

CONVENIO DE CESIÓN DE DERECHOS, QUE CELEBRAN POR UNA PARTE "BR4 QUAESTUM SERVICES", LLC, REPRESENTADO EN ESTE ACTO POR EL SEÑOR JUAN CARLOS AGUIRRE CORCUERA, (EN ADELANTE EL CEDENTE); POR OTRA PARTE, "ADMON CHAPULTEPEC 230", S.A. DE C.V. REPRESENTADO EN ESTE ACTO POR EL SEÑOR CARLOS ENRIQUE ESPINOSA GONZALEZ (EN ADELANTE, EL CESIONARIO); CON LA COMPARECENCIA DE BANCA MIFEL", SOCIEDAD ANÓNIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, GRUPO FINANCIERO MIFEL, EN SU CARÁCTER DE FIDUCIARIO EN EL FIDEICOMISO IRREVOCABLE DE ADMINISTRACIÓN Y AUTOCONSTRUCCIÓN IDENTIFICADO CON EL NÚMERO 4420/2021, REPRESENTADO POR SUS DELEGADOS FIDUCIARIOS BALAAM SEGURA HERRERA Y VERÓNICA RUIZ ACOSTA, (EL "FIDUCIARIO"), QUIÉN COMPARECE POR INSTRUCCIONES DEL ADMINISTRADOR DEL FIDEICOMISO "BR4 QUAESTUM SERVICES", LLC Y QUE EN ESTE ACTO RATIFICA, REPRESENTADO COMO HA QUEDADO DICHO, AL TENOR DE LOS SIGUIENTES ANTECEDENTES, DECLARACIONES Y CLAUSULAS:

ANTECEDENTES

PRIMERO. Con fecha 20 de mayo de 2021, se celebró el contrato de Fideicomiso Irrevocable de Administración y Autoconstrucción, identificado con el número 4420/2021, suscrito entre Banca Mifel, Sociedad Anónima, Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Mifel, en su carácter de Institución Fiduciaria, y Juan Carlos Aguirre Corcuera, Carlos Enrique Espinosa González y Juan Carlos Espinosa André, en su carácter de Fideicomitentes y Fideicomisarios.

SEGUNDO. Con fecha 20 de mayo de 2021, se celebró el Contrato de Prestación de Servicios de Administración, entre Banca Mifel, Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Mifel, actuando como Fiduciario en el Fideicomiso Irrevocable de Administración y Autoconstrucción identificado con el número 4420/2021; y por la otra, como Administrador, BR4 QUAESTUM SERVICES, LLC (El Administrador).

Contrato por medio del cual, la empresa BR4 QUAESTUM SERVICES, LLC, se comprometió a prestar los servicios como administrador del Fideicomiso Irrevocable de Administración y Autoconstrucción identificado con el número 4420/2021, en los términos y condiciones expresados en dicho documento.

TERCERA. Con fecha 3 de marzo de 2023 el Administrador del Fideicomiso giró carta de instrucción al Fiduciario a efecto de comparecer a la firma del presente acto.

DECLARACIONES

- I. **Declara el Cedente, por propio derecho:**
 - a. Que es una sociedad mercantil de responsabilidad limitada, por su nombre en inglés "Limited Liability Corporation", constituida y existente de conformidad con las leyes de los Estados Unidos de Norte América, según consta los artículos de

su escrituración, por su nombre en inglés "Articles of Organization" firmados el 9 de diciembre del 2019.

- b. Que la empresa quedo debidamente registrada ante el Estado de California el 11 de diciembre del 2019 ante la fe de la organizadora la Sra. Nancy Luna y quedando registrada con el Número de expediente de la Secretaría de Estado bajo su clave de 12 dígitos 201934410259.
- c. Que su representante legal, cuenta con todas las facultades necesarias para obligar a su representada en los términos de este convenio, según consta en los Acuerdos de Operación, por su nombre en inglés "Operating Agreement", que fueron firmados y acordados el día 10 de diciembre del 2019, facultades que no le han sido limitadas, restringidas, modificadas o revocadas en forma alguna.
- d. Que las declaraciones referidas en el Contrato de Prestación de Servicios objeto de la cesión, no han variado en forma alguna.
- e. Que reconoce y ratifica el contenido y firma Contrato de Prestación de Servicios descrito en el Antecedente segundo de este documento.
- f. Que es su deseo celebrar el presente convenio, por lo que en la celebración de este documento, no existe lesión, error, dolo o mala fe.

I. Declara el Cesionario, por propio derecho.

- a. Que "ADMÓN CHAPULTEPEC 230", S.A. de C.V, es una Sociedad Mercantil, constituida de conformidad con las leyes aplicables en México; según consta en la escritura pública número 102,053 de fecha dos de junio de dos mil veintiuno, suscrito ante la fe del Licenciado Omar Lozano Torres, Notario Público número 134 de la Ciudad de México.
- b. Que su apoderado legal cuenta con las facultades para obligar a su representada, en los términos del presente contrato, según consta en la escritura notarial descrita en la declaración inmediata anterior. Facultades que no le han sido revocadas o limitadas de forma alguna.
- c. Que conoce el contenido del Contrato de Fideicomiso Irrevocable de Administración y Autoconstrucción identificado con el número 4420/2021, descrito en el antecedente primero de este documento
- d. Que conoce el contenido del Contrato de Prestación de Servicios descrito en el Antecedente segundo de este documento.
- e. Que sabedora de las obligaciones que adquiere con motivo de la celebración de este convenio, es su deseo celebrar el mismo sin que exista lesión, error, dolo o mala fe.



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

- b.** Es una sociedad anónima, institución de banca múltiple, legalmente constituida de conformidad con las leyes de México, con autorización para realizar funciones de banca y crédito y facultada para realizar todo tipo de operaciones fiduciarias, lo cual acredita con la escritura número 20,615 (veinte mil seiscientos quince) de fecha 3 (tres) de diciembre de 1993 (mil novecientos noventa y tres), otorgada ante el Licenciado Carlos Alejandro Duran Loera, Notario número 11 (once) del Distrito Federal (hoy Ciudad de México), cuyo primer testimonio quedó inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Distrito Federal (hoy Ciudad de México), en el folio mercantil número 186434 (ciento ochenta y seis mil cuatrocientos treinta y cuatro), con fecha 26 (veintiséis) de abril de 1994 (mil novecientos noventa y cuatro).
- c.** Sus Delegados Fiduciarios cuentan con poderes y facultades suficientes para obligarla en los términos del presente Convenio, según consta en escritura pública número 78,824 de fecha 28 de febrero de 2023, otorgada ante la fe de la Licenciada Lilitiana Gutiérrez Robles, Titular de la Notaría Pública número 44 de la Ciudad de México, y que las facultades y poderes con que están investidos no les han sido revocados ni limitados en forma alguna a la fecha de firma del presente Convenio.
- d.** La celebración de este Convenio y el cumplimiento de las obligaciones a su cargo consignadas en el mismo, no contravienen ni resultan en incumplimiento alguno de, (i) sus estatutos sociales, (ii) alguna disposición contractual o de otra naturaleza a la que se encuentre sujeto, o (iii) cualquier ley, regla, decreto, resolución judicial o administrativa, licencia, permiso o concesión de cualquier tipo a la que se encuentre sujeto
- e.** Tal y como lo requiere la Ley de Instituciones de Crédito y demás disposiciones legales relacionadas, ha proporcionado por escrito a las Partes una explicación clara e inequívoca del significado legal y las consecuencias del artículo 106, sección XIX, de la Ley de Instituciones de Crédito, la Circular 1/2005 emitida por el Banco de México en relación con fideicomisos, y cualesquiera otras reglas relacionadas, mismas que a la letra se transcriben en la Cláusula Prohibiciones Legales del Fideicomiso 4420/2021.
- f.** Comparece la firma del presente Convenio por instrucciones del Administrador del Fideicomiso y que en este acto ratifica, a efecto de darse por notificado de la presente Cesión de Derechos.
- g.** Les ha hecho saber a las partes que el Aviso de Privacidad significa el documento físico, electrónico o en cualquier otro formato generado por Banca Mifel, Sociedad Anónima, Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Mifel, en su carácter de responsable, se encuentra a su disposición en la página de internet de Banca Mifel, Sociedad Anónima, Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Mifel, en la dirección <http://www.mifel.com.mx> mismo que se hizo de su conocimiento previo tratamiento de sus Datos Personales en los términos de lo establecido por la Ley Federal de Protección de Datos Personales en Posesión de los Particulares, y que forma parte integrante del presente Contrato.

Expuesto lo anterior, las Partes manifiestan su conformidad plena en asumir los derechos y obligaciones de este Convenio, con sujeción a las siguientes:

CLAUSULAS

PRIMERA. Cesión de Derechos. Por así convenir a los intereses de las partes, el Cedente BR4 QUAESTUM SERVICES, LLC, cede y transfiere al Cesionario "ADMON CHAPULTEPEC 230", S.A. DE C.V., la totalidad de los derechos y obligaciones que le corresponden respecto del Contrato de Prestación de Servicios de Administración, celebrado entre Banca Mifel, Sociedad Anónima, Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Mifel, actuando como Fiduciario en el Fideicomiso Irrevocable de Administración y Autoconstrucción identificado con el número 4420/2021; y por la otra, como Administrador, BR4 QUAESTUM SERVICES, LLC (El Administrador), de fecha 20 de mayo de 2021.

Estableciéndose, que la cesión objeto de este contrato es tan amplia como en derecho proceda, por lo que el Cesionario se subroga de la totalidad de los derechos y obligaciones contraídas en el Contrato de Prestación de Servicios referido, que en su momento hubiese adquirido el Cedente.

SEGUNDA. Monto de la Cesión de Derechos. La cesión de derechos materia del presente contrato, se realiza a título gratuito, por lo que no genera el pago de ningún tipo de cantidad por dicha cesión. Lo anterior, sin perjuicio de los pagos dispuestos en la cláusula quinta de este mismo instrumento.

TERCERA. Administrador del Fideicomiso. Las Partes acuerdan, que con la firma del presente Convenio, el Cesionario se considera a partir de esta fecha como Administrador del Fideicomiso Irrevocable de Administración y Autoconstrucción identificado con el número 4420/2021, con todos y cada uno de los derechos y obligaciones que ello representa, y de conformidad con lo estipulado en el Contrato de Prestación de Servicios materia de la cesión, lo anterior, sin perjuicio de que el Fiduciario y el Cesionario celebren un nuevo acuerdo de forma independiente.

CUARTA. Ratificación de Actos. Las partes acuerdan ratificar todas y cada una de las actuaciones realizadas por el hasta ahora administrador del Fideicomiso BR4 QUAESTUM SERVICES, LLC, con motivo de su encargo de administración, por lo que subsisten los derechos y/u obligaciones contraídas por dicha empresa en favor del Fideicomiso Irrevocable de Administración y Autoconstrucción identificado con el número 4420/2021 con terceras personas, siendo la empresa ADMON CHAPULTEPEC 230, S.A. de C.V., quien a partir de ese momento, asume la titularidad de los derechos y el cumplimiento de las obligaciones, única y exclusivamente, por cuanto hace a los actos realizados por BR4 QUAESTUM SERVICES, LLC, en su carácter de Administrador del Fideicomiso, y siempre que los mismos sean conforme al objeto de este y, en vía de consecuencia, desde este momento, deslindando a BR4, de toda responsabilidad, civil, penal, administrativa, laboral o de cualquier otra índole.

QUINTA. Reconocimiento de adeudo. Sin perjuicio de la cesión de derechos objeto de este contrato, el Fiduciario, Banca Mifel, Sociedad Anónima, Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Mifel, actuando única y exclusivamente como Fiduciario en el Fideicomiso Irrevocable de Administración y Autoconstrucción identificado con el número 4420/2021, reconoce que con motivo de los servicios de administrador del Fideicomiso que hasta este momento desempeñó la empresa BR4 QUAESTUM SERVICES, LLC, se generaron a su favor derechos de cobro de diversas cantidades, por los montos y conceptos siguientes:

- I. **Bono de éxito.** El cual tiene derecho a cobrar BR4 QUAESTUM SERVICES, LLC, al término del Proyecto y extinción del Fideicomiso por los servicios de administración que prestó. El Bono de éxito consistirá en la cantidad \$1'000,000.00 (un millón de pesos 00/100) como parte del pago de Bono de éxito al que tiene derecho el nuevo Administrador del Fideicomiso, refiriéndose al Cesionario Admon Chapultepec 230, S.A. de C.V., al término del proyecto y extinción del Fideicomiso.

El pago de este bono se realizará dentro de los 5 (cinco) días hábiles siguientes, a la fecha en que se suscriba la última escritura pública, por la que se transmita la propiedad de la última unidad vendible del Proyecto.

- II. **Pago por Supervisión de Obra.** Con motivo de los servicios de administrador, y al haber supervisado el correcto desarrollo del Proyecto durante su encargo, se reconoce un pago pendiente a favor del Cedente, por la cantidad total de \$741,201.00 (setecientos cuarenta y un mil doscientos un pesos 00/100 M.N.). La cual será entregada en la siguiente forma:

Fecha de Pago	Cantidad
3 días hábiles siguientes, contados a partir de la fecha de firma de este contrato.	\$105,885.93 (ciento cinco mil ochocientos ochenta y cinco pesos 93/100 M.N.)
1/noviembre/2023	\$105,885.93 (ciento cinco mil ochocientos ochenta y cinco pesos 93/100 M.N.)
1/diciembre/2023	\$105,885.93 (ciento cinco mil ochocientos ochenta y cinco pesos 93/100 M.N.)
1/enero/2024	\$105,885.93 (ciento cinco mil ochocientos ochenta y cinco pesos 93/100 M.N.)
1/febrero/2024	\$105,885.93 (ciento cinco mil ochocientos ochenta y cinco pesos 93/100 M.N.)
1/marzo/2024	\$105,885.93 (ciento cinco mil ochocientos ochenta y cinco pesos 93/100 M.N.)
1/abril/2024	\$105,885.93 (ciento cinco mil ochocientos ochenta y cinco pesos 93/100 M.N.)

- III. **Venta de Local Comercial.** Las partes acuerdan que en el término de 5 (cinco) días hábiles siguientes a la fecha en que se suscriba la escritura definitiva por la cual se transmita la propiedad del Local Comercial "B" del Proyecto (inmueble descrito en el anexo de este documento), se entregará al Cedente una tercera parte del pago total recibido por la enajenación.

Sin embargo, el actual Administrador, es decir, "Admon Chapultepec 230", S.A. de C.V., cuenta con derecho de preferencia para adquirir en cualquier momento, hasta antes de su formal venta, los derechos que le corresponden al Cedente por la venta del Local Comercial, por lo que en caso de que "Admon Chapultepec 230" decida adquirir los mismos, deberá pagar al Cedente la cantidad no menos de \$1,120,000.00 (un millón ciento veinte mil pesos 00/100 M.N.), la cual no podrá variar a menos que exista acuerdo entre las partes. Señalándose, que, con la entrega de dicha cantidad, el Cedente no podrá reclamar pago o compensación alguna derivado de la enajenación del mencionado Local Comercial, aun cuando su venta se realice por arriba de ese precio.

- IV. Forma de pago de las deudas por derechos de cobro mencionadas anteriormente en pesos mexicanos moneda nacional serán de la siguiente manera:

- a. Se realizarán transferencias en dólares de EE.UU.A.
- b. El tipo de cambio para solventar estas obligaciones será el que el Banco de México en el Diario Oficial publique en su página de internet <https://www.banxico.org.mx/>, el día del pago correspondiente. La fórmula para estos pagos es la siguiente:

$$\frac{\text{Pesos Mexicanos M.N.}}{\text{Tipo de Cambio del Diario Oficial}} = \text{Dólares de EE.UU.A.}$$

- c. La cuenta en dólares de EE.UU.A. para hacer los depósitos de pago son los siguientes:

Beneficiario	BR4 QUAESTUM SERVICES, LLC
Banco	BANK OF AMERICA
Cuenta	3340 6952 2845
SWIFT	BOFAUS3N
ABA	026009593
Dirección	Bank of America, NA 222 Broadway New York, New York 10038, USA

5.1 El presente documento deja sin efectos y da por liquidado cualquier otro documento elaborado con anterioridad a la firma del presente, por medio del cual se hubiese acordado el pago al Cedente de cualquier ganancia, comisión, utilidad y en general, cualquier cantidad que pudiese tener derecho a cobrar con motivo del Fideicomiso y su encargo como

administrador. Dejando sin efectos entre otros el Convenio de Pago privado, celebrado entre el C. Carlos Enrique Espinosa González en su carácter de Presidente del Comité Técnico, del Fideicomiso Irrevocable de Administración y Autoconstrucción identificado con el número 4182/2021, también identificado como Fideicomiso Irrevocable de Administración y Autoconstrucción número 4182/2021, con la comparecencia del C. Juan Carlos Espinosa André, en su carácter de Fideicomitente del Fideicomiso; y por la otra BR4 Quaestum Services, LLC, representado por el C. Juan Carlos Aguirre Corcuera, por el cual se acordó el pago de utilidades al entonces Administrador.

SEXTA. Aprobación del Fiduciario. En este acto, el Fiduciario, Banca Mifel, Sociedad Anónima, Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Mifel, actuando como Fiduciario en el Fideicomiso Irrevocable de Administración y Autoconstrucción identificado con el número 4420/2021, otorga su consentimiento para la cesión de derechos objeto de este convenio, así como para el resto de los acuerdos que se hacen constar en este documento.

SÉPTIMA. "BANCA MIFEL", SOCIEDAD ANONIMA, INSTITUCION DE BANCA MULTIPLE, GRUPO FINANCIERO MIFEL, como Fiduciaria en el Fideicomiso Irrevocable de Administración y Autoconstrucción, identificado con el número 4420/202, representada como ha quedado dicho, quién actúa por instrucciones del Administrador del Fideicomiso y que en este acto ratifica, se da por notificada de la cesión contenida en la cláusula primera y en consecuencia reconoce a **ADMON CHAPULTEPEC 230, S.A. DE C.V.**, como nuevo Administrador del Fideicomiso identificado con el número 4420/2021.

OCTAVA. En términos del artículo 80 de la Ley de Instituciones de Crédito, el Administrador del Fideicomiso libera al Fiduciario y sus delegados y/o representantes de cualquier responsabilidad por la celebración del presente acto, quedando obligados los Fideicomitentes del Fideicomiso, a sacarlo y mantenerlo en paz y salvo de toda contingencia y responsabilidad al respecto.

NOVENA. Domicilios. Las Partes señalan los siguientes domicilios para oír y recibir todo tipo de notificaciones y documentos relacionados con este documento.

El Cedente

Dirección:
Río San Ángel 13,
Col. San Ángel, Alcaldía Álvaro Obregón
CP 01020 Ciudad de México, CDMX

Atención:
Enrique Gonzalez Casanova al +52-55-5196-9727
Javier Armas: al +52-443-272-4832

Fiduciario

Dirección: Avenida Presidente Masaryk #214, segundo 2, colonia Polanco Chapultepec, Miguel Hidalgo, C.P. 11560, Ciudad de México,
Atención: fiduciario.mifel@mifel.com.mx,
Teléfono: 5263-8000

Cesionario

Dirección: Lamartine 238, interior 603, Chapultepec de Morales, Miguel Hidalgo, Ciudad de México.

Atención: Carlos Enrique Espinosa González

Teléfono: 55-5451-2894

Todo aviso o notificación que se relacione con este convenio de terminación deberá hacerse en los domicilios que se citan en esta Cláusula o en los nuevos domicilios convencionales que la parte que lo cambie notifique fehacientemente a la otra con posterioridad; en caso de no hacerlo, todos los avisos dirigidos al último domicilio señalado a la otra parte se considerarán válidos para todos los efectos legales.

DÉCIMA. Voluntad. Las Partes declaran que es su voluntad realizar la presente cesión, sin que exista, lesión, dolo o mala fe en su actuar.

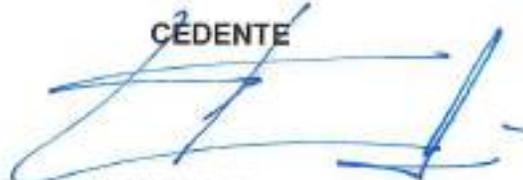
DÉCIMA PRIMERA. Jurisdicción Para la interpretación y cumplimiento de este Contrato, las Partes se someten expresamente a las leyes, y a la jurisdicción de los tribunales competentes de la Ciudad de México, renunciando expresamente a cualesquiera otras leyes o fuero que pudiere corresponderles por razón de sus domicilios presentes o futuros, o por cualquier otra causa.

DÉCIMA SEGUNDA. Varios. Los títulos de las Cláusulas y Declaraciones de este Convenio se han insertado únicamente para facilidad en su referencia y no deberán ser interpretados de tal manera que afecten el significado o interpretación del objeto de este Convenio.

Las Partes manifiestan que su voluntad ha quedado libremente expresada por lo que reconocen que este convenio no se encuentra viciado por error, dolo o mala fe y como constancia, una vez leído y enteradas que fueron las partes de su contenido y alcance legal, lo firman el día 17 de octubre de 2023 en la Ciudad de México.

---HOJA DE FIRMAS, EN LA SIGUIENTE PAGINA---

CÉDENTE



**BR4 QUAESTUM SERVICES, LLC
POR CONDUCTO DE JUAN CARLOS AGUIRRE CORCUERA**

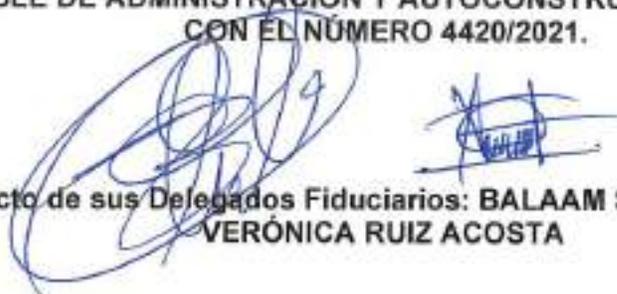
EL CESIONARIO



**ADMON CHAPULTEPEC 230, S.A. DE C.V.
POR CONDUCTO DE CARLOS ENRIQUE ESPINOSA GONZÁLEZ**

EL FIDUCIARIO

**BANCO BANCA MIFEL, S.A. INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE,
GRUPO FINANCIERO MIFEL, COMO FIDUCIARIO EN EL FIDEICOMISO
IRREVOCABLE DE ADMINISTRACIÓN Y AUTOCONSTRUCCIÓN IDENTIFICADO
CON EL NÚMERO 4420/2021.**



**Por conducto de sus Delegados Fiduciarios: BALAAM SEGURA HERRERA y
VERÓNICA RUIZ ACOSTA**

HOJA DE FIRMAS DEL CONVENIO DE CESION DE DERECHOS DE FECHA 17 DE OCTUBRE DE 2023 CELEBRADO ENTRE "BR4 QUAESTUM SERVICES", LLC, Y, "ADMON CHAPULTEPEC 230", S.A. DE C.V, CON LA COMPARECENCIA DE BANCO BANCA MIFEL, S.A. INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, GRUPO FINANCIERO MIFEL, COMO FIDUCIARIO EN EL FIDEICOMISO IRREVOCABLE DE ADMINISTRACIÓN Y AUTOCONSTRUCCIÓN IDENTIFICADO CON EL NÚMERO 4420/2021.