² is calculated based on the land area.

Cero5Cien Residential Complex

Residencial Cero5Cien is a project located in Mexico City and designed by Grupo Arquitectura. This residential development combines art, architecture, and security in an exclusive resort-style residential complex.

The concept of the project is to create a forest with lakes, waterfalls, walkways, streams, and other natural elements to house 104 residences distributed in 17 five-story buildings. These buildings feature volumetry, terraces, gardens, and private pools, constructed with metal structures for flexibility in the use of interior spaces. The complex is oriented inward, leaving the periphery for vehicular circulation and underground services. It also features more than twenty amenities distributed between the forest and the lakes.

According to the provided information and our inspection of the site, the project is currently under construction and is approximately 90.4% complete physically. Around 86% of the total costs have been invested to date. The project is expected to be finished and delivered in the first quarter of 2025.

The residential units are delivered as core and shell, allowing the new owners to customize them to their preferences. We understand some of the sold units have already been delivered to initiate customization works. However, it is important to note that the condominium regime is still being finalized and none of these units have been titled yet.

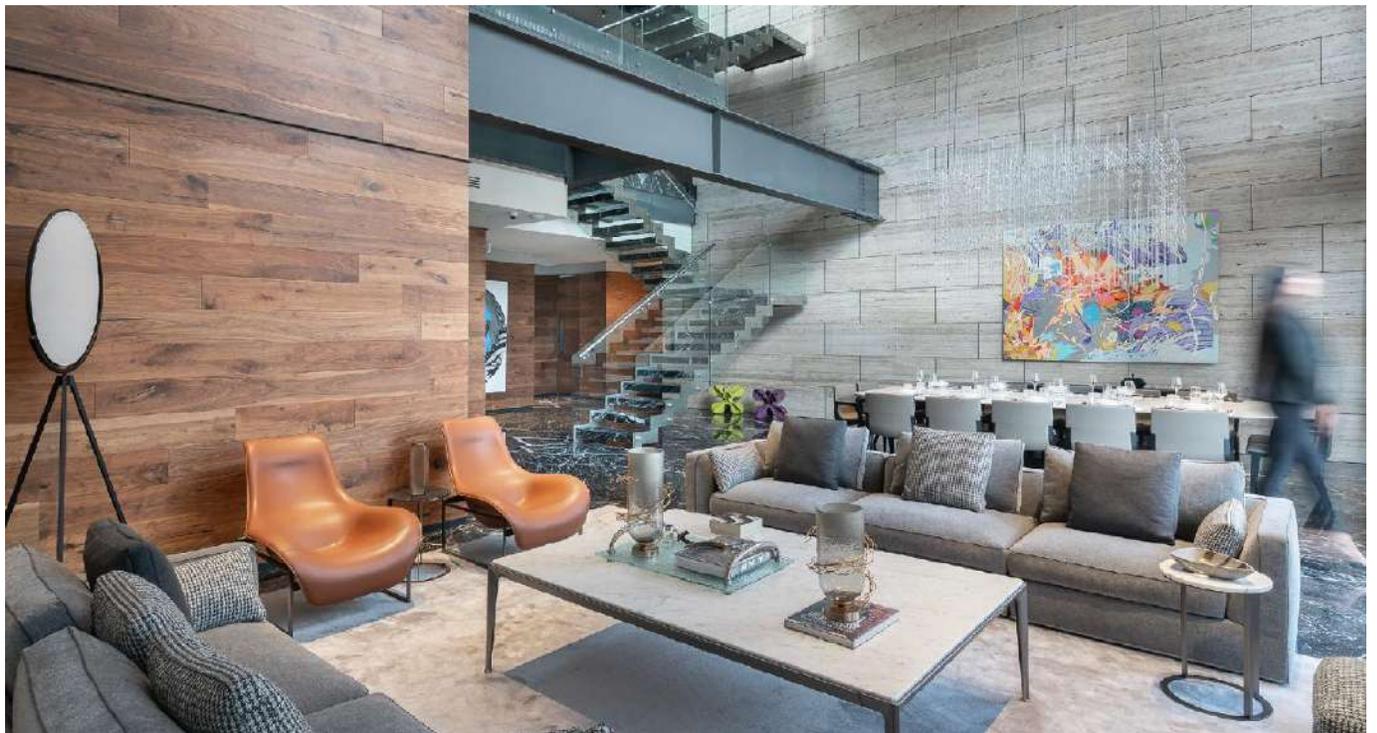
Type	Residential Condominium Complex - Luxury
Total Land Area	55,834.29 m ² or 600,995.25 ft ²
Gross Building Area	152,985.74 m ² or 1,646,724.80 ft ²
Construction Area Above Sidewalk Level	80,309.65 m ² or 864,445.88 ft ²
Saleable Area	79,963.00 m ² or 860,714.57 ft ²
Year Built	To be completed in 2025
Features:	<ul style="list-style-type: none"> - 104 units distributed over 17 5-story buildings - Amenities: <ul style="list-style-type: none"> ○ Restaurant, Cigar Bar, Piano Bar, Sports Bar ○ One fitness center ○ One outdoor pool and one indoor pool ○ One spa ○ One business center (coworking space) ○ One two-level event room with terrace ○ Tennis courts, padel court, bowling alley, cinema, kids club, teens club, beauty saloon, barber shop, market

RENDERS

Exterior View



Residential units



Amenities



Subject Inventory

Based on the provided information, currently, there is sold and unsold inventory across the project. We have been instructed to analyze the project taking into consideration both the sold and unsold inventory. The table below shows the details of the total inventory:

SUBJECT INVENTORY - SOLD & UNSOLD																
Unit	Type	Signed Date	A/C Area (m²)	Total Area (m²)	Price (MX\$)	\$/ AC Area	\$/ Total Area	Unit	Type	Signed Date	A/C Area (m²)	Total Area (m²)	Price (MX\$)	\$/ AC Area	\$/ Total Area	
O401	PHD EQA	Mar-17	652	1,020	\$70,000,000	\$107,361.96	\$68,627.45	F302	TLOFT	Dec-21	320	393	\$41,000,000	\$128,125.00	\$104,325.70	
L402	PH LUX	Apr-17	651	939	\$66,933,176	\$102,815.94	\$71,281.34	B501	PH LOFT	Dec-21	460	786	\$60,000,000	\$130,434.78	\$76,335.88	
A102	GH DELUXE	Apr-17	611	883	\$52,424,640	\$85,801.37	\$59,371.05	M201	Terraza LUX	May-22	445	525	\$48,437,500	\$108,848.31	\$92,261.90	
D302	TLUX	May-17	445	525	\$48,800,000	\$109,662.92	\$92,952.38	L401	PH LUX	May-22	684	972	\$78,149,458	\$114,253.59	\$80,400.68	
G402	PHD	Jun-17	682	1,030	\$69,993,770	\$102,630.16	\$67,955.12	P201	GH EQ	May-22	870	1,289	\$109,350,541	\$125,690.28	\$84,833.62	
C102	GH DELUXE	Jul-17	606	993	\$65,840,000	\$108,646.86	\$66,304.13	K202	Terraza DELUXE	Nov-22	633	740	\$74,025,000	\$116,943.13	\$100,033.78	
K402	PH LUX	Jul-17	686	1,012	\$64,970,000	\$94,708.45	\$64,199.60	L101	GH DELUXE SP	Dec-22	1,167	1,665	\$145,274,950	\$124,485.82	\$87,252.22	
D202	Terraza LUX	Aug-17	445	525	\$55,000,000	\$123,595.51	\$104,761.90	I402	PH LUX	Dec-22	664	952	\$79,560,000	\$119,819.28	\$83,571.43	
B101	GH LUX especial	Aug-17	480	675	\$37,605,330	\$78,344.44	\$55,711.60	B302	Terraza LUX	Apr-23	445	525	\$68,360,000	\$153,617.98	\$130,209.52	
J202	TDELUX	Aug-17	588	740	\$55,251,181	\$93,964.59	\$74,663.76	C101	GH DELUXE	May-23	606	998	\$93,000,000	\$153,465.35	\$93,186.37	
D101	GH LUX	Sep-17	460	865	\$36,385,000	\$79,097.83	\$42,063.58	A101	GH DELUXE	Jun-23	606	836	\$85,200,000	\$140,594.06	\$101,913.88	
I201	T LUX	Oct-17	445	525	\$43,500,000	\$97,752.81	\$82,857.14	B201	Terraza LUX	Feb-24	445	525	\$57,725,600	\$129,720.45	\$109,953.52	
H402	PH DELUXE	Nov-17	682	1,030	\$66,223,000	\$97,101.17	\$64,294.17	B-102	GH LUX	Listed	480	843	\$143,094,863	\$298,114.30	\$169,744.80	
M301	TLUX	Nov-17	445	525	\$54,078,586	\$121,524.91	\$103,006.83	D-102	GH LUX	Listed	460	895	\$148,896,838	\$323,688.78	\$166,365.18	
M102	GH LUX	Nov-17	460	714	\$62,931,000	\$136,806.52	\$88,138.66	J-101	GH LUX	Listed	460	895	\$130,044,267	\$282,704.93	\$145,300.86	
I301	Terraza LUX	Nov-17	320	393	\$40,000,000	\$125,000.00	\$101,781.17	N-202	GH LUX CN	Listed	472	740	\$133,768,611	\$283,408.07	\$180,768.39	
N302	T LUX CNA	Nov-17	445	525	\$43,759,000	\$98,334.83	\$83,350.48	O 202	GH LUX CN	Listed	543	809	\$139,432,078	\$256,780.99	\$172,351.15	
F401	PH DELUXE	Dec-17	662	1,048	\$56,406,400	\$85,206.04	\$53,822.90	F-101	GH DELUXE	Listed	606	844	\$146,696,089	\$242,072.75	\$173,810.53	
K102	GH LUX	Dec-17	460	606	\$56,000,000	\$121,739.13	\$92,409.24	F-102	GH DELUXE	Listed	606	841	\$147,896,497	\$244,053.63	\$175,857.90	
L102	GH LUX	Dec-17	332	710	\$40,180,000	\$121,024.10	\$56,591.55	G-101	GH DELUXE	Listed	606	841	\$147,896,497	\$244,053.63	\$175,857.90	
L202	Terraza Deluxe	Dec-17	460	700	\$48,671,425	\$105,807.45	\$69,530.61	G-102	GH DELUXE	Listed	606	841	\$147,896,497	\$244,053.63	\$175,857.90	
D502	PH LOFT	Dec-17	460	906	\$48,530,050	\$105,500.11	\$63,565.18	H-202	GH DELUXE	Listed	619	788	\$144,510,729	\$233,458.37	\$183,389.25	
E402	PH DELUXE	Dec-17	657	782	\$48,671,425	\$74,081.32	\$62,239.67	A-301	TERRAZA LOFT	Listed	320	393	\$88,953,356	\$277,979.24	\$226,344.42	
N201	GH DELUXE EQA	Dec-17	588	875	\$55,077,576	\$93,669.35	\$62,945.80	A-302	TERRAZA LOFT	Listed	320	393	\$88,953,356	\$277,979.24	\$226,344.42	
E101	GH DELUXE	Dec-17	675	1,049	\$54,500,099	\$80,740.89	\$51,954.34	C-301	TERRAZA LOFT	Listed	320	393	\$85,567,588	\$267,398.71	\$217,729.23	
E102	GH DELUXE	Dec-17	675	993	\$54,500,099	\$80,740.89	\$54,884.29	C-302	TERRAZA LOFT	Listed	320	393	\$85,567,588	\$267,398.71	\$217,729.23	
E401	PH DELUXE	Dec-17	657	782	\$48,671,425	\$74,081.32	\$62,239.67	F-301	TERRAZA LOFT	Listed	320	393	\$87,691,388	\$274,035.59	\$223,133.30	
E301	Terraza	Dec-17	749	1,419	\$52,300,000	\$69,826.44	\$36,856.94	G-301	TERRAZA LOFT	Listed	320	393	\$87,691,388	\$274,035.59	\$223,133.30	
N401	PH DELUXE EQA	Dec-17	652	1,020	\$56,778,578	\$87,083.71	\$55,665.27	B-202	TERRAZA LUX	Listed	445	525	\$103,096,632	\$231,677.82	\$196,374.54	
I101	GH LUX	Dec-17	460	700	\$48,530,000	\$105,500.00	\$69,328.57	B-301	TERRAZA LUX	Listed	445	525	\$105,205,042	\$236,415.82	\$200,390.56	
O202	GH LUX CNA	Dec-17	464	664	\$48,530,050	\$104,590.63	\$73,087.42	B-402	TERRAZA LUX	Listed	445	525	\$106,174,603	\$238,594.61	\$202,237.34	
K101	GH DELUX	Mar-18	905	1,311	\$108,291,618	\$119,659.25	\$82,602.30	D-201	TERRAZA LUX	Listed	445	525	\$105,805,247	\$237,764.60	\$201,533.80	
K401	PH LUX	Mar-18	686	995	\$79,970,000	\$116,574.34	\$80,371.86	D-301	TERRAZA LUX	Listed	445	525	\$106,759,417	\$239,908.80	\$203,351.27	
K301	TLUX	Jun-18	445	525	\$50,895,000	\$114,370.79	\$96,942.86	D-401	TERRAZA LUX	Listed	445	525	\$107,636,639	\$241,880.09	\$205,022.17	
H101	GH DELUXE	Jun-18	611	776	\$48,697,600	\$79,701.47	\$62,754.64	D-402	TERRAZA LUX	Listed	445	525	\$107,636,639	\$241,880.09	\$205,022.17	
J402	PH LUX	Jun-18	651	939	\$73,036,400	\$112,191.09	\$77,781.04	O-302	TERRAZA LUX CNA	Listed	460	556	\$109,452,642	\$237,940.53	\$196,857.27	
I202	TDELUX	Sep-18	633	740	\$54,797,500	\$86,567.93	\$74,050.68	P-302	TERRAZA LUX CNA	Listed	460	556	\$109,452,642	\$237,940.53	\$196,857.27	
H301	TLOFT	Dec-18	320	393	\$44,000,000	\$137,500.00	\$111,959.29	B-502	PH LOFT	Listed	460	786	\$129,721,080	\$282,002.35	\$165,039.54	
I102	GH LUX	Jan-19	460	646	\$66,829,550	\$145,281.63	\$103,451.32	J-401	PH LUX	Listed	651	939	\$149,250,804	\$229,263.91	\$158,946.54	
M101	GH LUX	Jan-19	460	653	\$65,129,550	\$141,585.98	\$99,738.97	M-402	PH LUX	Listed	651	939	\$150,497,383	\$231,178.78	\$160,274.10	
H401	PH DELUXE	May-19	682	1,030	\$90,000,000	\$131,964.81	\$87,378.64	N-402	PH LUX CNA	Listed	725	1,012	\$163,841,925	\$225,988.86	\$161,899.14	
M202	Terraza Deluxe	Nov-19	633	740	\$64,007,000	\$101,116.90	\$86,495.95	O-402	PH LUX CNA	Listed	725	1,012	\$163,841,925	\$225,988.86	\$161,899.14	
O201	GH LUX EQ	Dec-19	588	951	\$79,500,000	\$135,204.08	\$83,596.21	P-402	PH LUX CNA	Listed	725	1,012	\$160,039,092	\$220,743.58	\$158,141.40	
I401	PH LUX	Sep-20	651	961	\$58,352,112	\$89,634.58	\$60,720.20	O-402	PH LUX CNA	Listed	725	1,012	\$160,039,092	\$220,743.58	\$158,141.40	
H102	GH LOFT	Sep-20	383	717	\$41,773,400	\$109,068.93	\$58,261.37	P-401	PH DELUXE EQ	Listed	652	1,020	\$167,595,510	\$257,048.33	\$164,309.32	
J102	GH LUX	Jun-21	460	714	\$64,800,000	\$140,869.57	\$90,756.30	Q-401	PH DELUXE EQ	Listed	652	1,020	\$167,595,510	\$257,048.33	\$164,309.32	
G302	Terraza LOFT	Sep-21	320	393	\$40,000,000	\$125,000.00	\$101,781.17	A-401	PH DELUXE	Listed	674	1,030	\$162,036,695	\$240,410.53	\$157,317.18	
M401	PH LUX	Oct-21	665	1,000	\$77,000,000	\$115,862.65	\$77,020.80	A-402	PH DELUXE	Listed	674	1,030	\$166,826,018	\$247,516.35	\$161,967.01	
Q201	GH DELUXE EQ	Oct-21	747	1,189	\$98,956,150	\$132,471.42	\$83,226.37	C-401	PH DELUXE	Listed	674	1,030	\$159,401,952	\$236,501.41	\$154,759.18	
O302	TLUX CN	Oct-21	460	556	\$58,075,740	\$126,251.61	\$104,452.77	C-402	PH DELUXE	Listed	674	1,030	\$162,036,695	\$240,410.53	\$157,317.18	
B401	TLUX	Nov-21	445	525	\$60,000,000	\$134,831.46	\$114,285.71	F-402	PH DELUXE	Listed	674	1,030	\$166,826,018	\$247,516.35	\$161,967.01	
J201	TDELUX	Nov-21	633	740	\$62,000,000	\$97,946.29	\$83,783.78	G-401	PH DELUXE	Listed	674	1,030	\$166,826,018	\$247,516.35	\$161,967.01	
TOTALS			57,660	82,287	\$9,289,389,329	\$161,107.47	\$112,890.49									
MIN			320	393	\$36,385,000	\$69,826.44	\$36,856.94									
AVG			554	791	\$89,321,051	\$161,107.47	\$112,890.49									
MAX			1,167	1,665	\$167,595,510	\$323,688.78	\$226,344.42									
SOLD			36,237	51,873	\$3,977,236,479	\$109,757.50	\$76,672.97	UNSOLD		21,423	30,414	\$5,312,152,850	\$247,964.94	\$174,661.43		
MIN			320	393	\$36,385,000	\$69,826.44	\$36,856.94	MIN		320	393	\$85,567,588	\$220,743.58	\$145,300.86		
AVG			566	811	\$62,144,320	\$109,757.50	\$76,672.97	AVG		536	760	\$132,803,821	\$247,964.94	\$174,661.43		
MAX			1,167	1,665	\$145,274,950	\$153,617.98	\$130,209.52	MAX		725	1,030	\$167,595,510	\$323,688.78	\$226,344.42		

Market Overview

Macro-Economic Overview³

Election results triggered a peso sell-off

- The 2024 GDP growth forecast for Mexico has not been altered by Mexico's election results, with the forecast remaining unchanged at 1.9%. The 2025 GDP forecast is also unchanged at 2% growth, slightly above the consensus projection of 1.8%, but risks to the downside are growing.
- An unexpected supermajority in Congress of the ruling coalition was led to by Claudia Sheinbaum's landslide victory in the presidential elections. This triggered an adverse reaction in markets as plans to carry out reforms that could further erode checks and balances in the judicial and executive powers before leaving office in September are made by incumbent President Andres Manuel Lopez Obrador (AMLO).
- It is believed that the slide of the peso – nearly 10% since the elections – highlights a partial reversion of excessive risk taken by markets, as reforms are not likely to have a material macroeconomic impact in the short term. The recent sell-off is suggested by exchange rate models as well as the long-standing relationship of the Mexican peso against the USD index to be able to continue.
- Market angst has not been soothed by mixed signals from the upcoming administration and timid support for AMLO's reforms. However, a slight recovery of the peso during the summer, supported by strong capital inflows and more careful messages from the new administration, is not discarded.
- The depreciation poses a risk of slower-than-expected deceleration in headline inflation, but data up to may suggest that core disinflation will continue. Headline inflation is expected to ease to 3.8% y/y, back to Banxico's target range of 3% (+/-1%) and below the consensus of 4.3%.
- Banxico's cycle will likely be impacted by increased financial volatility as members might be tempted to keep a wider interest rate against the US Federal Reserve and ignore the space for cuts provided by the ongoing disinflation process. The policy rate forecast will be reevaluated after the June 27 meeting, but risks of fewer cuts have increased dramatically.

Mexico forecast overview.

	(Annual percentage changes unless specified)					
	2022	2023	2024	2025	2026	2027
GDP	3.7	3.2	1.9	2.0	2.3	2.1
Domestic demand	3.6	8.5	-1.0	0.7	2.2	2.1
Private consumption	5.2	4.3	1.9	1.0	2.2	2.1
Fixed investment	7.7	19.4	-3.2	-0.2	2.1	2.1
Government consumption	1.2	2.0	0.4	-0.8	2.4	2.8
Exports of goods and services	8.8	-6.9	7.1	7.0	3.6	2.8
Imports of goods and services	8.3	5.7	-0.5	3.7	3.4	2.8
Industrial production	4.7	3.5	1.5	2.5	2.3	2.1
Unemployment rate (%)	3.3	2.8	3.1	3.8	3.9	3.9
Govt primary balance (% of GDP)	-0.4	-0.1	-1.2	0.5	0.7	0.7
Gross government debt (% of GDP)	49.8	48.3	49.8	49.5	49.4	49.2
Current a/c balance (% of GDP)	-1.2	-0.4	-0.2	0.0	0.0	-0.3
Consumer prices (% , EOP)	7.8	4.7	3.8	3.4	3.5	3.4
Central bank policy rate (% , EOP)	10.5	11.3	9.0	6.0	6.0	5.9
Exchange rate (Peso per US \$, EOP)	19.5	17.0	18.1	19.5	20.2	20.5

Source: Oxford Economics

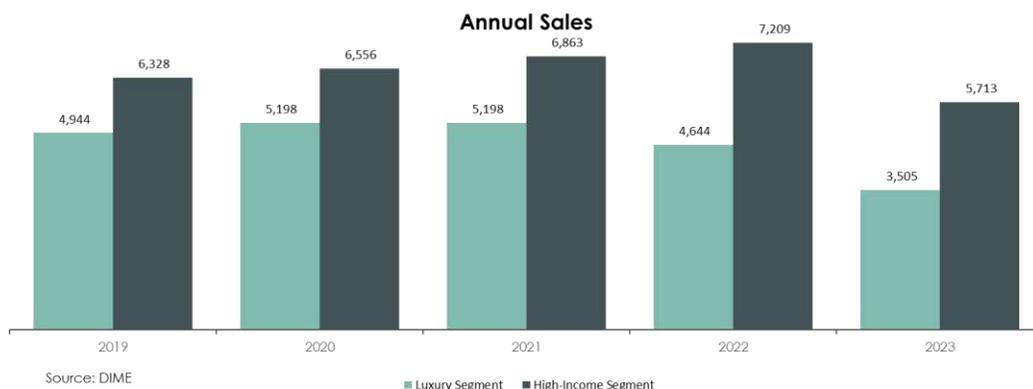
³ Oxford Economics (June 2024) Country Economic Forecast. Mexico

Mexico City Luxury Residential Market Overview

Luxury Residential Sales, Mexico City.

The following analysis focuses on vertical housing (condominium units) in Mexico City. Inventory in the luxury segment has recorded a compound annual decrease rate of 8.2% over the last 5 years, from 4,944 units sold in the 2019 to 3,505 units in 2023. Regarding the High Income segment, this decrease has been of 2.5% during the same period from 6,328 units sold in 2019 to 5,713 units for 2023. Both segments have been slightly affected by the pandemic among other factors.

As of the end of 2023, 5,713 high-income units and 3,505 luxury units have been sold, respectively. These figures indicate a slowdown in sales from the previous year.



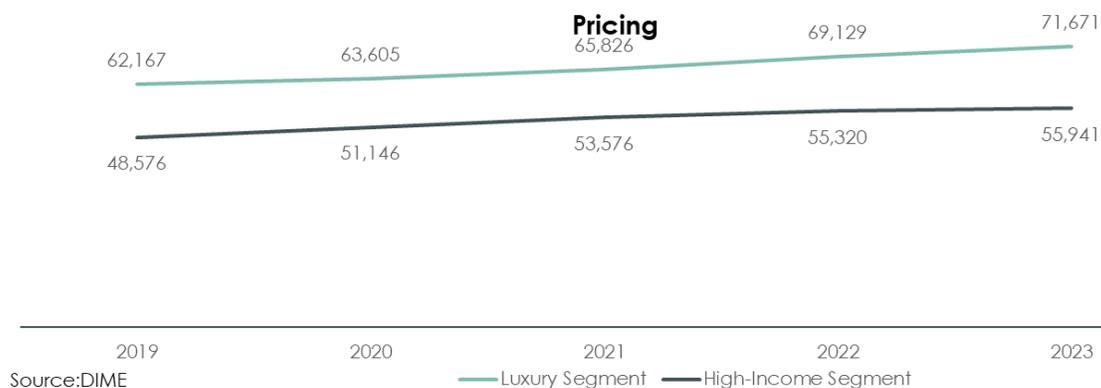
According to the consulted DIME report, the average absorption rates for residences in the High Income and Luxury sectors are described as follows. In the High Income segment, apartments have an absorption rate of 1.2, while lofts have an absorption rate of 1.6. For the Luxury segment, apartments show an absorption rate of 0.9, and lofts demonstrate a higher rate of 3.5. These absorption rates, when compared to the number of existing projects in each sector, are presented in the following table - excluding loft units.

Project size	Absorption		Number of Projects	
	Units	High-Income	High-Income	Luxury
0 to 20		1.2	166	192
21 to 50		1.2	158	88
51 to 100		1.2	89	57
101 to 200		1.2	75	27
201 to 500		1.2	22	26
Over 500		1.2	3	3
Overall		1.2	513	393

Source: DIME

Pricing

The following chart shows the evolution of the average price per square meter for both in the high-income and luxury residential segments in the Mexico City:



As shown above, from 2019 to 2023 prices per square meter saw a sharp increase in both residential segments. Since 2019, the annual compound growth in prices for both residential segments are 3.6% for the high-income segment and 3.6% for the luxury segment.

Although the average price of the luxury segment for 2023 is \$71,671 per square meter of construction, the market presents a significant gap between the minimum and maximum prices, as shown in the table below.

	Price (MX\$) / m ²		
	Minimum	Avg.	Maximum
Luxury	\$29,536	\$72,966	\$282,534
High-Income	\$17,952	\$52,599	\$100,000

Sizes

In average, unit sizes in the high-income and luxury segments across Mexico City are the largest for the residential sector. The average size for the high-income segment is 74 m², being 188 m² the maximum, while for the luxury segment 142 m² is the average and 680 m² the maximum.

Type of product

As shown in the table below the most common type of product for the high-income and luxury segments are vertical housing distributed over apartments.

Type of Product	Number of projects		Inventory		Avg. Price (MX\$) / m ²	
	High-Income	Luxury	High-Income	Luxury	High-Income	Luxury
Duplex	2	0	64	0	\$3,901,613	\$0
Horizontal Condo	6	31	274	146	\$3,465,680	\$14,159,659
Single-Family Unit	4	17	154	69	\$4,323,875	\$19,555,723
Apartment	509	392	11,716	7,630	\$3,741,436	\$10,258,942
Loft	4	1	156	25	\$2,955,806	\$6,095,000
Town House	2	9	7	36	\$4,050,000	\$11,227,606
Overall	527	450	12,371	7,906	\$3,739,735	\$12,259,386

Cuajimalpa

Lomas de Vista Hermosa is a neighborhood located in Mexico City, known for its luxury real estate and upscale accommodations. This area is part of the Cuajimalpa de Morelos borough in Mexico City.

The neighborhood offers a variety of housing options, including modern houses and penthouses, making it an attractive destination for those seeking high-end properties. Real estate listings in Lomas de Vista Hermosa showcase the area's desirability, with numerous homes available for sale.

The development of luxury condominiums in Cuajimalpa, Mexico City, is thriving, with several high-end projects catering to affluent buyers. Luxury condominiums are being developed in prestigious areas within Cuajimalpa, such as Bosques de las Lomas, Lomas Country Club, and Interlomas. These locations offer desirable surroundings and often come with scenic views. Many luxury condominiums in Cuajimalpa feature premium amenities such as terraces, pools, gardens, and high-level security. For example, some developments offer wine cellars, covered parking, and multiple social areas within the complex. Luxury condominiums in the area typically offer generous living spaces. For instance, one listing mentions an apartment with 440 square meters of living area, featuring four bedrooms with en-suite bathrooms, two social areas, and a service area. Many of the new luxury condominiums incorporate contemporary architecture and design elements. Some properties boast clean lines, open floor plans, and large windows to maximize natural light and views.

The development of luxury condominiums in Cuajimalpa reflects the area's status as a prime location for high-end real estate in Mexico City. With its focus on exclusivity, premium amenities, and desirable locations, Cuajimalpa continues to attract affluent buyers seeking upscale condominium living in the Mexican capital.

Here is an improved version of the table showing some of the most expensive developments in the Cuajimalpa area of Mexico City.

LUXURY RESIDENTIAL PROJECTS - CUAJIMALPA									
Project Name	Total Units Planned	Current Units	Sold Units	Remaining Units	Monthly Absorption	Size (m ²)	Price (MX\$)		Comments
							Total	Per m ²	
Alcada	62	62	47	15	0.7	250	\$26,309,075	\$105,236	Type 1: 3 bedrooms, 3.5 bathrooms, 3 parking stalls
Encinar Torre A y B	132	88	55	33	0.7	363	\$30,000,000	\$82,645	Type 1: 3 bedrooms, 3.5 bathrooms, 4 parking stalls
Origina Santa Fe Torre I	252	252	127	125	3.6	150	\$13,200,000	\$88,000	Type 1: 2 bedrooms, 2.5 bathrooms, 2 parking stalls
Over Santa Fe Torre B y E	204	68	52	16	0.7	97	\$8,670,000	\$89,198	Type 1: 2 bedrooms, 2 bathrooms, 2 parking stall
						93	\$8,721,000	\$94,281	Type 2: 2 bedrooms, 2 bathrooms, 2 parking stall
Torre Elite Mistral	200	200	195	5	1.6	74	\$8,070,217	\$109,057	Type 1: 1 bedroom, 1.5 bathrooms, 1 parking stalls
Total	850	670	476		7.3				
Average					1.46	171	\$15,828,382	\$94,736	

Highest and Best Use

The term "Highest and Best Use" is generally considered to be that use which will result in the greatest net return over a given period of time. The "Highest and Best Use" is also known as the optimal use. A thorough Highest and Best Use analysis involves assessing the subject both as vacant and as improved and was beyond the scope of this mandate. In valuation practice, the concept of highest and best use represents the premise upon which value is based.

The four criteria the Highest and Best Use must meet are:

- legal permissibility;
- physical possibility;
- financial feasibility; and
- Maximum profitability.

The highest and best use analysis of the subject is discussed below.

As Vacant

Legally Permissible The legally permissible uses were discussed in detail in the Zoning and Planning section. The current land use allows for the development of a residential development. The subject would currently be considered a legally conforming use.

Physically Possible The subject is adequately served by utilities, has an adequate shape and size, sufficient access, etc., to be a residential project. The subject site would reasonably accept a site layout for any of the legally probable uses. There are no known physical reasons why the subject site would not support any legally probable development.

Financially Feasible The determination of financial feasibility is dependent primarily on the relationship of supply and demand for the legally probable land uses versus the cost to create the uses. In the last few years, demand for product such as the proposed for the subject has been consistent and has been absorbed well by the market. Steady growth is expected for this kind of projects. For this reason, the improvement of the site with a residential project is feasible.

Maximum productivity The final test of highest and best use of the site as though vacant is that the use be maximally productive, yielding the highest return (or least loss) to the land. In the case of the subject as if vacant, the analysis has indicated that the development of a residential project would be the most appropriate scenario.

Conclusion Based on the information presented above and upon information contained in the market and neighborhood analysis, we conclude that the highest and best use of the subject as if vacant, would be to improve the site with a residential project. Our analysis of the subject and its respective market characteristics indicate that the most likely buyer, as if vacant, would be an investor / developer.

As Improved

Legally Permissible The zoning regulations in effect at the time of the appraisal determine the legal permissibility of a potential use of the subject site. The property is zoned for a residential use allowing for the improvement of the site with a residential complex. Thus, the use of existing soil is considered legally permissible.

Physically Possible	The physical possibility of a use is dictated by the size, shape, topography, availability of utilities, and any other physical aspects of the site. The subject property consists of an irregular shaped site and a topography that generally level across the complex. All public utilities are available in the subject area including public water, electricity, and telephone. For these reasons the development of land with a similar proposed project is considered physically possible.
Financially Feasible	For a use to be seriously considered, it must have the potential to provide a sufficient return to attract investment capital over alternative forms of investment. A positive net income or acceptable rate of return would indicate that a use is financially feasible. Financially feasible uses are those uses that can generate a profit over and above the cost of acquiring the site and constructing the proposed improvements. According to the information provided by the client, the proposed residential project is capable of producing a positive net cash flow. Therefore, the improvement of the subject site with a subdivision project similar to the proposed project is considered financially feasible.
Maximum productivity	Determining the value of a property requires an in-depth analysis of the condition of the local market, given the characteristics in the neighborhood, the location of the subject property, the size and be consistent with existing land uses. Although several uses may generate sufficient revenue to satisfy the required rate of return on investment and provide a return on the land, the single use that produces the highest price or value is typically the highest and best use. As shown in the applicable report sections, demand for products similar to the proposed project has recently been well received by the market. These comparable properties would indicate that the maximally productive use of the property is the development of the proposed project.
Conclusion	Considering the surrounding land uses, location attributes legal restrictions and other factors, the highest and best use for the subject is for the development of a residential project.

Valuation Methodology

In appraisal practice, an approach to value is included or omitted based on its applicability to the property type being valued and the quality and quantity of information available. Based on information contained in the Thirteenth Edition of *The Appraisal of Real Estate*, published in 2008, depending on a specific appraisal assignment, any of the following four methods may be used to determine the market value of the fee simple interest of land:

- Direct Comparison Approach;
- Income Capitalization Procedures;
- Allocation; and
- Extraction.

The following summaries of each method are paraphrased from the text.

The first is the **direct comparison approach**. This is a process of analyzing sales of similar, recently sold parcels in order to derive an indication of the most probable sales price (or value) of the property being appraised. The reliability of this approach is dependent upon (a) the availability of comparable sales data, (b) the verification of the sales data regarding size, price, terms of sale, etc., (c) the degree of comparability or extent of adjustment necessary for differences between the subject and the comparable transactions, and (d) the absence of non-typical conditions affecting the sales price. This is the primary and most reliable method used to value land (if adequate data exists).

The **income capitalization procedures** include three methods: land residual technique, ground rent capitalization, and Subdivision Development Analysis. A discussion of each of these three techniques is presented in the following paragraphs.

The land residual method may be used to estimate land value when sales data on similar parcels of vacant land are lacking. This technique is based on the principle of balance and the related concept of contribution, which are concerned with equilibrium among the agents of production - i.e. labor, capital, coordination, and land. The land residual technique can be used to estimate land value when: 1) building value is known or can be accurately estimated, 2) stabilized, annual net operating income to the property is known or estimable, and 3) both building and land capitalization rates can be extracted from the market. Building value can be estimated for new or proposed buildings that represent the highest and best use of the property and have not yet incurred physical deterioration or functional obsolescence.

The subdivision development method is used to value land when subdivision and development represent the highest and best use of the appraised parcel. In this method, an appraiser determines the number and size of lots that can be created from the appraised land physically, legally, and economically. The value of the underlying land is then estimated through a discounted cash flow analysis with revenues based on the achievable sale price of the finished product and expenses based on all costs required to complete and sell the finished product.

The ground rent capitalization procedure is predicated upon the assumption that ground rents can be capitalized at an appropriate rate to indicate the market value of a site. Ground rent is paid for the right to use and occupy the land according to the terms of the ground lease; it corresponds to the value of the landowner's interest in the land. Market-derived capitalization rates are used to convert ground rent into market value. This procedure is useful when an analysis of comparable sales of leased land indicates a range of rents and reasonable support for capitalization rates can be obtained.

The **allocation method** is typically used when sales are so rare that the value cannot be estimated by direct comparison. This method is based on the principle of balance and the related concept of contribution, which affirm that there is a

normal or typical ratio of land value to property value for specific categories of real estate in specific locations. This ratio is generally more reliable when the subject property includes relatively new improvements. The allocation method does not produce conclusive value indications, but it can be used to establish land value when the number of vacant land sales is inadequate.

The **extraction method** is a variant of the allocation method in which land value is extracted from the sale price of an improved property by deducting the contribution of the improvements, which is estimated from their depreciated costs. The remaining value represents the value of the land. Value indications derived in this way are generally unpersuasive because the assessment ratios may be unreliable, and the extraction method does not reflect market considerations.

Selection of Relevant Methodology

The market for any real estate consists of those entities that can benefit from the highest and best use of a particular property and, accordingly, are willing and able to pay a competitive price. In most cases, for any particular property the market is represented by a fairly clearly defined group of individuals or financial entities. In the case of the subject property, the purchaser profile would typically be a developer/investor for large parcels and final users for condominium units. The valuation contained in this document attempts to replicate the analysis that a prospective purchaser would likely use.

In this case, the development method is the most appropriate and most commonly accepted approach for a development project. The Sales Comparison Approach is utilized within this method in order to obtain an indication of value for the inventory to be developed. Additionally, the Cost Approach has been used to obtain the Replacement Cost Upon Completion.

Development Approach

The development method is used to value a property when development represents the highest and best use of the appraised parcel. In this method, an appraiser determines the inventory that can be created from the appraised land physically, legally, and economically. The value of the project is then estimated through a discounted cash flow analysis with revenues based on the achievable sale price of the finished product and expenses based on all costs required to complete and sell the finished product.

The purpose of this section is to present an analysis of the cash flows generated from the sales of the individual units to be sold in the subject property. This typically consists of an analysis of the projected sales absorption period, offset for holding costs and selling expenses, and discounted at an appropriate rate. The costs are deducted to arrive at the as is value of the project. The assumptions regarding income and gross sales proceeds and appropriate expense deductions are presented in the following pages.

Aggregate Retail Sale Proceeds

The aggregate retail sale proceeds is the sum of the estimated individual condominium units prices, assuming the condominium units are sold to individual homeowners. We have estimated the condominium unit prices based on an analysis of units within competitive developments and the project itself. The objective of this survey is to estimate a base price for the condominium units.

All of the condominium units are valued on a retail finished basis, after which development costs and risk will be deducted to arrive at the as is value for the subject asset.

Direct Comparison Approach

The Direct Comparison Approach will be used for valuing the inventory comprising the subject property. The Direct Comparison Approach is based on the “Principle of Substitution” which maintains that a prudent purchaser would not pay more for a property than what it would cost to purchase a suitable alternative property that exhibits similar physical characteristics, tenancy, and location.

Within this approach, the property being valued is compared to properties that have sold recently or are currently listed and are considered to be relatively similar to the subject property. The direct sales comparison approach is applicable when there are sufficient recent and reliable transactions to indicate value patterns or trends in the market. Typically, a unit of comparison (i.e. sale price per square meter, sale price per hectare, sale price per lot) is used to facilitate the analysis.

Selection of Comparable Sales

As one sale is not necessarily indicative of market value, an appraiser examines a number of market transactions. When properly reconciled, trends emerge, leading to the estimate of market value of the property being appraised.

In valuing the subject property, comparison was made to each of the indexed sales. The basis for comparison included the consideration of the following:

- Property Rights Conveyed
- Financing Terms
- Conditions of Sale
- Market Conditions
- Location
- Physical Condition

We have conducted research on the residential market in Bosques de Las Lomas to identify similar properties, closing operations and listings. It should be noted that information related to closed sale transactions is generally very difficult to uncover in Mexico. Given that many transactions do not involve the brokerage community, and vendors and purchasers are very reluctant to disclose any details related to closed sales, the flow of information is very weak and there is a lack of transparency in the market.

Our investigation disclosed four closed transactions and four listings that in our opinion provide sufficient information from which to determine the market value of the subject inventory. Our survey is shown on the following pages and provides an overview of four closed transactions and four listings which range in size from 441.43 m² to 725.00 of A/C area and establish an overall unadjusted unit rate range from MX\$129,720.45/m² to MX\$323,688.78/m². They are located in the general vicinity of the subject property.

The table on the following page shows the comparable lands found and used for our analysis.

SUMMARY OF COMPARABLE PROPERTIES									
Index	Location	Transaction		A/C Area		Sale Price (MX\$)	Sale Price (MX\$)		Characteristics
		Type	Date	(m ²)	(ft ²)		per m ²	per ft ²	
1	Cero5Cien Unit B201	Sale	Feb-24	445	4,790	\$57,725,600	\$129,720.45	\$12,051.42	Delivered as shell 5 parking spaces Ext. Area: 80 m ² Yr. Built: 2025
2	Cero5Cien Unit A101	Sale	Jun-23	606	6,523	\$85,200,000	\$140,594.06	\$13,061.62	Delivered as shell 6 parking spaces Ext. Area: 230 m ² Yr. Built: 2025
3	Cero5Cien Unit C101	Sale	May-23	606	6,523	\$93,000,000	\$153,465.35	\$14,257.40	Delivered as shell 6 parking spaces Ext. Area: 392 m ² Yr. Built: 2025
4	Cero5Cien Unit B302	Sale	Apr-23	445	4,790	\$68,360,000	\$153,617.98	\$14,271.58	Delivered as shell 5 parking spaces Ext. Area: 80 m ² Yr. Built: 2025
5	Privada Reforma, Floor 2, Lomas Altas	Listing	Current	441	4,752	\$82,125,000	\$186,043.09	\$17,283.97	Delivered as shell 6 parking spaces Ext. Area: 83.73 m ² Yr. Built: 2021
6	Veralles 255, Lomas de Reforma	Listing	Current	680	5,652	\$95,000,000	\$139,705.88	\$16,808.21	Delivered as shell 5 parking spaces Ext. Area: 257 m ² Yr. Built: 2025
7	Cero5Cien Unit D102	Listing	Current	460	5,652	\$148,896,838	\$323,688.78	\$26,344.10	Delivered as shell 5 parking spaces Ext. Area: 435 m ² Yr. Built: 2025
8	Cero5Cien Unit P402	Listing	Current	725	5,652	\$160,039,092	\$220,743.58	\$28,315.48	Delivered as shell 5 parking spaces Ext. Area: 287 m ² Yr. Built: 2025

Basis for Adjustments

Sale Date	Where the market is changing, it may be necessary to adjust prices to reflect the time difference between the date of sale of a comparable property and the date of valuation.
Property Rights Conveyed	When real property rights are sold, they may be the sole subject of the contract or the contract may include other rights. In the sales comparison analysis, it is pertinent that the property rights of the comparable sale be similar to the property rights of the subject property. All the sales considered were either a Mexican Trust (fideicomiso) interest (equivalent to a fee simple interest) of fee simple transfers, no adjustments were necessary.
Financing Terms	The transaction price of one property may differ from that of a similar property due to different financing arrangements. Financing arrangements may include existing mortgages at favorable interest rates or paying cash to a lender so that a mortgage with a below-market interest rate could be offered.
Conditions of Sale	Adjustments for conditions of sale usually reflect the motivations of the purchaser and vendor. In some cases the conditions of sale significantly affect transaction prices. Sales that reflect unusual situations, require an appropriate adjustment for motivation or sale condition. For example, power-of-sale conditions involve a certain degree of urgency on part of the lender - leading to a somewhat lower sale price than what would otherwise be expected. Thus also, the marketing time is a factor to discount in order to accelerate the closure.
Location	An adjustment for location within a market area may be required when the locational characteristics of a comparable property are different from those of the subject property. Excessive locational differences may disqualify a property from use as a comparable. Although no location is inherently desirable or undesirable, the market recognizes that one location is better than, similar to, or worse than another. An additional factor is definitely the accessibility offered by the property factor for a property to be more salable. Finally, it is important to identify the type and quality of the view that the subject property offers views of the sea or the beach are of greater value than internal development views, mountain or city.
Physical Characteristics	Adjustments were applied to those sales that were materially smaller or larger than the subject property. Positive and negative adjustments were also applied to those sales that were felt to offer more or less amenities than the subject. In addition, adjustments were made for overall physical quality considering factors such as reported quality of interior finishes, general design, parking garage, landscaping, etc. Adjustments were also made to those properties that were sold fully furnished.

Adjustment Table

The following tables show an adjustment chart which is used to quantify the comparable sales and listings against the subject property in terms of their characteristics. If the comparable is considered to be superior to the subject property it is given weight of slightly superior or considerably superior. Likewise, if the comparable is considered to be inferior to the subject property it is given a weighting of slightly inferior or considerably inferior.

CHART OF ADJUSTMENTS								
Comparable	1	2	3	4	5	6	7	8
Transaction Type	Sale	Sale						
Sale Date	Feb-24	Jun-23	May-23	Apr-23	Current	Current	Current	Current
Area m²	445	606	606	445	441	680	460	725
Sale Price (MX\$)	\$57,725,600	\$85,200,000	\$93,000,000	\$68,360,000	\$82,125,000	\$95,000,000	\$148,896,838	\$160,039,092
Price per m²	\$129,720.45	\$140,594.06	\$153,465.35	\$153,617.98	\$186,043.09	\$139,705.88	\$323,688.78	\$220,743.58
ADJUSTMENT GRID								
Property Rights Conveyed	Similar	Similar						
Financing Terms	Similar	Similar						
Conditions of Sale	Similar	Similar	Similar	Similar	Superior	Superior	Significantly Superior	Significantly Superior
Market Conditions	Slightly Inferior	Slightly Inferior	Slightly Inferior	Slightly Inferior	Similar	Similar	Similar	Similar
Location	Similar	Similar						
A/C Size	Similar	Similar	Similar	Similar	Inferior	Inferior	Similar	Inferior
Physical Characteristics	Similar	Similar						
Age Condition	Similar	Similar	Similar	Similar	Slightly Inferior	Similar	Similar	Similar
Complex Amenities	Similar	Similar	Similar	Similar	Inferior	Inferior	Similar	Similar
Overall Comparability	Slightly Inferior	Slightly Inferior	Slightly Inferior	Slightly Inferior	Slightly Superior	Slightly Inferior	Significantly Superior	Significantly Superior

Additionally, for reference purposes, the table below provides an overview of pricing for both the sold inventory and the currently available units within the subject property.

Cero5Cien Pricing					
	A/C Area (m ²)	Total Area (m ²)	Price (MX\$)	\$ / AC Area	\$ / Total Area
TOTALS	57,660	82,287	\$9,289,389,329	\$161,107.47	\$112,890.49
MIN	320	393	\$36,385,000	\$69,826.44	\$36,856.94
AVG	554	791	\$89,321,051	\$161,107.47	\$112,890.49
MAX	1,167	1,665	\$167,595,510	\$323,688.78	\$226,344.42
SOLD	36,237	51,873	\$3,977,236,479	\$109,757.50	\$76,672.97
MIN	320	393	\$36,385,000	\$69,826.44	\$36,856.94
AVG	566	811	\$62,144,320	\$109,757.50	\$76,672.97
MAX	1,167	1,665	\$145,274,950	\$153,617.98	\$130,209.52
UNSOLD	21,423	30,414	\$5,312,152,850	\$247,964.94	\$174,661.43
MIN	320	393	\$85,567,588	\$220,743.58	\$145,300.86
AVG	536	760	\$132,803,821	\$247,964.94	\$174,661.43
MAX	725	1,030	\$167,595,510	\$323,688.78	\$226,344.42

Direct Comparison Approach Conclusion

We have researched the surrounding area for similar condominium unit sales and listings. As mentioned above, information related to closed sale transactions is generally very difficult to uncover in Mexico. We were able to disclose four closed transactions and four listings within Bosques de Las Lomas surroundings.

Some of the comparable properties are located within the same residential complex, which we consider to be the best option for comparison as well as the historical data of closed sales within the project. Additionally, we have found two condominium units currently for sale in different residential complexes. These units are core and shell units, similar to the inventory offered by the subject property.

Overall, after analyzing the above information, it is our opinion that the subject property, given its location, size, maintenance level, age and overall physical condition could achieve a value in a range between MX \$170,000/m² to MX \$180,000/m² (A/C area). It is our opinion that an average unit value of MX \$175,000/m² of A/C area is appropriate for the inventory available for sale. The subject's market value is indicated to be as follows:

Conclusion Value

The value indication by means of the Direct Comparison Approach is summarized as follows:

CONCLUDED VALUE - Average Unit		
A/C Area (m ²)	Price / m ²	Value
536	\$175,000	\$93,700,000

Retail Price Conclusion

The retail price conclusions for the unsold inventory within the subject are summarized as follows. These will be used in the cash flow analysis later in this section.

SUBJECT INVENTORY - UNSOLD PRODUCT					
Unit	Type	A/C Area (m ²)	Total Area (m ²)	\$ / AC Area	Price (MX\$)
B-102	GH LUX	480	843	\$175,000.00	\$84,000,000
D-102	GH LUX	460	895	\$175,000.00	\$80,500,000
J-101	GH LUX	460	895	\$175,000.00	\$80,500,000
N-202	GH LUX CN	472	740	\$175,000.00	\$82,600,000
Q 202	GH LUX CN	543	809	\$175,000.00	\$95,025,000
F-101	GH DELUXE	606	844	\$175,000.00	\$106,050,000
F-102	GH DELUXE	606	841	\$175,000.00	\$106,050,000
G-101	GH DELUXE	606	841	\$175,000.00	\$106,050,000
G-102	GH DELUXE	606	841	\$175,000.00	\$106,050,000
H-202	GH DELUXE	619	788	\$175,000.00	\$108,325,000
A-301	TERRAZA LOFT	320	393	\$175,000.00	\$56,000,000
A-302	TERRAZA LOFT	320	393	\$175,000.00	\$56,000,000
C-301	TERRAZA LOFT	320	393	\$175,000.00	\$56,000,000
C-302	TERRAZA LOFT	320	393	\$175,000.00	\$56,000,000
F-301	TERRAZA LOFT	320	393	\$175,000.00	\$56,000,000
G-301	TERRAZA LOFT	320	393	\$175,000.00	\$56,000,000
B-202	TERRAZA LUX	445	525	\$175,000.00	\$77,875,000
B-301	TERRAZA LUX	445	525	\$175,000.00	\$77,875,000
B-402	TERRAZA LUX	445	525	\$175,000.00	\$77,875,000
D-201	TERRAZA LUX	445	525	\$175,000.00	\$77,875,000
D-301	TERRAZA LUX	445	525	\$175,000.00	\$77,875,000
D-401	TERRAZA LUX	445	525	\$175,000.00	\$77,875,000
D-402	TERRAZA LUX	445	525	\$175,000.00	\$77,875,000
Q-302	TERRAZA LUX CNA	460	556	\$175,000.00	\$80,500,000
P-302	TERRAZA LUX CNA	460	556	\$175,000.00	\$80,500,000
B-502	PH LOFT	460	786	\$175,000.00	\$80,500,000
J-401	PH LUX	651	939	\$175,000.00	\$113,925,000
M-402	PH LUX	651	939	\$175,000.00	\$113,925,000
N-402	PH LUX CNA	725	1,012	\$175,000.00	\$126,875,000
O-402	PH LUX CNA	725	1,012	\$175,000.00	\$126,875,000
P-402	PH LUX CNA	725	1,012	\$175,000.00	\$126,875,000
Q-402	PH LUX CNA	725	1,012	\$175,000.00	\$126,875,000
P-401	PH DELUXE EQ	652	1,020	\$175,000.00	\$114,100,000
Q-401	PH DELUXE EQ	652	1,020	\$175,000.00	\$114,100,000
A-401	PH DELUXE	674	1,030	\$175,000.00	\$117,950,000
A-402	PH DELUXE	674	1,030	\$175,000.00	\$117,950,000
C-401	PH DELUXE	674	1,030	\$175,000.00	\$117,950,000
C-402	PH DELUXE	674	1,030	\$175,000.00	\$117,950,000
F-402	PH DELUXE	674	1,030	\$175,000.00	\$117,950,000
G-401	PH DELUXE	674	1,030	\$175,000.00	\$117,950,000
	AVERAGE	536	760	\$175,000.00	\$93,725,625

Prospective Aggregate Value

At the request of the client, below we provide the prospective aggregate value of all the inventory including sold and unsold units, as if finished based on the conclusions above. It must be noted that 64 units have been sold to date. The closed sale price has been used to calculate the Prospective Aggregate Value, as these units are currently unavailable for sale.

PROSPECTIVE AGGREGATE VALUE UPON COMPLETION	
Average Price per Unit Sold	\$62,144,320
Number of Sold Units	64
Aggregate Value	\$3,977,236,479
Current Average Price per Available Unit	\$93,725,625
Number of Available Units	40
Aggregate Value	\$3,749,025,000
Estimated Completion Date	Feb-25
Anticipated change in unit price	+15%
Prospective Aggregate Value of Available Units	\$4,311,378,750
TOTAL PROSPECTIVE AGGREGATE VALUE (ROUNDED)	\$8,288,600,000

The subject property has experienced an average growth of approximately 10% each year in closed prices (excluding the unit sold in 2024). With the completion of the complex, we expect further appreciation. Therefore, we anticipate a 15% adjustment on the completion date to account for this. For this reason, we have used this factor in the previous analysis.

Based on our analysis, we estimate the Prospective Aggregate Value 'Upon Completion' of the subject property to be **\$8,288,600,000 Pesos** equivalent to \$103,655.44/ m² of saleable area.

Absorption

Cero5Cien is currently selling core and shell condominium units. This type of inventory has been successfully offered by the development for the past seven years, with units consistently being absorbed by buyers. Feedback from owners, agents, builders, architects, and interior designers indicates that buyers are particularly drawn to this product due to the ability to customize their home. However, it should be noted that the appeal of core and shell units is limited to a specific sector of the population.

Cuajimalpa Market Absorption Trends

The high-quality home market in the area is led primarily by two significant factors: sales volume and average price trends. After conducting a comprehensive investigation, we have not identified a direct competitor to Cero5Cien in the influence area that offers comparable amenities and project size.

However, we have identified projects currently offering new units for sale in the general vicinity of the subject property.

ABSORPTION RATES OF PROJECTS IN THE AREA					
Project Name	Total Units Planned	Current Units	Sold Units	Remaining Units	Monthly Absorption
Alcada	62	62	47	15	0.7
Encinar Torre A y B	132	88	55	33	0.7
Origina Santa Fe Torre I	252	252	127	125	3.6
Over Santa Fe Torre B y E	204	68	52	16	0.7
Torre Elite Mistral	200	200	195	5	1.6
Total	850	670	476		7.3
Average					1.46

Additionally, there are two projects offering core and shell units in the surrounding area:

- Versalles 255 – a 3-unit luxury condominium complex with only one unit available for sale with an absorption rate around 0.17 units per month
- Privada Reforma – a 10-unit luxury condominium complex which started in 2021 and still has units available for sale. We estimate an absorption of 0.2 units per month

This information has been used in our valuation.

Absorption Forecast for the Subject Development

In order to project the future absorption rate for the remaining inventory within the subject asset, we have also reviewed historical sales activity within Cero5Cien development itself.

The table below displays the absorption pace recorded from 2017 and 2024. It is worth mentioning that as of June 2024, only one sale has occurred within the year. The data is presented in units per month:

2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
2.58	0.58	0.42	0.17	0.75	0.50	0.25	0.17

Overall, the absorption pace has slowed down but it could also be due to current construction works and the time it has taken for completion. In our opinion, a rate between 0.5 to 0.8 units per month could be achievable for this project.

The absorption rate we have used in our forecast is based on the above information.

Assumptions

Market Conditions Forecast

The following information presented are economic indicators taken from Banco de Mexico (Banxico) and Trading Economics:

- The inflation rate in Mexico for the first six months of 2024 fluctuated between 4.40% and 4.98% with an average rate of 4.60%. Inflation has accelerated during the last 3 months of the year.
- The exchange rate in 2024 started the year at \$17.0297 MXN/USD, which was below the average rate of the year. By July 2024, it has slightly increased to \$17.7837 MXN/USD.

We project a 4% annual expense inflation rate with a 4% annual price increase in line with historical inflation as the high growth is not likely to continue over the sellout.

Revenues

For the purpose of our analysis, we have identified the following revenues sources:

- Available units for sale: their retail price has been previously estimated and these units are proposed to be sold during the following 4 to 5 years based on projected absorption.
- Amount collected of units sold: based on the analysis requested by the client, we will consider the amount received for the sale of 64 units from the inventory.
- Remaining Balance to be collected: the remaining balances of the units already sold have been calculated and, given the low risk that represents this collection, we have assumed these flows are collected at the beginning of the analysis.

Cost Forecast

In order to estimate the construction costs and marketing expenses associated with the development of the subject, we have reviewed the cost estimates provided by the client and the costs incurred at some similar developments.

Both budget development costs to finish the project and construction schedule have been provided by the client. The reports include the expected completion date, as well as incurred costs to date. There are some comments to be considered for these costs:

- The Value Added Tax has not been considered in our analysis
- Costs used in our analysis are depicted in the following table and are based on information provided by the client:

COSTS (MX\$)	
- Hard Costs	\$449,671,058

Construction Cost Increases

An annual inflation factor of 4.0% has been used in our analysis based on our previous analysis.

Marketing and Sales

The marketing and sales expense primarily consists of commissions paid to on-site sales representatives, closing costs, and marketing expenses (brochures, advertisements, signs, etc.). The estimated sales and marketing expenses of high-end projects in Mexico is generally between 6% to 12%. Our U.S. survey ranged from 3.0% to 7.0%. For the purposes of our analysis, we have estimated that the overall costs will be 7.0% of gross sales for these expenses.

General and Administrative

The general and administrative expenses consist of expenses related to administration, accounting and legal expenses of monitoring the sales program on behalf of the passive investor/developer. Actual data and interviews show that a typical general and administrative expense ranged from 3.0% to 6.0% of gross sales. We have utilized a 4.0% general and administrative expense in our discounted cash flow.

Property Taxes

Based on market benchmarks, a percentage between 1.0% and 2.0% of the unit price is charged as property taxes. For the purposes of this analysis, a percentage of 2.0% has been used.

Discount Rate

The project discount rate, yield rate, or internal rate of return (IRR), is typically the rate of return on the total unleveraged investment in a development, including both liquidity and risk. It is based on risk, liquidity and management burden and is the rate which would attract a prudent investor. Although the actual rate of return on an investment cannot be calculated until the investment is sold, an investor may consider a target yield rate for the investment prior to or during ownership. This rate considers the influence or the degree of apparent risk, prospective rates of return for alternative investment opportunities, historical rates of return earned by comparable properties, market attitudes with respect to future inflation or deflation, supply of and demands for mortgage funds, availability of tax shelters, etc.

Analysts have attempted to apply rates of return typically utilized for income producing properties in subdivision analysis; however, subdivisions are constructed to sell not to produce a recurring income. A subdivision cash flow is a series of reversions, whereby the asset is continuously disposed of until there is nothing left at the end of the holding period. Further, subdivision discount rates include both entrepreneurial profit and return on equity as opposed to income property rates which do not include entrepreneurial profit. Because the cash flow characteristics differ from those of income property, the application of “income property” rates is inappropriate for subdivision analysis. Instead, land development surveys and interviews of market participants active with land and subdivision development provide a more accurate reflection risk tolerances and expectations regarding investment returns.

It should be noted that market participants underwriting new developments typically do not segregate profit and the discount rate. Rather, they focus on the overall internal rate of return. Discount rates are not readily available in Mexico. Primary research of Mexico residential developers is generally concurrent with U.S. developers. There is very limited U.S. lending in Mexico and debt is generally contained to well established assets with U.S. based or reputable brands, as well as a low loan to value ratio and higher interest rates than the U.S. However, U.S. discount rates are based largely on leveraged assets, while Mexico assets are typically all cash. A majority of construction financing is funded by pre-sales, with some personal developer or venture capital, and a limited amount from Mexico banks. Thus, these factors tend to generally offset and U.S. and Mexico discount rates generally mimic each other.

Since investor surveys and discount rates are not readily available in México, we have included U.S. based discount rates as a guide.

We considered the PwC survey in selecting an appropriate IRR for the subject. The results of the most recent National Land Development Market survey for the second quarter 2024 indicated a range of 14% to 30% overall, with an average of 19.13%, which is down 7 basis points from the discount rate reported one prior year and 6 months before.

Finally, we have also considered the second quarter 2024 survey prepared by RealtyRates.com. The following tables summarize current IRR's for residential subdivisions in the United States:

Table DVL-2
DISCOUNT RATES (IRRs)^a

2Q23	12.00% – 30.00%	19.20%
4Q23	12.00% – 30.00%	19.20%
2Q24	14.00% – 30.00%	19.13%

a. Rate on unleveraged, all-cash transactions;
including developer's profit

RealtyRates.com DEVELOPER SURVEY - 2nd Quarter 2024						
National - Subdivisions & PUDs						
	Actual Rates			Pro-Forma Rates		
	Min	Max	Avg	Min	Max	Avg
Site-Built Residential	14.48%	50.37%	32.59%	13.90%	48.35%	31.28%
-100 Units	14.48%	43.42%	29.10%	13.90%	41.68%	27.93%
100-500 Units	14.84%	47.78%	31.46%	14.25%	45.85%	30.80%
500+ Units	15.21%	49.93%	32.73%	14.60%	47.94%	32.67%
Mixed Use	15.57%	50.37%	33.13%	14.95%	48.35%	33.07%
Manufactured Housing	14.94%	55.04%	35.86%	14.34%	52.84%	33.76%
-100 Units	14.94%	47.88%	32.19%	14.34%	45.94%	30.30%
100-500 Units	15.32%	52.64%	34.03%	14.70%	50.54%	33.44%
500+ Units	15.69%	55.04%	36.25%	15.06%	52.84%	35.19%
Business Parks	14.90%	51.11%	33.84%	14.30%	49.09%	31.96%
-100 Acres	14.90%	44.47%	30.42%	14.30%	42.69%	28.64%
100-500 Acres	15.27%	48.91%	32.89%	14.66%	46.96%	31.58%
500+ Acres	15.64%	51.11%	34.22%	15.02%	49.09%	33.50%
Industrial Parks	14.98%	44.33%	30.43%	14.38%	42.61%	29.27%
-100 Acres	14.98%	38.60%	27.46%	14.38%	37.06%	25.90%
100-500 Acres	15.35%	42.48%	29.63%	14.74%	40.76%	28.50%
500+ Acres	15.73%	44.33%	30.81%	15.10%	42.61%	29.06%

*1st Quarter 2024 Data

Copyright 2024 RealtyRates.comTM

- CBRE 12% to 25%
- PwC-Realty Rates 14% to 30% (average 19.13%)
- Realty Rates 14.48% to 43.42% (average 29.10%)

Risk is comprised of several varying factors that weigh on the potential success of a proposed development. Location, density, price point, etc. all contribute to the likelihood of success or risk of a proposed development. The following analysis is based upon discussions and interviews with builders, developers, agents, and architects in Mexico as well as our analysis of various developments around the country and their performance based on these factors. We have seen successful developments in tough times and poor developments in good times and have thus utilized the characteristics of all of these developments in this analysis. The following chart indicates the risk rate of the subject based on this technique.

RISK RATE ANALYSIS			
Risk Factor	Subject Position	Subject Rating	
Product Type	condominium units	Low	1
Product Quality	Excellent	Low	1
Product Pricing	> \$80,000,000	High	3
Product Demand	Moderate	Moderate	2
Location	Mexico City	Low	1
Density	Low	Low	1
Entitlements	Full	Low	1
Project Amenities	Pools, restaurants, bars, spa, gym, sports courts, kids club	Low	1
Quality of Construction	Excellent	Low	1
Absorption timeline	4 to 5 Years	Moderate	2
Submarket Maturity	Well established	Low	1
Maturity of Project	Developing	Moderate	2
Availability of Financing	Moderate	Moderate	2
Overall Risk Conclusion		Low	1.5
Compiled by CBRE			

The subject is gauged to be within the high-end limit of the low-risk rate based on these factors. Based upon the preceding information regarding risk rates and our many appraisals and feasibility studies we have conducted in Mexico over the past years, the following assigns the risk rating to actual discount rates.

DISCOUNT RATE MATRIX		
Risk	Range	
Low	12% to 15%	1 to 1.5
Moderate	15% to 18%	1.5 to 2
High	18% to 25%	2 to 3
Compiled by CBRE		

Low risk projects would be a good quality existing single-family development in an established market such as Mexico City, Monterrey, Guadalajara, Queretaro in Mexico. Moderate risk projects would be a proposed good quality single-family development with entitlements in place. A high-risk project would be a proposed overage quality single-family development with no entitlements in place.

The subject is located within a well-established market being the main city in the country. Mexico City has historically attracted wealthy buyers.

Based on the historical sales, quality of the project, the expected time for completion the development of the subject, the credit quality of the owner as well as a low to moderate level of uncertainty surrounding the Mexico City market, and the ranges previously discussed, we have used a 15.0% discount rate for the following cash flow analyses based on risk.

Cash Flow Projection

**CEROSCIEN
CONDOMINIUMS
ASSUMPTIONS**

Inventory	Units	AC Area (m ²)	Built Area (m ²)	Total Area (m ²)
Average Condominium Unit	40	21,423.00	30,414.00	1,216,560.00
Total	40	21,423.00	30,414.00	1,216,560.00

SALES ABSORPTION	YEAR	1	2	3	4
Units Sold per Year	Units Sold	10	10	10	10
Average Condominium Unit	40	10	10	10	10

SALES PRICE (MX\$)	YEAR	1	2	3	4
	Price				
Initial Sale Price (MX\$ / m ²)					
Average Condominium Unit	\$93,700,000	\$97,448,000	\$101,345,920	\$105,399,757	\$109,615,747
WGTD. AVG. SALE PRICE (MX\$)*	\$93,700,000	\$97,448,000	\$101,345,920	\$105,399,757	\$109,615,747
Increase in Prices (4.0% Annually)		4.00%	4.00%	4.00%	4.00%

PROFORMA	YEAR	1	2	3	4
REVENUE					
Average Condominium Unit		\$974,480,000	\$1,013,459,200	\$1,053,997,568	\$1,096,157,471
Total Revenue		\$974,480,000	\$1,013,459,200	\$1,053,997,568	\$1,096,157,471
UNITS SOLD					
Collection & Pending Collection Sold Units	\$3,977,236,479				
EFFECTIVE COLLECTION					
Condo Units					
First Payment (%)	100%	\$974,480,000	\$1,013,459,200	\$1,053,997,568	\$1,096,157,471
Total Collection		\$974,480,000	\$1,013,459,200	\$1,053,997,568	\$1,096,157,471
OPERATING EXPENSES					
Administrative & General		4.0%	4.0%	4.0%	4.0%
Marketing & Advertising		2.0%	2.0%	2.0%	2.0%
Sales Commissions		5.0%	5.0%	5.0%	5.0%
Property Taxes		2.0%	2.0%	2.0%	2.0%

	YEAR	1	2	3	4
COSTS (%)					
- Hard Costs	100.0%	100%	0%	0%	0%
TOTAL:	100.0%	100%	0%	0%	0%
Increase in Construction Costs (4.0% Annually)	4.0%	4.00%	4.00%	4.00%	4.00%
COSTS (MX\$)					
- Hard Costs	\$449,671,058	\$467,657,901	\$0	\$0	\$0
TOTAL:	\$449,671,058	\$467,657,901	\$0	\$0	\$0

**CERO5CIEN
CONDOMINIUMS
(MX\$)**

Item / Year	PROFORMA						Total	%
	0	1	2	3	4			
REVENUE								
- Collection & Pending Collection Sold Units	\$3,977,236,479						\$3,977,236,479	
- Effective Collection Condo Units		\$974,480,000	\$1,013,459,200	\$1,053,997,568	\$1,096,157,471	\$4,138,094,239		
Total Revenue	\$3,977,236,479	\$974,480,000	\$1,013,459,200	\$1,053,997,568	\$1,096,157,471	\$8,115,330,718	100.0%	
Costruction Costs	\$0	\$467,657,901	\$0	\$0	\$0	\$467,657,901	5.8%	
GROSS PROFIT	\$3,977,236,479	\$506,822,099	\$1,013,459,200	\$1,053,997,568	\$1,096,157,471	\$7,647,672,817	94.2%	
OPERATING EXPENSES								
Administrative & General	\$159,089,459	\$38,979,200	\$40,538,368	\$42,159,903	\$43,846,299	\$324,613,229	4.0%	
Marketing & Advertising	\$79,544,730	\$19,489,600	\$20,269,184	\$21,079,951	\$21,923,149	\$162,306,614	2.0%	
Sales Commissions	\$198,861,824	\$48,724,000	\$50,672,960	\$52,699,878	\$54,807,874	\$405,766,536	5.0%	
Property Taxes	\$0	\$19,489,600	\$20,269,184	\$21,079,951	\$21,923,149	\$82,761,885	1.0%	
Total Expenses	\$437,496,013	\$126,682,400	\$131,749,696	\$137,019,684	\$142,500,471	\$975,448,264	12.0%	
NET OPERATING INCOME PV PER YEAR	\$3,539,740,467	\$380,139,699	\$881,709,504	\$916,977,884	\$953,657,000	\$6,672,224,554	82.2%	
Net Present Value as of July 01, 2024 @ Discount Rate: 15% annual	\$5,685,180,000 (Rounded)							

Development Approach Conclusion – ‘As Is’ Value

Based on our analysis, we estimate the ‘As Is’ Value of the subject property using the Development Approach to be **\$5,685,180,000 Pesos** equivalent to \$71,097.63/ m² of saleable area.

Prospective Value Upon Completion

Per request of the client, we have also estimated the Prospective Value of the project 'Upon Completion'. Based on the information provided. It is expected that the project to be completed by the end of February 2025.

We have used the Development Approach outlined in the previous section to estimate this value, with the following key adjustments:

- Effective Date: we have used February 28th, 2025
- Construction Costs: Since the property is assumed to be fully completed, construction costs have not been included
- Pricing: Since the property is assumed to be fully completed, a +15% adjustment has been considered in the price of the units

Cash Flow Projection

CEROSCIE CONDOMINIUMS ASSUMPTIONS

Inventory	Units	AC Area (m ²)	Built Area (m ²)	Total Area (m ²)
Average Condominium Unit	40	21,423.00	30,414.00	1,216,560.00
Total	40	21,423.00	30,414.00	1,216,560.00

SALES ABSORPTION	YEAR	1	2	3	4
Units Sold per Year	Units Sold	10	10	10	10
Average Condominium Unit	40	10	10	10	10

SALES PRICE (MX\$)	YEAR	1	2	3	4
<i>Initial Sale Price (MX\$ / m²)</i>	Price				
Average Condominium Unit	\$107,755,000	\$112,065,200	\$116,547,808	\$121,209,720	\$126,058,109
WGTD. AVG. SALE PRICE (MX\$)*	\$107,755,000	\$112,065,200	\$116,547,808	\$121,209,720	\$126,058,109
<i>Increase in Prices (4.0% Annually)</i>		4.00%	4.00%	4.00%	4.00%

PROFORMA	YEAR	1	2	3	4
REVENUE					
Average Condominium Unit		\$1,120,652,000	\$1,165,478,080	\$1,212,097,203	\$1,260,581,091
Total Revenue		\$1,120,652,000	\$1,165,478,080	\$1,212,097,203	\$1,260,581,091
UNITS SOLD					
Collection & Pending Collection Sold Units	\$3,977,236,479				
EFFECTIVE COLLECTION					
Condo Units					
First Payment (%)	100%	\$1,120,652,000	\$1,165,478,080	\$1,212,097,203	\$1,260,581,091
Total Collection		\$1,120,652,000	\$1,165,478,080	\$1,212,097,203	\$1,260,581,091
OPERATING EXPENSES					
Administrative & General		4.0%	4.0%	4.0%	4.0%
Marketing & Advertising		2.0%	2.0%	2.0%	2.0%
Sales Commissions		5.0%	5.0%	5.0%	5.0%
Property Taxes		2.0%	2.0%	2.0%	2.0%

**CERO5CIEN
CONDOMINIUMS
(MX\$)**

Item / Year	PROFORMA						Total	%
	0	1	2	3	4			
REVENUE								
- Collection & Pending Collection Sold Units	\$3,977,236,479						\$3,977,236,479	
- Effective Collection Condo Units		\$1,120,652,000	\$1,165,478,080	\$1,212,097,203	\$1,260,581,091	\$4,758,808,375		
Total Revenue	\$3,977,236,479	\$1,120,652,000	\$1,165,478,080	\$1,212,097,203	\$1,260,581,091	\$8,736,044,854	100.0%	
Costruction Costs	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	0.0%
GROSS PROFIT	\$3,977,236,479	\$1,120,652,000	\$1,165,478,080	\$1,212,097,203	\$1,260,581,091	\$8,736,044,854	100.0%	
OPERATING EXPENSES								
Administrative & General	\$159,089,459	\$44,826,080	\$46,619,123	\$48,483,888	\$50,423,244	\$349,441,794	4.0%	
Marketing & Advertising	\$79,544,730	\$22,413,040	\$23,309,562	\$24,241,944	\$25,211,622	\$174,720,897	2.0%	
Sales Commissions	\$198,861,824	\$56,032,600	\$58,273,904	\$60,604,860	\$63,029,055	\$436,802,243	5.0%	
Property Taxes	\$0	\$22,413,040	\$23,309,562	\$24,241,944	\$25,211,622	\$95,176,167	1.1%	
Total Expenses	\$437,496,013	\$145,684,760	\$151,512,150	\$157,572,636	\$163,875,542	\$1,056,141,101	12.1%	
NET OPERATING INCOME	\$3,539,740,467	\$974,967,240	\$1,013,965,930	\$1,054,524,567	\$1,096,705,549	\$7,679,903,752	87.9%	
PV PER YEAR	\$3,539,740,467	\$847,797,600	\$766,703,917	\$693,367,020	\$627,044,957			
Net Present Value as of February 28, 2025								
@ Discount Rate: 15% annual						\$6,474,650,000 (Rounded)		

Development Approach Conclusion – Prospective Value ‘Upon Completion’

Based on our analysis, we estimate the Prospective Value ‘Upon Completion’ of the subject property using the Development Approach to be **\$6,474,650,000 Pesos** equivalent to \$80,970.57/ m² of saleable area.

Replacement Cost New

Bylaws

The subject building is assumed to conform to the current land use bylaw. Replacement Cost New is calculated for replacement of the building, as it exists with the same use and configuration, and in accordance with current building standards.

Replacement Cost New of Improvements

Replacement cost is the estimated cost to construct, as of the effective appraisal date, a substitute for the building being appraised using contemporary materials, standards, design, and layout.

For the purpose of estimating the Replacement Cost New of the subject improvements, we have utilized the complete version of the Cost Approach. In estimating the replacement cost new of the subject's improvements, we have conducted various interviews with active developers throughout the country as well as consulted the Costos Paramétricos – IMIC cost manual.

Base costs within the cost manual are revised monthly and adjustment factors are provided to reflect main Mexican cities cost variations. The published costs include all direct costs for the base structure. Additionally, the following indirect costs have been included in our analysis:

1. Plans, specifications, and building permits, including engineer's and architect's fees.
2. Contractor's overhead and profit, including worker's compensation, fire and liability insurances, unemployment insurance, etc.
3. Developer overhead, property taxes, permanent loan fees, legal costs, developer fees, contingencies, and lease-up and marketing costs.
4. Site Improvement Costs: Landscaping, asphalt paving, walkways, etc.

Based upon our discussions with developers in the local market, the indirect costs account for 15.00% of the adjusted direct costs (after apply adjustment factor). A factor of 8.00% for plans and projects and 7.00% for licenses and permits have been chosen to be used in our analysis.

Entrepreneurial Profit

Entrepreneurial profit represents the return to the developer for taking the construction and lease-up risk. Based upon our discussions with developers in the local market, this figure tends to range between 10.00% to 15.00% of base Building costs plus site improvement costs and other indirect costs. We have chosen to use 12.00% in our analysis.

Accrued Depreciation

Given we are estimating only the Replacement Cost New, no depreciation is considered in our analysis.

Construction Progress

As previously mentioned, the complex being analyzed is currently under construction. As of the effective date of valuation, the property has reached an estimated construction percentage progress of 90.43%. This percentage has been taken into consideration in our analysis.

REPLACEMENT COST NEW - COST APPROACH ANALYSIS			
Areas	Surface		
	(m ²)	(ft ²)	
Gross Area (Covered)			
Residential units + circulations	73,521.16	791,375.18	
Underground Parking	68,590.15	738,298.23	
Amenities, Services and Administration (Covered)	7,408.46	102,089.88	
Amenities, Outdoor Pools, Sports Fields (Open-Air)	3,465.97	37,307.39	
Total Gross Area:	152,985.74	1,646,724.80	
Open-Air Area	26,059.22	280,499.11	
COSTS			
Concluded Values (US\$)			
Areas	Total	\$ / m²	(m²)
Residential units + circulations	\$1,415,282,330	\$19,250	73,521
Underground Parking	\$857,376,875	\$12,500	68,590
Amenities, Services and Administration (Covered)	\$132,611,434	\$17,900	7,408
Amenities, Outdoor Pools, Sports Fields (Open-Air)	\$40,898,446	\$11,800	3,466
Exterior Works	\$33,876,986	\$1,300	26,059
SUBTOTAL:	\$2,480,046,071		179,045
Adjustment Factor			
Local Area:	1.000		
Adjusted Direct Cost			\$2,480,046,071
Indirect Cost (15% of Adjusted Direct Cost)			\$372,006,911
Plans & Projects (8.0% of Adjustment Direct Cost + Indirect Cost)			\$228,164,239
License & Permits (7.0% of Adjustment Direct Cost + Indirect Cost)			\$199,643,709
Entrepreneurial Profit (12.0% of Adjustment Direct Cost + Indirect Cost)			\$342,246,358
REPLACEMENT COST NEW			\$3,622,107,287
TOTAL REPLACEMENT COST NEW (RCN)			
TOTAL VALUE (Rounded)			\$3,622,107,000
Per m² of residential units area (Rounded):			\$49,270
Construction progress as of July 02, 2024		90.43%	
REPLACEMENT COST NEW (RCN) @ July 02, 2024 (Rounded)			\$3,275,400,000

Replacement Cost New Conclusion

Based on our analysis, we estimate the subject property's Replacement Cost New value using the Cost Approach to be **\$3,275,400,000 Pesos** equivalent to \$40,961.44/ m² of saleable area.

Land Value

As per requested by the client, we have also estimated the market value of the underlying land. The Direct Comparison Approach will be the primary method for valuing the land comprising the subject property. The Direct Comparison Approach is based on the “Principle of Substitution” which maintains that a prudent purchaser would not pay more for a property than what it would cost to purchase a suitable alternative property that exhibits similar physical characteristics and location.

Within this approach, the property being valued is compared to properties that have sold recently or are currently listed and are considered to be relatively similar to the subject property. The direct comparison approach is applicable when there are sufficient recent and reliable transactions to indicate value patterns or trends in the market. Typically, a unit of comparison (i.e. sale price per square meter, sale price per hectare) is used to facilitate the analysis. In the case of properties similar to the subject, the sale price per square meter is commonly used.

Description of the underlying land

Based on information provided by the client, the land area of the property analyzed is 55,834.29 m² or 600,995.25 ft². The topography is generally level above street level and features an irregular configuration.

Selection of Comparable Land Sales

As one sale is not necessarily indicative of value, an appraiser examines a number of market transactions. When properly reconciled, trends emerge, leading to the estimate of value of the property being appraised.

We have researched the surrounding area for similar sized land sales and listings. It should be noted that information related to closed sales transactions is generally very difficult to uncover in Mexico given that many transactions do not involve the brokerage community and vendors and purchasers are very reluctant to disclose any details related to closed sales, the flow of information is very weak and there is a lack of transparency in the market.

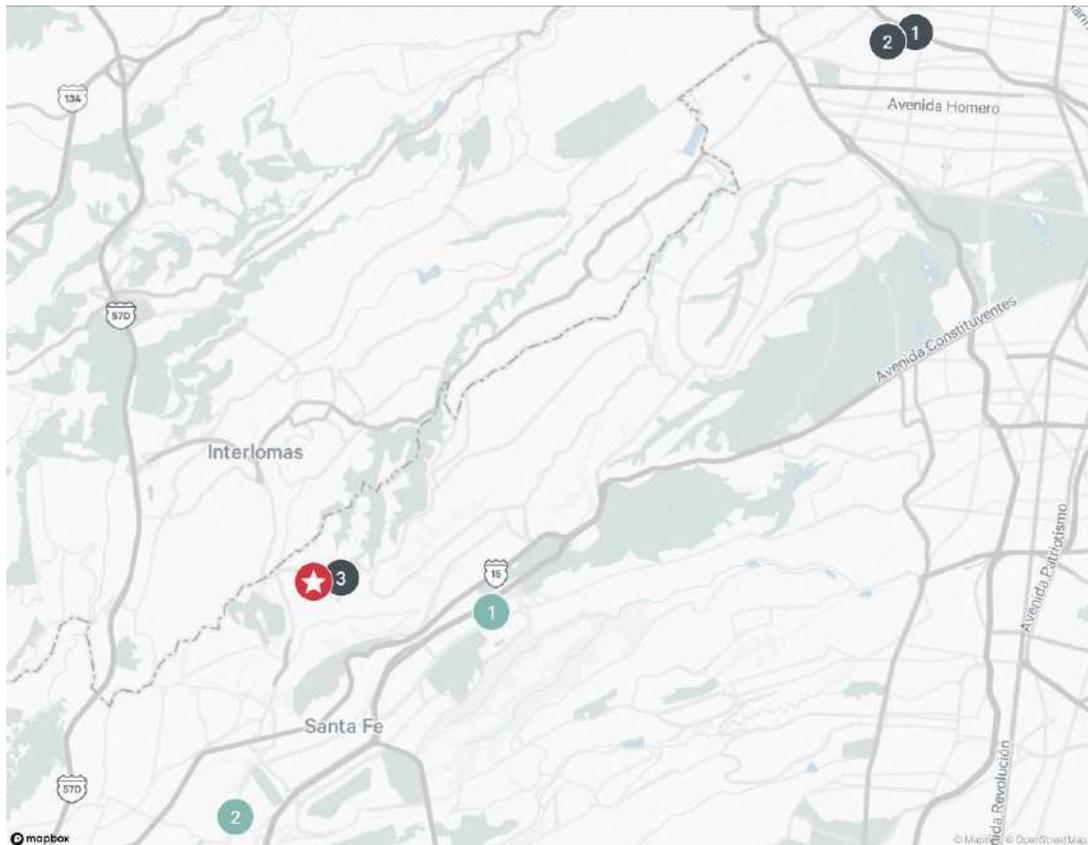
We have investigated and analyzed sales of vacant lands located in the Mexico City area. Our investigation disclosed three closed transactions and two listings that in our opinion provide sufficient information from which to determine the value of the subject. Our survey is shown on the following page and provides an overview of these transactions which range in size from 13,935 m² to 55,834 m² and establish an overall unadjusted unit rate range from \$38,800.00 pesos/ m² to \$79,566.89 pesos/ m². They are located in the general vicinity of the subject.

The comparable sales are shown on the table of the following page.

Summary of Comparable Land Sales

SUMMARY OF COMPARABLE OCEAN FRONT LANDS - LOS CABOS										
Index	Address	Transaction		Site Area		Density	Density (m ²)	Sale Price (US\$)	Sale Price (US\$)	
		Type	Date	(m ²)	(ft ²)				per m ²	per ft ²
1	Av. Río San Joaquín No. 498, Col. Ampliación Granada, 11529, Mexico City	Sale	Sep-23	13,935	149,993	7.0x	97,544	\$700,000,000	\$50,233.95	\$4,666.89
2	Lago Neuchatel 55, Col. Granada, Miguel Hidalgo, 11529, Mexico City	Sale	Mar-20	29,550	318,076	7.0x	206,852	\$2,351,220,000	\$79,566.89	\$7,392.01
3	Av. Loma de la Palma No. 18, Col. Lomas de Vista Hermosa, Cuajimalpa de Morelos, Mexico City (Subject)	Sale	Mar-17	55,834	600,995	1.4x	80,310	\$2,166,382,000	\$38,800.21	\$3,604.66
CURRENT LISTINGS										
4	Vasco de Quiroga S/N, Zedec Santa Fe, Alvaro Obregón, Mexico City	Listing	Current	15,090	162,427.41	1.8x	26,408	\$792,225,000	\$52,500.00	\$4,877.41
5	Autopista Mexico-Marquesa, Santa Fe, Alvaro Obregón, Mexico City	Listing	Current	18,200	195,903.17	4.5x	81,900	\$841,750,000	\$46,250.00	\$4,296.77

Location Map



Summary of Adjustments

CHART OF ADJUSTMENTS					
Comparable	1	2	3	4	5
Transaction Type	Sale	Sale	Sale	Listing	Listing
Sale Date	Sep-23	Mar-20	Mar-17	Current	Current
Area m²	13,935	29,550	55,834	15,090	18,200
Sale Price (US\$)	\$700,000,000	\$2,351,220,000	\$2,166,382,000	\$792,225,000	\$841,750,000
Price per m²	\$50,233.95	\$79,566.89	\$38,800.21	\$52,500.00	\$46,250.00
ADJUSTMENT GRID					
Property Rights Conveyed	Similar	Similar	Similar	Similar	Similar
Financing Terms	Similar	Similar	Similar	Similar	Similar
Conditions of Sale	Similar	Similar	Similar	Superior	Superior
Market Conditions	Slightly Inferior	Inferior	Inferior	Similar	Similar
Location	Superior	Superior	Similar	Inferior	Inferior
Size	Superior	Superior	Similar	Superior	Superior
Access	Superior	Slightly Inferior	Similar	Similar	Similar
Configuration	Slightly Superior	Similar	Similar	Superior	Superior
Land Use	Superior	Superior	Similar	Similar	Slightly Superior
Overall	Slightly Superior	Superior	Inferior	Superior	Slightly Superior

Conclusion Land Value

Overall, after analyzing the above information, it is our opinion that the subject property, as though vacant, given its location, size and physical condition, could achieve a value between \$44,000 pesos/square meter to \$45,000 pesos/square meter. Therefore, a unit rate of \$44,600 pesos/square meter is appropriate for the subject's underlying land. The table below shows the calculation of the land value.

DIRECT COMPARISON APPROACH	
Land Area	55,834
Concluded Unit Value (pesos/m ²)	\$44,600
Market Value	\$2,490,209,156
Total Market Value Estimate (Rounded)	\$2,490,200,000

Based on a unit value of \$44,600 pesos/square meter we have estimated the corresponding subject property's land value to be **\$2,490,200,000 Pesos**.

Certification

Valuation of an industrial facility located at Av. Loma de la Palma No. 18, Col. Lomas de Vista Hermosa, Cuajimalpa de Morelos, Mexico City, Mexico

We certify to the best of our knowledge and belief:

1. The statements of fact contained in this report are true and correct.
2. The reported analyses, opinions, and conclusions are limited only by the reported assumptions and limiting conditions and represents our personal, unbiased professional analyses, opinions, and conclusions.
3. We have no present or prospective interest in the property that is the subject of this report and have no personal interest or bias with respect to the parties involved.
4. Our compensation is not contingent upon the reporting of a predetermined value or direction in value that favors the cause of the client, the amount of the value estimate, the attainment of a stipulated result, or the occurrence of a subsequent event, such as the approval of a loan.
5. This appraisal assignment was not based upon a requested minimum valuation, a specific valuation or the approval of a loan.
6. Our analyses, opinions, and conclusions were developed, and this report has been prepared, in conformity with the Global Edition of the RICS Valuation-Global Standards 2022 (Red Book).
7. The reported analyses, opinions, and conclusions were developed, and this report has been prepared, in conformity with the requirements of the Code of Professional Ethics and Standards of Professional Appraisal Practice of the Appraisal Institute.
8. The use of this report is subject to the requirements of the Appraisal Institute relating to review by its duly authorized representatives.
9. Chris Maugeri has completed the requirements of the continuing education program of the Appraisal Institute of Canada.
10. As of the date of this report, Carlos Ceja has completed the Standards and Ethics Education Requirements for Candidates of the Appraisal Institute.
11. Carlos Ceja and Ricardo Cortés inspected the subject property on July 2, 2024. Chris Maugeri didn't participate in the inspection.
12. Ricardo Cortés has provided professional assistance to the persons signing this report.

It is our professional opinion that the market value of the 100% Fee Simple Interest in the subject property, subject to the extraordinary assumptions and limiting conditions mentioned before is:

Appraisal Premise	Effective Date		
As Is Market Value	July 2, 2024	Five Billion Six Hundred Eighty-Five Million One Hundred Eighty Thousand Pesos	MX\$5,685,180,000
Prospective Value Upon Completion	February 28, 2025	Six Billion Four Hundred Seventy-Four Million Six Hundred Fifty Thousand Pesos	MX\$6,474,650,000
Prospective Aggregate Value	February 28, 2025	Eight Billion Two Hundred Eighty-Eight Million Six Hundred Thousand Pesos	MX\$8,288,600,000
Replacement Cost New Value Upon Completion*	February 28, 2025	Three Billion Six Hundred Twenty-Two Million One Hundred Seven Thousand Pesos	MX\$3,622,107,000
Land Value	July 2, 2024	Two Billion Four Hundred Ninety Million Two Hundred Thousand Pesos	MX\$2,490,200,000

*Note: The Replacement Cost New Upon Completion excludes the land value

This value estimate is predicated on an exposure period of nine to twelve months preceding the effective date of valuation and assumes a cash to vendor sale.



Carlos Ceja, Candidate for Designation, Appraisal Institute

Sr. Appraiser | Valuation & Advisory Services

Phone: 52(55) 8526 8726



Chris G. Maueri, AACI, P.App, MRICS

Senior Managing Director | Valuation & Advisory Services – Latin America

Phone: 52(55) 5284 3293

Appendix A

Terms Of Reference

Purpose of the Appraisal/ Intended Use/ Objective of the Assignments/Instructions

The appraisal estimates the current Market Value of the subject property, subject to the Critical Assumptions included herein. The report is an Appraisal Report and has been prepared in accordance with the standards set forth by the Global Edition of RICS Valuation-Global Standards 2022, commonly referred to as the Red Book. The report has been requested by GICSA.

Ownership and Property History

According to the information provided by the owners, the land where the project under analysis is being developed was acquired by D.I. Metropolitano, S.A.P.I., through deed no. 75,299 dated March 23rd, 2017, to Procter & Gamble Mexico, S. de R.L. de C.V., for a total consideration of US \$113,520,000 (MX \$2,166,381,624). The total land area is 55,834.29 square meters, resulting in US \$2,033/m² (MX \$38,800/m²). Additionally, according to deed number 17,994 dated November 20th, 2018, the land was contributed to Trust 3,766, with a value of MXN\$ 3,005,404,000.

According to our information, the property has not been sold nor has it been offered for sale on the open market during the last three years.

Definition of Value/Basis of Value

Market value is defined as follows:

The most probable price which a property should bring in a competitive and open market under all condition's requisite to a fair sale, the buyer and seller each acting prudently and knowledgeably, and assuming the price is not affected by undue stimulus. Implicit in this definition is the consummation of a sale as of the specific date and the passing of title from seller to buyer under conditions whereby:

- Buyer and seller are typically motivated;
- Both parties are well informed or well advised, and acting in what they consider their best interests;
- A reasonable time is allowed for exposure in the open market;
- Payment is made in terms of cash in MX Pesos / U.S. Dollars or in financial arrangements comparable thereto; and
- The price represents the normal consideration for the property sold unaffected by special or creative financing or sales concessions granted by anyone associated with the sale."

Premise of the Appraisal

The following table illustrates the various dates associated with the valuation of the subject, the valuation premise(s) and the rights appraised for each premise/date:

PREMISE OF THE APPRAISAL		
Item	Date	Interest Appraised
Date of Report	July 30, 2024	
Date of Inspection	July 2, 2024	
Date of Value		
'As Is' Market Value	July 2, 2024	
Prospective Value 'Upon Completion'	February 28, 2025	Fee Simple Interest
Prospective Aggregate Value	February 28, 2025	
Replacement Cost New Value	July 2, 2024	

Compiled by CBRE

Interest Appraised

The value estimated represents the Fee Simple Estate equivalent and is defined below:

Fee Simple Estate – The absolute ownership unencumbered by any other interest or estate, subject only to the limitations imposed by the governmental powers of taxation, eminent domain, police power and escheat.⁴

Extent to Which the Property is Identified

The property is identified through the following sources:

- José Hazan Cohen, Director de Construcción
- postal address
- legal description

Extent to Which the Property is Inspected

The extent of the inspection included an interior and exterior inspection of the subject and surrounding area on July 2, 2024. This inspection was considered an adequate representation of the subject property and is the basis for our findings.

Intended Use of Report

This appraisal is to be used for financing purposes and no other use is permitted.

Client

The Client is GICSA

Intended User of Report

This appraisal is to be used by GICSA

Extent of Investigation

The Client provided all factual information including physical information and historical sales data that was relied upon by the appraiser. See extraordinary assumptions section for further information.

Scope of the Assignment/ Terms of the Engagement

The following steps were completed by CBRE for this assignment:

⁴ Appraisal Institute, The Dictionary of Real Estate Appraisal, 6th ed. (Chicago: Appraisal Institute, 2015), 90.

- Inspection of the site, improvements and neighborhood
- Interview with the Construction Director of the project
- Verify current land use and zoning regulations
- Examine market conditions and analyze their potential effects on the property
- Confirm all data relied upon in the valuation process, where possible

In this case, the development method is the most appropriate and most commonly accepted approach for a development project. The Sales Comparison Approach is utilized within this method in order to obtain an indication of value for the inventory to be developed. Additionally, the Cost Approach has been used to obtain the Replacement Cost Upon Completion.

Survey Work

- Closing price analysis in comparable properties
- Construction costs for development of similar projects
- Comparable sales transaction analysis

Report Format

- Appraisal Report

Exposure Time

Current appraisal guidelines require an estimate of a reasonable time period in which the subject could be brought to market and sold. This reasonable time frame can either be examined historically or prospectively. In a historical analysis, this is referred to as exposure time. Exposure time always precedes the date of value, with the underlying premise being the time a property would have been on the market prior to the date of value, such that it would sell at its appraised value as of the date of value. On a prospective basis, the term marketing time is most often used.

The exposure/marketing time is a function of price, time, and use. It is not an isolated estimate of time alone. Exposure time is different for various types of real estate and under various market conditions. In consideration of these factors, we have analyzed the following:

- Exposure periods for comparable sales used in this appraisal.
- Exposure/marketing time information from the CBRE, Inc. National Investor Survey and the PwC Real Estate Investor Survey
- The opinions of market participants

Based on the foregoing analysis, an exposure time of twelve to fifteen months is reasonable. CBRE assumes the subject would have been competitively priced and aggressively promoted nationally and internationally.

Data Resources Utilized in the Analysis

- Asset description and surfaces
- CBRE data bases
- Survey
- Deeds

Assumptions And Limiting Conditions

1. Unless otherwise specifically noted in the body of the report, it is assumed that title to the property or properties appraised is clear and marketable and that there are no recorded or unrecorded matters or exceptions to total that would adversely affect marketability or value. CBRE is not aware of any title defects nor has it been advised of any unless such is specifically noted in the report. CBRE, however, has not examined title and makes no representations relative to the condition thereof. Documents dealing with liens, encumbrances, easements, deed restrictions, clouds and other conditions that may affect the quality of title have not been reviewed. Insurance against financial loss resulting in claims that may arise out of defects in the subject property's title should be sought from a qualified title company that issues or insures title to real property.
2. Unless otherwise specifically noted in the body of this report, it is assumed: that the existing improvements on the property or properties being appraised are structurally sound, seismically safe and code conforming; that all building systems (mechanical/electrical, HVAC, elevator, plumbing, etc.) are in good working order with no major deferred maintenance or repair required; that the roof and exterior are in good condition and free from intrusion by the elements; that the property or properties have been engineered in such a manner that the improvements, as currently constituted, conform to all applicable local, provincial, and federal building codes and ordinances. CBRE professionals are not engineers and are not competent to judge matters of an engineering nature. CBRE has not retained independent structural, mechanical, electrical, or civil engineers in connection with this opinion and, therefore, makes no representations relative to the condition of improvements. Unless otherwise specifically noted in the body of the report: no problems were brought to the attention of CBRE by ownership or management; CBRE inspected less than 100% of the entire interior and exterior portions of the improvements; and CBRE was not furnished any engineering studies by the owners or by the party requesting this opinion. If questions in these areas are critical to the decision process of the reader, the advice of competent engineering consultants should be obtained and relied upon. It is specifically assumed that any knowledgeable and prudent purchaser would, as a precondition to closing a sale, obtain a satisfactory engineering report relative to the structural integrity of the property and the integrity of building systems. Structural problems and/or building system problems may not be visually detectable. If engineering consultants retained should report negative factors of a material nature, or if such are later discovered, relative to the condition of improvements, such information could have a substantial negative impact on the conclusions reported in this opinion. Accordingly, if negative findings are reported by engineering consultants, CBRE reserves the right to amend the opinion conclusions reported herein.
3. Unless otherwise stated in this report, the existence of hazardous material, which may or may not be present on the property, was not observed by the appraisers. CBRE has no knowledge of the existence of such materials on or in the property. CBRE, however, is not qualified to detect such substances. The presence of substances such as asbestos, urea formaldehyde foam insulation, contaminated groundwater or other potentially hazardous materials may affect the value of the property. The value estimate is predicated on the assumption that there is no such material on or in the property that would cause a loss in value. No responsibility is assumed for any such conditions, or for any expertise or engineering knowledge required to discover them. The client is urged to retain an expert in this field, if desired.
4. We have inspected, as thoroughly as possible by observation, the land; however, it was impossible to personally inspect conditions beneath the soil. Therefore, no representation is made as to these matters unless specifically considered in the opinion.
5. All furnishings, equipment and business operations, except as specifically stated and typically considered as part of real property, have been disregarded with only real property being considered in the report unless otherwise stated. Any existing or proposed improvements, on or off-site, as well as any alterations or repairs considered, are assumed to be completed in a workmanlike manner according to standard practices based upon the information submitted to CBRE. This report may be subject to amendment upon re-inspection of the subject property subsequent to

repairs, modifications, alterations and completed new construction. Any estimate of Market Value is as of the date indicated; based upon the information, conditions and projected levels of operation.

6. It is assumed that all actual data furnished by the client, property owner, owner's representative, or persons designated by the client or owner to supply said data are accurate and correct unless otherwise specifically noted in the opinion report. Unless otherwise specifically noted in the opinion report, CBRE has no reason to believe that any of the data furnished contain any material error. Information and data referred to in this paragraph include, without being limited to, numerical street addresses, lot and block numbers, land dimensions, square footage area of the land, dimensions of the improvements, gross building areas, net rentable areas, usable areas, unit count, room count, rent schedules, income data, historical operating expenses, budgets, and related data. Any material error in any of the above data could have a substantial impact on the conclusions reported. Thus, CBRE reserves the right to amend conclusions reported if made aware of any such error. Accordingly, the client-addressee should carefully review all assumptions, data, relevant calculations, and conclusions within 30 days after the date of delivery of this report and should immediately notify CBRE of any questions or errors.
7. The date of value to which any of the conclusions and opinions expressed in this report apply, is set forth in the Letter of Transmittal. Further, that the dollar amount of any value opinion herein rendered is based upon the purchasing power of the US Dollar on that date. This opinion is based on market conditions existing as of the date of this opinion. Under the terms of the engagement, we will have no obligation to revise this report to reflect events or conditions which occur subsequent to the date of the opinion. However, CBRE will be available to discuss the necessity for revision resulting from changes in economic or market factors affecting the subject.
8. CBRE assumes no private deed restrictions, limiting the use of the subject property in any way.
9. Unless otherwise noted in the body of the report, it is assumed that there are no mineral deposit or subsurface rights of value involved in this opinion, whether they be gas, liquid, or solid. Nor are the rights associated with extraction or exploration of such elements considered unless otherwise stated in this opinion report. Unless otherwise stated it is also assumed that there are no air or development rights of value that may be transferred.
10. CBRE is not aware of any contemplated public initiatives, governmental development controls, or rent controls that would significantly affect the value of the subject.
11. The estimate of Market Value, which may be defined within the body of this report, is subject to change with market fluctuations over time. Market value is highly related to exposure, time promotion effort, terms, motivation, and conclusions surrounding the offering. The value estimate(s) consider the productivity and relative attractiveness of the property, both physically and economically, on the open market.
12. Any cash flows included in the analysis are forecasts of estimated future operating characteristics are predicated on the information and assumptions contained within the report. Any projections of income, expenses and economic conditions utilized in this report are not predictions of the future. Rather, they are estimates of current market expectations of future income and expenses. The achievement of the financial projections will be affected by fluctuating economic conditions and is dependent upon other future occurrences that cannot be assured. Actual results may vary from the projections considered herein. CBRE does not warrant these forecasts will occur. Projections may be affected by circumstances beyond the current realm of knowledge or control of CBRE.
13. Unless specifically set forth in the body of the report, nothing contained herein shall be construed to represent any direct or indirect recommendation of CBRE to buy, sell, or hold the properties at the value stated. Such decisions involve substantial investment strategy questions and must be specifically addressed in consultation form.
14. Also, unless otherwise noted in the body of this report, it is assumed that no changes in the present zoning ordinances or regulations governing use, density, or shape are being considered. The property is appraised assuming that all required licenses, certificates of occupancy, consents, or other legislative or administrative authority from any local, provincial, nor national government or private entity or organization have been or can be obtained or renewed for any use on which the value estimates contained in this report is based, unless otherwise stated.
15. This study may not be duplicated in whole or in part without the specific written consent of CBRE nor may this report or copies hereof be transmitted to third parties without said consent, which consent CBRE reserves the right

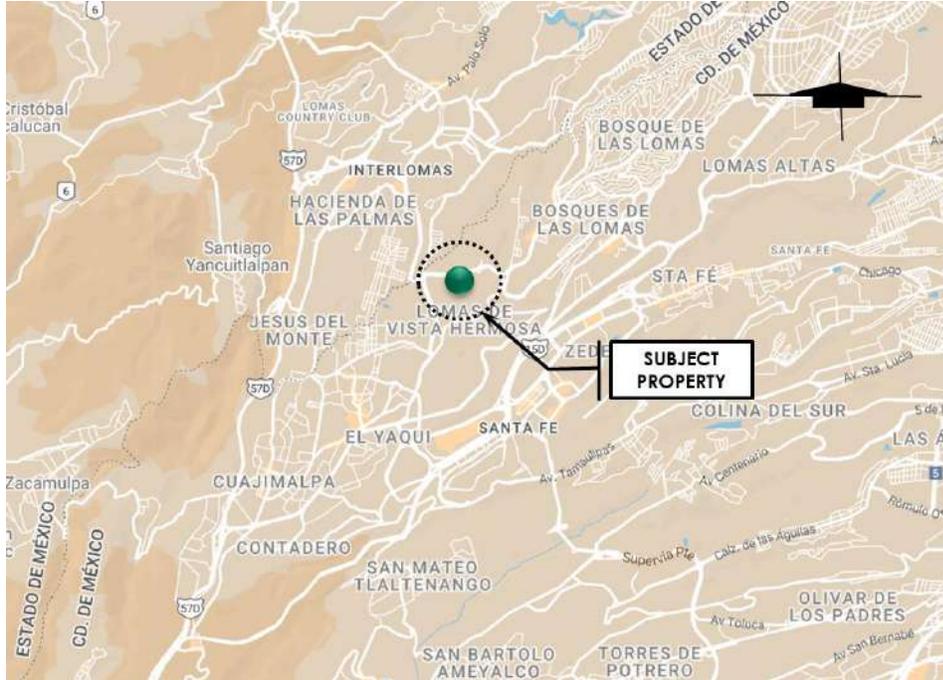
to deny. Exempt from this restriction is duplication for the internal use of the client-addressee and/or transmission to attorneys, accountants, or advisors of the client-addressee. Also exempt from this restriction is transmission of the report to any court, governmental authority, or regulatory agency having jurisdiction over the party/parties for whom this opinion was prepared, provided that this report and/or its contents shall not be published, in whole or in part, in any public document without the express written consent of CBRE which consent CBRE reserves the right to deny. Finally, this report shall not be advertised to the public or otherwise used to induce a third party to purchase the property or to make a “sale” or “offer for sale” of any “security”. Any third party, not covered by the exemptions herein, who may possess this report, is advised that they should rely on their own independently secured advice for any decision in connection with this property. CBRE shall have no accountability or responsibility to any such third party. This entire paragraph is subject to the points noted in the Intended Use of Report section.

16. Any value estimate provided in the report applies to the entire property, and any pro ration or division of the title into fractional interests will invalidate the value estimate, unless such pro ration or division of interests has been set forth in the report.
17. The distribution of the total valuation in this report between land and improvements applies only under the existing program of utilization. Component values for land and/or buildings are not intended to be used in conjunction with any other property or opinion and are invalid if so used.
18. The maps, plats, sketches, graphs, photographs and exhibits included in this report are for illustration purposes only and are to be utilized only to assist in visualizing matters discussed within this report. Except as specifically stated, data relative to size or area of the subject and comparable properties has been obtained from sources deemed accurate and reliable. None of the exhibits are to be removed, reproduced, or used apart from this report.
19. No opinion is intended to be expressed on matters which may require legal expertise or specialized investigation or knowledge beyond that customarily employed by real estate appraisers. Values and opinions expressed presume that environmental and other governmental restrictions/conditions by applicable agencies have been met, including but not limited to seismic hazards, flight patterns, decibel levels/noise envelopes, fire hazards, hillside ordinances, density, allowable uses, building codes, permits, licenses, etc. No survey, engineering study or architectural analysis has been made known to CBRE unless otherwise stated within the body of this report. If the Consultant has not been supplied with a termite inspection, survey or occupancy permit, no responsibility or representation is assumed or made for any costs associated with obtaining same or for any deficiencies discovered before or after they are obtained. No representation or warranty is made concerning obtaining these items. CBRE assumes no responsibility for any costs or consequences arising due to the need, or the lack of need, for flood hazard insurance.
20. Acceptance and/or use of this report constitutes full acceptance of the Contingent and Limiting Conditions and special assumptions set forth in this report. It is the responsibility of the Client, or client’s designees, to read in full, comprehend and thus become aware of the aforementioned contingencies and limiting conditions. Neither the Appraiser nor CBRE assumes responsibility for any situation arising out of the Client’s failure to become familiar with and understand the same. The Client is advised to retain experts in areas that fall outside the scope of the real estate opinion/consulting profession if so desired.
21. CBRE assumes that the subject property analyzed herein will be under prudent and competent management and ownership; neither inefficient nor super-efficient.
22. It is assumed that there is full compliance with all applicable federal, provincial, and local environmental regulations and laws unless noncompliance is stated, defined and considered in the opinion report.
23. No survey of the boundaries of the property was undertaken. All areas and dimensions furnished are presumed to be correct. It is further assumed that no encroachments to the realty exist.

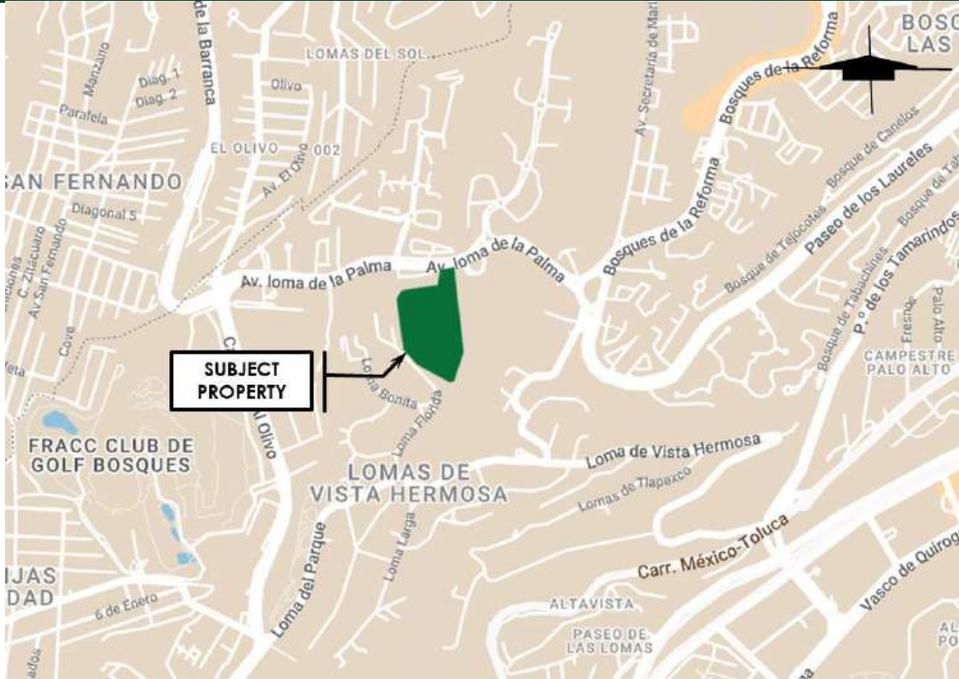
Client shall not indemnify Appraiser or hold Appraiser harmless unless and only to the extent that the Client misrepresents, distorts, or provides incomplete or inaccurate opinion results to others, which acts of the Client proximately result in damage to Appraiser. The Client shall indemnify and hold Appraiser harmless from any claims, expenses, judgments or other items or costs arising as a result of the Client’s failure or the failure of any of the Client’s agents to provide a complete copy of the opinion report to any third party. In the event of any litigation between the parties, the prevailing party to such litigation shall be entitled to recover from the other reasonable.

Appendix B

Maps



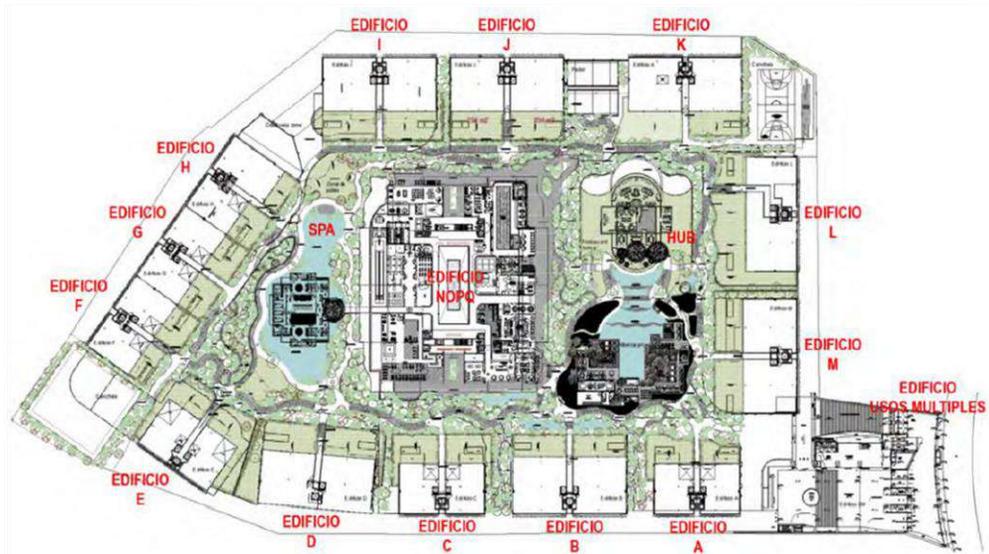
Regional View



Location View



Aerial View



Assembly drawing

Appendix C

Photographs



Showroom: Living room



Showroom: Main access



Showroom: Kitchen



Showroom: Bathroom 1



Showroom: Bed Room 1



Showroom: Bedroom 2



Showroom: Main Bedroom



Showroom: Main Bedroom



Showroom: Dressing room



Showroom: Roof - Swimming pool



Showroom: Roof Garden



Showroom: Office



Main access, Building M



Complex View



Building I



Garden



Building K



Interior Corridor



Building F



Building H



Interior corridor



Interior corridor



Amenities - Entertainment Center



Amenities - Spa

Thank you

For more information

Carlos Ceja, Candidate for Designation, Appraisal Institute

Sr. Appraiser | Valuation & Advisory Services

Phone: 52(55) 8526 8726

Chris G. Maugeri, AACI, P.App, MRICS

Senior Managing Director | Valuation & Advisory Services – Latin America

Phone: 52(55) 5284 3293

CBRE VALUATION & ADVISORY SERVICES



APPRAISAL OF REAL PROPERTY

Residencial Cero5Cien
Loma de las Palmas 18
Lomas de Vista Hermosa
Cuajimalpa de Morelos, CDMX

IN A RESTRICTED APPRAISAL REPORT

As of June 17, 2024

Prepared For:

GICSA
Paseo de los Tamarindos 90, Piso 23
Bosques de las Lomas, Cuajimalpa
Ciudad de México, 05120

Prepared By:

Cushman & Wakefield S. de R.L. de C.V.
Valuation & Advisory
Corporativo Arcos Norte B
Paseo de los Tamarindos No.60, Piso 2
Col. Bosques de las Lomas,
Cuajimalpa, Ciudad de Mexico, 05120
C&W File ID: 24-GICSA-Cero5Cien



Residencial Cero5Cien

Loma de las Palmas 18

Lomas de Vista Hermosa

Cuajimalpa de Morelos, CDMX



Cushman & Wakefield S. de R.L. de C.V.
Corporativo Arcos Norte B
Paseo de los Tamarindos No.60, Piso 2
Col. Bosques De Las Lomas
Cuajimalpa, Ciudad De Mexico 05120
Tel +52 55 8525 8000
cushmanwakefield.com

July 24, 2024

Yinneth Lugo Ramos
Relación con Inversionistas & Financiamiento Corporativo
GICSA
Paseo de los Tamarindos 90, Piso 23
Bosques de las Lomas, Cuajimalpa
Ciudad de México, 05120

Re: Appraisal of Real Property
In a Restricted Appraisal Report

Residencial Cero5Cien
Loma de las Palmas 18
Lomas de Vista Hermosa
Cuajimalpa de Morelos, CDMX

C&W File ID: 24-GICSA-Cero5Cien

Dear Ms. Lugo:

In fulfillment of our agreement as outlined in the Letter of Engagement, we are pleased to transmit our appraisal of the property known as Residencial Cero5Cien with a surface land of 55,834.286 square meters. In said land, a construction of a residential complex is being executed, with 152,888 built square meters projected and 82,287 saleable square meters. The purpose of this report is determining the Market Value As-Is and the Prospective Market Value Upon Completion.

The report presents limited discussions of the data, reasoning, and analyses used in the appraisal process to develop the appraiser's opinion of value. It may not be understood without additional information in the appraiser's work file. The depth of discussion contained in this report is specific to the needs of the client and for the intended use stated in the following pages.

Client:	GICSA Paseo de los Tamarindos 90, Piso 23 Bosques de las Lomas, Cuajimalpa, Ciudad de México, 05120
Intended User:	The report was prepared for GICSA and it is intended only for the specified use. It should not be distributed to other persons or entities without a written permit of Cushman & Wakefield S. de R.L. de C.V.

Intended Use:	For internal use.
Identification of the Real Estate:	Residencial Cero5Cien Loma de las Palmas 18 Lomas de Vista Hermosa Cuajimalpa de Morelos, CDMX
Current Use:	The subject property, known as Residencial Cero5Cien, has a land surface of 55,834 m ² . The land is irregularly shaped, gently sloping, and has two frontages: a main frontage to Loma de las Palmas Street and a secondary frontage to Loma Florida Street. A residential complex is being constructed on this plot of land.
Highest and Best Use (As If Vacant):	It is our opinion that the Highest and Best Use of the subject site as if vacant is a residential complex built to its maximum feasible building area according to market demand.
Highest and Best Use (As Improved):	Not applicable as it is a land with buildings currently in construction progress.
Type of Value:	Market Value As-Is . Prospective Market Value Upon Completion .
Real Property Interest Valued:	Fee Simple.
Current Ownership:	Irrevocable Guarantee Trust with Right to Reversion Number 3766, in which Banco Actinver S.A., I.B.M., Grupo Financiero Actinver intervene as trustee; as last settlor and beneficiary, D.I. Metropolitano S.A.P.I. de C.V.; as beneficiaries in the first place, the holders of the stock certificates identified with the ticker symbol "GICSA 18U".
Sales History:	According to Title Deed No. 75,299 dated March 23, 2017, D.I. Metropolitano S.A.P.I. de C.V. acquired from Compañía Procter & Gamble México S. de R.L. de C.V. the property subject to this appraisal, at a value of USD\$113,520,000 or MXN\$2,166,381,624 (USD\$2,033/m ² or MXN\$38,800/m ²). This information was obtained from Title Deed No. 17,997. In accordance with Title Deed No. 17,994 dated November 20, 2018, the subject property was contributed to the equity of the Trust 3766, with a value of MXN\$3,005,404,000 (MXN\$53,827/m ²).
Date of Inspection:	17-Jun-24.
Effective Date of Value:	17-Jun-24.

Date of Report:	24-Jul-24.
Property Inspected by:	Laura Cruz.
Hypothetical Conditions:	This appraisal does not employ any hypothetical conditions.
Special Assumptions:	<p>The report should only be used by the person, company, institution, or agency to which it is addressed.</p> <p>This study assumes that the land surfaces provided by the Client are correct. The results obtained in this report may vary if we find any variation in the previously analyzed areas.</p> <p>The report represents only our most objective and professional analysis of the property.</p>
Extraordinary Assumptions:	<p>According to the information received, we assume that legal status of the property is satisfactory, and the property is lien free.</p> <p>This appraisal assumes that the property has been properly zoned, that the proposed improvements are properly approved, and all necessary building permits are issued by the Municipality.</p> <p>Our opinion of value is based on the list of contracts signed as of June 2024, projected cash flow, architectural plans, Title Deeds, land survey plan, construction budget, construction areas breakdown, estimates of construction progress and other general documents provided by the Client. We observed some differences among the areas stated in the construction areas breakdown provided by GICSA and the construction areas stated in the construction license. However, we based our value estimation in the areas breakdown for being more detailed on the type of construction. If there is a significant variation in the information provided, we reserve the right to modify this report.</p> <p>Sales income was estimated based on the subject's historical sales, the asking prices of the available inventory (information provided by the Client), and market information. If there is any variation in this information, we reserve the right to modify this appraisal.</p> <p>The physical construction progress was provided by GICSA and was taken from the estimate dated on June 15, 2024. In accordance with the progress observed during the inspection, we have visually validated this percentage. Accurately determining the level of progress of the construction works is outside the scope of work of this report. In the event that there is any significant difference that impacts the property's value, we reserve the right to modify this report.</p> <p>For the analysis of the Prospective Aggregate Value of the Apartments Upon Completion, the entire possession of the property is assumed,</p>

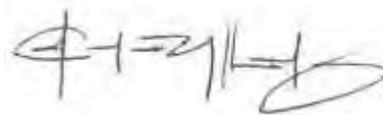
	<p>as well as the individualized sale of apartments (value of all sales) at the date of Completion.</p> <p>To obtain the Prospective Values, an annual inflation of 4% was considered (in accordance with the historical average of inflation reported by INEGI) to calculate the prospective multiplier used throughout the report, from the date of the Value As Is, up to the date of the Prospective Market Value Upon Completion.</p> <p>The exchange rate used in this report is \$ 1.00 USD = \$18.5248 MXN.</p>
Opinion of Value:	<p>MXN\$5,600,000,000 (<i>Market Value As-Is as of June 17, 2024</i>)</p> <p>MXN\$6,000,000,000 (<i>Prospective Replacement Value Upon Completion as of December 31, 2024</i>)</p> <p>MXN\$6,230,000,000 (<i>Prospective Market Value Upon Completion as of December 31, 2024</i>)</p> <p>MXN\$7,690,000,000 (<i>Prospective Aggregate Value of Apartments Upon Completion as of December 31, 2024</i>)</p>
Exposure Time:	12 months.
Currency:	All figures in this report are in Mexican pesos (MXN), unless otherwise stated.

This letter or any fragment of the report is invalid as an opinion of value, if it is not presented in its entirety.

We appreciate your reliance in Cushman & Wakefield - Valuation & Advisory and we will be glad to elaborate on any further clarification.



Laura Cruz
Associate Director
laura.cruz@cushwake.com
+52 (55) 8525 8076



Juan Carlos Ulloa, FRICS
Executive Managing Director
juancarlos.ulloa@cushwake.com
+52 (55) 8525 8025

Market Value Definition

The most probable price which a property should bring in a competitive and open market under all conditions requisite to a fair sale, the buyer and seller each acting prudently and knowledgeably, and assuming the price is not affected by undue stimulus. Implicit in this definition is the consummation of a sale as of a specified date and the passing of title from seller to buyer under conditions whereby:

- Buyer and seller are typically motivated;
- Both parties are well informed or well advised, and acting in what they consider their best interests;
- A reasonable time is allowed for exposure in the open market;
- Payment is made in terms of cash in local currency or in terms of financial arrangements comparable thereto; and
- The price represents the normal consideration for the property sold unaffected by special or creative financing or sales concessions granted by anyone associated with the sale.

Replacement Value Definition

The estimated cost to replace the property with the same characteristics.

Aggregate Value Definition

In this report, it is referred to the total sum of the market values of all saleable units (apartments).

Assumptions and Limiting Conditions

"Report" means the appraisal or consulting report and conclusions stated therein, to which these Assumptions and Limiting Conditions are annexed.

"Property" means the subject of the Report.

"C&W" means Cushman & Wakefield, Inc. or its subsidiary that issued the Report.

"Appraiser(s)" means the employee(s) of C&W who prepared and signed the Report.

The Report has been made subject to the following assumptions and limiting conditions:

- No opinion is intended to be expressed and no responsibility is assumed for the legal description or for any matters that are legal in nature or require legal expertise or specialized knowledge beyond that of a real estate appraiser. Title to the Property is assumed to be good and marketable and the Property is assumed to be free and clear of all liens unless otherwise stated. No survey of the Property was undertaken.
- The information contained in the Report or upon which the Report is based has been gathered from sources the Appraiser assumes to be reliable and accurate. The owner of the Property may have provided some of such information. Neither the Appraiser nor C&W shall be responsible for the accuracy or completeness of such information, including the correctness of estimates, opinions, dimensions, sketches, exhibits and factual matters. Any authorized user of the Report is obligated to bring to the attention of C&W any inaccuracies or errors that it believes are contained in the Report.
- The opinions are only as of the date stated in the Report. Changes since that date in external and market factors or in the Property itself can significantly affect the conclusions in the Report.
- The Report is to be used in whole and not in part. No part of the Report shall be used in conjunction with any other analyses. Publication of the Report or any portion thereof without the prior written consent of C&W is prohibited. Reference to the Appraisal Institute or to the MAI designation is prohibited. Except as may be otherwise stated in the letter of engagement, the Report may not be used by any person(s) other than the party(ies) to whom it is addressed or for purposes other than that for which it was prepared. No part of the Report shall be conveyed to the public through advertising, or used in any sales, promotion, offering or SEC material without C&W's prior written consent. Any authorized user(s) of this Report who provides a copy to, or permits reliance thereon by, any person or entity not authorized by C&W in writing to use or rely thereon, hereby agrees to indemnify and hold C&W, its affiliates and their respective shareholders, directors, officers and employees, harmless from and against all damages, expenses, claims and costs, including attorneys' fees, incurred in investigating and defending any claim arising from or in any way connected to the use of, or reliance upon, the Report by any such unauthorized person(s) or entity(ies).
- Except as may be otherwise stated in the letter of engagement, the Appraiser shall not be required to give testimony in any court or administrative proceeding relating to the Property or the Appraisal.
- The Report assumes (a) responsible ownership and competent management of the Property; (b) there are no hidden or unapparent conditions of the Property, subsoil or structures that render the Property more or less valuable (no responsibility is assumed for such conditions or for arranging for engineering studies that may be required to discover them); (c) full compliance with all applicable federal, state and local zoning and environmental regulations and laws, unless noncompliance is stated, defined and considered in the Report; and (d) all required licenses, certificates of occupancy and other governmental consents have been or can be obtained and renewed for any use on which the value opinion contained in the Report is based.
- The physical condition of the improvements considered by the Report is based on visual inspection by the Appraiser or other person identified in the Report. C&W assumes no responsibility for the soundness of structural components or for the condition of mechanical equipment, plumbing or electrical components.
- The forecasted potential gross income referred to in the Report may be based on lease summaries provided by the owner or third parties. The Report assumes no responsibility for the authenticity or completeness of lease information provided by others. C&W recommends that legal advice be obtained regarding the interpretation of lease provisions and the contractual rights of parties.

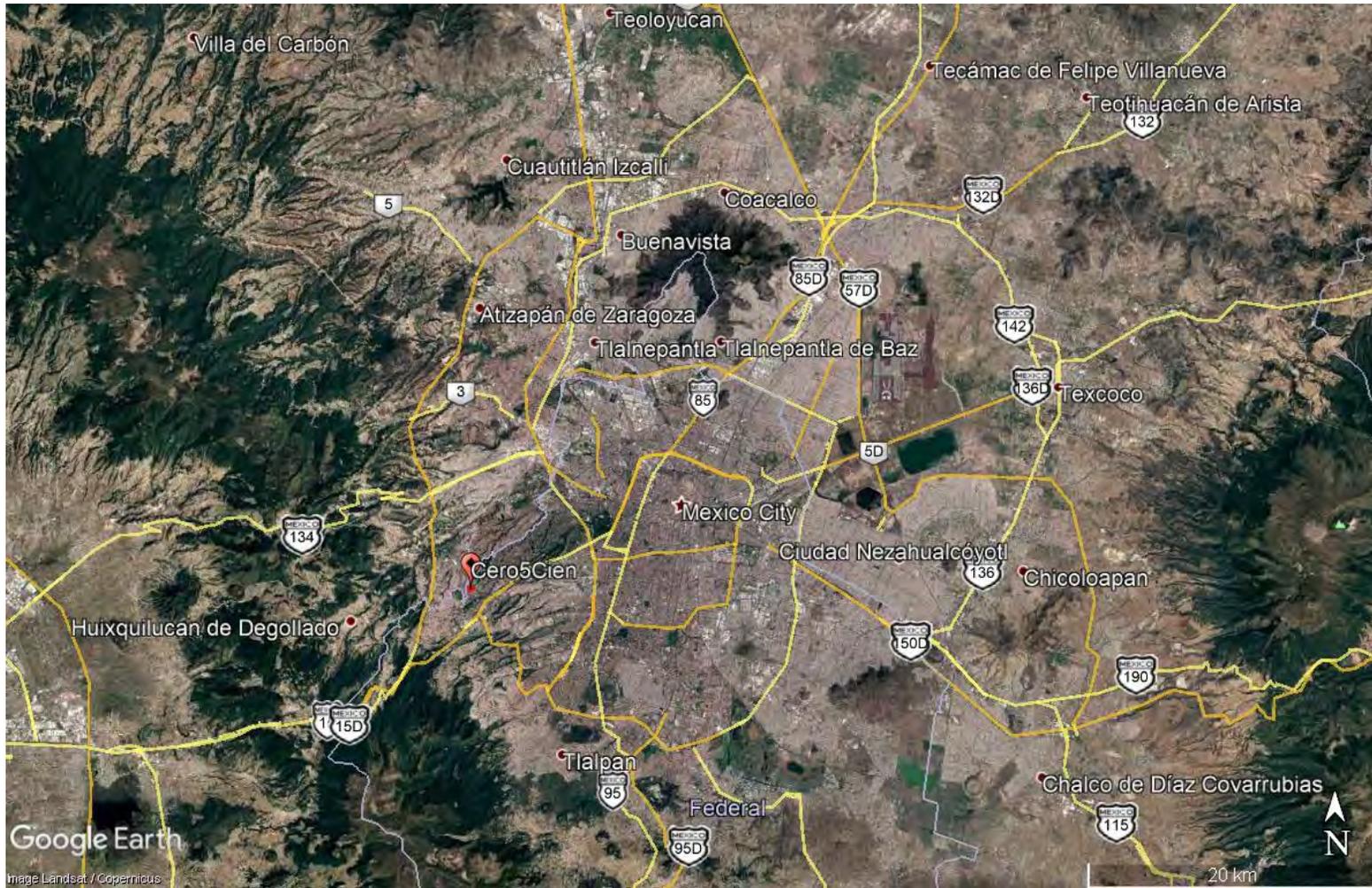
- The forecasts of income and expenses are not predictions of the future. Rather, they are the Appraiser's best opinions of current market thinking on future income and expenses. The Appraiser and C&W make no warranty or representation that these forecasts will materialize. The real estate market is constantly fluctuating and changing. It is not the Appraiser's task to predict or in any way warrant the conditions of a future real estate market; the Appraiser can only reflect what the investment community, as of the date of the Report, envisages for the future in terms of rental rates, expenses, and supply and demand.
- Unless otherwise stated in the Report, the existence of potentially hazardous or toxic materials that may have been used in the construction or maintenance of the improvements or may be located at or about the Property was not considered in arriving at the opinion of value. These materials (such as formaldehyde foam insulation, asbestos insulation and other potentially hazardous materials) may adversely affect the value of the Property. The Appraisers are not qualified to detect such substances. C&W recommends that an environmental expert be employed to determine the impact of these matters on the opinion of value.
- Unless otherwise stated in the Report, compliance with the requirements of the Americans with Disabilities Act of 1990 (ADA) has not been considered in arriving at the opinion of value. Failure to comply with the requirements of the ADA may adversely affect the value of the Property. C&W recommends that an expert in this field be employed to determine the compliance of the Property with the requirements of the ADA and the impact of these matters on the opinion of value.
- If the Report is submitted to a lender or investor with the prior approval of C&W, such party should consider this Report as only one factor, together with its independent investment considerations and underwriting criteria, in its overall investment decision. Such lender or investor is specifically cautioned to understand all Extraordinary Assumptions and Hypothetical Conditions and the Assumptions and Limiting Conditions incorporated in this Report.
- In the event of a claim against C&W or its affiliates or their respective officers or employees or the Appraisers in connection with or in any way relating to this Report or this engagement, the maximum damages recoverable shall be the amount of the monies actually collected by C&W or its affiliates for this Report and under no circumstances shall any claim for consequential damages be made.
- If the Report is referred to or included in any offering material or prospectus, the Report shall be deemed referred to or included for informational purposes only and C&W, its employees and the Appraiser have no liability to such recipients. C&W disclaims any and all liability to any party other than the party that retained C&W to prepare the Report.
- Unless otherwise noted, we were not given a soil report to review. However, we assume that the soil's load-bearing capacity is sufficient to support existing and/or proposed structure(s). We did not observe any evidence to the contrary during our physical inspection of the property. Drainage appears to be adequate.
- Unless otherwise noted, we were not given a title report to review. We do not know of any easements, encroachments, or restrictions that would adversely affect the site's use. However, we recommend a title search to determine whether any adverse conditions exist.
- Unless otherwise noted, we were not given a wetlands survey to review. If subsequent engineering data reveal the presence of regulated wetlands, it could materially affect property value. We recommend a wetlands survey by a professional engineer with expertise in this field.
- Unless otherwise noted, we observed no evidence of toxic or hazardous substances during our inspection of the site. However, we are not trained to perform technical environmental inspections and recommend the hiring of a professional engineer with expertise in this field.
- Unless otherwise noted, we did not inspect the roof, nor did we make a detailed inspection of the mechanical systems. The appraisers are not qualified to render an opinion regarding the adequacy or condition of these components. The client is urged to retain an expert in this field if detailed information is needed.
- By use of this Report each party that uses this Report agrees to be bound by all of the Assumptions and Limiting Conditions, Hypothetical Conditions and Extraordinary Assumptions stated herein.

Addenda Contents

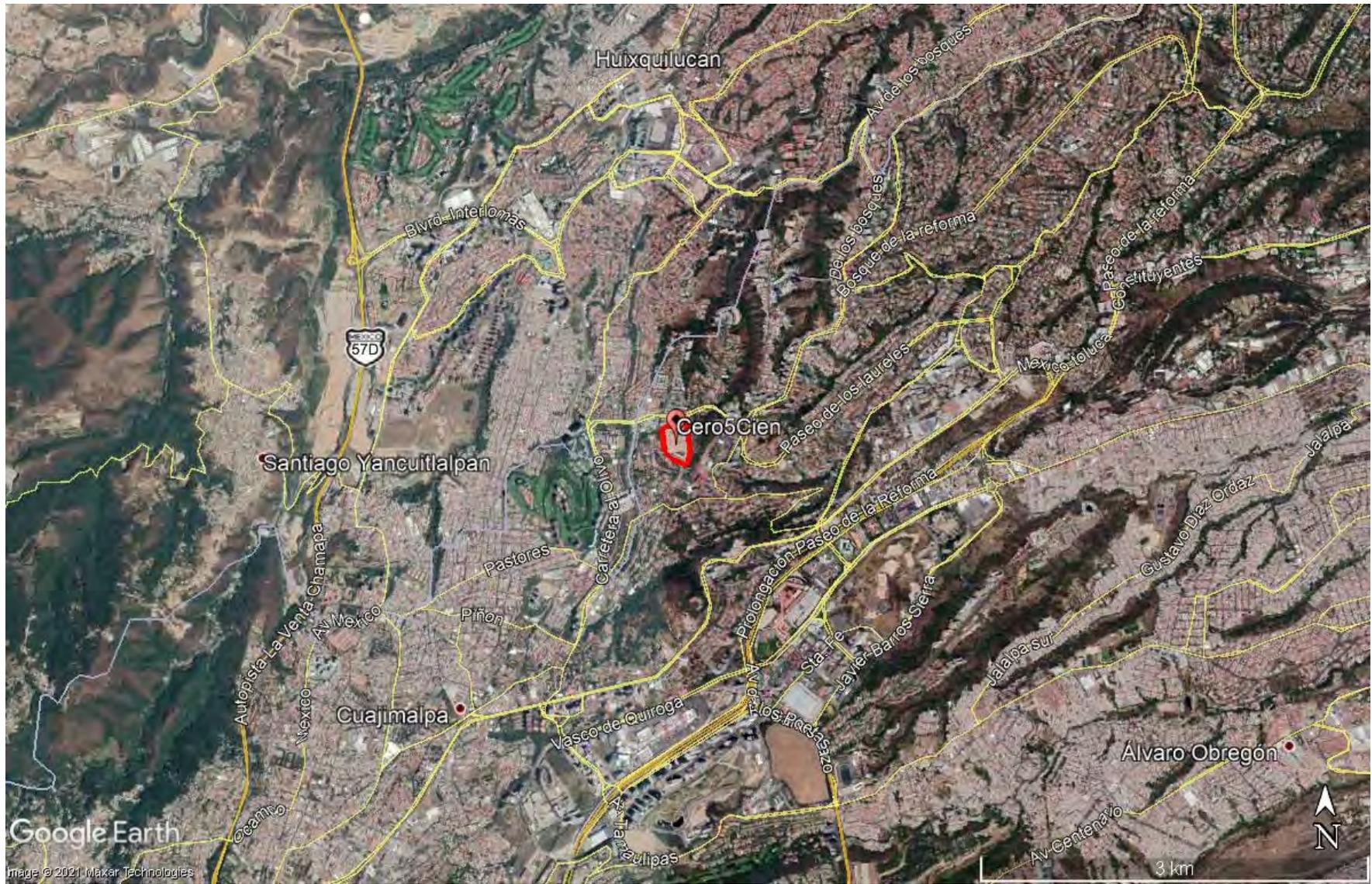
- Addendum A: Property Photographs
- Addendum B: Regional Analysis
- Addendum C: Property Description
- Addendum D: Real Property Taxes and Assessments
- Addendum E: Zoning
- Addendum F: Property Valuation
- Addendum G: Source Documents
- Addendum H: Qualifications of the Appraisers

Addendum A: Property Photographs

AERIAL PHOTOGRAPH



AERIAL PHOTOGRAPH



AERIAL PHOTOGRAPH



AERIAL PHOTOGRAPH



CONSTRUCTION PROGRESS



CONSTRUCTION PROGRESS



CONSTRUCTION PROGRESS



CONSTRUCTION PROGRESS



CONSTRUCTION PROGRESS



CONSTRUCTION PROGRESS



CONSTRUCTION PROGRESS



CONSTRUCTION PROGRESS



CONSTRUCTION PROGRESS



CONSTRUCTION PROGRESS



CONSTRUCTION PROGRESS



CONSTRUCTION PROGRESS



CONSTRUCTION PROGRESS



CONSTRUCTION PROGRESS



CONSTRUCTION PROGRESS



CONSTRUCTION PROGRESS



CONSTRUCTION PROGRESS



CONSTRUCTION PROGRESS



CONSTRUCTION PROGRESS



CONSTRUCTION PROGRESS



MODEL UNIT (MOTOR LOBBY)



MODEL UNIT



SUBTERRANEAN PARKING



SUBTERRANEAN PARKING



MODEL UNIT



MODEL UNIT



MODEL UNIT



MODEL UNIT



MODEL UNIT



MODEL UNIT



MODEL UNIT



MODEL UNIT



MODEL UNIT



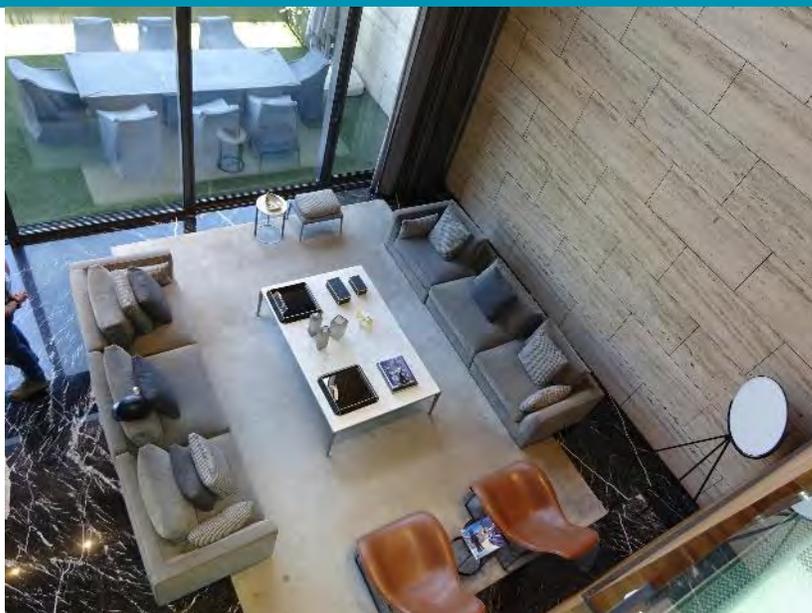
MODEL UNIT



MODEL UNIT



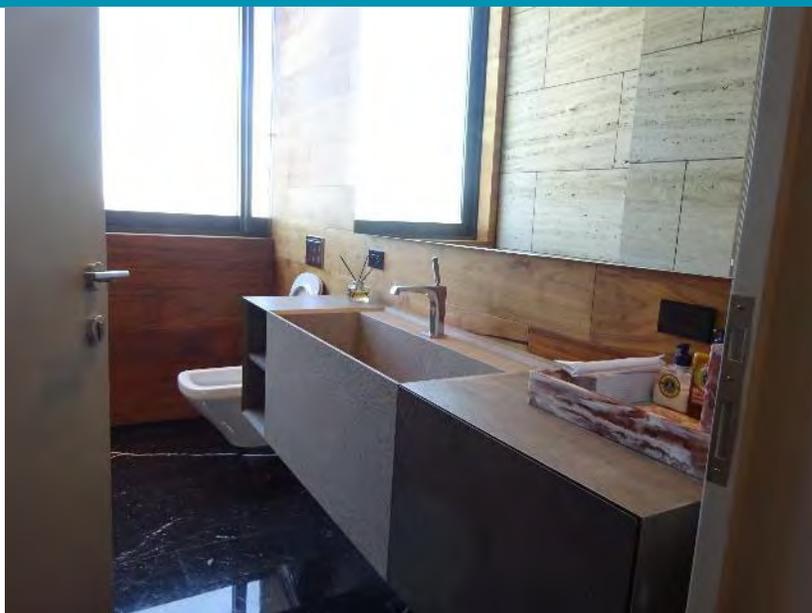
MODEL UNIT



MODEL UNIT



MODEL UNIT



UNIT AS DELIVERED



UNIT AS DELIVERED



Addendum B: Regional Analysis

Mexico City Metropolitan Area

The conurbation around Mexico City, officially called Mexico City Metropolitan Area (*Zona Metropolitana de la Ciudad de México*), is constituted by Mexico City itself composed of 16 Municipalities—and 41 adjacent municipalities of the states of Mexico and Hidalgo. It is most commonly named “Metropolitan Area of the Valley of Mexico” (*Zona Metropolitana del Valle de México*) an agglomeration that incorporates 18 additional municipalities. It is the largest metropolitan area in North America. It is surrounded by thin strips of highlands which separate it from other adjacent metropolitan areas, of which the biggest are Puebla, Toluca, and Cuernavaca-Cuautla, and together with which it makes up the Mexico City megalopolis.

On January 29, 2016, Mexico City proper was no longer called the Federal District (Spanish: "Distrito Federal" or D.F.). It is now in transition to become the country's 32nd federal entity, officially "Mexico City" (Spanish: "Ciudad de México", commonly abbreviated as "CDMX"), giving it a level of autonomy comparable to that of a state. Because of a clause in the Mexican Constitution, however, since it is the seat of the powers of the federation, it can never become a state, or the capital of the country must be relocated. The English name "Mexico City" remains. Its original 16 "Boroughs" became "municipalities".

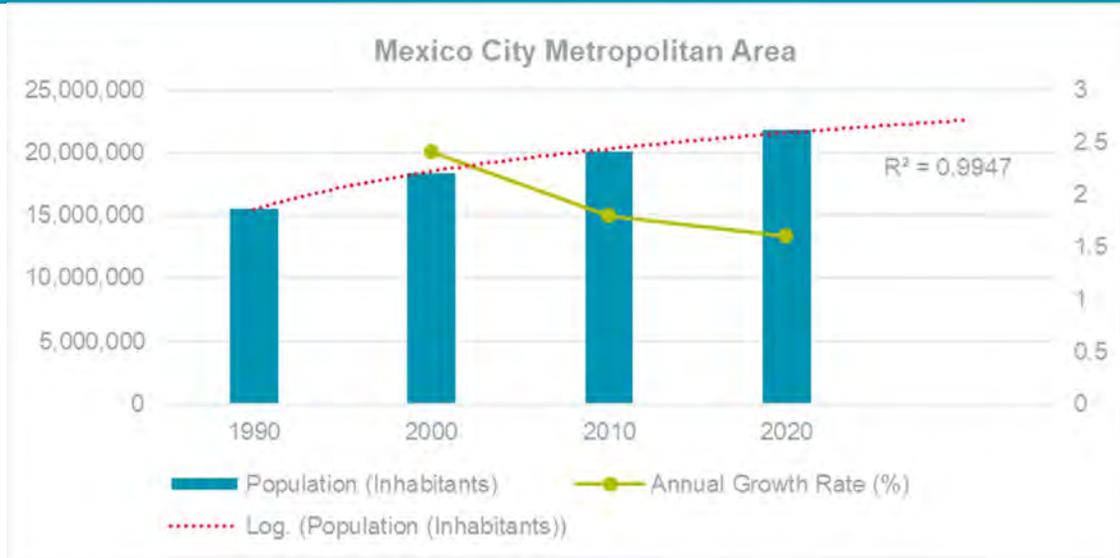
MEXICO CITY METROPOLITAN AREA									
Municipality	Population				Annual Growth Rate (%)			Surface ¹	AUD ²
	1990	2000	2010	2020	1990-2000	2000-2010	2010-2020	km ²	inh./ha
Ávaro Obregón	642,753	687,020	727,034	759,137	0.7	0.5	0.4	96	193.5
Azcapotzalco	474,688	441,008	414,711	432,205	-0.7	-0.6	0.4	34	189
Benito Juárez	407,811	360,478	385,439	434,153	-1.2	0.7	1.2	27	157.1
Coyoacán	640,066	640,423	620,416	614,447	0.0	-0.3	-0.1	54	194.4
Cuajimalpa de Morelos	119,669	151,222	186,391	217,686	2.4	2	1.6	72	89.5
Cuauhtémoc	595,960	516,255	531,831	545,884	-1.4	0.3	0.3	33	215.6
Gustavo A. Madero	1,268,068	1,235,542	1,185,772	1,173,351	-0.3	-0.4	-0.1	88	200.2
Iztacalco	448,322	411,321	384,326	404,695	-0.9	-0.7	0.5	23	210.4
Iztapalapa	1,490,499	1,773,343	1,815,786	1,835,486	1.8	0.2	0.1	113	215.4
La Magdalena Contreras	195,041	222,050	239,086	247,622	1.3	0.7	0.4	63	162.3
Miguel Hidalgo	406,868	352,640	372,889	414,470	-1.4	0.5	1.1	46	186.7
Milpa Alta	63,654	96,773	130,582	152,685	4.3	2.9	1.6	298	47.3
Tláhuac	206,700	302,790	360,265	392,313	3.9	1.7	0.9	86	135.8
Tlalpan	484,866	581,781	650,567	699,928	1.9	1.1	0.7	315	119.9
Venustiano Carranza	519,628	462,806	430,978	443,704	-1.2	-0.7	0.3	34	209.5
Xochimilco	271,151	369,787	415,007	442,178	3.2	1.1	0.6	114	93.8
Tizayuca	30,293	46,344	97,461	168,302	4.4	7.5	5.6	77	57.5
Acolman	43,276	61,250	136,558	171,507	3.6	8.1	2.3	87	78.8
Amecameca	36,321	45,255	48,421	53,441	2.2	0.7	1.0	176	45.9
Apaxco	18,500	23,734	27,521	31,898	2.5	1.4	1.5	76	40.3
Atenco	21,219	34,435	56,243	75,489	5.0	4.9	3.0	88	52.1
Atizapán de Zaragoza	315,192	467,886	489,937	523,674	4.1	0.4	0.7	93	130.8
Atlixtlahuacán	18,993	25,950	27,663	31,900	3.2	0.6	1.4	168	37.7
Axapusco	15,803	20,516	25,559	29,128	2.7	2.2	1.3	287	23.6
Ayapango	4,239	5,947	8,864	10,053	3.5	3.9	1.3	51	29
Chalco	282,940	217,972	310,130	400,057	-2.6	3.5	2.6	225	96.5
Chiautla	14,764	19,620	26,191	30,045	2.9	2.8	1.4	20	22.8
Chicolapa	57,306	77,579	175,053	200,750	3.1	8.2	1.4	41	150.4
Chiconcuac	14,179	17,972	22,819	27,692	2.4	2.3	2.0	7	51.4
Chimalhuacán	242,317	490,772	614,453	705,193	7.4	2.2	1.4	54	159.1
Coacalco de Berriozábal	152,082	252,555	278,064	293,444	5.2	0.9	0.5	35	161.2
Cocotitlán	8,068	10,205	12,142	15,107	2.4	1.7	2.2	15	52.3
Coyotepec	24,451	35,358	39,030	40,885	3.8	1	0.5	40	48.6
Cuautitlán	48,858	75,836	140,059	178,847	4.5	6.1	2.5	41	125
Cuautitlán Izcalli	326,750	453,298	511,675	555,163	3.4	1.2	0.8	110	126.5
Ecatepec de Morelos	1,218,135	1,622,697	1,656,107	1,645,352	2.9	0.2	-0.1	156	164.6
Ecatzingo	5,808	7,916	9,369	10,827	3.2	1.6	1.5	53	11.2
Huehuetoca	25,529	38,458	100,023	163,244	4.2	9.7	5.0	120	76.8
Hueyoptla	26,189	33,343	39,864	46,757	2.5	1.7	1.6	235	20.2
Huixquilucan	131,926	193,468	242,167	284,965	3.9	2.2	1.6	141	100.4
Isidro Fabela	5,190	8,168	10,308	11,929	4.7	2.3	1.5	80	17.6
Ixtapaluca	137,357	297,570	467,361	542,211	8.1	4.5	1.5	324	142.4
Jaltenco	22,803	31,629	26,328	28,217	3.3	-1.8	0.7	5	157.7
Jilotzingo	9,011	15,086	17,970	19,877	5.3	1.7	1.0	117	20.8
Juchitepec	14,270	18,968	23,497	27,116	2.9	2.1	1.4	133	72.7
La Paz	134,782	212,694	253,845	304,088	4.7	1.7	1.8	38	134.7
Melchor Ocampo	26,154	37,716	50,240	61,220	3.8	2.8	2.0	14	65.9
Naucalpan de Juárez	786,551	858,711	833,779	834,434	0.9	-0.3	0.0	158	192.8
Nextlalpan	10,840	19,532	34,374	57,082	6.1	5.6	5.2	55	31.5
Nezahualcóyotl	1,256,115	1,225,972	1,110,565	1,077,208	-0.2	-1	-0.3	63	226.8
Nicolás Romero	184,134	269,546	366,602	430,601	3.9	3	1.6	233	86.5
Nopaltepec	5,234	7,512	8,895	10,351	3.7	1.6	1.5	83	15.8
Otumba	21,834	29,097	34,232	36,331	2.9	1.6	0.6	142	22
Ozumba	18,052	23,592	27,207	30,785	2.7	1.4	1.2	47	46.1
Papalotla	2,387	3,469	4,147	4,862	3.8	1.7	1.6	3	19.4
San Martín de las Pirámides	13,563	19,694	24,851	29,182	3.8	2.3	1.6	70	43
Tecámac	123,218	172,813	364,579	547,503	3.5	7.5	4.2	157	98.2
Temamatla	5,366	8,840	11,206	14,130	5.2	2.3	2.3	29	37.2
Temascalapa	19,099	29,307	35,987	43,593	4.4	2	1.9	165	21.7
Tenango del Aire	6,207	8,486	10,578	11,359	3.2	2.2	0.7	38	41
Teoloyucan	41,964	66,556	63,115	65,459	4.8	-0.5	0.4	31	44.2
Teotihuacán	30,486	44,653	53,010	58,507	3.9	1.7	1.0	83	37.1
Tepetlaoxtoc	16,120	22,729	27,944	32,564	3.5	2	1.5	179	15.5
Tepetlaxpa	12,687	16,863	18,327	20,500	2.9	0.8	1.1	43	32.2
Tepozotlán	39,647	62,280	88,559	103,696	4.7	3.5	1.6	207	55.4
Tequixquiac	20,784	28,067	33,907	39,489	3.1	1.8	1.5	123	18.7
Texcoco	140,368	204,102	235,151	277,562	3.8	1.4	1.7	428	45.9
Tezoyuca	12,416	18,852	35,199	47,044	4.3	6.2	2.9	16	37
Tlalmanalco	32,984	42,507	46,130	49,196	2.6	0.8	0.6	160	53.5
Tlalnepantla de Baz	702,807	721,415	664,225	672,202	0.3	-0.8	0.1	80	155.4
Tonanitla	n.a.	n.a.	10,216	14,883	n.a.	n.a.	3.8	9	56.4
Tultepec	47,323	93,277	91,808	157,645	7.1	-0.2	5.6	27	110.2
Tultitlán	246,464	432,141	524,074	516,341	5.8	1.9	-0.1	66	155.6
Valle de Chalco Solidaridad	n.a.	323,461	357,645	391,731	n.a.	1	0.9	47	158.7
Villa del Carbón	27,283	37,993	44,881	51,498	3.4	1.6	1.4	303	21.6
Zumpango	71,413	99,774	159,647	280,455	3.4	4.7	5.8	224	45
TOTAL	15,563,795	18,396,677	20,116,842	21,804,515	2.4	1.8	1.6	7,866	76.6

Source: Delimitation of the Metropolitan Areas of Mexico 2015 (SEGOB, SEDATU, CONAPO, INEGI), Population Census 2020 (INEGI)

¹ The surface data was obtained from the Municipal Geostatistical Areas (AGEM), of the Geostatistical Framework, June 2016

² Average Urban Density. The surface data for the calculation of the AUD was obtained from the Urban Basic Geostatistical Areas (AGEB by its acronym in Spanish), from the Urban Geostatistical Cartography of the Population and Housing Census 2010

TREND OF METROPOLITAN AREA POPULATION GROWTH



Graphed by Cushman & Wakefield with information obtained from INEGI & CONAPO.

According to a study conducted by PwC, Mexico City is ranked as the richest city in Latin America. The city proper produces 15.8% of the country's gross domestic product. Mexico City alone would rank as the 30th largest economy in the world. Mexico City is the greatest contributor to the country's industrial GDP (15.8%) and the greatest contributor to the country's GDP in the service sector (25.3%). Due to the limited non-urbanized space at the south—most of which is protected through environmental laws—the contribution of Mexico City in agriculture is the smallest of all federal entities in the country.

Addendum C: Property Description

BASIC INFORMATION

Common Property Name:	Residencial Cero5Cien
Address:	Loma de las Palmas 18 Lomas de Vista Hermosa, Ciudad de Mexico 05100
Municipality:	Cuajimalpa de Morelos
Property Ownership Entity:	Irrevocable Guarantee Trust with Right to Reversion Number 3766, in which Banco Actinver S.A., I.B.M., Grupo Financiero Actinver intervene as trustee; as last settlor and beneficiary, D.I. Metropolitano S.A.P.I. de C.V.; as beneficiaries in the first place, the holders of the stock certificates identified with the ticker symbol "GICSA 18U".

SITE INFORMATION

	<u>Square Meters</u>	<u>Hectares</u>
Land Area:		
Main Parcel	55,834	5.58
Total Land Area:	55,834	5.58
Site Shape:	Irregularly shaped	
Site Topography:	Gently sloping	
Frontage:	Good	
Site Utility:	Good	

BUILDING INFORMATION

Type of Property:	Residential
Building Area	
Gross Building Area:	152,888 m ²
Net Rentable Area:	82,287 m ²
Land-to-Building Ratio:	0.37:1
Physical Construction Progress:	92%
Number of Buildings:	17
Number of Stories:	Five
Quality:	Excellent
Year Built:	2024
Year Renovated:	N/A
Condition:	Very Good
Actual Age:	0 Years
Effective Age:	0 Years
Remaining Economic Life:	90 Years
Parking:	
Number of Parking Spaces:	941
Parking Ratio (stalls per m²):	1 @ 87 m ²
Parking Type:	Subterranean

MUNICIPAL INFORMATION**Assessment Information:**

Assessing Authority	Cuajimalpa de Morelos
Assessor's Parcel Identification	356-006-01-000-9
Current Tax Year	2024
Current Tax Liability	\$8,839,845
Are taxes current?	It is assumed that taxes are current
Is a grievance underway?	Not to our knowledge
Subject's assessment is	At market levels

Zoning Information:

Municipality Governing Zoning	Cuajimalpa de Morelos
Current Zoning	"Habitacional Unifamiliar y/o Plurifamiliar y/u Oficinas y/o Servicios" (Single-family and/or Multi-family housing and/or Offices and/or Services)
Is current use permitted?	Not applicable

HIGHEST & BEST USE**As Though Vacant:**

A residential complex built to its maximum feasible building area according to market demand.

As Improved:

Not applicable as it is a land with buildings currently in construction progress.

Site Description

Location:	<p>Loma de las Palmas 18.</p> <p>Lomas de Vista Hermosa, Ciudad de Mexico, 05100.</p> <p>The subject property is located on the Loma de las Palmas street, which is located in an area at the western area of Mexico City. The access to the property is Loma de las Palmas and Loma Florida streets.</p>				
Shape:	Irregularly shaped				
Topography:	Gently sloping				
Land Area:	5.58 hectares / 55,834 square meters.				
Frontage:	<p>The subject property has frontage on the following streets:</p> <table border="0" style="margin-left: 40px;"> <tr> <td>Loma Florida:</td> <td style="text-align: right;">72 meters</td> </tr> <tr> <td>Loma de las Palmas (Est.):</td> <td style="text-align: right;">45 meters</td> </tr> </table>	Loma Florida:	72 meters	Loma de las Palmas (Est.):	45 meters
Loma Florida:	72 meters				
Loma de las Palmas (Est.):	45 meters				
Access:	The subject property has good access.				
Visibility:	The subject property has good visibility.				
Soil Conditions:	We were not given a soil report to review. However, we assume that the soil's load-bearing capacity is sufficient to support existing and/or proposed structure(s). We did not observe any evidence to the contrary during our physical inspection of the property. Drainage appears to be adequate.				
Site Improvements:	It is assumed that the site improvements will include asphalt paved parking areas and service street, curbing, signage, landscaping, artificial lake, yard lighting and drainage.				
Land Use Restrictions:	We do not know of any easements, encroachments, or restrictions that would adversely affect the site's use. However, we recommend a title search to determine whether any adverse conditions exist.				
Wetlands:	We were not given a wetlands survey to review. If subsequent engineering data reveal the presence of regulated wetlands, it could materially affect property value. We recommend a wetlands survey by a professional engineer with expertise in this field.				
Hazardous Substances:	We observed no evidence of toxic or hazardous substances during our inspection of the site. However, we are not trained to perform technical environmental inspections and recommend the hiring of a professional engineer with expertise in this field.				
Overall Site Utility:	The subject site is functional for its current use.				
Location Rating:	Very Good				

Comments: The land has a frontage to Loma de la Palma street and to a secondary street (Loma Florida). The property has access through both streets. The land shape is irregular, but still it allows the distribution of buildings around the center, and its natural sloping favors the interior views of the project. Considering these features, the site appears to be functional for its current office use.

Improvements Description (in Construction)

GENERAL DESCRIPTION

Year Built:	2024. It is expected to be completed on December 31, 2024
Year Renovated:	N/A.
Number of Buildings:	17.
Number of Stories:	5.
Land to Building Ratio:	0.37 to 1.
Gross Built Area:	152,888 square meters.
Gross Saleable Area:	82,287 square meters.
Physical Construction Progress:	92%.

CONSTRUCTION DETAIL

Basic Construction:	Steel and Concrete.
Foundation:	Concrete piles.
Framing:	Structural steel columns and beams.
Floors:	Concrete poured over a metal deck.
Exterior Walls:	Travertine marble and basalt stone.
Roof Type:	Flat with parapet walls.
Windows:	Thermal windows in aluminum frames.
Pedestrian Doors:	Glass, wood and metal.

MECHANICAL DETAIL

Heat Source:	None.
Heat System:	None.
Cooling System:	None.
Cooling Equipment:	N/A.

Plumbing:	The plumbing system is assumed to be adequate for the proposed use and in compliance with local law and building codes.
Electrical Service:	Electrical service will be obtained through <i>Comisión Federal de Electricidad</i> .
Electrical Metering:	Each owner will be separately metered.
Emergency Power:	The building will have three back-up generators.
Vertical Transportation:	There will be 37 passenger elevators and 17 freight elevators.
Fire Protection:	Hydrants & extinguishers
Security:	Exterior monitors

INTERIOR DETAIL

Layout:	The residential complex is divided in 17 buildings on 5 levels, and has 3 basements for parking. Each building has its own parking basement and there is an underground peripheral road that provides access to all the basements of the buildings. The apartment buildings are arranged around a central garden, where the artificial lake and most of the amenities will be located.
Floor Covering:	Laminated natural stone (black granite); concrete slab in apartments
Walls:	Laminated travertine marble, wood, exposed structure in apartments.
Ceilings:	Paint over drywall, wood, exposed structure on apartments
Lighting:	LED
Rest Rooms:	It is assumed that the property will have appropriate restrooms for women and men.

SITE IMPROVEMENTS

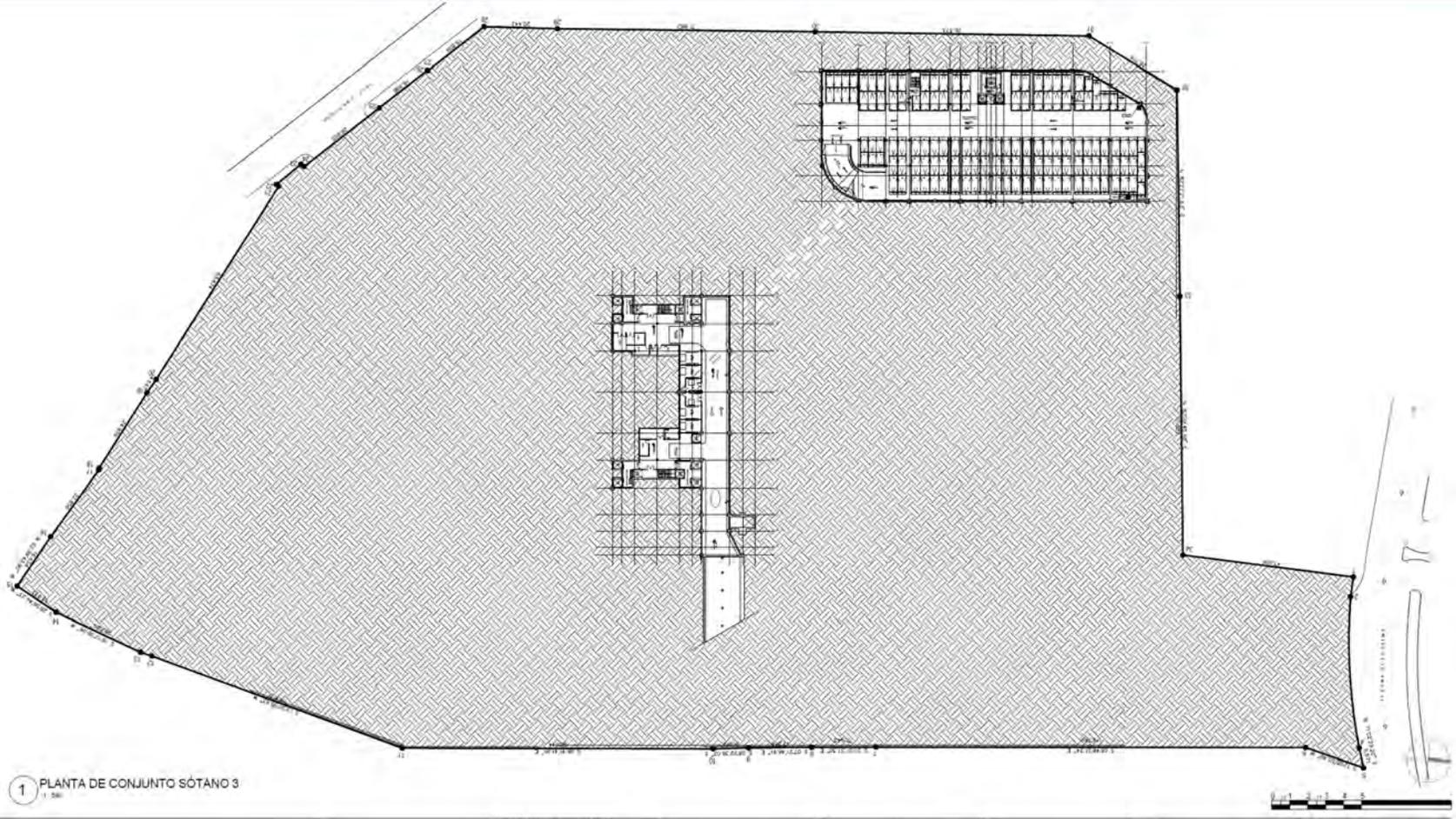
Parking:	The property will contain approximately 941 parking spaces, reflecting an overall parking ratio of 1 space per 87.45 m ² of saleable area.
Onsite Landscaping:	The site is landscaped with a variety of trees, shrubbery and grass.
Other:	It is assumed that the site improvements will include asphalt paved parking areas and service street, curbing, signage, landscaping, artificial lake, yard lighting and drainage.

SUMMARY

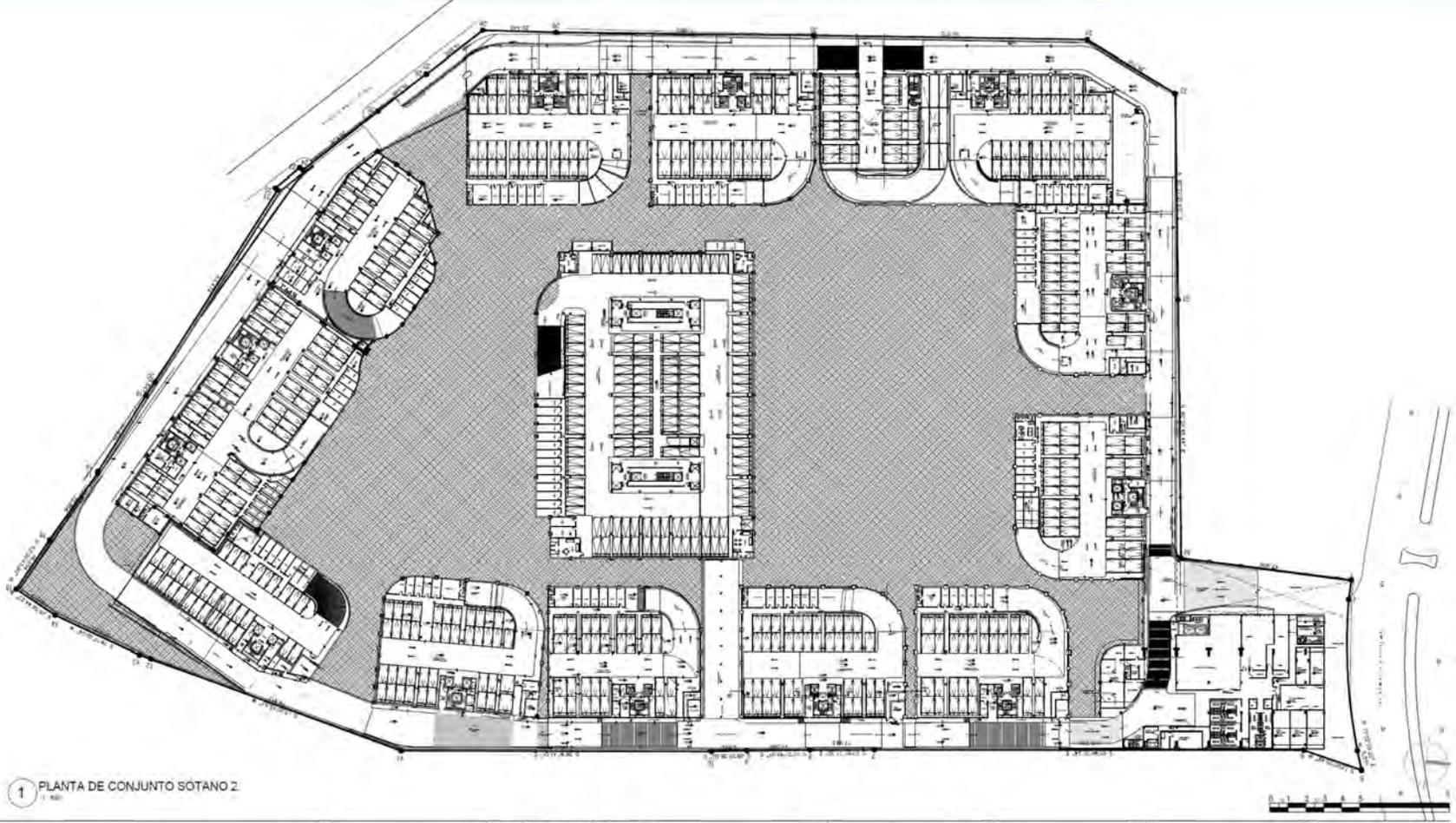
Condition:	Very Good.
Quality:	Excellent.
Property Rating:	After considering all of the physical characteristics of the subject, we have concluded that this property has an overall rating that is excellent, when measured against other properties in this marketplace.

Roof & Mechanical Inspections:	We did not inspect the roof of the model building, nor did we make a detailed inspection of the mechanical systems. The appraisers are not qualified to render an opinion regarding the adequacy or condition of these components. The client is urged to retain an expert in this field if detailed information is needed.
Actual Age:	0 year(s)
Effective Age:	0 year(s)
Expected Economic Life:	90 year(s)
Remaining Economic Life:	90 years(s)

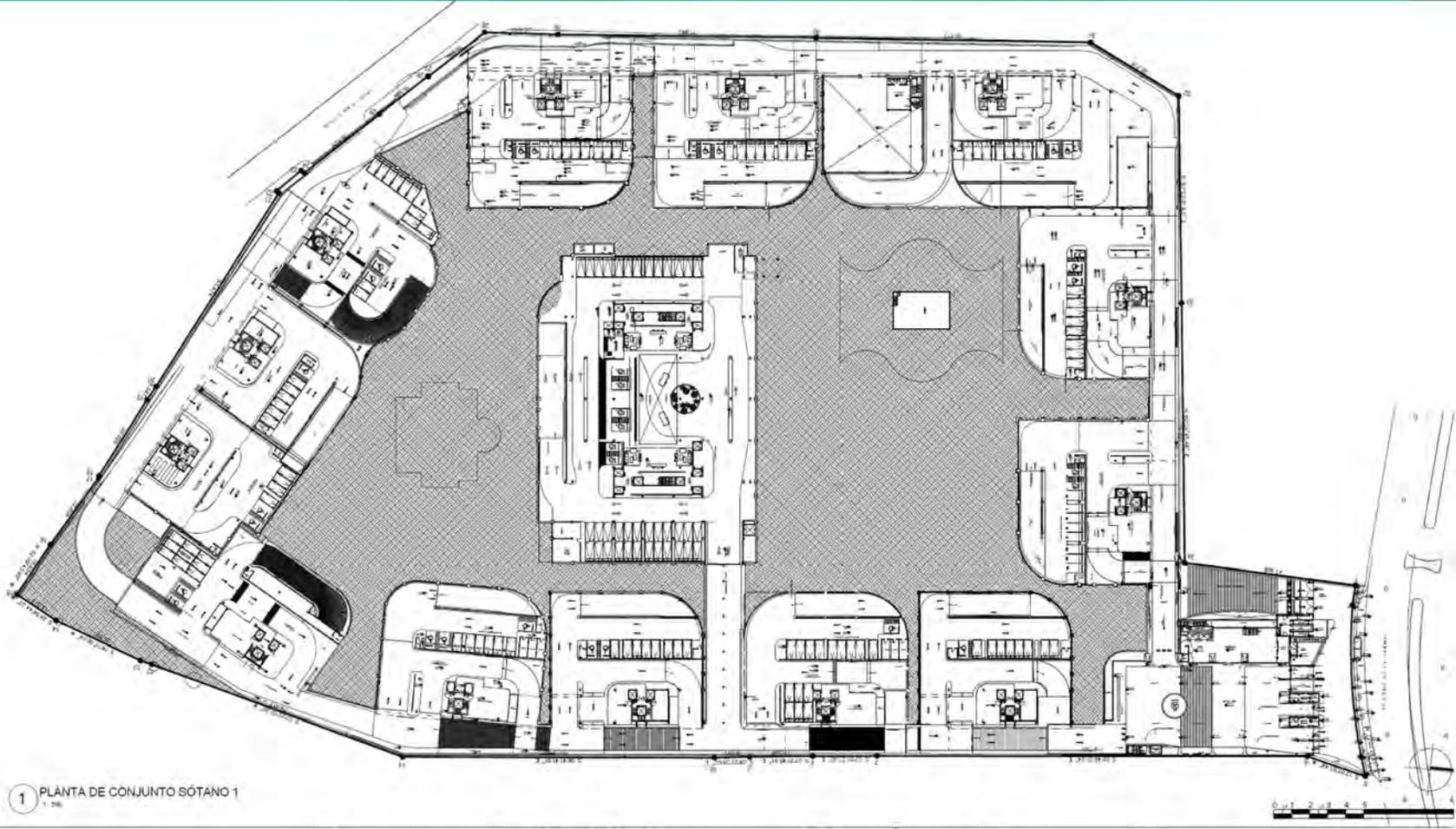
ARCHITECTURAL PROJECT – BASEMENT 3



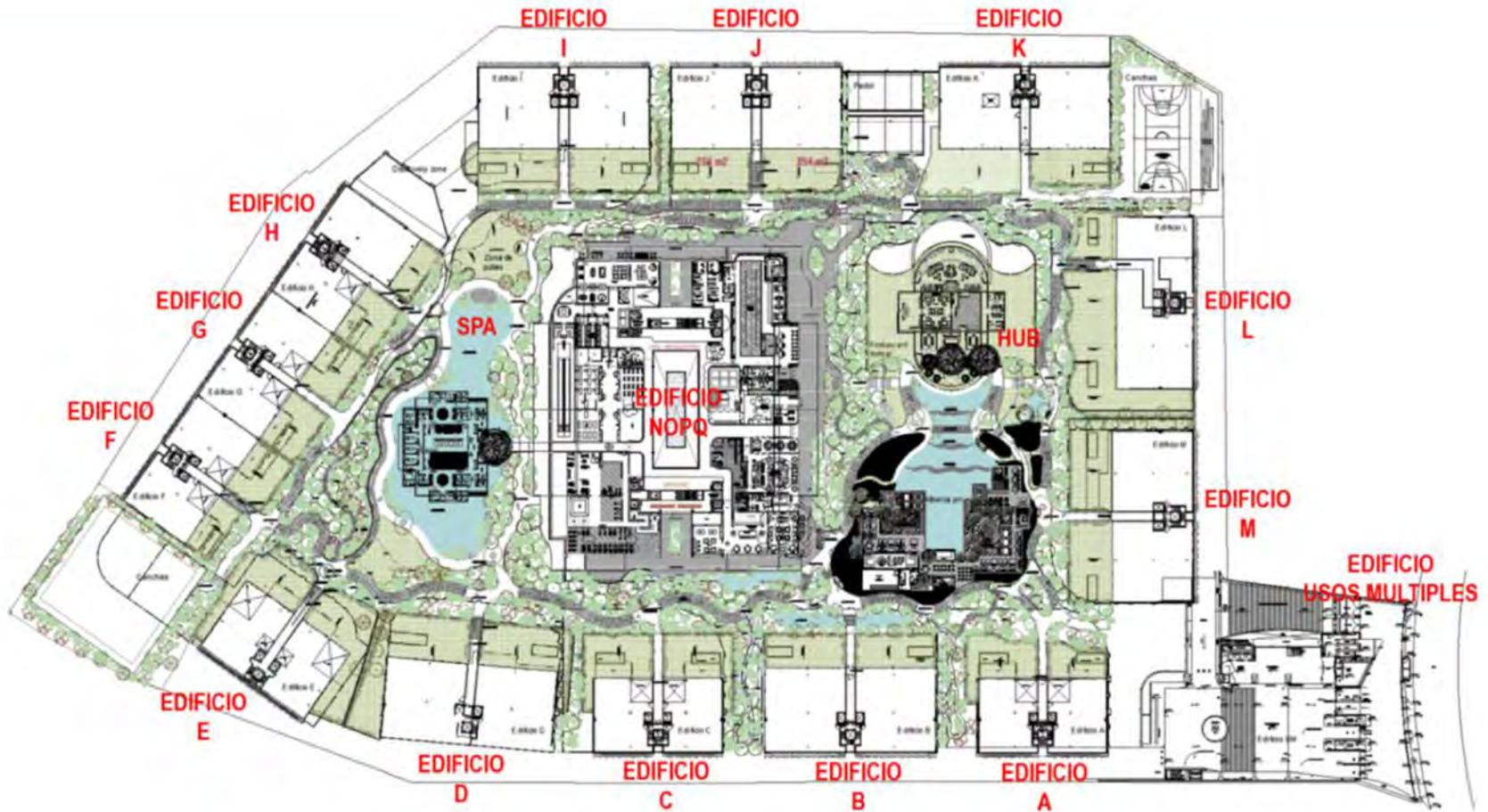
ARCHITECTURAL PROJECT – BASEMENT 2



ARCHITECTURAL PROJECT – BASEMENT 1



ARCHITECTURAL PROJECT – GENERAL FLOOR PLAN



ARCHITECTURAL PROJECT – AMENITIES

REDEFINIMOS
LA CIUDAD



SERVICIOS Y AMENIDADES EXCLUSIVOS

- 1** MARKET
CAFÉ & JUICE BAR
GOURMET MARKET
ICE CREAM CORNER
- 2** THE HUB
ISOLA HAVANA
PIANO BAR
- 3** SECOND ROUND
CARD ROOM
SPORTS BAR
- 4** KAZOO
NURSERY
SKETCH CORNER
- 5** SANTUARIO
- 6** LA TIENDA
- 7** THE LOUNGE
- 8** KANGAROOM
- 9** DISCOVERY PARK
- 10** LAKE POOL
- 11** HOUSE POOL
- 12** PADEL
- 13** TENNIS
- 14** LA CANCHA
- 15** CECINE
- 16** THE ALLEY
- 17** SIMULADOR VIRTUAL
- 18** PAVILLION
- 19** THE GYM
- 20** AENIMA

ARCHITECTURAL PROJECT – RENDERING



ARCHITECTURAL PROJECT – RENDERING



ARCHITECTURAL PROJECT – RENDERING



Addendum D: Real Property Taxes and Assessments

The subject property is located in the taxing jurisdiction of Cuajimalpa de Morelos, and the assessor's parcel identification is 356-006-01-000-9. We assume that the taxes are current and there is no debt or lien. The most recent available taxes data for the property are presented in the following table.

PROPERTY ASSESSMENT INFORMATION	
Assessor's Parcel Number:	356-006-01-000-9
Assessing Authority:	Cuajimalpa de Morelos
Current Tax Year:	2024
Are taxes current?	It is assumed that taxes are current
Is there a grievance underway?	Not to our knowledge
The subject's assessment and taxes are:	At market levels
TAX LIABILITY	
Total Property Taxes	\$8,839,845

Compiled by Cushman & Wakefield S. de R.L. de C.V.

Addendum E: Zoning

We were provided with a Zoning Certificate, which establishes that the land has the following land use: "Habitacional Unifamiliar y/o Plurifamiliar y/u Oficinas y/o Servicios" (Single-family and/or Multi-family housing and/or Offices and/or Services). A summary of the subject's zoning is provided in the following table:

ZONING	
Municipality Governing Zoning:	Cuajimalpa de Morelos
Current Zoning:	"Habitacional Unifamiliar y/o Plurifamiliar y/u Oficinas y/o Servicios" (Single-family and/or Multi-family housing and/or Offices and/or Services)
Current Use:	Residential
Is current use permitted:	Not applicable
Permitted Uses:	Permitted uses within this district include housing, office, retail.
Prohibited Uses:	Prohibited uses within this district include industrial.

ZONING REQUIREMENTS	CODE	SUBJECT INFORMATION	SUBJECT COMPLIANCE
Lot Area:	55,834 m ²	55,834 m ²	Complying
Maximum Building Height:	5.0 levels	5.0 levels	Complying
Maximum Floor Area Ratio (FAR):	1.57 times lot area	1.42 times lot area	Complying
Maximum Lot Coverage (% of lot area):	40%	37%	Complying
Maximum Buildable Area:	87,696 m ²	79,333 m ²	Complying
Maximum Number of Housing Units Allowed:	112 units	104 units	Complying
Required On-Site Parking:	3.5 stalls per unit + 25% incr. + 15% visitors	941 stalls	Complying

Compiled by Cushman & Wakefield S. de R.L. de C.V.

Zoning Compliance

Property value is affected by whether or not an existing or proposed improvement complies with zoning regulations, as discussed below.

Complying Uses

An existing or proposed use that complies with zoning regulations implies that there is no legal risk and that the existing improvements could be replaced "as-of-right."

Pre-Existing, Non-Complying Uses

In many areas, existing buildings pre-date the current zoning regulations. When this is the case, it is possible for an existing building that represents a non-complying use to still be considered a legal use of the property. Whether or not the rights of continued use of the building exist depends on local laws. Local laws will also determine if the existing building may be replicated in the event of loss or damage.

Non-Complying Uses

A proposed non-complying use to an existing building might remain legal via variance or special use permit. When appraising a property that has such a non-complying use, it is important to understand the local laws governing this use.

Other Restrictions

We know of no deed restrictions, private or public, that further limit the subject property's use. The research required to determine whether or not such restrictions exist is beyond the scope of this appraisal assignment. Deed restrictions are a legal matter and only a title examination by an attorney or title company can usually uncover such restrictive covenants. We recommend a title examination to determine if any such restrictions exist.

Zoning Conclusions

We analyzed the zoning requirements in relation to the subject property, and considered the compliance of the existing or proposed use. We are not experts in the interpretation of complex zoning ordinances but based on our review of public information, the subject property appears to be a complying use

ZONING CERTIFICATE



SECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO Y VIVIENDA



2018

Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo

FECHA DE EXPEDICIÓN: 23 DE MAYO DE 2018

FOLIO N° 28694-151HEMA18

DATOS DEL PREDIO O INMUEBLE (Datos proporcionados por el interesado en términos del Artículo 32 de la Ley de Procedimiento Administrativo del Distrito Federal y del Artículo 310 del Nuevo Código Penal para el Distrito Federal)

LOMA DE LAS PALMAS		18		
Calle	N° Of.	Casa	Manzana	Lote
LOMAS DE VISTA HERMOSA		05100		
Colonia	Poblado	Código Postal		
CUAJIMALPA DE MORELOS		356-006-01-000-9		
Delegación		Cuenta Predial		

ZONIFICACIÓN. Certifico que de acuerdo al Programa Parcial de Desarrollo Urbano LOMAS DE VISTA HERMOSA del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para la Delegación CUAJIMALPA DE MORELOS, aprobado por la H. Asamblea de Representantes del Distrito Federal y publicado en la Gaceta Oficial del Distrito Federal los días 10 de abril y 31 de julio de 1997 para los efectos de obligatoriedad y cumplimiento por parte de particulares y autoridades, determina que al predio o inmueble de referencia le aplican DOS ZONIFICACIONES: 1. USOS EXISTENTES * y 2. Habitacional Unifamiliar y/o Plurifamiliar y/o Oficinas y/o Servicios*.

Deberá solicitar ante la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda el "Dictamen de Determinación de Límites de Zonificación de los Programas de Desarrollo Urbano", a fin de conocer la superficie del predio que corresponde a cada una de las zonificaciones y con ello la superficie máxima de construcción permitida.

ASIMISMO LE APLICA LA NORMA DE PREDIOS CON FRENTE A LA VIALIDAD LA PALMA, PARAMENTO SUR.

Los predios con frente a la Vialidad La Palma, señalados en el plano de usos del suelo que forma parte inseparable del presente instrumento, tendrán un uso de Habitacional Unifamiliar y/o Plurifamiliar y/o Oficinas y/o Servicios, con una altura máxima de 12.00 m., a partir de su primer desplante.

Asimismo, mediante el "ACUERDO POR EL QUE SE APRUEBA EL DICTAMEN PARA LA CONSTITUCIÓN DEL POLÍGONO DE ACTUACIÓN, MEDIANTE EL SISTEMA DE ACTUACIÓN PRIVADO, EN EL PREDIO UBICADO EN LA CALLE LOMA DE LAS PALMAS NÚMERO 18, COLONIA LOMAS DE VISTA HERMOSA, DELEGACIÓN CUAJIMALPA DE MORELOS", de fecha 16 de marzo de 2018, signado por el Secretario de Desarrollo Urbano y Vivienda e inscrito en el Registro de los Planes y Programas en el Libro V de POLÍGONOS DE ACTUACIÓN, Volumen Uno, Acta 434, Fecha de Inscripción 17 de mayo de 2018, se dictamina procedente lo siguiente:

"ACUERDO POR EL QUE SE APRUEBA EL DICTAMEN PARA LA CONSTITUCIÓN DEL POLÍGONO DE ACTUACIÓN, MEDIANTE EL SISTEMA DE ACTUACIÓN PRIVADO, EN EL PREDIO UBICADO EN LA CALLE LOMA DE LAS PALMAS NÚMERO 18, COLONIA LOMAS DE VISTA HERMOSA, DELEGACIÓN CUAJIMALPA DE MORELOS.

PRIMERO. SE APRUEBA LA CONSTITUCIÓN DEL POLÍGONO DE ACTUACIÓN, conforme a lo establecido en el Dictamen número SEDUVI/CGDAU/DGDU/D-PCU/0292018 de fecha 16 de marzo de 2018, que forma parte integrante del presente Acuerdo, bajo el Sistema de Actuación Privado, delimitado por el predio ubicado en la calle Loma de las Palmas número 18, Colonia Lomas de Vista Hermosa, Delegación Cuajimalpa de Morelos, conforme a lo establecido en los considerandos II, III, IV y V con los siguientes nuevos lineamientos:

Predio	Superficie	Zonificación	Altura	Área libre	Área Máxima de	Sup. Máxima de	Densidad
	m ²			Mínima	Desplante	Construcción	
				m ²	m ²	m ²	
Loma de las Palmas N.º 18	55,634.286	Habitacional Unifamiliar, Plurifamiliar, Oficinas y/o Comercio y/o Servicios	Hasta 5 (cinco) niveles	33,515.786	22,318.50	87,695.88 m ² S.N.B. 1,571.54 m ² R.N.B. Habitables	Hasta 112 Viviendas

A petición del interesado y conforme a la Justificación Técnica del Perito en Desarrollo Urbano Arquitecto Hugo García Pérez, con número de registro PDU-0064, en el espacio destinado a Motor Lobby de la torre de amenities, se libera la altura máxima de entrepiso de 4.50 metros a 6.85 metros, por tratarse de una estructura de que funciona a tensión a través de rutas de carga, permitiendo la distribución de amenities a "flore", soportando el volumen central a través de trabes principales conectadas a columnas laterales, sin necesidad de contar con columnas centrales, anealciendo así la liberación del entrepiso y el elemento estructural; en el espacio de Salón de Eventos ubicado en el Segundo Nivel, se libera la altura máxima de entrepiso de 4.50 m a 5.40 metros, lo anterior para cumplir con las condiciones adecuadas de temperatura, humedad, ventilación, higiene y seguridad que requieren las instalaciones adicionales, tales como sistema de aire acondicionado y la red de protección contra incendios, asimismo, se libera la altura máxima de entrepiso de 3.60 metros a 4.14 metros, en todos los niveles destinados a vivienda, esto con la finalidad de no afectar la continuidad del diseño arquitectónico y proponer una estructura que permita un correcto aprovechamiento del espacio, cumpliendo con las necesidades de confort y habitabilidad y temperatura que requieren los espacios, es importante señalar que únicamente en el área correspondiente a la estancia de cada vivienda, se libera la altura máxima de entrepiso para alcanzar los 8.28 metros, en los cuales no se podrá construir mezzanine, tapanco o niveles intermedios.

SEGUNDO. Para la ejecución del Polígono de Actuación, el propietario deberá cumplir todas las condiciones señaladas en el Considerando VI.

TERCERO.

CUARTO.

QUINTO. El solicitante de la Constitución del Polígono de Actuación, ejerció los derechos contenidos en el Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo, folio número 49527-151HEMA17 de fecha 18 de agosto de 2017 por lo que una vez inscrito el presente acuerdo en el Registro de Planes y Programas de Desarrollo Urbano de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda, estará vigente hasta 365 días posteriores a que se modifique el Programa Parcial de Desarrollo Urbano Lomas de Vista Hermosa, que forma parte del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Cuajimalpa de Morelos publicado en la Gaceta Oficial del Distrito Federal los días 10 de abril y 31 de julio de 1997.

SEXTO. El presente Acuerdo, no exime al interesado del cumplimiento de las demás disposiciones legales y reglamentarias aplicables en la materia, por lo que su incumplimiento dará lugar a las sanciones que las autoridades competentes impongan.

SÉPTIMO. Con fundamento en lo dispuesto por los artículos 7º fracción III, 108, 109 y 110 de la Ley de Procedimiento Administrativo del Distrito Federal, se hace del conocimiento del interesado que cuenta con quince días hábiles, contados a partir del día siguiente en que surta sus efectos la notificación de la presente, para que interponga el recurso de inconformidad correspondiente, debiendo dirigir al superior jerárquico del suscrito, o bien, a su elección, podrá intentar el juicio de nulidad ante el Tribunal de lo Contencioso Administrativo del Distrito Federal.

OCTAVO.

CONSIDERANDO

VI. Del cúmulo documental se aprecia que se deberán cumplir con las siguientes condicionantes, apercibiendo al interesado que en caso contrario será sancionado conforme a la normatividad aplicable:

1. Cumplir con las Normas Generales de Ordenación números 4, 7, 8 y 19 así como las restricciones establecidas por el Programa Parcial de Desarrollo Urbano Lomas de Vista Hermosa, que forma parte del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Cuajimalpa de Morelos.
2. Cumplir con las Normas Complementarias Particulares para Vivienda Plurifamiliar, Predios con frente a la vialidad La Palma, Paramento Sur del Programa Parcial de Desarrollo Urbano Lomas de Vista Hermosa del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Cuajimalpa de Morelos.
3. Los usos permitidos serán los establecidos en la zonificación Habitacional Unifamiliar, Plurifamiliar, Oficinas y/o Comercio y/o Servicios del Programa Parcial de Desarrollo Urbano Lomas de Vista Hermosa del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Cuajimalpa de Morelos, publicado en la Gaceta Oficial del Distrito Federal los días 10 de abril y 31 de julio de 1997.
4. Cumplir con lo indicado en el Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal y sus Normas Técnicas Complementarias vigentes. (SIC)

NOTA: ESTE DOCUMENTO ÚNICAMENTE ES VÁLIDO EN ORIGINAL, SIN QUE PRESENTE TACHADURAS, ENMIENDAS O ALTERACIONES. CUALQUIER ALTERACIÓN A ESTE DOCUMENTO CONSTITUYE EL DELITO DE FALSIFICACIÓN DE DOCUMENTOS, PREVISTO Y SANCIONADO POR EL ARTÍCULO 339 Y DEMÁS RELATIVOS DEL CÓDIGO PENAL DEL DISTRITO FEDERAL.



142037

CONTINÚA AL REVERSO

ZONING CERTIFICATE

FECHA DE EXPEDICIÓN: 23 DE MAYO DE 2018 FOLIO N° 28694-151HEMA18

USOS DEL SUELO. Habitacional Unifamiliar y/o Plurifamiliar y/o Oficinas y/o Servicios.
-Vivienda Unifamiliar.-, -Vivienda Plurifamiliar.-, -Oficinas Privadas.-, -Galerías de arte, museos, centro de exposiciones temporales y salas de concierto.-, -Socorros de bancos, casas de cambio, casas de bolsa y agencias de viajes.-, -Estacionamientos Públicos y Privados.-, -Plazas, Explanadas, Jardines y Parques.-
Nota: Los usos del suelo no especificados en esta Tabla, están Prohibidos.

NORMAS DE ORDENACIÓN.

Este predio deberá sujetarse a las restricciones establecidas en el Programa de Desarrollo Urbano vigente.

Nota: Los usos del suelo no especificados en esta Tabla, están Prohibidos.
(2) De conformidad con lo dispuesto en los Artículos 83 de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, Artículos 76, 77 y 78 del Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal y en la Norma General de Ordenación N° 19, se requiere la aprobación del Dictamen de Impacto Urbano, Estudio de Impacto Ambiental o Dictamen de Impacto Urbano-Ambiental a través del cual se hará constar las posibilidades de dotación de agua, servicios de drenaje y desagüe de agua pluvial, impacto ambiental, viabilidad y uso del suelo para el predio o inmueble de referencia, para la obtención de la autorización, la Licencia o el Registro de la Manifestación de Construcción correspondiente.

* Con base en lo señalado en la Norma General de Ordenación No. 18, referente a "Predios con dos o más zonificaciones, deberá solicitar ante la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda el "Dictamen de Determinación de Límites de Zonificación de los Programas de Desarrollo Urbano", a fin de conocer la superficie del predio que corresponde a cada una de las zonificaciones y con ello la superficie máxima de construcción permitida.

PREDIOS CON FRENTE A LA VIALIDAD LA PALMA, PARAMENTO SUR.

Los predios con frente a la Vialidad La Palma, señalados en el plano de usos del suelo que forma parte inseparable del presente instrumento, tendrán un uso de habitacional unifamiliar y/o plurifamiliar y/o oficinas y/o servicios, con una altura máxima de 12.00 m., a partir de su primer desplante.

USOS EXISTENTES.

Los usos del suelo autorizados antes de la entrada en vigor de la presente Zona Especial de Desarrollo Controlado "Lomas de Vista Hermosa" y que se encuentran señalados en el plano de usos del suelo, que forma parte integrante de la presente ZEDEC podrán continuar con su uso actual, sin ampliar sus actuales instalaciones, ni la capacidad de servicio, en caso de que se pretenda dedicar estos predios a otros usos, solo podrán optar por el uso habitacional unifamiliar conforme a las normas especificadas en esta ZEDEC.

Así mismo, los propietarios poseedores o usuarios de estos giros deberán de presentar a la delegación del departamento del Distrito Federal en Cuajimalpa de Morelos, a la asociación de residentes de la colonia Lomas de Vista Hermosa, la asociación de residentes y vecinos de Lomas de Vista Hermosa, Segunda sección, A.C. y a la Dirección General de Reordenación Urbana y Protección Ecológica, la documentación Oficial que sirvió de base para la autorización del Uso del Suelo. De no cumplir con lo anterior se llevará a cabo un análisis entre las partes anteriormente mencionadas, a fin de permitir su regularización o posible cesarum.

ESTACIONAMIENTO.

Con el propósito de minimizar los problemas de estacionamiento en la poligonal de este Programa Parcial, los futuros desarrollos deberán cumplir con lo establecido por el Artículo 80 del Reglamento de Construcciones, más los incrementos que se señalan enseguida:

Table with 2 columns: TIPO DE EDIFICACIÓN and INCREMENTOS DE CAJONES DE ESTACIONAMIENTO. Rows include Habitacional Unifamiliar (25%), Habitacional Plurifamiliar (25% y 15% para visitantes).

Los requerimientos anteriores de estacionamiento se deberán proporcionar invariablemente dentro del predio que los origina y sus accesos y salidas se deberán ubicar sobre las vialidades principales.

NORMAS COMPLEMENTARIAS PARTICULARES

VIVIENDA UNIFAMILIAR.

Se permite la construcción de una vivienda por cada 500 m² de superficie de terreno, que es el lote tipo, y en aquellos predios oficialmente reconocidos a la fecha de la firma del presente instrumento la altura máxima de la edificación será de 8.00 m. a partir de su primer desplante, considerándose dentro de esta limitante de altura a los cuartos de servicio, trancos, etc., así mismo se deberá respetar un área libre de construcción, la cual podrá ser utilizada como estacionamiento con material que permita la filtración de agua al subsuelo, misma que será proporcional a la superficie del predio, y que a continuación se indica:

Table with 2 columns: SUP. DEL TERRENO and SUP. LIBRE DE CONSTRUCCIÓN. Rows include Hasta 200 m² (30%), De 201 hasta 300 m² (35%), De 301 hasta 400 m² (40%), De 401 hasta 500 m² (50%), Y de más de 501 m² (60%).

VIVIENDA PLURIFAMILIAR.

Para predios mayores a 500 m² se podrá construir una vivienda por cada 500 m² de terreno y el número de viviendas será el que resulte de dividir la superficie total del predio entre 500 m² que es el lote tipo, cuando el resultado de la división tenga una fracción decimal de 0.5 mayor, se cerrará al número entero inmediato superior, igualmente cuando la fracción decimal sea menor a 0.5 se ajustará al número inmediato inferior. La altura máxima en terrenos con pendiente igual o mayor al 15%, será de 5 niveles a partir de su primer desplante sin rebasar los 9.00 m. sobre nivel de banqueta; asimismo para terrenos con pendiente menor al 15% la altura máxima de construcción será de 9.00 m. a partir de su primer desplante; el cuarto de sirvientes o de servicio, se deberán considerar dentro de los 9.00 m. de altura indicados. Se deberá respetar un área libre de construcción del 60% de la superficie del terreno, la cual podrá ser utilizada como estacionamiento, donde un 30% mínimo deberá contar con material que permita la filtración del agua al subsuelo.

FUSIÓN DE PREDIOS.

Para los predios comprendidos dentro de este Programa Parcial, cuando la fusión involucre terrenos de diferentes usos del suelo permitidos, se mantendrá el uso para cada una de las partes originalmente motivo de la fusión, de conformidad con la notificación del plano de usos del suelo permitido, se Asimismo cuando la fusión involucre lotes con diferentes alturas de construcción permitidas, se aplicará la correspondiente a cada uno de los predios fusionados, de conformidad con el plano de uso del suelo anexo que indica las alturas.

* Las restricciones establecidas en el presente Certificado, no exime del cumplimiento de las demás disposiciones legales y reglamentarias aplicables en la materia, por lo que el incumplimiento de las mismas, dará lugar a las sanciones que las autoridades competentes impongan.

Los proyectos deberán contemplar los criterios mínimos de antropometría y habitabilidad señalados en el Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal vigente y en sus Normas Técnicas Complementarias.

Para los casos de Registro de Manifestación de Construcción tipo "B" ante la Delegación correspondiente, el interesado deberá de solicitar previamente al Sistema de Aguas de la Ciudad de México, el Dictamen de Factibilidad de dotación de los servicios hidráulicos de agua potable, agua residual tratada y drenaje, con fundamento en los artículos 4 fracción XI y 62 de la Ley de Aguas del Distrito Federal vigente.

Con fundamento en lo dispuesto por los artículos 109 y 109 de la Ley de Procedimiento Administrativo del Distrito Federal, "Los interesados afectados por los actos y resoluciones de las autoridades administrativas podrán, a su elección interponer el recurso de inconformidad previsto en esta Ley o interlar el juicio de nulidad ante el Tribunal...". "El término para interponer el recurso de inconformidad será de quince días hábiles, contados a partir del día siguiente al en que surta sus efectos la notificación de la resolución que se recurra, o de que el recurrente tenga conocimiento de dicha resolución." observando lo dispuesto en los artículos 110, 111 y 112 del mismo Ordenamiento Legal.

"La vigilancia del cumplimiento de lo establecido en este Certificado, previo al registro de cualquier Manifestación, Licencia, Permiso o Autorización, es facultad del Órgano Político-Administrativo en cada demarcación territorial, es decir, de la Delegación correspondiente, de conformidad con el Artículo 8 de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal; y en caso de que el promovente pretenda obtener los beneficios de este sin cumplir con la misma, se estará a lo dispuesto en el Artículo 310 del Nuevo Código Penal para el Distrito Federal, que a la letra cita:

"Al que para obtener un beneficio indebido para sí o para otro, simule un acto jurídico, un acto o escrito judicial o altere elementos de prueba y los presente en juicio, o realice cualquier otro acto tendiente a inducir a error a la autoridad judicial o administrativa, con el fin de obtener sentencia, resolución o acto administrativo contrario a la ley, se le impondrán de seis meses a seis años de prisión y de cincuenta a doscientos cincuenta días multa. Si el beneficio es de carácter económico, se impondrán las penas previstas para el delito de fraude. Este delito se perseguirá por querrela, salvo que la cuantía o monto exceda de cinco mil veces el salario mínimo general vigente en el Distrito Federal; al momento de realizarse el hecho".

Una vez realizado en tiempo y forma el trámite para el cual fue solicitado el presente Certificado, NO SERÁ NECESARIO OBTENER UNA NUEVA CERTIFICACIÓN, a menos que se modifique el uso y superficie por el que se solicitó el inmueble, o a través de los Programas de Desarrollo Urbano que entren en vigor, de conformidad con lo establecido en el párrafo cuarto del artículo 158 del Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal vigente publicado en la Gaceta Oficial del Distrito Federal el 15 de marzo de 2018.

AREAS DE ACTUACIÓN

No Aplica.

NORMAS GENERALES DE ORDENACIÓN

BASES QUE APLICAR, EN SU CASO:

NORMA 4. Referente a "Área libre de Construcción y Recarga de Agua Pluvial al Subsuelo"

NORMA 7. Referente a "Alturas de Edificación y Restricciones en la colindancia Posterior del Predio"

NORMA 8. Referente a "Instalaciones permitidas por encima del número de niveles."

NORMA 19. Referente al "Estudio de Impacto Urbano".

CARACTERÍSTICA PATRIMONIAL

No Aplica.

Esta certificación se otorga con fundamento en lo dispuesto por los Artículos 8, 14 y 18 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; Artículos 1, 2, 3, 4, fracción III, 7, fracciones I, X, XIV y XXIV, Título segundo Capítulo segundo, Título cuarto Capítulo segundo, 87, 89, 90, 92 de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal; Artículos 4 fracción IX, 17 fracción V, 20, 21, 158 fracción I, 159, 160 fracción I, Transitorios Segundo y Tercero del Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal; Artículos 2 fracción II y 6 Fracciones VI, VII, VIII, IX y X de la Ley de Procedimiento Administrativo del Distrito Federal; Artículos 1, 7 fracción II numeral 1 y 1.2, 49 y 50A fracciones III, IV, V, VI y VII del Reglamento Interior de la Administración Pública del Distrito Federal, y Artículos 1, 15 fracción II y 24 fracciones X y XX de la Ley Orgánica de la Administración Pública del Distrito Federal, disposiciones de orden público e interés social, obligatorias para los particulares y las autoridades, con fundamento en lo dispuesto en el Acuerdo por el que se reforma y otorga el diverso por el que se crea la Ventanilla Única de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda del Distrito Federal, publicado en la Gaceta Oficial N° 172 de fecha 18 de septiembre del año 2007. Este documento no constituye autorización o licencia, únicamente certifica el aprovechamiento del uso del suelo, sin perjuicio de cualquier otro requisito que señalen otras disposiciones de la materia. La vigencia del presente Certificado es de un año contado a partir del día siguiente de su expedición, en términos de la fracción I, párrafo segundo del Artículo 158 del Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal.

Pago de derechos recibo N° 9415180096880C2WK600

ARQ. ANA VICTORIA ARIAS VELÁZQUEZ
CERTIFICADORA DE LA DIRECCIÓN DEL REGISTRO DE LOS PLANES Y PROGRAMAS
2018
CERTIFICACIÓN

NOTA: ESTE DOCUMENTO ÚNICAMENTE ES VÁLIDO EN ORIGINAL, SIN QUE PRESENTE TACHADURAS, ENMENDADURAS O ALTERACIONES. CUALQUIER ALTERACIÓN A ESTE CERTIFICADO CONSTITUYE EL DELITO DE FALSIFICACIÓN DE DOCUMENTOS, PREVISTO Y SANCIONADO POR EL ARTÍCULO 339 Y DEMÁS RELATIVOS DEL CÓDIGO PENAL PARA EL DISTRITO FEDERAL.

Addendum F: Property Valuation

The following tables provide support for our value conclusions stated herein.

VALUATION INDICES (MXN)	Market Value As-Is	Prospective Market Value Upon Completion
VALUE DATE	June 17, 2024	December 31, 2024
Land Value		
Indicated Value:	\$2,420,000,000	N/A
Per Square Meter:	\$43,342.54	N/A
COST APPROACH		
Physical Construction Progress:	92%	100%
Indicated Value:	\$5,600,000,000	\$6,000,000,000
Per Square Meter (Saleable Area)	\$68,055	\$72,916
Per Square Meter (GBA)	\$36,628	\$39,245
INCOME CAPITALIZATION APPROACH		
Yield Capitalization		
Projection Period:	N/A	5 Years
Internal Rate of Return:	N/A	12.00%
Indicated Value:	N/A	\$6,230,000,000
Per Square Meter (Saleable Area):	N/A	\$75,711
Income Capitalization Approach		
Indicated Value:	N/A	\$6,230,000,000
Per Square Meter (Saleable Area):	N/A	\$75,711
FINAL VALUE CONCLUSION		
Real Property Interest:	Fee Simple	Fee Simple
Concluded Value:	\$5,600,000,000	\$6,230,000,000
Per Square Meter (Saleable Area):	\$68,055	\$75,711
EXPOSURE AND MARKETING TIME		
Exposure Time:	12	
PROSPECTIVE AGGREGATE VALUE OF APARTMENTS*		
Indicated Value:	N/A	\$7,690,000,000
Per Square Meter (Saleable Area):	N/A	\$93,454

*The Prospective Aggregate Value of Apartments assumes the entire possession of the property, as well as the individualized sale of apartments (value of all sales) at the date of Completion.

Market Value As Is (June 17, 2024)

Land Valuation

We employed two methodologies to develop an opinion of land value: The Sales Comparison Approach and Development Method.

Sales Comparison Approach

We examined current offerings and analyzed prices buyers have recently paid for comparable sites. If the comparable was superior to the subject, a downward adjustment was made to the comparable sale. If inferior, an upward adjustment was made.

The most widely used and market-oriented unit of comparison for properties with characteristics similar to those of the subject is price per square meter of land. All transactions used in this analysis are based on the most appropriate method used in the local market.

The major elements of comparison used to value the subject site include the property rights conveyed, the financial terms incorporated into the transaction, the conditions or motivations surrounding the sale, changes in market conditions since the sale, the location of the real estate, its utility and the physical characteristics of the property.

The comparables and our analysis are presented on the following pages.

SUMMARY OF LAND SALES

SUMMARY OF LAND SALES														
PROPERTY INFORMATION								TRANSACTION INFORMATION						
No.	Location	Size (m ²)	Max FAR	Potential Building Area	Zoning	Site Utility	Public Utilities	Grantor	Grantee	Property Rights Conveyed	Sale Date	Sale Price	\$/m ² Land	\$/m ² Build.
S	Subject Property	55,834	1.57	87,696	Single-family and/or Multi-family housing and/or Offices and/or Services	Good	All available							
1	Carr. Méx-Toluca, Cuajimalpa, CDMX	18,500	8.41	155,586	HM 22/50 & H 3/50	Good	All Available	Closed	Confidential	Fee Simple	9/16	\$811,000,000	\$43,837.84	\$5,212.54
2	C. Ignacio Zaragoza 38, Lomas Altas, Miguel Hidalgo, CDMX	59,661	1.36	81,000	Habitacional 10 niveles y Área Verde	Good	All Available	Available	Available	Fee Simple	6/24	\$4,000,000,000	\$67,045.47	\$49,382.72
3	Vialidad de Hueyeltlaco, Huixquilucan, Edo. Méx.	22,300	4.04	90,000	Mixed Use	Good	All Available	Available	Available	Fee Simple	6/24	\$826,206,080	\$37,049.60	\$9,180.07
4	Prol. Vasco de Quiroga, Santa Fe, Cuajimalpa, CDMX	19,164	4.50	86,238	HSO 18/75/Z	Good	All Available	Available	Available	Fee Simple	6/24	\$887,523,168	\$46,312.00	\$10,291.56
5	Lomas de Chamizal, Cuajimalpa, CDMX	10,692	2.10	22,453	HC 3/30	Good	All Available	Available	Available	Fee Simple	6/24	\$300,000,000	\$28,058.36	\$13,361.12
STATISTICS														
Low		10,692	1.36	22,453							9/16	\$300,000,000	\$28,058.36	\$5,212.54
High		59,661	8.41	155,586							6/24	\$4,000,000,000	\$67,045.47	\$49,382.72
Average		26,063	4.08	87,055							11/22	\$1,364,945,850	\$44,460.65	\$17,485.60

Compiled by Cushman & Wakefield S. de R.L. de C.V.

LAND SALE ADJUSTMENT GRID

		Economic Adjustments (Cumulative)					Property Characteristic Adjustments (Additive)						
No.	Price per m ² Land & Date	Property Rights Conveyed	Conditions of Sale	Financing	Market ⁽¹⁾ Conditions	Per m ² Land Subtotal	Location	Size	Public Utilities	Utility ⁽²⁾	Other	Adj. Price per m ² Land	Overall
1	\$43,837.84 9/16	Fee Simple 0.0%	Arm's-Length 0.0%	None 0.0%	Inferior 21.9%	\$53,432.95 21.9%	Similar 0.0%	Smaller -15.0%	Similar 0.0%	Inferior 10.0%	Superior -20.0%	\$40,074.71 -25.0%	Superior
2	\$67,045.47 6/24	Fee Simple 0.0%	Asking -10.0%	None 0.0%	Similar 0.0%	\$60,340.93 -10.0%	Superior -15.0%	Similar 0.0%	Similar 0.0%	Superior -5.0%	Similar 0.0%	\$48,272.74 -20.0%	Superior
3	\$37,049.60 6/24	Fee Simple 0.0%	Asking -10.0%	None 0.0%	Similar 0.0%	\$33,344.64 -10.0%	Inferior 10.0%	Smaller -15.0%	Similar 0.0%	Inferior 30.0%	Superior -10.0%	\$38,346.34 15.0%	Inferior
4	\$46,312.00 6/24	Fee Simple 0.0%	Asking -10.0%	None 0.0%	Similar 0.0%	\$41,680.80 -10.0%	Inferior 10.0%	Smaller -15.0%	Similar 0.0%	Inferior 25.0%	Superior -10.0%	\$45,848.88 10.0%	Inferior
5	\$28,058.36 6/24	Fee Simple 0.0%	Asking -10.0%	None 0.0%	Similar 0.0%	\$25,252.53 -10.0%	Inferior 25.0%	Smaller -20.0%	Similar 0.0%	Inferior 20.0%	Similar 0.0%	\$31,565.66 25.0%	Inferior

STATISTICS

\$28,058.36	- Low	Low -	\$31,565.66
\$67,045.47	- High	High -	\$48,272.74
\$44,460.65	- Average	Average -	\$40,821.67

Compiled by Cushman & Wakefield S. de R.L. de C.V.

(1) Market Conditions Adjustment Footnote

See Variable Growth Rate Assumptions Table
Date of Value (for adjustment calculations): 6/17/24

(2) Utility Footnote

Utility includes shape, access, frontage and visibility.

(3) Other

Maximum buildable area potential and other special requirements.

Variable Growth Rate Assumptions

Starting Growth Rate: 4.0%
 Inflection Point 1 (IP1): 4/1/2020
 Change After IP1: 0.0%
 Inflection Point 2 (IP2): 12/31/2022
 Change After IP2: 4.0%

AS IS VALUE CONCLUSION		Price per m²
Indicated Value		\$40,821.67
m ² Measure		x 55,834
Indicated Value		\$2,279,248,535
Rounded to nearest \$10,000,000		\$2,280,000,000
\$/m ² Basis		\$40,835.12
LAND VALUE CONCLUSION		\$2,280,000,000
\$/m ² Basis		\$40,835.12

Compiled by Cushman & Wakefield S. de R.L. de C.V.

Development Method

Additional to the Sales Comparison Approach, we have employed the Development Method for arriving a conclusion of land value.

Currently, there are several signed promise to purchase agreements of the apartments (presale). On the following pages, we present tables with information regarding all apartment units of the project, such as status, general data and price.

SUMMARY OF SOLD UNITS PER YEAR							
Year	Total Sales Revenue	Interior Area (SQM)	Exterior Area (SQM)	Total Area (SQM)	Sold Units	\$/Interior SQM	\$/Total SQM (Int. + Ext.)
2017	\$ 1,651,041,810	17,054	8,119	25,173	31	\$ 96,813	\$ 65,588
2018	\$ 459,688,118	4,251	1,428	5,679	7	\$ 108,136	\$ 80,945
2019	\$ 365,466,100	2,823	1,197	4,020	5	\$ 129,460	\$ 90,912
2020	\$ 100,125,512	1,034	644	1,678	2	\$ 96,833	\$ 59,670
2021	\$ 521,831,890	4,190	1,713	5,903	8	\$ 124,555	\$ 88,405
2022	\$ 534,797,449	4,463	1,680	6,143	6	\$ 119,829	\$ 87,058
2023	\$ 246,560,000	1,657	702	2,359	3	\$ 148,799	\$ 104,519
2024	\$ 57,725,600	445	80	525	1	\$ 129,720	\$ 109,954

INFORMATION OF SALEABLE UNITS										
Signature					Interior	Exterior	Total		\$/Interior	\$/Total
Date	Type	Unit	Status	Price MXN	Area (SQM)	Area (SQM)	Area (SQM)	Qty.	SQM	SQM (Int. + Ext.)
10/03/17	PHD EQA	O401	SOLD	\$70,000,000	652	368	1,020	1	\$107,362	\$68,627
05/04/17	PH LUX	L402	SOLD	\$66,933,176	651	288	939	1	\$102,816	\$71,281
06/04/17	GH DELUXE	A102	SOLD	\$52,424,640	611	272	883	1	\$85,801	\$59,371
16/05/17	TLUX	D302	SOLD	\$48,800,000	445	80	525	1	\$109,663	\$92,952
12/06/17	PHD	G402	SOLD	\$69,993,770	682	348	1,030	1	\$102,630	\$67,955
07/07/17	GH DELUXE	C102	SOLD	\$65,840,000	606	387	993	1	\$108,647	\$66,304
24/07/17	PH LUX	K402	SOLD	\$64,970,000	686	326	1,012	1	\$94,708	\$64,200
02/08/17	Terraza LUX	D202	SOLD	\$55,000,000	445	80	525	1	\$123,596	\$104,762
10/08/17	GH LUX especial	B101	SOLD	\$37,605,330	480	195	675	1	\$78,344	\$55,712
28/08/17	TDELUX	J202	SOLD	\$55,251,181	588	152	740	1	\$93,965	\$74,664
11/09/17	GH LUX	D101	SOLD	\$36,385,000	460	405	865	1	\$79,098	\$42,064
18/10/17	T LUX	I201	SOLD	\$43,500,000	445	80	525	1	\$97,753	\$82,857
09/11/17	PH DELUX	H402	SOLD	\$66,223,000	682	348	1,030	1	\$97,101	\$64,294
14/11/17	TLUX	M301	SOLD	\$54,078,586	445	80	525	1	\$121,525	\$103,007
22/11/17	GH LUX	M102	SOLD	\$62,931,000	460	254	714	1	\$136,807	\$88,139
27/11/17	Terraza LUX	I301	SOLD	\$40,000,000	320	73	393	1	\$125,000	\$101,781
27/11/17	T LUX CNA	N302	SOLD	\$43,759,000	445	80	525	1	\$98,335	\$83,350
06/12/17	PH DELUXE	F401	SOLD	\$56,406,400	662	386	1,048	1	\$85,206	\$53,823
15/12/17	GH LUX	K102	SOLD	\$56,000,000	460	146	606	1	\$121,739	\$92,409
19/12/17	GH LUX	L102	SOLD	\$40,180,000	332	378	710	1	\$121,024	\$56,592
19/12/17	Terraza Deluxe	L202	SOLD	\$48,671,425	460	240	700	1	\$105,807	\$69,531
19/12/17	PH LOFT	D502	SOLD	\$48,530,050	460	446	906	1	\$105,500	\$53,565
19/12/17	PH DELUXE	E402	SOLD	\$48,671,425	657	125	782	1	\$74,081	\$62,240
19/12/17	GH DELUX EQA	N201	SOLD	\$55,077,576	588	287	875	1	\$93,669	\$62,946
19/12/17	GH DELUXE	E101	SOLD	\$54,500,099	675	374	1,049	1	\$80,741	\$51,954
19/12/17	GH DELUXE	E102	SOLD	\$54,500,099	675	318	993	1	\$80,741	\$54,884
19/12/17	PH DELUXE	E401	SOLD	\$48,671,425	657	125	782	1	\$74,081	\$62,240
19/12/17	Terraza	E301	SOLD	\$52,300,000	749	670	1,419	1	\$69,826	\$36,857
19/12/17	PH DELUX EQA	N401	SOLD	\$56,778,578	652	368	1,020	1	\$87,084	\$55,665
19/12/17	GH LUX	I101	SOLD	\$48,530,000	460	240	700	1	\$105,500	\$69,329
19/12/17	GHLUX CNA	O202	SOLD	\$48,530,050	464	200	664	1	\$104,591	\$73,087
16/03/18	GH DELUX	K101	SOLD	\$108,291,618	905	406	1,311	1	\$119,659	\$82,602
20/03/18	PH LUX	K401	SOLD	\$79,970,000	686	309	995	1	\$116,574	\$80,372
12/06/18	TLUX	K301	SOLD	\$50,895,000	445	80	525	1	\$114,371	\$96,943
26/06/18	GH DELUXE	H101	SOLD	\$48,697,600	611	165	776	1	\$79,701	\$62,755
29/06/18	PH LUX	J402	SOLD	\$73,036,400	651	288	939	1	\$112,191	\$77,781
24/09/18	TDELUX	I202	SOLD	\$54,797,500	633	107	740	1	\$86,568	\$74,051
14/12/18	TLOFT	H301	SOLD	\$44,000,000	320	73	393	1	\$137,500	\$111,959
30/01/19	GHLUX	I102	SOLD	\$66,829,550	460	186	646	1	\$145,282	\$103,451
30/01/19	GHLUX	M101	SOLD	\$65,129,550	460	193	653	1	\$141,586	\$99,739
03/05/19	PH DELUXE	H401	SOLD	\$90,000,000	682	348	1,030	1	\$131,965	\$87,379
28/11/19	Terraza Deluxe	M202	SOLD	\$64,007,000	633	107	740	1	\$101,117	\$86,496
18/12/19	GH LUX EQ	O201	SOLD	\$79,500,000	588	363	951	1	\$135,204	\$83,596
9/24/2020	PH LUX	I401	SOLD	\$58,352,112	651	310	961	1	\$89,635	\$60,720
9/24/2020	GH LOFT	H102	SOLD	\$41,773,400	383	334	717	1	\$109,069	\$58,261
6/22/2021	GH LUX	J102	SOLD	\$64,800,000	460	254	714	1	\$140,870	\$90,756
23/0921	Terraza LOFT	G302	SOLD	\$40,000,000	320	73	393	1	\$125,000	\$101,781
22/10/21	PH LUX	M401	SOLD	\$77,000,000	665	335	1,000	1	\$115,863	\$77,021
22/10/21	GH DELUXE EQ	Q201	SOLD	\$98,956,150	747	442	1,189	1	\$132,471	\$83,226
28/10/21	TLUX CN	O302	SOLD	\$58,075,740	460	96	556	1	\$126,252	\$104,453
25/11/21	TLUX	B401	SOLD	\$60,000,000	445	80	525	1	\$134,831	\$114,286
11/30/2021	TDELUX	J201	SOLD	\$62,000,000	633	107	740	1	\$97,946	\$83,784
12/17/2021	TLOFT	F302	SOLD	\$41,000,000	320	73	393	1	\$128,125	\$104,326
12/28/2021	PH LOFT	B501	SOLD	\$60,000,000	460	326	786	1	\$130,435	\$76,336
5/5/2022	Terraza LUX	M201	SOLD	\$48,437,500	445	80	525	1	\$108,848	\$92,262
5/27/2022	PH LUX	L401	SOLD	\$78,149,458	684	288	972	1	\$114,254	\$80,401
5/27/2022	GH EQ	P201	SOLD	\$109,350,541	870	419	1,289	1	\$125,690	\$84,834
11/1/2022	Terraza DELUXE	K202	SOLD	\$74,025,000	633	107	740	1	\$116,943	\$100,034
12/16/2022	GH DELUXE SP	L101	SOLD	\$145,274,950	1,167	498	1,665	1	\$124,486	\$87,252
12/21/2022	PH LUX	I402	SOLD	\$79,560,000	664	288	952	1	\$119,819	\$83,571
4/20/2023	Terraza LUX	B302	SOLD	\$68,360,000	445	80	525	1	\$153,618	\$130,210
5/17/2023	GH DELUXE	C101	SOLD	\$93,000,000	606	392	998	1	\$153,465	\$93,186
6/13/2023	GH DELUXE	A101	SOLD	\$85,200,000	606	230	836	1	\$140,594	\$101,914
2/9/2024	Terraza LUX	B201	SOLD	\$57,725,600	445	80	525	1	\$129,720	\$109,954

INFORMATION OF SALEABLE UNITS										
Signature Date	Type	Unit	Status	Price MXN	Interior Area (SQM)	Exterior Area (SQM)	Total Area (SQM)	Qty.	\$/Interior SQM	\$/Total SQM (Int. + Ext.)
	GH LUX *	B-102	AVAILABLE	\$143,094,863	480	363	843	1	\$298,114	\$169,745
	GH LUX	D-102*	AVAILABLE	\$148,896,838	460	435	895	1	\$323,689	\$166,365
	GH LUX	J-101	AVAILABLE	\$130,044,267	460	435	895	1	\$282,705	\$145,301
	GH LUX CN	N-202	AVAILABLE	\$133,768,611	472	268	740	1	\$283,408	\$180,768
	GH LUX CN	Q 202	AVAILABLE	\$139,432,078	543	266	809	1	\$256,781	\$172,351
	GH DELUXE	F-101	AVAILABLE	\$146,696,089	606	238	844	1	\$242,073	\$173,811
	GH DELUXE	F-102	AVAILABLE	\$147,896,497	606	235	841	1	\$244,054	\$175,858
	GH DELUXE	G-101	AVAILABLE	\$147,896,497	606	235	841	1	\$244,054	\$175,858
	GH DELUXE	G-102	AVAILABLE	\$147,896,497	606	235	841	1	\$244,054	\$175,858
	GH DELUXE	H-202	AVAILABLE	\$144,510,729	619	169	788	1	\$233,458	\$183,389
	TERRAZA LOFT	A-301	AVAILABLE	\$88,953,356	320	73	393	1	\$277,979	\$226,344
	TERRAZA LOFT	A-302	AVAILABLE	\$88,953,356	320	73	393	1	\$277,979	\$226,344
	TERRAZA LOFT	C-301	AVAILABLE	\$85,567,588	320	73	393	1	\$267,399	\$217,729
	TERRAZA LOFT	C-302	AVAILABLE	\$85,567,588	320	73	393	1	\$267,399	\$217,729
	TERRAZA LOFT	F-301	AVAILABLE	\$87,691,388	320	73	393	1	\$274,036	\$223,133
	TERRAZA LOFT	G-301	AVAILABLE	\$87,691,388	320	73	393	1	\$274,036	\$223,133
	TERRAZA LUX	B-202	AVAILABLE	\$103,096,632	445	80	525	1	\$231,678	\$196,375
	TERRAZA LUX	B-301	AVAILABLE	\$105,205,042	445	80	525	1	\$236,416	\$200,391
	TERRAZA LUX	B-402	AVAILABLE	\$106,174,603	445	80	525	1	\$238,595	\$202,237
	TERRAZA LUX	D-201	AVAILABLE	\$105,805,247	445	80	525	1	\$237,765	\$201,534
	TERRAZA LUX	D-301	AVAILABLE	\$106,759,417	445	80	525	1	\$239,909	\$203,351
	TERRAZA LUX	D-401	AVAILABLE	\$107,636,639	445	80	525	1	\$241,880	\$205,022
	TERRAZA LUX	D-402	AVAILABLE	\$107,636,639	445	80	525	1	\$241,880	\$205,022
	TERRAZA LUX CNA	Q-302	AVAILABLE	\$109,452,642	460	96	556	1	\$237,941	\$196,857
	TERRAZA LUX CNA	P-302	AVAILABLE	\$109,452,642	460	96	556	1	\$237,941	\$196,857
	PH LOFT	B-502	AVAILABLE	\$129,721,080	460	326	786	1	\$282,002	\$165,040
	PH LUX	J-401	AVAILABLE	\$149,250,804	651	288	939	1	\$229,264	\$158,947
	PH LUX	M-402	AVAILABLE	\$150,497,383	651	288	939	1	\$231,179	\$160,274
	PH LUX CNA	N-402	AVAILABLE	\$163,841,925	725	287	1,012	1	\$225,989	\$161,899
	PH LUX CNA	O-402	AVAILABLE	\$163,841,925	725	287	1,012	1	\$225,989	\$161,899
	PH LUX CNA	P-402	AVAILABLE	\$160,039,092	725	287	1,012	1	\$220,744	\$158,141
	PH LUX CNA	Q-402	AVAILABLE	\$160,039,092	725	287	1,012	1	\$220,744	\$158,141
	PH DELUXE EQ	P-401	AVAILABLE	\$167,595,510	652	368	1,020	1	\$257,048	\$164,309
	PH DELUXE EQ	Q-401	AVAILABLE	\$167,595,510	652	368	1,020	1	\$257,048	\$164,309
	PH DELUXE	A-401	AVAILABLE	\$162,036,695	674	356	1,030	1	\$240,411	\$157,317
	PH DELUXE	A-402	AVAILABLE	\$166,826,018	674	356	1,030	1	\$247,516	\$161,967
	PH DELUXE	C-401	AVAILABLE	\$159,401,952	674	356	1,030	1	\$236,501	\$154,759
	PH DELUXE	C-402	AVAILABLE	\$162,036,695	674	356	1,030	1	\$240,411	\$157,317
	PH DELUXE	F-402	AVAILABLE	\$166,826,018	674	356	1,030	1	\$247,516	\$161,967
	PH DELUXE	G-401	AVAILABLE	\$166,826,018	674	356	1,030	1	\$247,516	\$161,967
	TOTALS			\$ 9,289,389,329	57,660	24,627	82,287	104	\$ 161,107	\$ 112,890
	LOW			\$ 36,385,000	320	73	393		\$ 69,826	\$ 36,857
	HIGH			\$ 167,595,510	1,167	670	1,665		\$ 323,689	\$ 226,344
	AVERAGE			\$ 89,321,051	554	237	791		\$ 161,107	\$ 112,890
	SOLD			\$ 3,977,236,479	36,237	15,636	51,873	64	\$ 109,758	\$ 76,673
	LOW			\$ 36,385,000	320	73	393		\$ 69,826	\$ 36,857
	HIGH			\$ 145,274,950	1,167	670	1,665		\$ 153,618	\$ 130,210
	AVERAGE			\$ 62,144,320	566	244	811		\$ 109,758	\$ 76,673
	AVAILABLE			\$ 5,312,152,850	21,423	8,991	30,414	40	\$ 247,965	\$ 174,661
	LOW			\$ 85,567,588	320	73	393		\$ 220,744	\$ 145,301
	HIGH			\$ 167,595,510	725	435	1,030		\$ 323,689	\$ 226,344
	AVERAGE			\$ 132,803,821	536	225	760		\$ 247,965	\$ 174,661

Scenario A

The following table shows the area breakdown for the proposed development, as well as the analysis of the number of parking stalls needed for the project and the total construction cost. We have based this scenario on the architectural project provided by Grupo GICSA, which is being currently constructed. Said project considers 17 apartment buildings of 5 levels with 104 units, amenities, services and subterranean parking.

AREA BREAKDOWN		DRIVERS	
Land Use	"Habitacional Unifamiliar y/o Plurifamiliar y/u Oficinas y/o Servicios" (Single-family and/or Multi-family housing and/or Offices and/or		
Land Area SQM	55,834.29		
Free Built Area SQM	62.61% 34,960.39		
Footprint	20,873.90	Residential 7 Units 5 Levels	Residential 7 Units 5 Levels
Number of Levels	5		
Maximum Floor Area Ratio (FAR):	1.42		
Maximum Built Area SQM (above street level)	79,333		
Maximum Number of Permitted Housing Units (1 @ 500 SQM of land)	112		
Number of Projected Units	104	Subterranean Parking 1 Level	Subterranean Parking 3 Levels
HOUSING		Parking	
Square Meter Per Unit (average)	791.22	Requirement	3.50 per unit
Number of Units	104	Number of Stalls	364
Footprint	20,874	+ 25% increment (by Norm)	25.00% 91
Number of Levels	5	+15% increment for visitors	15.00% 68
Number of Buildings	17	Total Required Parking Stalls	523
Footprint per Building (average)	201	Total Projected Parking Stalls	942
Built Area SQM	79,333	Area per Stall SQM	78.30
Common Areas SQM	36,934	Total Parking Area SQM	73,755
Corridors (above street level). m ²	3,819		
Covered Amenities m ²	7,408		
Uncovered Amenities m ²	3,466		
Exterior Areas m ²	26,059		
Saleable Area SQM	82,287		
Interior Saleable Area SQM	57,660		
Exterior Saleable Area SQM	24,627		

Notes

1. The parking requirement is based on the architectural project provided by the Client, which complies to market standards. We assume that it will comply with the "Normas Técnicas Complementarias Para El Proyecto Arquitectónico del Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal".

Compiled by Cushman & Wakefield, S. de R.L. de C.V.

The following table summarizes the parking areas needed for the project.

PARKING	
BREAKDOWN	
Total Parking Area Housing SQM	73,755
Total Parking Area SQM	73,755
Total Number of Parking Stalls	942
Underground Parking	73,755
Number of Basements	3.00

Compiled by Cushman & Wakefield, S. de R.L. de C.V.

The following table presents the total construction cost for the proposed project.

CONSTRUCTION COSTS					
CONCEPT	BUILT AREA SQM	USD\$/SQM	EXCHANGE RATE: \$18.5248		TOTAL CONSTRUCTION COST MXN
			TOTAL CONSTRUCTION COST USD	MXN\$/SQM	
Housing	79,333	\$1,517	\$120,339,030	\$28,100	\$2,229,256,457
Total Built Area (w/o parking)	79,333	\$1,517	\$120,339,030	\$28,100	\$2,229,256,457
Corridors, Green Areas & Uncovered Amenities	29,525	\$216	\$6,375,279	\$4,000	\$118,100,760
Underground Parking	73,755	\$831	\$61,314,268	\$15,400	\$1,135,834,546
Total Built Area (only parking)	73,755	\$831	\$61,314,268	\$15,400	\$1,135,834,546
Total Built Area w/parking	153,088	\$1,187	\$181,653,297	\$22,753	\$3,483,191,763

Notes

1. Our opinion of construction costs is based on the Varela Ingeniería de Costos 2021, a nationally recognized publication containing construction costs for all types of improvements.

Compiled by Cushman & Wakefield, S. de R.L. de C.V.

The following table is the projected income based on the above comparables for the proposed project, as well as the market assumptions used in our discounted cash flow analysis.

REVENUE ANALYSIS							
CONCEPT	SALEABLE AREA SQM	SQM PER UNIT	NUMBER OF UNITS	SALE PRICE USD\$/SQM	SALE PRICE PER UNIT USD	EXCHANGE RATE: \$18.5248	
						SALE PRICE MXN\$/SQM	SALE PRICE PER UNIT MXN
Housing	82,287	791	104	\$6,208	\$4,911,801	\$115,000	\$90,990,134
Total Aggregated Value USD							\$510,827,321
Total Aggregated Value MXN							\$9,462,973,950

Notes

1. The price per square meter, rent per square meter per month were obtained from the subject's market analysis.

Compiled by Cushman & Wakefield, S. de R.L. de C.V.

MARKET ASSUMPTIONS**CONCEPT**

Inflation	4.00%
Marketing and Commissions	2.50%
Administrative Costs	1.00%
Real Estate Taxes in Cont. Progress (MXN\$/m ² built)	\$60
Est. R.E. Taxes Land + Buildings (MXN\$/m ² built)	\$95
Housing Real Estate Taxes (\$/unit)	\$110,801
Developers Profit	5.00%
Discount Rate	18.00%
Period / Years	8

Notes

1. The above market assumptions are based on conversations held with real estate developers and/or brokers.

2. The developers profit considers the management of the lease contracts and/or the project promotion.

Compiled by Cushman & Wakefield, S. de R.L. de C.V.

RESIDUAL ANALYSIS								
PERIOD (YEARS)	1	2	3	4	5	6	7	8
For the Years Beginning	May-23	May-24	May-25	May-26	May-27	May-28	May-29	May-30
For the Years Ending	Apr-24	Apr-25	Apr-26	Apr-27	Apr-28	Apr-29	Apr-30	Apr-31
CONSTRUCTION COSTS								
Housing		\$463,685,343	\$482,232,757	\$501,522,067	\$521,582,950	\$542,446,268		
Corridors & Green Areas						\$143,687,632		
Underground Parking		\$236,253,586	\$245,703,729	\$255,531,878	\$265,753,153	\$276,383,279		
TOTAL CONSTRUCTION COSTS	\$0	\$699,938,929	\$727,936,486	\$757,053,945	\$787,336,103	\$962,517,180	\$0	\$0
REVENUE								
REVENUE (HOUSING)								
Sold Units	15	20	15	15	15	8	8	8
Remaining Inventory	89	69	54	39	24	16	8	0
Sale Price Per Unit	\$90,990,134	\$94,629,740	\$98,414,929	\$102,351,526	\$106,445,587	\$110,703,411	\$115,131,547	\$119,736,809
Total of Sales/Period	\$1,364,852,012	\$1,892,594,790	\$1,476,223,936	\$1,535,272,894	\$1,596,683,809	\$885,627,286	\$921,052,378	\$957,894,473
Retainers & Cash Payments	\$272,970,402	\$378,518,958	\$295,244,787	\$460,581,868	\$479,005,143	\$265,688,186	\$921,052,378	\$957,894,473
Balance (Monthly Payments)	\$0	\$363,960,537	\$868,652,481	\$1,262,312,197	\$1,256,582,002	\$1,310,729,391	\$1,537,008,776	\$0
Aggregate Sales Income	\$272,970,402	\$742,479,495	\$1,163,897,268	\$1,722,894,065	\$1,735,587,145	\$1,576,417,577	\$2,458,061,153	\$957,894,473
TOTAL REVENUE	\$272,970,402	\$742,479,495	\$1,163,897,268	\$1,722,894,065	\$1,735,587,145	\$1,576,417,577	\$2,458,061,153	\$957,894,473
EXPENSES								
Construction Costs	\$0	\$699,938,929	\$727,936,486	\$757,053,945	\$787,336,103	\$962,517,180	\$0	\$0
Marketing & Commissions	\$6,824,260	\$18,561,987	\$29,097,432	\$43,072,352	\$43,389,679	\$39,410,439	\$61,451,529	\$23,947,362
Administrative Costs	\$2,729,704	\$7,424,795	\$11,638,973	\$17,228,941	\$17,355,871	\$15,764,176	\$24,580,612	\$9,578,945
Real Estate Taxes	\$9,149,240	\$9,515,209	\$9,895,818	\$10,291,650	\$10,703,316	\$11,131,449	\$2,123,005	\$735,975
TOTAL OPERATING COSTS	\$18,703,204	\$735,440,920	\$778,568,708	\$827,646,888	\$858,784,969	\$1,028,823,244	\$88,155,145	\$34,262,281
Developers Profit	\$0	\$35,843,947	\$37,473,564	\$39,228,727	\$40,769,765	\$49,470,640	\$0	\$0
TOTAL OPERATING COSTS	\$18,703,204	\$771,284,867	\$816,042,271	\$866,875,615	\$899,554,734	\$1,078,293,884	\$88,155,145	\$34,262,281
BALANCE								
Net Revenue	\$254,267,199	-\$28,805,372	\$347,854,996	\$856,018,450	\$836,032,411	\$498,123,693	\$2,369,906,008	\$923,632,191
Initial Balance	\$254,267,199	-\$28,805,372	\$347,854,996	\$856,018,450	\$836,032,411	\$498,123,693	\$2,369,906,008	\$923,632,191
PROCEEDS								
NET PROCEEDS	\$254,267,199	-\$28,805,372	\$347,854,996	\$856,018,450	\$836,032,411	\$498,123,693	\$2,369,906,008	\$923,632,191

Notes

1. All figures are in Mexican pesos (MXN).

Compiled by Cushman & Wakefield, S. de R.L. de C.V.

PRESENT VALUE ANALYSIS

Sum of Cash Flows	\$6,057,029,578
Discount Rate	18%
Present Value of Cash Flows	\$2,387,685,624
Present Value of Cash Flows (Rounded)	\$2,390,000,000
Maximum Residual Value of Land Per Square Meter	\$2,390,000,000 \$42,805

Compiled by Cushman & Wakefield, S. de R.L. de C.V.

The following table presents the apartment comparables used to determine the price for the proposed units.

Comparables

APARTMENTS

Exchange Rate: \$18.5248

PROPERTY INFORMATION					APARTMENT INFORMATION								ADJUSTMENTS									
No.	Location	Number of Levels	Number of Apartments	Monthly Absorption	Date	Number of Bedrooms	Number of Bathrooms	Number of Parking Stalls	Saleable Area m ²	Delivery	Sale Price USD	USD\$/SQM	Sale Price MXN	MXN\$/SQM	Project (Design)	Location	Size	Age	Delivery	Amenities / Common Areas	Overall	Adjusted Price MXN\$/m ²
1	Naara La Mexicana, Santa Fe, Cuajimalpa, CDMX	24	21	1.10	6/17/2024	2	2.5	3	330		\$1,673,432	\$5,071	\$31,000,000	\$93,939	15%	0%	-10%	0%	0%	10%	15%	\$108,030
2	Conjunto Peninsula, La Punta, Paseo de las Bugambilias, Lomas de Vista Hermosa, Cuajimalpa, CDMX	N/D	N/D	N/D	6/17/2024	4	4.5	4	400	Finished	\$2,200,000	\$5,500	\$40,754,560	\$101,886	10%	0%	-5%	15%	-15%	10%	15%	\$117,169
3	Alcada, San Mateo Tlaltenango, Cuajimalpa, CDMX	12	62	0.60	6/17/2024	4	4.5	3	283	Finished	\$1,628,934	\$5,756	\$30,175,680	\$106,628	15%	0%	-10%	0%	-15%	10%	0%	\$106,628
4	Ventanas Bosques, Camino al Olivo No.177, Lomas de Vista Hermosa, Cuajimalpa, CDMX	4	49	0.50	6/17/2024	3	4.0	5	465	Shell	\$1,675,970	\$3,604	\$31,047,000	\$66,768	25%	0%	-5%	0%	0%	25%	45%	\$96,813
5	Club de Golf Bosques, Carr. al Olivo No.114, Lomas de Vista Hermosa, Cuajimalpa, CDMX	15	50	0.50	6/17/2024	3	3.0	4	458	Shell	\$2,954,418	\$6,451	\$54,730,000	\$119,498	5%	0%	-5%	0%	0%	0%	0%	\$119,498
6	Palacio de Versailles 255, Lomas de Reforma, Miguel Hidalgo, CDMX	3	3	0.00	6/17/2024	4	3.0	7	701	Shell	\$5,128,260	\$7,316	\$95,000,000	\$135,521	-5%	-10%	0%	0%	0%	10%	-5%	\$128,745
7	Rubén Darío 225, Col. Polanco, Miguel Hidalgo, CDMX	30	122	N/D	6/17/2024	3	4.0	2	384	Shell	\$2,536,492	\$6,605	\$46,988,000	\$122,365	5%	-15%	-5%	0%	0%	0%	-15%	\$104,010
8	Campos Eliseos 369, Col. Polanco, Miguel Hidalgo, CDMX	11	23	0.30	6/17/2024	3	3.5	3	273	Finished (except floor finishes)	\$2,456,167	\$8,997	\$45,500,000	\$166,667	10%	-20%	-10%	0%	-10%	5%	-25%	\$125,000
9	Artesia, Campos Eliseos 200, Col. Polanco, Miguel Hidalgo, CDMX	25			6/17/2024	2	2.5	4	254	Finished	\$2,400,000	\$9,449	\$44,459,520	\$175,037	5%	-20%	-10%	5%	-15%	5%	-30%	\$122,526
STATISTICS																						
Low		3	3	0.00					254		\$1,628,934	\$3,604	\$30,175,680	\$66,768								\$96,813
High		30	122	1.10					701		\$5,128,260	\$9,449	\$95,000,000	\$175,037								\$128,745
Average		16	47	0.50					394		\$2,517,075	\$6,528	\$46,628,307	\$120,923								\$114,269

Compiled by Cushman & Wakefield, S. de R.L. de C.V.

Scenario B

The following table shows the area breakdown for the proposed development, as well as the analysis of the number of parking stalls needed for the project and the total construction cost. We have based this scenario on the architectural project provided by Grupo GICSA, but developing the land to the maximum buildable area according to the zoning certificate provided. This proposal considers 18 apartment buildings of 5 levels with 112 apartments, including amenities, services and subterranean parking.

AREA BREAKDOWN		DRIVERS	
Land Use	"Habitacional Unifamiliar y/o Plurifamiliar y/u Oficinas y/o Servicios" (Single-family and/or Multi-family housing and/or Offices and/or		
Land Area SQM		55,834	
Free Built Area SQM	60.00%	33,501	
Footprint		22,334	
Number of Levels		5	
Maximum Floor Area Ratio (FAR):		1.57	
Maximum Built Area SQM (above street level)		87,696	
Maximum Number of Permitted Housing Units (1 @ 500 SQM of land)		112	
		Residential 7 Units 5 Levels	Residential 7 Units 5 Levels
		Subterranean Parking 1 Level	Subterranean Parking 3 Levels
HOUSING		Parking	
Square Meter Per Unit (average)	795	Requirement	3.50 por unidad
Number of Units	112	Number of Stalls	392
Footprint	17,539	+ 25% increment (by Norm)	25.00% 98
Number of Levels	5	+15% increment for visitors	15.00% 74
Number of Buildings	18	Total Required Parking Stalls	564
Footprint per Building	974	Additional Parking Stalls according to Market	451
Built Area SQM	87,696	Total Projected Parking Stalls	1,014
Common Areas SQM	15.00% 13,154	Area per Stall SQM	78
Covered Saleable Area SQM	74,541	Total Parking Area SQM	79,115
Uncovered Saleable Area SQM	16.50% 14,470		
Total Saleable Area SQM	89,011		

Notes

1. The parking requirement is based on the "Plan Parcial de Lomas de Vista Hermosa" of Cuajimalpa municipality. In addition, we have increased the parking stalls according to what we see in this market, based on the proportion given in the project by GICSA (Scenario A).

Compiled by Cushman & Wakefield, S. de R.L. de C.V.

The following table summarizes the parking areas needed for the project.

PARKING	
BREAKDOWN	
Total Parking Area Housing SQM	79,115
Total Parking Area SQM	79,115
Total Number of Parking Stalls	564
Underground Parking	79,115
Footprint	55,834
Number of Basements	1.42

Compiled by Cushman & Wakefield, S. de R.L. de C.V.

The following table presents the total construction cost for the proposed project.

CONSTRUCTION COSTS					
CONCEPT	BUILT AREA SQM	USD\$/SQM	EXCHANGE RATE: \$18.5248		TOTAL CONSTRUCTION COST MXN
			TOTAL CONSTRUCTION COST USD	MXN\$/SQM	
Housing	87,696	\$1,517	\$133,024,606	\$28,100	\$2,464,254,228
Total Built Area (w/o parking)	87,696	\$1,517	\$133,024,606	\$28,100	\$2,464,254,228
Corridors, Green Areas & Uncovered Amenities	38,295	\$216	\$8,268,939	\$4,000	\$153,180,440
Underground Parking	79,115	\$831	\$65,770,057	\$15,400	\$1,218,377,160
Total Built Area (only parking)	79,115	\$831	\$65,770,057	\$15,400	\$1,218,377,160
Total Built Area w/parking	166,811	\$1,192	\$198,794,664	\$22,077	\$3,682,631,388

Notes

1. Our opinion of construction costs is based on the Varela Ingenieria de Costos 2021, a nationally recognized publication containing construction costs for all types of improvements.

Compiled by Cushman & Wakefield, S. de R.L. de C.V.

The following table is the projected income based on the above comparables for the proposed project, as well as the market assumptions used in our discounted cash flow analysis.

REVENUE ANALYSIS							
CONCEPT	SALEABLE AREA SQM	SQM PER UNIT	NUMBER OF UNITS	SALE PRICE USD\$/SQM	EXCHANGE RATE: \$18.5248		SALE PRICE PER UNIT MXN
					SALE PRICE PER UNIT USD	SALE PRICE MXN\$/SQM	
Housing	89,011	795	112	\$6,208	\$4,933,686	\$115,000	\$91,395,550
Total Aggregated Value USD							\$552,572,853
Total Aggregated Value MXN							\$10,236,301,593

Notes

1. The price per square meter, rent per square meter per month were obtained from the subject's market analysis.

Compiled by Cushman & Wakefield, S. de R.L. de C.V.

MARKET ASSUMPTIONS**CONCEPT**

Inflation	4.00%
Marketing and Commissions	2.50%
Administrative Costs	1.00%
Real Estate Taxes in Cont. Progress (MXN\$/m ² built)	\$60
Real Estate Taxes (\$/m ²)	\$95
Developers Profit	5.00%
Discount Rate	18.00%
Period / Years	8

Notes

1. The above market assumptions are based on conversations held with real estate developers and/or brokers.

2. The developers profit considers the management of the lease contracts and/or the project promotion.

Compiled by Cushman & Wakefield, S. de R.L. de C.V.

RESIDUAL ANALYSIS								
PERIOD (YEARS)	1	2	3	4	5	6	7	8
For the Years Beginning	Nov-21	Nov-22	Nov-23	Nov-24	Nov-25	Nov-26	Nov-27	Nov-28
For the Years Ending	Oct-22	Oct-23	Oct-24	Oct-25	Oct-26	Oct-27	Oct-28	Oct-29
CONSTRUCTION COSTS								
Housing		\$512,564,879	\$533,067,475	\$554,390,174	\$576,565,781	\$599,628,412		
Corridors & Green Areas						\$186,367,427		
Underground Parking		\$253,422,449	\$263,559,347	\$274,101,721	\$285,065,790	\$296,468,422		
TOTAL CONSTRUCTION COSTS	\$0	\$765,987,329	\$796,626,822	\$828,491,895	\$861,631,571	\$1,082,464,260		
REVENUE								
REVENUE (HOUSING)								
Sold Units	15	18	15	15	13	12	12	12
Remaining Inventory	97	79	64	49	36	24	12	0
Sale Price Per Unit	\$91,395,550	\$95,051,372	\$98,853,427	\$102,807,564	\$106,919,866	\$111,196,661	\$115,644,528	\$120,270,309
Total of Sales/Period	\$1,370,933,249	\$1,710,924,695	\$1,482,801,402	\$1,542,113,458	\$1,389,958,264	\$1,334,359,933	\$1,387,734,331	\$1,443,243,704
Retainers & Cash Payments	\$274,186,650	\$342,184,939	\$296,560,280	\$462,634,037	\$416,987,479	\$400,307,980	\$1,387,734,331	\$1,443,243,704
Balance (Monthly Payments)	\$0	\$365,582,200	\$821,828,785	\$1,217,242,492	\$1,211,486,766	\$1,241,725,573	\$1,780,363,819	\$0
Aggregate Sales Income	\$274,186,650	\$707,767,139	\$1,118,389,065	\$1,679,876,530	\$1,628,474,245	\$1,642,033,553	\$3,168,098,150	\$1,443,243,704
TOTAL REVENUE	\$274,186,650	\$707,767,139	\$1,118,389,065	\$1,679,876,530	\$1,628,474,245	\$1,642,033,553	\$3,168,098,150	\$1,443,243,704
EXPENSES								
Construction Costs	\$0	\$765,987,329	\$796,626,822	\$828,491,895	\$861,631,571	\$1,082,464,260		
Marketing & Commissions	\$6,854,666	\$17,694,178	\$27,959,727	\$41,996,913	\$40,711,856	\$41,050,839	\$79,202,454	\$36,081,093
Administrative Costs	\$2,741,866	\$7,077,671	\$11,183,891	\$16,798,765	\$16,284,742	\$16,420,336	\$31,680,981	\$14,432,437
Real Estate Taxes	\$9,969,000	\$10,367,760	\$10,782,470	\$11,213,769	\$11,662,320	\$12,128,813	\$3,222,111	\$1,116,998
TOTAL OPERATING COSTS	\$19,565,533	\$801,126,939	\$846,552,910	\$898,501,342	\$930,290,489	\$1,152,064,247	\$114,105,546	\$51,630,528
Developers Profit	\$0	\$39,171,638	\$40,929,659	\$42,825,221	\$44,478,932	\$55,550,670		
TOTAL OPERATING COSTS	\$19,565,533	\$840,298,577	\$887,482,569	\$941,326,564	\$974,769,421	\$1,207,614,918	\$114,105,546	\$51,630,528
BALANCE								
Net Revenue	\$254,621,117	-\$132,531,438	\$230,906,497	\$738,549,966	\$653,704,825	\$434,418,635	\$3,053,992,603	\$1,391,613,176
Initial Balance	\$254,621,117	-\$132,531,438	\$230,906,497	\$738,549,966	\$653,704,825	\$434,418,635	\$3,053,992,603	\$1,391,613,176
PROCEEDS								
NET PROCEEDS	\$254,621,117	-\$132,531,438	\$230,906,497	\$738,549,966	\$653,704,825	\$434,418,635	\$3,053,992,603	\$1,391,613,176

Notes

1. All figures are in Mexican pesos (MXN).

Compiled by Cushman & Wakefield, S. de R.L. de C.V.

PRESENT VALUE ANALYSIS

Sum of Cash Flows	\$6,625,275,381
Discount Rate	18%
Present Value of Cash Flows	\$2,417,680,982
Present Value of Cash Flows (Rounded)	\$2,420,000,000
Maximum Residual Value of Land	\$2,420,000,000
Per Square Meter	\$43,343

Compiled by Cushman & Wakefield, S. de R.L. de C.V.

Cost Approach

Methodology

The Cost Approach is based on the proposition that an informed purchaser would pay no more for the subject than the cost to produce a substitute property with equivalent utility. In the Cost Approach, the appraiser forms an opinion of the cost of all improvements, depreciating them to reflect any value loss from physical, functional and external causes. Land value, entrepreneurial profit and depreciated improvement costs are then added, resulting in an opinion of value for the subject property

Replacement Cost New (RCN)

Our opinion of replacement cost new is based on the subject's construction budget and the system "M2 Costos 2024" by Varela Ingeniería de Costos, a nationally recognized publication containing construction costs for all types of improvements. Base costs are revised monthly and adjustment factors are provided to reflect regional and local cost variations.

Base Building Costs

The published costs include all direct costs for the base structure, tenant improvements, and the following indirect costs:

1. Plans, specifications, and building permits, including engineer's and architect's fees;
2. Contractor's overhead and profit, including worker's compensation, etc.

These base building costs, adjusted for any unique building characteristics and cost multipliers, are presented in the cost summary chart at the end of this section.

Site Improvement Costs

Site improvement costs are not included in our Base Building Cost opinion. These include landscaping, asphalt paving, walkways, etc.

Indirect Costs

Indirect costs (soft costs) not included in our Base Costs are developer overhead, property taxes, permanent loan fees, legal costs, developer fees, contingencies, and lease-up and marketing costs.

An average property in the subject market requires an allowance for indirect costs of between 5.0 and 10.0 percent of Base Costs. We chose to use 10.0 percent for the Building Improvements (Structures) and 10.0 percent for the Site Improvements in our analysis.

Entrepreneurial Profit

Typically, an allowance for entrepreneurial profit would be added when preparing the cost approach. This allowance provides a prospective developer with the incentive to develop a property, especially one of a speculative nature.

Based on our discussions with developers in the local market, this figure tends to range between 10.0 and 20.0 percent of Base Building, Site Improvement and Other Indirect Costs. We chose to use 10.0 percent in our analysis.

Depreciation

There are three types of depreciation that are used in this approach:

Physical Deterioration

It is defined as the wearing out of the improvement through the combination of wear and tear of use, the effects of the aging process and physical decay, action of the elements, structural defects, etc. It is typically divided into two types, curable and incurable, which may be individually estimated by the component breakdown method using some type of age/life approach.

Physical deterioration may be further categorized as deferred maintenance, generally requiring immediate attention and treated separately based on the items' cost to repair. The Client did not provide us with a repair expense plan or any engineering report where specific costs required to repair deficiencies on the property can be identified. During our inspection we did not observe any physical deterioration that would require immediate repair.

Functional Obsolescence

The subject improvements were constructed using modern materials and techniques. Furthermore, the design and layout of the property are consistent with current market standards; therefore, we did not observe functional obsolescence in the subject property.

External Obsolescence

External obsolescence is the adverse effect on value resulting from influences outside the property. External obsolescence may be the result of lagging rental rates, high inflation, excessive construction costs, access to highways, the lack of an adequate labor force, changing land use patterns and market conditions, or proximity to an objectionable use or condition.

Based on a review of the location of the subject as well as local market conditions, external obsolescence is estimated at 0.0 percent.

Replacement Cost New (RCN)

The following table summarizes the replacement cost new of the building improvements (structures).

COST APPROACH SUMMARY				
IMPROVEMENTS (STRUCTURES)				
DESCRIPTION		Subterranean Parking	Amenities	Apartments
Sistema M2 Costos, Varela Ingeniería de Costos - Improvement Type		Services	Retail Stores	Apartments
Quality of Construction		Excellent	Excellent	Excellent
Sistema M2 Costos, Varela Ingeniería de Costos - Section		Subterranean Parking	Retail Stores	Apartments
Date		Apr-24	Apr-24	Apr-24
Number of Stories		3	1	5
Base m² Cost		\$12,700.00	\$24,300.00	\$22,900.00
HEIGHT AND SIZE REFINEMENTS				
Number of Stories		1.000	1.000	1.000
Height Per Story		1.000	1.000	1.000
Perimeter		1.000	1.000	1.000
Adjusted Base Cost		\$12,700.00	\$24,300.00	\$22,900.00
FINAL CALCULATIONS				
Current Cost Multiplier		1.000	1.000	1.000
Local Area Multiplier		1.000	1.000	1.000
Prospective Multiplier		1.000	1.000	1.000
Adjusted m² Cost		\$12,700.00	\$24,300.00	\$22,900.00
TIMES: m ² for Replacement Cost Purposes		73,755	7,408	71,724
Adjusted Cost		\$936,694,723	\$180,025,578	\$1,642,472,043
PLUS: Indirect Costs	10.0%	\$93,669,472	\$18,002,558	\$164,247,204
Adjusted Cost		\$1,030,364,195	\$198,028,136	\$1,806,719,247
PLUS: Entrepreneurial Profit (Structures)	10.0%	\$103,036,420	\$19,802,814	\$180,671,925
Replacement Cost New (RCN)		\$1,133,400,615	\$217,830,949	\$1,987,391,172
REPLACEMENT COST SUMMARY (STRUCTURES)				
Total Adjusted Costs				\$2,759,192,344
PLUS: Total Indirect Costs				\$275,919,234
Total RCN				\$3,338,622,736
Total GBA (m ²)	152,888			
Per m ² of GBA				\$21,837.10
<i>Total includes all component / building costs as detailed above</i>				

Depreciation (Structures)

The following table summarizes the depreciated value of improvements (structures).

COST APPROACH SUMMARY			
DEPRECIATION ANALYSIS (STRUCTURES)			
DESCRIPTION	Subterranean Parking	Amenities	Apartments
RCN	\$1,133,400,615	\$217,830,949	\$1,987,391,172
LESS: Physical Curable	\$0	\$0	\$0
LESS: Functional Curable	\$0	\$0	\$0
Adjusted RCN	\$1,133,400,615	\$217,830,949	\$1,987,391,172
Age/Life Analysis			
Year Built	2024	2024	2024
Actual Age (Years)	0	0	0
Economic Life (Years)	90	90	90
Effective Age (Years)	0	0	0
Remaining Economic Life (Years)	90	90	90
Percent Depreciated	0.00%	0.00%	0.00%
Age/Life Depreciation (% of Adjusted RCN)	\$0	\$0	\$0
Adjusted RCN	\$1,133,400,615	\$217,830,949	\$1,987,391,172
LESS: Age/Life Depreciation	\$0	\$0	\$0
Adjusted RCN	\$1,133,400,615	\$217,830,949	\$1,987,391,172
LESS: Functional Incurable	\$0	\$0	\$0
Adjusted RCN	\$1,133,400,615	\$217,830,949	\$1,987,391,172
LESS: Economic Obsolescence (External)	0.0%	\$0	\$0
Depreciated RCN	\$1,133,400,615	\$217,830,949	\$1,987,391,172
Depreciation Subtotal	\$0	\$0	\$0
DEPRECIATION SUMMARY (STRUCTURES)			
Total RCN			\$3,338,622,736
LESS: Total Depreciation - Physical Curable			\$0
LESS: Total Depreciation - Functional Curable			\$0
LESS: Total Depreciation - Age/Life			\$0
LESS: Total Depreciation - Functional Incurable			\$0
LESS: Total Depreciation - Economic Obsolescence (External)			\$0
Total Depreciated Value of Improvements			\$3,338,622,736
Total Depreciated Value per m ² of GBA			\$21,837.10
<i>Total includes all component / building costs as detailed above</i>			

Replacement Cost New (Site Improvements)

Because site improvements can vary significantly and have a shorter typical age/life than the building components, a separate analysis was conducted. Site improvement costs include landscaping, asphalt paving, walkways, etc. The following table presents a detail of the replacement cost new of site improvements:

SITE IMPROVEMENTS - REPLACEMENT COST NEW								
Item	Unit Type	Area (Units)	Cost Per Unit	Cost New	Indirect 10.0%	Adjusted Cost	Profit 10.0%	Replacement Cost New
Landscaping	m ²	26,059	\$1,600	\$41,694,752	\$4,169,475	\$45,864,227	\$4,586,423	\$50,450,650
Pool	m ²	1,420	\$11,000	\$15,620,000	\$1,562,000	\$17,182,000	\$1,718,200	\$18,900,200
Tennis court	lt	3	\$797,000	\$2,391,000	\$239,100	\$2,630,100	\$263,010	\$2,893,110
Multipurpose court	lt	1	\$333,000	\$333,000	\$33,300	\$366,300	\$36,630	\$402,930
Paddle court	lt	2	\$797,000	\$1,594,000	\$159,400	\$1,753,400	\$175,340	\$1,928,740
Artificial lake	m ²	10,003	\$650	\$6,501,742	\$650,174	\$7,151,916	\$715,192	\$7,867,108
Emergency plant	lt	3	\$4,630,000	\$13,890,000	\$1,389,000	\$15,279,000	\$1,527,900	\$16,806,900
Water treatment plant	lt	1	\$16,300,000	\$16,300,000	\$1,630,000	\$17,930,000	\$1,793,000	\$19,723,000
Totals				\$98,324,494	\$9,832,449	\$108,156,943	\$10,815,694	\$118,972,638

Depreciation (Site Improvements)

The following table presents a detail of the depreciated value of site improvements.

SITE IMPROVEMENTS - DEPRECIATION											
Item	Physical Curable	Functional Curable	Adjusted Total	Economic Life	Effective Age	Depreciation %	Age/Life Depreciation	Adjusted Total	Economic Obsolescence 0.0%	Depreciated Cost	
Landscaping	\$0	\$0	\$50,450,650	25	0	0.00%	\$0	\$50,450,650	\$0	\$50,450,650	
Pool	\$0	\$0	\$18,900,200	25	0	0.00%	\$0	\$18,900,200	\$0	\$18,900,200	
Tennis court	\$0	\$0	\$2,893,110	10	0	0.00%	\$0	\$2,893,110	\$0	\$2,893,110	
Multipurpose court	\$0	\$0	\$402,930	10	0	0.00%	\$0	\$402,930	\$0	\$402,930	
Paddle court	\$0	\$0	\$1,928,740	10	0	0.00%	\$0	\$1,928,740	\$0	\$1,928,740	
Artificial lake	\$0	\$0	\$7,867,108	25	0	0.00%	\$0	\$7,867,108	\$0	\$7,867,108	
Emergency plant	\$0	\$0	\$16,806,900	15	0	0.00%	\$0	\$16,806,900	\$0	\$16,806,900	
Water treatment plant	\$0	\$0	\$19,723,000	15	0	0.00%	\$0	\$19,723,000	\$0	\$19,723,000	
Totals	\$0	\$0	\$118,972,638				\$0	\$118,972,638	\$0	\$118,972,638	

Summary (Site Improvements)

The following table provides a summary of the depreciated value of the site improvements.

SITE IMPROVEMENTS	
Cost New (Site Improvements)	\$98,324,494
PLUS: Indirect Costs	10.0% of Hard Costs
Adjusted Cost	\$108,156,943
PLUS: Entrepreneurial Profit	10.0% of Adjusted Costs
RCN (Site Improvements)	\$118,972,638
DEPRECIATION ANALYSIS (SITE IMPROVEMENTS)	
RCN (Site Improvements)	\$118,972,638
LESS: Physical Curable	\$0
LESS: Functional Curable	\$0
Adjusted RCN (Site)	\$118,972,638
LESS: Age/Life Depreciation	\$0
Adjusted RCN (Site)	\$118,972,638
LESS: Economic Obsolescence (External):	0.0%
Total Depreciated Value of Site Improvements	\$118,972,638
Site Area m ² (Primary Site)	55,834
Conclusion per m ² of Land Area (Primary Site)	\$2,130.82

Cost Approach Conclusion

COST APPROACH VALUE SUMMARY

MARKET VALUE TYPE		Market Value As-Is
COST SOURCE		"M2 Costos" System, Varela Ingeniería de Costos
IMPROVEMENTS (Structures)		
Adjusted Costs		\$2,759,192,344
PLUS: Indirect Costs		\$275,919,234
PLUS: Entrepreneurial Profit		\$303,511,158
LESS: Total Depreciation		\$0
TOTAL DEPRECIATED VALUE OF IMPROVEMENTS (Structures)		\$3,338,622,736
IMPROVEMENTS (Site)		
Cost New		\$98,324,494
PLUS: Indirect Costs		\$9,832,449
PLUS: Entrepreneurial Profit		\$10,815,694
LESS: Total Depreciation		\$0
TOTAL DEPRECIATED VALUE OF IMPROVEMENTS (Site)		\$118,972,638
SUMMARY (ALL IMPROVEMENTS)		
Adjusted Costs/Cost New		\$2,857,516,838
PLUS: Total Indirect Costs		\$285,751,684
PLUS: Total Entrepreneurial Profit		\$314,326,852
TOTAL REPLACEMENT COST NEW		\$3,457,595,374
LESS: Total Depreciation		\$0
TOTAL DEPRECIATED VALUE OF IMPROVEMENTS		\$3,457,595,374
Depreciated Value per m ² of GBA		\$22,615.27
ESTIMATED CONSTRUCTION PROGRESS AS OF JUNE 17, 2024	92%	\$3,180,987,744
TOTAL DEPRECIATED VALUE OF IMPROVEMENTS		
PLUS: Land Value (Primary Site)		\$2,420,000,000
INDICATED VALUE BY THE COST APPROACH		\$5,600,987,744
Rounded to the Nearest	\$10,000,000	\$5,600,000,000
TOTAL GBA (m ²)	152,888	
Conclusion per m² of GBA		\$36,628.21

The physical construction progress was provided by GICSA and was taken from the estimate dated on June 15, 2024. In accordance with the progress observed during the inspection, we have visually validated this percentage. Accurately determining the level of progress of the construction works is outside the scope of work of this report. In the event that there is any significant difference that impacts the property's value, we reserve the right to modify this report.

Prospective Value Upon Completion (December 31, 2024)

Prospective Replacement Value Upon Completion (Cost Approach)

Based on the analysis to obtain the Market Value As Is, the value given by the Cost Approach is taken considering the completion of the construction works (100% of construction progress) and a prospective multiplier is applied to both land and improvements values.

PROSPECTIVE REPLACEMENT VALUE UPON COMPLETION	
Total Value of Completed Improvements	\$3,457,595,374
Land Value	\$2,420,000,000
TOTAL VALUE - COST APPROACH	\$5,877,595,374
Estimated Date of Completion	12/31/2024
Prospective Multiplier	2.14%
Total Value of Improvements Upon Date of Completion	\$3,531,567,448
Land Value Upon Date of Completion	\$2,471,773,675
Indicated Prospective Value Upon Date of Completion	\$6,003,341,122
PROSPECTIVE VALUE UPON COMPLETION (Rounded to \$10,000,000)	\$6,000,000,000
TOTAL GBA (m ²)	152,888
Conclusion per m² of GBA	\$39,245
TOTAL SALEABLE AREA (m ²)	82,287
Conclusion per m² of Saleable Area	\$72,916

Compiled by Cushman & Wakefield S. de R.L. de C.V.

Prospective Market Value Upon Completion (Sales Income Cash Flow)

This value considers the due formalization of all promise to purchase agreements as of the date Upon Completion, as well as the disposition of the remaining inventory of apartments, in accordance with the absorption observed in the market of similar residential units. The analysis is based on the cash flow of income from the sales of apartments in an estimated period of 5 years.

MARKET ASSUMPTIONS	
CONCEPT	
Date of Value	12/31/2024
Prospective Multiplier	2.14%
Inflation	4.00%
Marketing and Commissions	2.50%
Administrative Costs	1.00%
Real Estate Taxes Housing (\$/unit)	\$110,801
Discount Rate	12.00%
Period / Years	5

Notes

1. The above market assumptions are based on conversations held with real estate developers and/or brokers.

2. The developers profit considers the management of the lease contracts and/or the project promotion.

Compiled by Cushman & Wakefield, S. de R.L. de C.V.

RESIDUAL ANALYSIS					
PERIOD (YEARS)	1	2	3	4	5
For the Years Beginning	May-23	May-24	May-25	May-26	May-27
For the Years Ending	Apr-24	Apr-25	Apr-26	Apr-27	Apr-28
REVENUE					
REVENUE (HOUSING)					
Sold Units	67	15	12	8	2
Remaining Inventory	37	22	10	2	0
Sale Price Per Unit	\$63,486,457	\$96,654,256	\$100,520,426	\$104,541,243	\$108,722,893
Total of Sales/Period	\$4,248,302,100	\$1,449,813,836	\$1,206,245,112	\$836,329,944	\$226,506,027
TOTAL REVENUE	\$4,248,302,100	\$1,449,813,836	\$1,206,245,112	\$836,329,944	\$226,506,027
EXPENSES					
Marketing & Commissions	\$106,207,553	\$36,245,346	\$30,156,128	\$20,908,249	\$5,662,651
Administrative Costs	\$42,483,021	\$14,498,138	\$12,062,451	\$8,363,299	\$2,265,060
Real Estate Taxes	\$5,295,924	\$4,393,832	\$2,484,310	\$977,248	\$174,030
TOTAL OPERATING COSTS	\$153,986,498	\$55,137,316	\$44,702,889	\$30,248,796	\$8,101,741
TOTAL OPERATING COSTS	\$153,986,498	\$55,137,316	\$44,702,889	\$30,248,796	\$8,101,741
BALANCE					
Net Revenue	\$4,094,315,603	\$1,394,676,520	\$1,161,542,223	\$806,081,149	\$218,404,285
Initial Balance	\$4,094,315,603	\$1,394,676,520	\$1,161,542,223	\$806,081,149	\$218,404,285
PROCEEDS					
NET PROCEEDS	\$4,094,315,603	\$1,394,676,520	\$1,161,542,223	\$806,081,149	\$218,404,285

Notes

1. All figures are in Mexican pesos (MXN).

Compiled by Cushman & Wakefield, S. de R.L. de C.V.

PRESENT VALUE ANALYSIS

Sum of Cash Flows	\$7,675,019,780
Discount Rate	12%
Present Value of Cash Flows	\$6,230,436,925
Present Value of Cash Flows (Rounded)	\$6,230,000,000
Prospective Market Value Upon Completion	\$6,230,000,000
Per Saleable Square Meter	\$75,711

Compiled by Cushman & Wakefield, S. de R.L. de C.V.

Prospective Aggregate Value Upon Completion

Additionally, we have determined the Prospective Aggregate Value Upon Completion, by adding the individual values of all residential units Upon Completion. This value assumes the entire possession of the property, and the individualized sale of all residential units on the date of completion of construction works.

PROSPECTIVE AGGREGATE VALUE UPON COMPLETION	
Average Price per Sold Apartment in Presale	\$62,144,320
Number of Sold Apartments in Presale	64
AGGREGATE VALUE OF SOLD APARTMENTS IN PRESALE	\$3,977,236,479
Current Average Sale Price per Apartment	\$90,990,134
Number of Available Apartments	40
AGGREGATE VALUE OF AVAILABLE APARTMENTS	\$3,639,605,365
Estimated Date of Completion	12/31/2024
Prospective Multiplier	2.14%
Aggregate Value of Sold Apartments in Presale	\$3,977,236,479
Prospective Aggregate Value of Available Apartments (Upon Completion)	\$3,717,471,375
Total Prospective Aggregate Value of Apartments Upon Completion	\$7,694,707,855
TOTAL PROSPECTIVE AGGREGATE VALUE OF APARTMENTS UPON COMPLETION (Rounded to \$10,000,000)	\$7,690,000,000
TOTAL GBA (m ²)	152,888
Conclusion per m² of GBA	\$50,298
TOTAL SALEABLE AREA (m ²)	82,287
Conclusion per m² of Saleable Area	\$93,454

Compiled by Cushman & Wakefield S. de R.L. de C.V.

Addendum G: Source Documents

Mexico Historical Inflation Rate

TASA DE INFLACIÓN EN MÉXICO													
Histórico (INEGI)													
Mes	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	Promedio
Enero	3.25%	4.48%	3.07%	2.61%	4.72%	5.55%	4.37%	3.24%	3.54%	7.07%	7.91%	4.88%	4.56%
Febrero	3.55%	4.23%	3.00%	2.87%	4.86%	5.34%	3.94%	3.70%	3.76%	7.28%	7.62%	4.40%	4.56%
Marzo	4.25%	3.76%	3.14%	2.60%	5.35%	5.04%	4.00%	3.25%	4.67%	7.45%	6.85%	4.42%	4.58%
Abril	4.65%	3.50%	3.06%	2.54%	5.82%	4.55%	4.41%	2.15%	6.08%	7.68%	6.25%	4.65%	4.61%
Mayo	4.63%	3.51%	2.88%	2.60%	6.16%	4.51%	4.28%	2.84%	5.89%	7.65%	5.84%		4.62%
Junio	4.09%	3.75%	2.87%	2.54%	6.31%	4.65%	3.95%	3.33%	5.88%	7.99%	5.06%		4.58%
Julio	3.47%	4.07%	2.74%	2.65%	6.44%	4.81%	3.78%	3.62%	5.81%	8.15%	4.79%		4.58%
Agosto	3.46%	4.15%	2.59%	2.73%	6.66%	4.90%	3.16%	4.05%	5.59%	8.70%	4.64%		4.60%
Septiembre	3.39%	4.22%	2.52%	2.97%	6.35%	5.02%	3.00%	4.01%	6.00%	8.70%	4.45%		4.60%
Octubre	3.36%	4.30%	2.48%	3.06%	6.37%	4.90%	3.02%	4.09%	6.24%	8.41%	4.26%		4.59%
Noviembre	3.62%	4.17%	2.21%	3.31%	6.63%	4.72%	2.97%	3.33%	7.37%	7.80%	4.32%		4.59%
Diciembre	3.97%	4.08%	2.13%	3.36%	6.77%	4.83%	2.83%	3.15%	7.36%	7.82%	4.66%		4.63%
Mínimo	3.25%	3.50%	2.13%	2.54%	4.72%	4.51%	2.83%	2.15%	3.54%	7.07%	4.26%	4.40%	3.68%
Promedio	3.81%	4.02%	2.72%	2.82%	6.04%	4.90%	3.64%	3.40%	5.68%	7.89%	5.55%	4.59%	4.59%
Máximo	4.65%	4.48%	3.14%	3.36%	6.77%	5.55%	4.41%	4.09%	7.37%	8.70%	7.91%	4.88%	5.49%

Physical Construction Progress Estimate provided by GICSA (June 15, 2024)



AVANCE DE OBRA	PORCENTAJE DE CONTRIBUCION A LA OBRA	% DE AVANCE AL 15 DE JUNIO DE 2024
EXCAVACION Y CIMENTACION	10%	99%
OBRA CIVIL	34%	33%
INSTALACIONES Y EQUIPOS	16%	14%
ACABADOS Y FACHADAS	40%	36%
TOTAL	100%	92%

UNIDAD	ETAPAS	PERIODO DE AVANC	%	Peso	Avance	Avance por modulo	Avance por tipo
M	EXCAVACIÓN / CIMENTACIÓN	12/30/2023	100	10%	100%	100%	10%
	OBRA CIVIL / ESTRUCTURA	12/30/2023	100	34%	100%		34%
	INSTALACIONES	12/30/2023	100	16%	100%		16%
	FACHADAS / CANCELERIA	12/30/2023	100	40%	100%		40%
L	EXCAVACIÓN / CIMENTACIÓN	12/30/2023	100	10%	100%	100%	10%
	OBRA CIVIL / ESTRUCTURA	12/30/2023	100	34%	100%		34%
	INSTALACIONES	12/30/2023	100	16%	100%		16%
	FACHADAS / CANCELERIA	12/30/2023	100	40%	100%		40%
K	EXCAVACIÓN / CIMENTACIÓN	12/30/2023	100	10%	100%	100%	10%
	OBRA CIVIL / ESTRUCTURA	12/30/2023	100	34%	100%		34%
	INSTALACIONES	12/30/2023	100	16%	100%		16%
	FACHADAS / CANCELERIA	12/30/2023	100	40%	100%		40%
J	EXCAVACIÓN / CIMENTACIÓN	12/30/2023	100	10%	100%	100%	10%
	OBRA CIVIL / ESTRUCTURA	12/30/2023	100	34%	100%		34%
	INSTALACIONES	12/30/2023	100	16%	100%		16%
	FACHADAS / CANCELERIA	12/30/2023	100	40%	100%		40%
I	EXCAVACIÓN / CIMENTACIÓN	12/30/2023	100	10%	100%	100%	10%
	OBRA CIVIL / ESTRUCTURA	12/30/2023	100	34%	100%		34%
	INSTALACIONES	12/30/2023	100	16%	100%		16%
	FACHADAS / CANCELERIA	12/30/2023	100	40%	100%		40%
H	EXCAVACIÓN / CIMENTACIÓN	12/30/2023	100	10%	100%	100%	10%
	OBRA CIVIL / ESTRUCTURA	12/30/2023	100	34%	100%		34%
	INSTALACIONES	12/30/2023	100	16%	100%		16%
	FACHADAS / CANCELERIA	12/30/2023	100	40%	100%		40%
G	EXCAVACIÓN / CIMENTACIÓN	12/30/2023	100	10%	100%	100%	10%
	OBRA CIVIL / ESTRUCTURA	12/30/2023	100	34%	100%		34%
	INSTALACIONES	12/30/2023	100	16%	100%		16%
	FACHADAS / CANCELERIA	12/30/2023	100	40%	100%		40%
F	EXCAVACIÓN / CIMENTACIÓN	12/30/2023	100	10%	100%	100%	10%
	OBRA CIVIL / ESTRUCTURA	12/30/2023	100	34%	100%		34%
	INSTALACIONES	12/30/2023	100	16%	100%		16%
	FACHADAS / CANCELERIA	12/30/2023	100	40%	100%		40%
E	EXCAVACIÓN / CIMENTACIÓN	12/30/2023	100	10%	100%	98%	10%
	OBRA CIVIL / ESTRUCTURA	12/30/2023	100	34%	100%		34%
	INSTALACIONES	12/30/2023	95	16%	98%		16%
	FACHADAS / CANCELERIA	12/30/2023	90	40%	95%		38%
D	EXCAVACIÓN / CIMENTACIÓN	12/30/2023	100	10%	100%	91%	10%
	OBRA CIVIL / ESTRUCTURA	12/30/2023	100	34%	100%		34%
	INSTALACIONES	12/30/2023	70	16%	80%		13%
	FACHADAS / CANCELERIA	12/30/2023	80	40%	85%		34%
N	EXCAVACIÓN / CIMENTACIÓN	12/30/2023	100	10%	100%	98%	10%
	OBRA CIVIL / ESTRUCTURA	12/30/2023	100	34%	100%		35%
	INSTALACIONES	12/30/2023	95	16%	97%		16%
	FACHADAS / CANCELERIA	12/30/2023	97	40%	97%		39%
O	EXCAVACIÓN / CIMENTACIÓN	12/30/2023	100	10%	100%	98%	10%
	OBRA CIVIL / ESTRUCTURA	12/30/2023	100	34%	100%		34%
	INSTALACIONES	12/30/2023	95	16%	96%		15%
	FACHADAS / CANCELERIA	12/30/2023	97	40%	97%		39%
P	EXCAVACIÓN / CIMENTACIÓN	12/30/2023	100	10%	100%	98%	10%
	OBRA CIVIL / ESTRUCTURA	12/30/2023	100	34%	100%		34%
	INSTALACIONES	12/30/2023	95	16%	95%		15%
	FACHADAS / CANCELERIA	12/30/2023	95	40%	97%		39%
Q	EXCAVACIÓN / CIMENTACIÓN	12/30/2023	100	10%	100%	98%	10%
	OBRA CIVIL / ESTRUCTURA	12/30/2023	100	34%	100%		34%
	INSTALACIONES	12/30/2023	95	16%	95%		15%
	FACHADAS / CANCELERIA	12/30/2023	95	40%	96%		38%
C	EXCAVACIÓN / CIMENTACIÓN	12/30/2023	100	10%	100%	80%	10%
	OBRA CIVIL / ESTRUCTURA	12/30/2023	95	34%	95%		32%
	INSTALACIONES	12/30/2023	65	16%	70%		11%
	FACHADAS / CANCELERIA	12/30/2023	60	40%	65%		26%
B	EXCAVACIÓN / CIMENTACIÓN	12/30/2023	100	10%	100%	82%	10%
	OBRA CIVIL / ESTRUCTURA	12/30/2023	80	34%	98%		33%
	INSTALACIONES	12/30/2023	40	16%	40%		6%
	FACHADAS / CANCELERIA	12/30/2023	40	40%	80%		32%
A	EXCAVACIÓN / CIMENTACIÓN	12/30/2023	75	10%	75%	14%	8%
	OBRA CIVIL / ESTRUCTURA	12/30/2023	18	34%	20%		7%
	INSTALACIONES	12/30/2023	-	16%	0%		0%
	FACHADAS / CANCELERIA	12/30/2023	-	40%	0%		0%
UM AMENIDADES	EXCAVACIÓN / CIMENTACIÓN	12/30/2023	100	10%	100%	94%	10%
	OBRA CIVIL / ESTRUCTURA	12/30/2023	100	34%	100%		34%
	INSTALACIONES	12/30/2023	88	16%	88%		14%
	FACHADAS / CANCELERIA	12/30/2023	90	40%	90%		36%

EXCAVACIÓN / CIMENTACION	1775	10%	99%	10%	10%
OBRA CIVIL / ESTRUCTURA	1693	34%	95%	32%	32%
INSTALACIONES	1538	16%	87%	14%	14%
FACHADAS / CANCELERIA	1544	40%	89%	36%	36%
ACABADOS					
				92%	92%

Signed Contracts as of June 2024

	FECHA FIRMA	Tipo	Nomenclatura	PRECIO MX	PRECIO M2 MX	PRECIO USD	PRECIO M2 USD	M2 INT	M2 EXT	M2 TOTALES	CAJONES
1	10/03/17	PHD EQA	O401	\$ 70,000,000.00	\$ 68,627.45			652	368	1020	7
2	05/04/17	PH LUX	L402			\$ 3,575,643.00	\$ 3,807.93	651	288	939	7
3	06/04/17	GH DELUXE	A102	\$ 52,424,640.00	\$ 59,371.05			611	272	883	6
4	16/05/17	TLUX	D302	\$ 48,800,000.00	\$ 92,952.38			445	80	525	5
5	12/06/17	PHD	G402			\$ 3,850,000.00	\$ 3,737.86	682	348	1030	7
6	07/07/17	GH DELUXE	C102	\$ 65,840,000.00	\$ 66,304.13			606	387	993	6
7	24/07/17	PH LUX	K402	\$ 64,970,000.00	\$ 64,199.60			686	326	1012	7
8	02/08/17	Terraza LUX	D202	\$ 55,000,000.00	\$ 104,761.90			445	80	525	6
9	10/08/17	GH LUX especial	B101			\$ 2,100,000.00	\$ 3,111.11	480	195	675	5
10	28/08/17	TDELUX	J202	\$ 55,251,181.00	\$ 74,663.76			588	152	740	6
11	11/09/17	GH LUX	D101	\$ 36,385,000.00	\$ 42,063.58			460	405	865	5
12	18/10/17	T LUX	I201	\$ 43,500,000.00	\$ 82,857.14			445	80	525	5
13	09/11/17	PH DELUX	H402	\$ 66,223,000.00	\$ 64,294.17			682	348	1030	7
14	14/11/17	TLUX	M301	\$ 54,078,586.00	\$ 103,006.83			445	80	525	5
15	22/11/17	GH LUX	M102	\$ 62,931,000.00	\$ 88,138.66			460	254	714	5
16	27/11/17	Terraza LUX	I301	\$ 40,000,000.00	\$ 101,781.17			320	73	393	4
17	27/11/17	T LUX CNA	N302	\$ 43,759,000.00	\$ 83,350.48			445	80	525	5
18	06/12/17	PH DELUXE	F401	\$ 56,406,400.00	\$ 53,822.90			662	386	1048	7
19	15/12/17	GH LUX	K102	\$ 56,000,000.00	\$ 92,409.24			460	146	606	5
20	19/12/17	GH LUX	L102	\$ 40,180,000.00	\$ 56,591.55			332	378	710	4
21	19/12/17	Terraza Deluxe	L202	\$ 48,671,425.00	\$ 69,530.61			460	240	700	5
22	19/12/17	PH LOFT	D502	\$ 48,530,050.00	\$ 53,565.18			460	446	906	5
23	19/12/17	PH DELUXE	E402	\$ 48,671,425.00	\$ 62,239.67			657	125	782	6
24	19/12/17	GH DELUX EQA	N201	\$ 55,077,576.00	\$ 62,945.80			588	287	875	6
25	19/12/17	GH DELUXE	E101	\$ 54,500,099.00	\$ 51,954.34			675	374	1049	7
26	19/12/17	GH DELUXE	E102	\$ 54,500,099.00	\$ 54,884.29			675	318	993	7
27	19/12/17	PH DELUXE	E401	\$ 48,671,425.00	\$ 62,239.67			657	125	782	6
28	19/12/17	Terraza	E301	\$ 52,300,000.00	\$ 36,856.94			749	670	1419	6
29	19/12/17	PH DELUX EQA	N401	\$ 56,778,578.00	\$ 55,665.27			652	368	1020	7
30	19/12/17	GH LUX	I101	\$ 48,530,000.00	\$ 69,328.57			460	240	700	5
31	19/12/17	GHLUX CNA	O202	\$ 48,530,050.00	\$ 73,087.42			464	200	664	5
32	16/03/18	GH DELUX	K101	\$ 108,291,617.82	\$ 82,602.30			905	406	1311	7
33	20/03/18	PH LUX	K401	\$ 79,970,000.00	\$ 80,371.86			686	309	995	7
34	12/06/18	TLUX	K301	\$ 50,895,000.00	\$ 96,942.86			445	80	525	5
35	26/06/18	GH DELUXE	H101	\$ 48,697,600.00	\$ 62,754.64			611	165	776	6
36	29/06/18	PH LUX	J402	\$ 73,036,400.00	\$ 77,781.04			651	288	939	7
37	24/09/18	TDELUX	I202	\$ 54,797,500.00	\$ 74,050.68			633	107	740	6
38	14/12/18	TLOFT	H301	\$ 44,000,000.00	\$ 111,959.29			320	73	393	4
39	30/01/19	GHLUX	I102	\$ 66,829,550.00	\$ 103,451.32			460	186	646	5
40	30/01/19	GHLUX	M101	\$ 65,129,550.00	\$ 99,738.97			460	193	653	5
41	03/05/19	PH DELUXE	H401	\$ 90,000,000.00	\$ 87,378.64			682	348	1030	7
42	11/28/2019	Terraza Deluxe	M202	\$ 64,007,000.00	\$ 86,495.95			633	107	740	6
43	12/18/2019	GH LUX EQ	O201	\$ 79,500,000.00	\$ 83,596.21			588	363	951	6
44	9/24/2020	PH LUX	I401	\$ 58,352,112.00	\$ 60,720.20			651	310	961	7
45	9/24/2020	GH LOFT	H102	\$ 41,773,400.00	\$ 58,261.37			383	334	717	4
46	22/06/21	GH LUX	J102	\$ 64,800,000.00	\$ 90,756.30			460	254	714	6
47	23/0921	Terraza LOFT	G302	\$ 40,000,000.00	\$ 101,781.17			320	73	393	4
48	22/10/21	PH LUX	M401	\$ 77,000,000.00	\$ 77,020.80			664.58	335.15	999.73	7
49	22/10/21	GH DELUXE EQ	O201	\$ 98,956,150.00	\$ 83,226.37			747	442	1189	6
50	10/28/2021	TLUX CN	O302	\$ 58,075,740.00	\$ 104,452.77			460	96	556	5
51	11/25/2021	TLUX	B401	\$ 60,000,000.00	\$ 114,285.71			445	80	525	5
52	11/30/2021	TDELUX	J201	\$ 62,000,000.00	\$ 83,783.78			633	107	740	6
53	12/17/2021	TLOFT	F302	\$ 41,000,000.00	\$ 104,325.70			320	73	393	4
54	12/28/2021	PH LOFT	B501	\$ 60,000,000.00	\$ 76,335.88			460	326	786	5
55	5/5/2022	Terraza LUX	M201	\$ 48,437,500.00	\$ 92,261.90			445	80	525	5
56	5/27/2022	PH LUX	L401	\$ 78,149,458.00	\$ 80,400.68			684	288	972	7
57	5/27/2022	GH EQ	P201	\$ 109,350,541.00	\$ 84,833.62			870	419	1289	8
58	11/1/2022	Terraza DELUXE	K202	\$ 74,025,000.00	\$ 100,033.78			633	107	740	6
59	12/16/2022	GH DELUXE SP	L101	\$ 145,274,950.00	\$ 87,252.22			1167	498	1665	12
60	12/21/2022	PH LUX	I402	\$ 79,560,000.00	\$ 83,571.43			664	288	952	7
61	4/20/2023	Terraza LUX	B302	\$ 68,360,000.00	\$ 130,209.52			445	80	525	5
62	5/17/2023	GH DELUXE	C101	\$ 93,000,000.00	\$ 93,186.37			606	392	998	6
63	6/13/2023	GH DELUXE	A101	\$ 85,200,000.00	\$ 101,913.88			606	230	836	6
64	2/9/2024	Terraza LUX	B201	\$ 57,725,600.00	\$ 109,953.52			445	80	525	5

TOTAL MXN:	\$ 3,802,704,202.82
TOTAL USD	\$ 9,525,643.00

Remaining Inventory as of June 2024

TIPO	PRECIO DE LISTA	PB	PA	GARDEN EXT	TERRAZAS	RG EXT	RG INT	TOTAL INTERIORI	TOTAL EXTERIORI	TOTAL + EXT	INT	UNIDADFC
GH LUX *		480		363				480	363		843	1
B-102	\$ 143,094,863											
GH LUX		460		435				460	435		895	1
D-102*	\$ 148,896,838											
GH LUX		460		435				460	435		895	1
J-101	\$ 130,044,267											
GH LUX CN		472		268				472	268		740	1
N-202	\$ 133,768,611											
GH LUX CN		543		266				543	266		809	1
Q 202	\$ 139,432,078											
GH DELUXE		304	302	198	40			606	238		844	1
F-101	\$ 146,696,089											
GH DELUXE		304	302	195	40			606	235		841	3
F-102	\$ 147,896,497											
G-101	\$ 147,896,497											
G-102	\$ 147,896,497											
GH DELUXE		317	302	129	40			619	169		788	1
H-202	\$ 144,510,729											
TERRAZA LOFT		320			73			320	73		393	6
A-301	\$ 88,953,356											
A-302	\$ 88,953,356											
C-301	\$ 85,567,588											
C-302	\$ 85,567,588											
F-301	\$ 87,691,388											
G-301	\$ 87,691,388											
TERRAZA LUX		445			80			445	80		525	7
B-202	\$ 103,096,632											
B-301	\$ 105,205,042											
B-402	\$ 106,174,603											
D-201	\$ 105,805,247											
D-301	\$ 106,759,417											
D-401	\$ 107,636,639											
D-402	\$ 107,636,639											
TERRAZA LUX CNA		460			96			460	96		556	2
Q-302	\$ 109,452,642											
P-302	\$ 109,452,642											
PH LOFT		424			70	256	36	460	326		786	1
B-502	\$ 129,721,080											
PH LUX		362	252		111	177	37	651	288		939	2
J-401	\$ 149,250,804											
M-402	\$ 150,497,383	MUESTRA										
PH LUX CNA		392	288		123	164	45	725	287		1,012	4
N-402	\$ 163,841,925											
O-402	\$ 163,841,925											
P-402	\$ 160,039,092											
Q-402	\$ 160,039,092											
PH DELUXE EQ		315	295		117	251	42	652	368		1,020	2
P-401	\$ 167,595,510											
Q-401	\$ 167,595,510											
PH DELUXE		314	308		96	260	52	674	356		1,030	6
A-401	\$ 162,036,695											
A-402	\$ 166,826,018											
C-401	\$ 159,401,952											
C-402	\$ 162,036,695											
F-402	\$ 166,826,018											
G-401	\$ 166,826,018											

Inventario	\$ 5,312,152,850
Unidades disponibles	40
Precio promedio	\$ 132,803,821



CUSHMAN & WAKEFIELD



Laura Cruz Associate Director

Paseo de los Tamarindos 60-B, Piso 2
Bosques de las Lomas, 05120
Cuajimalpa, CDMX
Direct: +52 (55) 8525 8076
laura.cruz@cushwake.com | cushmanwakefield.com

Professional Expertise

Laura Cruz began her career as an appraiser at Cushman & Wakefield in 2011. Her appraisal assignments have included several property types in Mexico, including retail, office, multifamily & industrial buildings and vacant land. Her expertise is focused on shopping centers valuation, and has performed consultations for some of the main developers and FIBRAS of this type of properties, such as Grupo GICSA, Grupo MRP, FIBRA SOMA, Grupo Gigante Inmobiliario, among others. In addition, she has executed market studies and analysis of property portfolios for transnational brands. Her work has mainly contributed on investment and development making decision, closing credit contracts, and determining market values for lease and purchase agreements for real estate portfolios.

Valuation Expertise

- Shopping Centers & Retail.
- Office Buildings.
- Mixed-use Buildings.
- Multi-Family Buildings.
- Vacant Land.
- Highest & Best Use.
- Residential Developments.
- Industrial Properties.
- Real Estate Portfolios.

Major Valuation Assignments

- MRP / Retail Portfolio / Mexico / 950,000 SQM or 10,000,000 SQF.
- Grupo Sordo Madaleno / Retail Portfolio / Mexico / 300,000 SQM or 3,200,000 SQF.
- Grupo Gicsa / Retail Portfolio / Mexico / 260,000 SQM or 2,800,000 SQF.
- Grupo Gigante Inmobiliario / Retail Portfolio / Mexico / 115,000 SQM or 1,200,000 SQF.

Appraisal Education

- Master's Degree in Real Estate Valuation, Instituto Tecnológico de la Construcción, CMIC, 2012 – 2013.
- "Uniform Standards of Professional Appraisal Practice (USPAP)" Course, American Society of Appraisers, 2011.

Education

- Bachelor's Degree in Architecture. Minor: Urban Design.
Instituto Tecnológico y de Estudios Superiores de Monterrey (ITESM), Campus Ciudad de México, 2000 – 2005.
- "LEED Buildings – Process of Certification" Course.
Instituto Tecnológico y de Estudios Superiores de Monterrey (ITESM), Campus Ciudad de México, 2010.
- "Real Estate Finances" Course. Instituto Tecnológico Autónomo de México (ITAM), 2015.



Juan Carlos Ulloa, FRICS, Executive Managing Director

Valuation & Advisory

Paseo de los Tamarindos No. 60-B-2
Bosques de las Lomas | CDMX 05120
Direct +5255 8525-8023, Mobile +52 1 55 54074020
juancarlos.ulloa@cushwake.com | cushmanwakefield.com

Professional Expertise

Juan Carlos Ulloa is an Executive Managing Director of Valuation & Advisory Services at Cushman & Wakefield. Since 1996 Juan Carlos joined C&W and shortly after he formed a regional leading team based in Mexico City with consistent success.

He holds a bachelor degree in Architecture from the Universidad Iberoamericana, and also studied a Master in Business Administration focused on Construction (MBA).

With more than 25 years of experience in Corporate Real Estate, Juan Carlos has been directly responsible of conducting advisory work with national and international corporations in their real estate needs with successful and prominent achievements. He specializes in Consulting Assignments, Advisory and Valuation work for International Corporations.

He successfully completed all courses of the SAVAC (Appraiser Architects Society) CCIM 101 and he has obtained a Real Estate Diploma at the ITAM Institute (ICEI-Commercial and Industrial Institute). He is a Certified Real Estate Professional by the AMPI (PIC) and he is a Fellow member of the RICS, where he is a Registered Valuer.

He has attended International conferences and meetings discussing global techniques on real estate valuation since 2000.

Related professional courses included USPAP, Business & Ethics, Cost of Capital, Hotel/Motel Valuation, Mixed-Use properties, Income Property Appraisals, Legal and Tax for Real Estate, Real Estate Investment and Investment Analysis.

Juan Carlos has also successfully advised in the Investment and Disposition of Leased Properties and Land for Development for more than US\$500MDD.

He lives in Mexico City, is married and has two children.

Professional Affiliations

- RICS Registered Valuer.
- Fellow of the Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS)- no. 1296273
- Affiliated to the Appraisal Institute- No. 533759
- Certified Real Estate Professional by the AMPI (PIC)
- Former Member of Urban Land Institute (ULI) and of the American Society Appraisers (ASA)

Education

- Bachelor of Architecture from the Universidad Iberoamericana
- Master in Business Administration focused on Construction (MBA).
- CCIM 101-Financial Analysis Courses
- SAVAC (Appraiser Architects Society) – IMV Courses
- ITAM Institute- Real Estate Diploma (ICEI-Commercial and Industrial Institute).

Addendum H: Qualifications of the Appraisers



OPINIÓN COMERCIAL – PROYECTO CERO5CIEN

Residencial Cero5Cien
Loma de las Palmas 18
Lomas de Vista Hermosa
Cuajimalpa de Morelos, CDMX, 05100

EN UN REPORTE DE USO RESTRINGIDO

A la fecha de junio 17, 2024

Elaborado Para:

GICSA
Paseo de los Tamarindos 90, Piso 23
Bosques de las Lomas, Cuajimalpa
Ciudad de México, 05120

Elaborado Por:

Cushman & Wakefield S. de R.L. de C.V.
Valuation & Advisory
Corporativo Arcos Norte B
Paseo de los Tamarindos No. 60, Piso 2
Col. Bosques de las Lomas, 05120
Cuajimalpa, Ciudad de Mexico
Archivo C&W: 21-GICSA-Cero5Cien-Opinion
Comercial



Residencial Cero5Cien

Loma de las Palmas 18

Lomas de Vistahermosa, 05100

Cuajimalpa de Morelos, CDMX



Cushman & Wakefield S. de R.L. de C.V.
Corporativo Arcos Norte B
Paseo de los Tamarindos No. 60, Piso 2
Col. Bosques De Las Lomas
Cuajimalpa, Ciudad De Mexico 05120
Tel +52 55 8525 8000
cushmanwakefield.com

Julio 24, 2024

Yinneth Lugo Ramos

GICSA

Paseo de los Tamarindos 90, Piso 23
Bosques de las Lomas, Cuajimalpa, 05120
Ciudad de México

Re: Opinión Comercial – Cero5Cien
En un Reporte de Uso Restringido

Residencial Cero5Cien

Loma de las Palmas 18
Lomas de Vista Hermosa
Cuajimalpa de Morelos, CDMX, 05100

Archivo C&W: 21-GICSA-Cero5Cien-Opinion Comercial

Apreciable Yinneth:

En cumplimiento con nuestro acuerdo como se indica en la carta convenio, tenemos el placer de transmitir nuestra opinión comercial sobre la propiedad conocida como Residencial Cero5Cien, en función a sus características y desempeño dentro del mercado inmobiliario residencial.

Agradecemos su confianza en Cushman & Wakefield – Valuation & Advisory y quedamos a sus órdenes para cualquier aclaración.

Laura Cruz
Directora Asociada
laura.cruz@cushwake.com
+52 (55) 8525 8076 Oficina

Juan Carlos Ulloa, FRICS
Director Ejecutivo
juancarlos.ulloa@cushwake.com
+52 (55) 8525 8025 Oficina

Supuestos y Condiciones Limitantes

"Estudio" significa el análisis y conclusiones del reporte para el cuál estos supuestos y condiciones limitantes son anexadas.

"Propiedad" significa el inmueble objeto del Estudio.

"C&W" significa Cushman & Wakefield, Inc., o su subsidiaria que presenta el Reporte.

"Agente(s)" significa el(los) empleado(s) de C&W y/o subcontratista(s) que preparó (prepararon) el Reporte.

Este Estudio fue elaborado sujeto a los siguientes supuestos y condiciones limitantes:

- Ninguna opinión expresada es absoluta y ninguna responsabilidad es aceptada en cuanto a la descripción legal o por cualquier asunto que sea de naturaleza legal que requiera mayor experiencia o conocimiento especializado que el de un Agente valuador. El título de propiedad se supone correcto y en condiciones potenciales para su venta y la Propiedad se supone libre de cualquier disputa legal a menos que se indique lo contrario. Ninguna investigación en este sentido fue realizada.
- La información contenida en este Estudio o en la que el Estudio está basada ha sido recopilada de fuentes que el Agente asume confiables y exactas. Alguna de esta información pudo ser proveída por el dueño de la Propiedad. Ni el Agente ni C&W son responsables de la exactitud o integridad de esa información incluyendo estimados, opiniones, dimensiones, sketches, anexos u otros.
- El Estudio es únicamente para la fecha contenida en este reporte. Cambios a partir de dicha fecha en factores externos o de mercado o en la Propiedad misma, podrán afectar significativamente el Valor de la Propiedad.
- Este Estudio solo podrá ser usado íntegro y no en partes. Ninguna parte del Estudio deberá ser usada junto con otros análisis. La publicación de este Estudio o cualquiera de sus partes, sin la autorización escrita por C&W está prohibida. A excepción de que se establezca lo contrario en la "carta de acuerdo", este Estudio no podrá ser usado por ninguna entidad distinta a la que esté dirigida o para un fin distinto al estipulado. Ninguna parte del Estudio será mostrada al público a través de publicidad o material de venta o promoción sin la autorización previa por escrito de C&W.
- A menos que se indique lo contrario en la "carta de acuerdo", no se requerirá al Agente dar testimonio en cualquier proceso judicial o administrativo relacionado con la Propiedad.
- El Estudio asume (a) una posesión responsable y una administración competente de la Propiedad; (b) no hay condiciones ocultas o encubiertas en la Propiedad, en el subsuelo o en las estructuras que conviertan a la Propiedad más o menos valiosa (no se acepta responsabilidad por dichas condiciones o para solicitar los estudios de ingeniería requeridos para descubrirlos); (c) completo apego a las leyes aplicables federales, estatales, y de regulación ambiental local de la zona, a menos de que sea establecido, definido y analizado en este Estudio; y (d) todas las licencias, certificados de ocupación y cualquier otra autorización gubernamental han sido o podrán ser obtenidas y renovadas para cualquier uso en el cual este Estudio se haya basado.
- La condición física de las construcciones consideradas en el Estudio está basada en inspección visual hecha por el Agente o por cualquier otra persona identificada en el Estudio. C&W no asume responsabilidad alguna por la seguridad y confiabilidad de los componentes estructurales ni por la condición de componentes mecánicos, eléctricos y de plomería.
- Los pronósticos de ingresos potenciales referidos en este Estudio pueden estar basados en información proporcionada por el propietario o por terceros. El Agente no asume responsabilidad por la veracidad o integridad de esta información proporcionada por otros. C&W recomienda obtener asesoría legal para la interpretación de las disposiciones de arrendamiento y los derechos contractuales de las partes.
- Los pronósticos de ingresos y egresos no son predicciones del futuro. Son el mejor estimado del Agente de las condiciones actuales proyectadas en ingresos y egresos futuros. Ni el Agente ni C&W dan garantía o representación de que estos pronósticos se materializarán. El mercado inmobiliario está constantemente fluctuando y cambiando. No es labor del Agente el predecir o garantizar las condiciones de un mercado inmobiliario futuro; el Agente tan solo puede reflejar lo que la comunidad inversionista visualiza a futuro en términos de rentas, costos, oferta y demanda en la fecha del Estudio.

- Salvo se indique lo contrario en el Estudio, la existencia de material tóxico potencialmente peligroso, que pueda haber sido usado en la construcción o el mantenimiento de las construcciones o que pueda ubicarse en o cerca de la propiedad no fue considerada para llegar a la opinión de valor de este Estudio. Estos materiales pueden afectar adversamente el valor de la Propiedad. El Agente no está calificado para detectar dichas sustancias. C&W recomienda que un experto ambiental sea contratado para determinar el impacto de estos asuntos en la opinión de valor.
- Salvo se indique lo contrario en el Estudio, el cumplimiento con los requerimientos del ADA (*Americans with Disabilities Act of 1990*) no ha sido considerado para las conclusiones del Estudio. El incumplimiento de dichos requerimientos pueden afectar adversamente el valor de la propiedad. C&W recomienda que un experto en dicha área sea contratado.
- Si el Estudio es presentado a un acreedor o un inversionista con la aprobación previa de C&W, dicha parte deberá considerar este Estudio tan solo como uno de los factores en su decisión global de inversión, junto con sus propias consideraciones independientes de inversión y criterios propios de financiamiento. Dicho acreedor o inversionista es particularmente advertido para comprender todos los Supuestos y Condiciones Limitantes de este apéndice.
- En caso de algún reclamo contra C&W o alguna de sus afiliadas o empleados, o contra los Agentes en conexión con o en cualquier forma relacionados con el Estudio hecha en este servicio, el máximo de daños recuperables será el monto de dinero pagado a C&W o a sus afiliadas por este Estudio y bajo ninguna circunstancia podrá presentarse reclamo alguno por daños en consecuencia.
- Para los efectos de este Estudio, cada interesado que utilice este Estudio acepta todas los Supuestos y Condiciones Limitantes establecidos aquí.
- El solicitante de este reporte acepta indemnizar y mantener a Cushman & Wakefield, Inc. y a sus subsidiarias y a sus respectivos empleados a salvo de y contra cualquier daño, egreso o costo, incluyendo costos legales incurridos en investigar o defender cualquier reclamo surgido de o en cualquier forma relacionado con la inclusión de las referencias mencionadas de Cushman & Wakefield Inc. o sus subsidiarias así como de cualquier opinión de valor expresada en dicho reporte.

Contenido de la Adenda

- Adenda A: Datos Generales del Proyecto
- Adenda B: Opinión Comercial
- Adenda C: Conclusión
- Adenda D: Currículum

Adenda A: Datos Generales del Proyecto

RENDER DEL PROYECTO



PLANO DEL CONJUNTO



INFORMACIÓN BÁSICA

Nombre de la Propiedad:	Residencial Cero5Cien
Dirección:	Loma de las Palmas 18 Lomas de Vista Hermosa, 05100 Cuajimalpa de Morelos, CDMX

DESCRIPCIÓN GENERAL

Año de Construcción:	2024. Se proyecta terminar en diciembre 31, 2024
Año de Renovación:	N/A.
Número de Edificios:	17.
Número de Pisos:	5.
Número de Departamentos:	104.
Área Total de Construcción:	152,888 metros cuadrados.
Área Neta Vendible:	82,287 metros cuadrados.
Área del Terreno:	55,834 metros cuadrados.
Avance Físico de Obra:	92%.

DETALLES INTERIORES

Disposición (<i>Layout</i>):	El conjunto residencial está dividido en 17 edificios en 5 niveles, además de contar con 3 sótanos de estacionamiento. Cada edificio cuenta con su propio sótano de estacionamiento y existe un circuito periférico subterráneo que conecta a todos los sótanos de los edificios. Los edificios de departamentos se encuentran dispuestos alrededor de un jardín central, en donde se ubicará el lago artificial y la mayor parte de las amenidades.
Recubrimiento en Pisos:	Piedra natural laminada tipo granito negro; firme de concreto en unidades vendibles.
Muros:	Mármol travertino laminado, madera, estructura aparente en unidades vendibles.
Plafones:	Falso plafón de tablaroca con pintura blanca, madera, estructura aparente en unidades vendibles
Iluminación:	LED

MEJORAS DEL SITIO

Estacionamiento:	La propiedad tendrá un total de 952 cajones de estacionamiento. La relación es de 1 cajón por cada 86.44 m ² de área vendible.
------------------	---

Jardinería:	El sitio cuenta con jardinería que consiste en distintos tipos de árboles, arbustos y otras plantas de ornato.
Amenidades:	<p>Oficinas y espacios de trabajo: Salón Pavillion, terraza de eventos, espacio cowork.</p> <p>Mini súper.</p> <p>Market: Café y juice bar, Ice cream corner, gourmet market.</p> <p>The Hub: Piano bar, Havana cigar room, Ísola Restaurante.</p> <p>Second Round: Sports bar, card room.</p> <p>Kazoo: Ludoteca y day care – nursery & sketch corner.</p> <p>Kangaroom: Jumping space.</p> <p>Discovery park: Parque exterior.</p> <p>The Lounge: VR, zona de juegos.</p> <p>Santuario: Spa bajo el agua.</p> <p>The Gym: Gimnasio exterior, spin, salas multiusos.</p> <p>AEnima: Salón de belleza, barbería.</p> <p>Lake pool: Alberca al aire libre.</p> <p>House pool: Alberca interior.</p> <p>Canchas: Pádel, tenis, multiusos.</p> <p>The Alley: Sala de boliche.</p> <p>C5CINE: Sala de cine.</p> <p>Simulador virtual.</p>
Otros:	Las mejoras al sitio incluirán calle de servicio con pavimento asfáltico, guarniciones, señalización, diseño de paisaje, lago artificial, alumbrado y drenaje.

RESUMEN

Condición:	Excelente.
Calidad:	Excelente.
Clasificación de la Propiedad:	Después de considerar todas las características físicas del sujeto, hemos concluido que la propiedad se clasifica como excelente, comparado contra otras propiedades en el mercado.

Adenda B: Opinión Comercial

La finalidad de este reporte es emitir una opinión comercial del proyecto residencial Cero5Cien. Para esto, presentamos información general de nuestro sujeto de análisis, así como de los principales indicadores del mercado para evaluar el desempeño de este desarrollo.

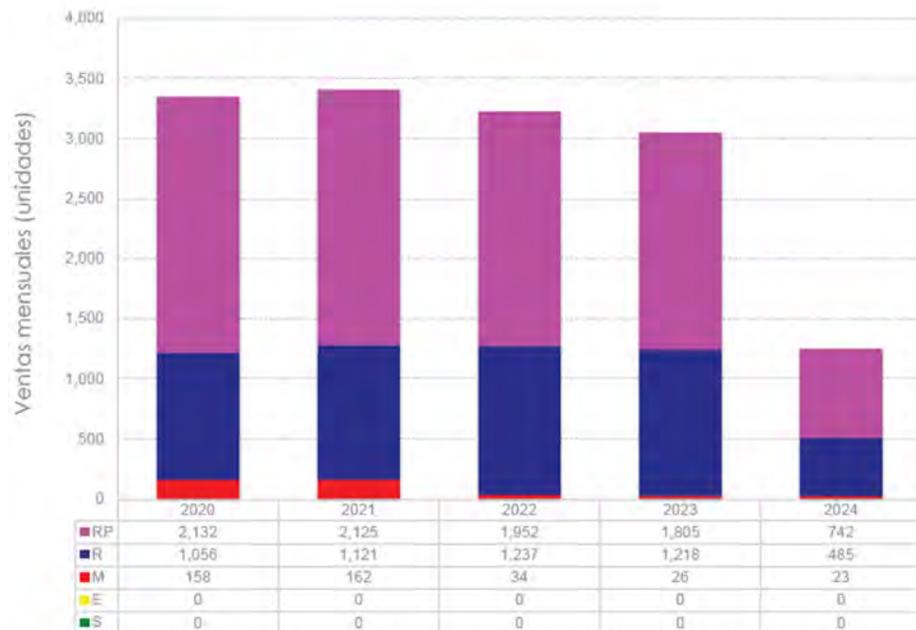
Con este objetivo, nos hemos basado en información proporcionada por GICSA con respecto al sujeto, así como en información recopilada del mercado, y de información de SOFTEC, una empresa mexicana especializada en estudios de mercado de vivienda, quien se encarga de monitorear la actividad en 42 ciudades de las más importantes del país.

Evolución de Ventas Histórica, Inventario y Absorción

De acuerdo con información de SOFTEC, de 2020 a 2023 el volumen de ventas mensuales en la vivienda vertical de la zona poniente de la Zona Metropolitana del Valle de México (que comprende las demarcaciones de Miguel Hidalgo, Cuajimalpa, y parte de Álvaro Obregón en la CDMX y Huixquilucan en el Estado de México) registró una contracción de -8.88%. Sin embargo, el año 2024 ha visto un repunte en las ventas de vivienda vertical, con 1,250 unidades vendidas al mes de abril. Es decir, en el primer cuatrimestre del año se ha vendido el 40% del volumen que se transaccionó en 2023. De mantenerse este ritmo, las ventas estimadas de 2024 superarán las de 2023.

Esto mismo puede observarse en el sector residencial plus, con 742 unidades vendidas al mes de abril de este año, que representan el 41% de las ventas anuales de 2023.

Evolución de las ventas anuales Vivienda Vertical



Actualmente, el proyecto Cero5Cien cuenta con 104 departamentos para venta, de las cuales se han vendido 64 unidades en un periodo de 8 años, es decir, en promedio se han vendido 8 unidades por año, representando una

absorción mensual de 0.7 departamentos. Cabe mencionar que en su primer año de preventa se tuvo una venta de 31 unidades, es decir, tuvo una absorción mensual de 2.6 unidades. El inventario actual es de 40 departamentos disponibles a la venta.

De acuerdo con SOFTEC, para considerar un mercado sano, la relación de su inventario con el total de sus unidades debe encontrarse entre el 30% al 45%; en caso de superar dicho porcentaje, el mercado se encontrará sobre ofertado, mientras que, si el porcentaje se ubica por debajo existirá un mercado sub ofertado. En estos términos, el inventario de la vivienda horizontal en el mercado de la zona poniente de la CDMX se ubica en el 47.3% del total, por otra parte, el inventario de la vivienda vertical se encuentra en el 34.37%. Por lo tanto, el mercado donde se encuentra el sujeto es un mercado sano, en donde la oferta tiene una buena proporción de acuerdo con la demanda del mercado.

Para el mercado de vivienda vertical el mayor tamaño de mercado se registró en la vivienda de tipo Departamento con un desplazamiento de 233.6 unidades mensuales. De mantener dicho comportamiento, agotará sus unidades en un estimado de 43 meses en promedio. Lo anterior contempla todos los subsectores de la vivienda vertical en esta zona (es decir, media, residencial y residencial plus).

Para el sujeto, analizando la absorción histórica que ha tenido y comparándola con la de otros desarrollos de lujo, tanto en la demarcación como en zona poniente de la ciudad, observamos que tiene una de las tasas de absorción más altas en comparación con los productos de similar tamaño, por lo que es palpable el éxito comercial del proyecto. La absorción está estrechamente ligada al precio de venta y al producto ofrecido. Es necesario mantener una oferta en precio acorde a lo que ofrece el mercado para mantenerse en una buena posición comercial frente a sus competidores. Consideramos que mantener un precio de acuerdo con sus ventas históricas y aumentarlo prudentemente a la conclusión de la construcción, la absorción podría lograr un buen ritmo de ventas una vez que el proyecto se concluya.

Absorción promedio mensual

Rango de unidades	M	R	RP	Total general
Departamento	1.8	1.4	1.1	1.2
Total general	1.8	1.4	1.1	1.2

La absorción mensual promedio en la zona poniente de la CDMX y en el mercado residencial plus de vivienda vertical es de 1.1 unidades. Esta métrica puede variar significativamente de acuerdo con diversos factores, como precio de venta, proyecto arquitectónico, amenidades, etc. Sin embargo, de lograr esta absorción promedio conforme al mercado en el que participa el proyecto, lo cual vemos viable debido a la aceptación que ha tenido Cero5Cien, se podría lograr la venta de más de 12 unidades al año, y, con este ritmo, se estima concluir la venta de departamentos del proyecto analizado en los siguientes 36 meses aproximadamente.

Atributos del producto ofrecido (tamaño de las unidades y amenidades)

Además de revisar el desempeño en las ventas de unidades del sujeto y del mercado al que pertenece, es importante evaluar el tipo de producto que ofrece Cero5Cien en comparación con sus competidores, ya que, si bien ofrecer un mayor número de amenidades no asegura el éxito de un proyecto, sí es probable que incremente las probabilidades de tener un ritmo de absorción mayor, siempre y cuando el costo de obra y el costo de mantenimiento esté equilibrado con el nivel de ingreso de los clientes potenciales.

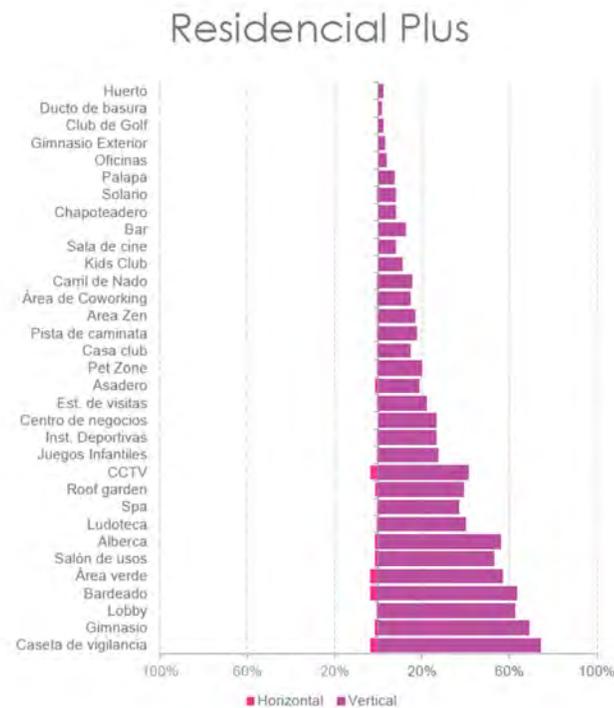
En cuanto al tamaño de las unidades, Cero5Cien ofrece una variedad de tamaños que va desde los 393 m² a 1,665 m² de área total vendible (incluyendo áreas exteriores privativas). Esto ofrece una mayor variedad para la captación

de distintos compradores en el sector residencial plus. Además, observamos que los departamentos más grandes del proyecto son de los de mayor tamaño encontrados en el mercado, junto con algunos desarrollos en la zona de Polanco y Lomas.

En la muestra obtenida por SOFTEC de desarrollos de vivienda vertical en el sector residencial plus en la zona poniente del Valle de México, el rango de tamaño de las unidades va de los 60 hasta los 701 m². Para las unidades con un tamaño mayor a los 260 m², el rango de precios encontrado es de \$45,000 hasta 165,000 pesos el metro cuadrado vendible. Los precios más altos corresponden a unidades más pequeñas; es decir, a mayor tamaño de la unidad, el precio de venta por metro cuadrado tiende a disminuir, además de la ubicación, pues los que se encuentran en una zona más céntrica (como en la zona de Polanco), también tienden a ser más costosos.

Por otro lado, las amenidades que ofrece un desarrollo, como se mencionaba al inicio de esta sección, pueden jugar un papel importante en la toma de decisión de un comprador. Entre más servicios y áreas de esparcimiento se ofrece, mayor podrá ser el apetito del consumidor por adquirir un producto.

En el caso de Cero5Cien, observamos una amplia gama de amenidades ofrecidas en el desarrollo, lo que hace destacar al proyecto en el mercado, para lograr una posición competitiva dentro de lo más exclusivos desarrollos. SOFTEC realiza una cuantificación de las amenidades ofrecidas por cada sector residencial, siendo ésta la gráfica correspondiente al sector residencial plus:



Cero5Cien ofrece la mayor parte estas amenidades, e incluso tiene una oferta más diversificada que incluye sala de boliche, simulador virtual, mercado, salón de belleza, barbería y un área verde que se caracteriza por ser generar un ambiente tipo bosque, que lo destaca de sus competidores de vivienda vertical.

Cero5Cien reúne las cualidades de la vivienda vertical con una gran variedad de amenidades, pero a su vez, brinda de un ambiente cálido de la vivienda horizontal al tener grandes espacios verdes que proporcionan mayor calidad de vida.

Adenda C: Conclusión

De acuerdo con lo expuesto anteriormente, consideramos que Cero5Cien se destaca en el mercado por su diseño arquitectónico, el diseño del plano de conjunto y las amenidades ofrecidas. La aceptación y éxito comercial del proyecto se ven evidenciados en los niveles de absorción históricos y precios de venta logrados. Consideramos que el ritmo de absorción puede recuperarse ahora que el proyecto está a punto de ser concluido y sea aún más evidente la deseabilidad del producto.

Los niveles de precio de venta pueden ser incrementados con prudencia, tomando en cuenta las demás ofertas de mercado en términos de ubicación, tamaño, amenidades y formato de entrega (obra gris, obra blanca, con acabados de lujo, etc.). Si bien el inmueble es destacable entre la oferta actual, manejar cautelosamente los precios de venta asegura un ritmo apropiado de absorción de las unidades para completar la venta total del producto en el corto o mediano plazo.

Adenda D: Currículum



Laura Cruz Directora Asociada

Paseo de los Tamarindos 60-B, Piso 2
Bosques de las Lomas, 05120
Cuajimalpa, CDMX
Directo: +52 (55) 8525 8076
laura.cruz@cushwake.com | cushmanwakefield.com

Experiencia Profesional

Laura Cruz inició su carrera como valuadora en 2011, contando con más de una década de experiencia en valuaciones de distintos tipos de propiedades en México, incluyendo comercial, oficinas, multifamiliar, industrial y terrenos. Su experiencia se especializa en la valuación de centros comerciales, y ha ejecutado estudios para algunos de los principales desarrolladores y FIBRAS de este tipo de inmuebles en el país, tales como Grupo GICSA, Grupo MRP, FIBRA SOMA, Grupo Gigante Inmobiliario, entre otros. Además, ha ejecutado estudios de mercado y análisis de carteras de propiedades para marcas transnacionales. Su labor ha contribuido, principalmente, en la toma de decisiones de inversión y desarrollo, el cierre de contratos de crédito y refinanciamiento, la contratación de pólizas de seguros, y la definición de valores para contratos de arrendamiento y compraventa de portafolios de bienes raíces.

Experiencia en Valuación

- Centros Comerciales.
- Edificios de Oficinas.
- Edificios de Uso Mixto.
- Multifamiliares.
- Terrenos.
- Estudios de Mayor y Mejor Uso.
- Desarrollos residenciales.
- Naves Industriales.
- Portafolios de Inmuebles Varios.

Principales Valuaciones

- Grupo MRP / Portafolio comercial / México / 950,000 m².
- Grupo Sordo Madaleno / Portafolio Comercial / México / 300,000 m².
- Grupo GICSA / Portafolio Comercial / Mexico / 260,000 m².
- Grupo Gigante Inmobiliario / Portafolio Comercial / México / 110,000 m².

Educación en Valuación

- Maestría en Valuación Inmobiliaria e Industrial y de Bienes Nacionales, Instituto Tecnológico de la Construcción, CMIC, 2012 –2013.
- Curso “Uniform Standards of Professional Appraisal Practice” (USPAP), American Society of Appraisers, 2011.

Educación

- Arquitectura con Especialidad en Diseño Urbano, ITESM Campus Ciudad de México, 2000 – 2005.
- Diplomado “Edificios LEED – Proceso de Certificación”, ITESM Campus Ciudad de México, 2010.
- Curso “Finanzas Inmobiliarias”, ITAM, 2015.



Juan Carlos Ulloa, FRICS, Director Ejecutivo Valuation & Advisory

Paseo de los Tamarindos No. 60-B-2° Piso
Col. Bosques de las Lomas | CDMX, C.P. 05120
Directo +5255 8525-8023, Móvil +52 1 55 54074020
juancarlos.ulloa@cushwake.com | cushmanwakefield.com

Experiencia Profesional

Juan Carlos Ulloa es Director Ejecutivo de Servicios de Valuación en Cushman & Wakefield. En el año de 1996 ingresa a Cushman & Wakefield obteniendo importantes logros a corto plazo como consecuencia de su dedicación y experiencia siendo una pieza clave del destacado equipo regional basado en la Ciudad de México.

Después de graduarse en Arquitectura estudió una Maestría en Administración de la Construcción en la Universidad Iberoamericana.

Con más de 25 años de experiencia en Bienes Raíces, Juan Carlos ha sido responsable directo en atender a grandes empresas nacionales e internacionales cubriendo exitosamente sus necesidades en bienes raíces. Juan Carlos se especializa en tareas de Consultoría, Disposición y Servicios de Valuación.

Juan Carlos ha completado exitosamente todos los cursos de SAVAC (Sociedad de Arquitectos Valuadores) CCIM 101 y ha cursado el Diplomado en Bienes Raíces en el ITAM (Instituto Tecnológico Autónomo de México) del ICEI (Instituto Comercial e Industrial). También es un Profesional Inmobiliario Certificado (PIC) por el AMPI.

Ha participado desde el año 2000 en conferencias y paneles internacionales en temas relacionados con bienes raíces. Sus cursos profesionales incluyen Valuación por Ingresos, Mejor y Más alto Uso, Valuación de Hoteles y Moteles, Normas y Estándares Internacionales de Valuación, Aspectos Legales e Impuestos para Bienes Raíces, Inversión en Bienes Raíces y Análisis de Inversión. Vive en la Ciudad de México, es casado y tiene dos hijos.

Afiliaciones Profesionales

- Valuador Registrado (RICS)
- Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS), Miembro Asociado No. 1296273
- Miembro Afiliado del Appraisal Institute, No. 533759.
- Exmiembro de Urban Land Institute (ULI) y del American Society Appraisers (ASA)

Formación

- Licenciatura de Arquitectura-Universidad Iberoamericana
- Maestría en Administración de Construcción-Universidad Iberoamericana
- CCIM 101-Cursos de Análisis Financieros
- SAVAC (Sociedad de Arquitectos Valuadores) Instituto Mexicano de Valuación (IMV)
- ITAM Diploma en Bienes Raíces (ICEI-Instituto Comercial e Industrial).

Propuestas GICSA16U y GICSA 18U

Septiembre 2024



Disclaimer



CONSTRUYENDO
EXPERIENCIAS



Esta presentación (la “Presentación”), y la información contenida en ella no puede ser fotocopiada, reproducida, reenviada o distribuida, en todo o en parte, a ninguna otra persona en ningún momento sin el previo consentimiento por escrito de Grupo GICSA, S.A.B. de C.V. (“GICSA” o la “Compañía”). La Presentación está dirigida únicamente al destinatario de la misma, y es para fines informativos.

La Presentación contiene “declaraciones a futuro”, que incluyen estimaciones sobre los resultados financieros y operativos de la Compañía. Estas declaraciones a futuro se basan en las expectativas y creencias actuales de la empresa, así como en una serie de suposiciones relativas a nuestras operaciones y estrategias comerciales presentes y futuras y al entorno en el que esperamos operar en el futuro. Términos como “anticipar”, “creer”, “poder”, “querer”, “estimar”, “esperar”, “pretender”, “poder”, “planear”, “predecir”, “proyectar”, “objetivos”, “meta”, “estrategia” y términos y frases similares son de naturaleza prospectiva. Estas afirmaciones están sujetas a riesgos, incertidumbres y otros factores importantes, muchos de los cuales están fuera del control de la empresa, y podrían hacer que los resultados, el rendimiento o los logros reales sean materialmente diferentes de los expresados o implícitos en estas afirmaciones prospectivas. Se advierte que no se debe confiar indebidamente en dichas declaraciones prospectivas, ya que los resultados reales pueden diferir sustancialmente de los expresados o implícitos. Todas las declaraciones prospectivas se basan en la información de que dispone la Compañía en esta fecha y la Compañía y sus asesores no asumen ninguna obligación, y renuncian expresamente a cualquier obligación, de actualizar o revisar cualquier información incluida en la Presentación, incluyendo cualquier declaración prospectiva, ya sea como resultado de nueva información, eventos futuros o de otra manera. Los auditores independientes de la Compañía no han revisado ni compilado esta Presentación y no ofrecen ninguna garantía respecto de cualquier información incluida en esta Presentación. Como resultado de los riesgos e incertidumbres descritos anteriormente, los acontecimientos y circunstancias futuras que se comentan en esta Presentación podrían no producirse. Esta Presentación contiene ciertas previsiones o proyecciones, que reflejan la visión o las expectativas actuales de la Compañía y de su dirección respecto de sus resultados, negocios y acontecimientos futuros. La Compañía advierte que un número significativo de factores podría causar que los resultados reales difieran materialmente de los planes, objetivos, expectativas, estimaciones e intenciones expresadas en esta Presentación.

El material presenta información general sobre la Compañía a la fecha de la Presentación y se basa en la información proporcionada por la Compañía a su leal saber y entender. La información contenida en la Presentación se presenta de forma resumida, no pretende ser exhaustiva ni contener la información que el destinatario pueda necesitar, y puede ser modificada. No pretende ser considerada como asesoría jurídica, empresarial, fiscal, contable o de otro tipo y no constituye la base para una decisión de inversión informada. El destinatario debe consultar a sus propios asesores en cuanto a cuestiones legales, empresariales, fiscales, contables y otras relacionadas con la inversión en la Compañía. Al aceptar la Presentación, el destinatario confirma que no se basa en la información contenida en ella para tomar ninguna decisión. Aunque la información presentada en la Presentación se ha obtenido de fuentes que la Compañía considera fiables, incluyendo fuentes externas, la información contenida en la Presentación no ha sido verificada de forma independiente. Por consiguiente, la empresa no ofrece ninguna garantía, expresa o implícita, sobre la imparcialidad, exactitud, integridad o corrección de la información.

La Presentación ha sido preparada con el único propósito de informar y no puede ser considerada, ni constituye, una oferta, invitación o recomendación para comprar, vender o suscribir cualquier Valor en cualquier jurisdicción, incluyendo los Estados Unidos y México. La información aquí contenida no debe considerarse suficiente para llevar a cabo actividades de inversión. La Presentación no debe constituir la base de ningún acuerdo o compromiso de compra o venta de Valores, ni ser invocada para ello.

Toda la información, proyecciones y cifras contenidas en este documento son estimaciones y están sujetas a cambios sin previo aviso. La Compañía no asume ninguna responsabilidad por cualquier pérdida o daño derivado del uso de toda o parte de la información y cifras contenidas en esta Presentación. La Presentación es de nuestra exclusiva responsabilidad y no ha sido revisada ni autorizada por ninguna autoridad en México o en el extranjero, incluyendo la Comisión Nacional Bancaria y de Valores.

La Compañía no asume obligación alguna de publicar, actualizar o revisar cualquier información contenida en esta presentación por ninguna razón, incluyendo declaraciones a futuro, o actualizar las razones por las cuales los resultados pudieran ser materialmente distintos a aquellos anticipados en las declaraciones a futuro. Lo anterior, aun si se obtuviera acceso a información nueva en el futuro, salvo que la legislación aplicable especifique lo contrario.

Acuerdo de Febrero 2022 y Saldo actual



CONSTRUYENDO
EXPERIENCIAS



Acuerdo Febrero 2022

Emisión	Fecha de vencimiento	Saldo 14-feb-22	Moneda	Tasa de interés	Pago de interés	Amortización de capital
GICSA 16U	16-oct-30 (7 años adicionales)	Ps. 3,898 mdp	MXN (Antes de UDIs)	9.48% (antes 6.95% + 2.75% por baja de calificaciones)	Mensual (antes trimestral)	1% anual (0.0833% mensual) Feb-26

Capitalización de Interés	Mar22 - Feb23	Mar23 - Feb24	Mar24 - Feb25	Mar25 - Vencimiento
% Efectivo	35%	50%	75%	100%
% Capitalizable	65%	50%	25%	0%

- ✓ **Tasa de Interés Incremental:** A partir de feb-26, la tasa de interés incrementará a 12.50%.
- ✓ **Prepago:** Opcional en cualquier momento, sin prima ni penalización.
- ✓ **Fee Capitalizable:** 40pb en 4 exhibiciones anuales, iniciando 28-feb-22.
- ✓ **Fee adicional extraordinario único 16U capitalizable:** 4.868% el 14-feb-26

Saldo Actual

	Fecha última capitalización	% de capitalización actual	Saldo inicial reestructura Feb22	Interés Total Pagado	Interes capitalizado	Amortización de capital	Saldo (31Ago24)
GICSA 16U	14ago24	25%	3,897,507,216	516,380,957	495,991,958	-	4,393,499,174

Propuesta GICSA 16U / GICSA 18U



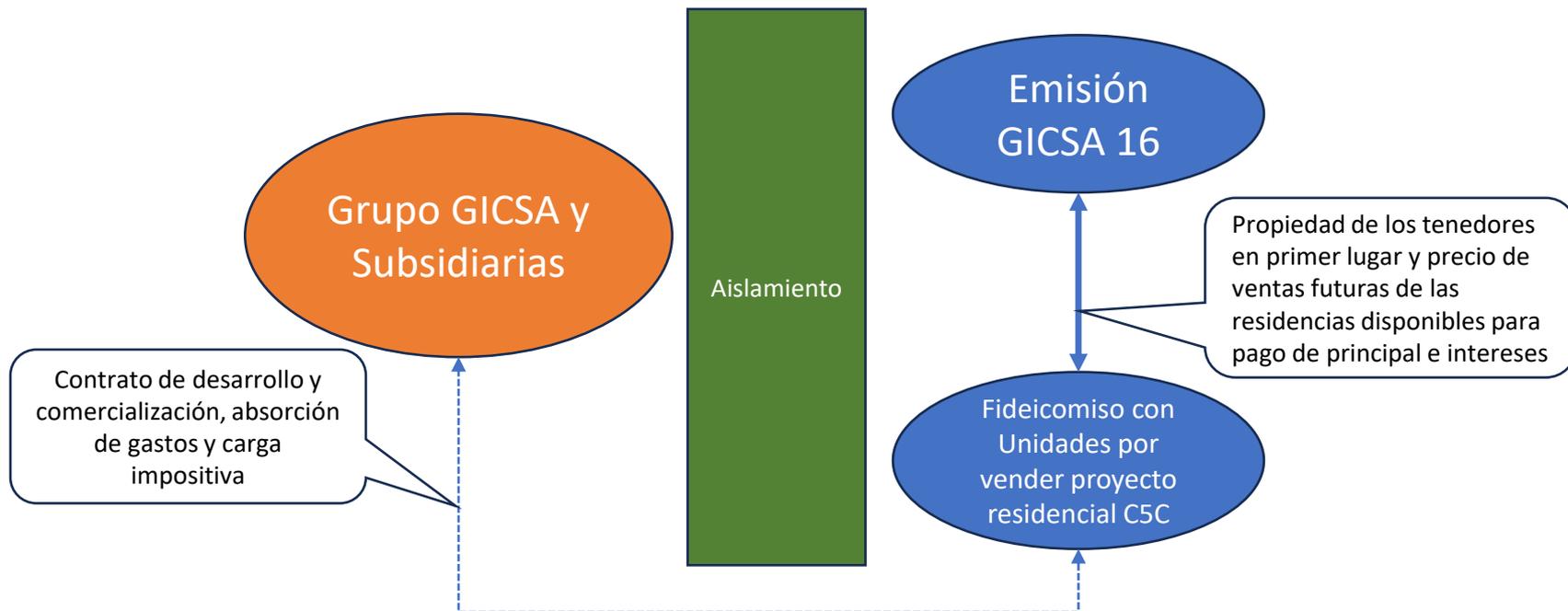
CONSTRUYENDO
EXPERIENCIAS



- GICSA está obteniendo un nuevo financiamiento a largo plazo para Forum Buenavista.
- Con ese financiamiento se repaga la emisión GICSA18, misma que libera un activo residencial en proceso de terminación y flujo de ventas de 38 unidades disponibles.
- Se propone que la emisión G16 libere la garantía de Forum Buenavista y reciba los recursos futuros de la venta de las 38 unidades disponibles del proyecto residencial como fuente exclusiva de pago. En el anexo 1 se presenta una breve semblanza del proyecto en cuestión.
- Esta fuente exclusiva de pago se conservaría en un vehículo sin recurso que aísla a la propia emisión GICSA 16 en conjunto con su fuente de repago, evitando posible contaminación con eventualidades que pudieran afectar a la emisora.
- Se generarán dos series de la emisión, una preferente con el 70% del valor actual de la emisión y otra subordinada con un valor del 30%, la tasa de interés capitalizable trimestralmente será la equivalente a Cetes de 28 días.
- Los productos de las ventas futuras serán aplicados en primer lugar a los intereses y capital de la serie preferente hasta agotarse y en segundo lugar a la subordinada hasta agotar el saldo del capital. En caso de existir excedentes en el flujo de ventas, éstos serán de los tenedores como prima adicional.
- Grupo GICSA es contratada para continuar con el desarrollo y comercialización del proyecto hasta su conclusión. La construcción actualmente se encuentra con un avance aproximado del 90%.
- Se pagará una prima de aceptación a los tenedores de 3 millones de pesos capitalizable a la emisión al momento de aceptarse la propuesta.
- Todos los gastos e impuestos relacionados con el mantenimiento, hasta agotar la última venta de las unidades disponibles, serán absorbidos por Grupo GICSA .

Siguientes Pasos

- Gicsa convocará a Asamblea de tenedores en los siguientes días para proponer las operaciones antes descritas y en caso de ser aceptadas, proceder a formalizarlas y ejecutarlas.
- El siguiente esquema detalla la estructura resultante de la transacción



Anexo 1

Proyecto Residencial

Cero5Cien

Septiembre 2024



CONSTRUYENDO
EXPERIENCIAS





CERO5CIEN

EL MEJOR SECRETO *DE MÉXICO*

C D M X

TU OASIS PRIVADO



UN PROYECTO ÚNICO

UBICADO EN LA MEJOR ZONA DE LA CIUDAD DE MÉXICO, BOSQUES DE LAS LOMAS, QUE ROMPE LOS PARADIGMAS DE LA VIDA EN LA CIUDAD.

IMAGINACIÓN, NATURALEZA, POESÍA Y SERVICIOS EXCEPCIONALES SE UNEN PARA OFRECERTE UNA VIDA COMO NINGUNA OTRA.

ESTE EXCLUSIVO DESARROLLO DE 104 UNIDADES NACE POR UNA GENUINA PASIÓN POR CREAR UNA VIDA IDEAL. LA PAZ, LA COMODIDAD, LA CALMA Y LA BELLEZA NATURAL.

TU REFUGIO PERSONAL. TU OASIS PRIVADO PARA ESCAPAR DE LA CIUDAD, SIN SALIR DE LA CIUDAD.

MÁS DEL 60% DE ÁREA DESTINADA A MÁS 20 AMENIDADES, EXTENSAS ÁREAS VERDES Y LAGOS.



REDEFINIMOS LA CIUDAD



AMENIDADES EXCLUSIVAS

- | | |
|------------------------|---------------------------|
| 1. COCINA CASUAL | 10. ALBERCA AL AIRE LIBRE |
| • CAFÉ & JUICE BAR | • KIDS POOL |
| • ICE CREAM CORNER | • ZONA FAMILIAR |
| • GOURMET MARKET | • ZONA DE ADULTOS |
| 2. THE HUB | 11. ALBERCA INTERIOR |
| • ÍSOLA | 12. PADEL |
| • HAVANA - CIGAR ROOM | 13. TENNIS |
| • PIANO BAR | 14. LA CANCHA |
| 3. SECOND ROUND | 15. CINE |
| • CARD ROOM | 16. SALA DE BOLICHE |
| • SPORTS BAR | 17. SIMULADOR VIRTUAL |
| 4. LUDOTECA & DAY CARE | 18. PAVILLION |
| 5. SPA BAJO EL AGUA | • COWORK |
| 6. MINI SUPER SELECTO | • SALÓN DE EVENTOS |
| 7. TEENS CLUB | • TERRAZA |
| • Realidad virtual | 19. THE GYM |
| • Zona de juegos | SPIN GYM EXTERIOR |
| 8. JUMPING SPACE | 20. AENIMA |
| 9. PARQUE EXTERIOR | • BARBER SHOP |
| | • SALÓN DE BELLEZA |
| | 21. DOG PARK |

