

## ANEXO 1

CONVENIO DE ADHESIÓN Y APORTACIÓN de fecha 8 de abril de 2016 (en lo sucesivo este "Convenio") que celebran por una parte **DEUTSCHE BANK MÉXICO, S.A. INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, DIVISIÓN FIDUCIARIA**, en su carácter de fiduciario del Fideicomiso Irrevocable Secundario de Inversión de Capital Privado con número de identificación F/1871, también identificado como "**CCD Ventures**", representada en este acto por Jorge Almaquio Serrano Medina, en su carácter de Delegado Fiduciario, en lo sucesivo la "Fiduciaria", en lo sucesivo el "Fideicomiso", y por la otra parte la sociedad denominada **IDOKO PROMOTORA, S. DE R.L. DE C.V.**, representada en este acto por Guillermo Enrique Armida de Noriega, en lo sucesivo el "Inversionista", de conformidad con los siguientes antecedentes, declaraciones y cláusulas.

## ANTECEDENTES

- I. Con fecha 23 de junio de 2015, Banco del Bajío, S.A., Institución de Banca Múltiple, en su carácter de Fiduciario del Fideicomiso Maestro Ciudad Creativa Digital número 16215-06-295, Deutsche Bank México, S.A. Institución de Banca Múltiple, División Fiduciaria, en su carácter de Fiduciaria del Fideicomiso, y Geltung, S.C. en su carácter de Administradora, constituyeron el fideicomiso denominado "CCD Ventures", cuya copia se adjunta al presente Convenio como **Anexo "A"** (el "Fideicomiso", como se define en el encabezado de este Convenio).
- II. En el Fideicomiso se pactó la existencia de un Convenio de Adhesión y Aportación que debe ser celebrado entre la Fiduciaria y cada uno de los inversionistas autorizados por el Comité Técnico, a efecto de que se conviertan en Fideicomitentes Posteriores (como este término se define en el propio Fideicomiso), acepten y se adhieran a todos los términos y condiciones del Fideicomiso, y se obliguen a realizar las Aportaciones correspondientes (como este término se define en el propio Fideicomiso), de conformidad con los tiempos, términos y condiciones acordados en este Convenio y conforme a los Fines del Fideicomiso.
- III. Mediante resolución adoptada en la sesión del Comité Técnico del Fideicomiso de fecha 18 de marzo de 2016, y mediante la carta instrucción que se adjunta al presente Convenio como **Anexo "B"**, el Comité Técnico autorizó al Inversionista e instruyó a la Fiduciaria para la celebración del presente Convenio.



## DECLARACIONES

I. Declara la Fiduciaria, por conducto de su delegado fiduciario:

- a) Ser una institución de crédito constituida conforme a la legislación mexicana y debidamente autorizada para celebrar el presente Convenio.
- b) Que su delegado fiduciario cuenta con las facultades suficientes y necesarias para celebrar el presente Convenio, las cuales no le han sido modificadas ni revocadas a la fecha, copia del cual se agrega al presente Convenio como **Anexo "C"**.
- c) Que celebra el presente Convenio en cumplimiento de los Fines del Fideicomiso (como este término se define en el Fideicomiso).
- d) Que ha recibido de forma completa y satisfactoria la información y documentación KYC (*know-your-customer*) del Inversionista, en los términos del párrafo M) de la Cláusula 5.2 del Fideicomiso.
- e) Que actúa en acatamiento a las instrucciones a las que hace referencia la sección M) de la cláusula Quinta del Fideicomiso, las cuales se anexan al presente como **Anexo "E"**, emitidas por el Comité Técnico para la celebración del presente Convenio de Adhesión y Aportación.

II. Declara el Inversionista, por conducto de su representante:

- a) Ser una sociedad mercantil constituida de conformidad con las leyes mexicanas, tal y como consta en la Escritura Pública Número 32,909, de fecha 29 de febrero de 2016, otorgada ante a fe del Lic. Pablo González Vázquez, Notario Público Titular Número 35 de Zapopan, Jalisco, misma que se encuentra en trámite de inscripción ante el Registro Público de Comercio debido a lo reciente de su otorgamiento.
- b) Que su representante cuenta con las facultades suficientes y necesarias para celebrar el presente Convenio, las cuales no han sido modificadas ni revocadas a esta fecha, copia del cual se agrega al presente Convenio como **Anexo "D"**.
- c) Que, de conformidad con la legislación aplicable, es un inversionista calificado, y que comprende y acepta los riesgos inherentes, a la inversión en vehículos como el Fideicomiso.





- d) Que ha revisado y conoce los términos y condiciones del Fideicomiso, y que entiende los derechos y obligaciones que asumirá en su carácter de Fideicomitente Posterior y Fideicomisario Posterior del Fideicomiso.
  - e) Que recibió el Prospecto Privado de Información (como este término se define en el Fideicomiso) indicando los criterios y políticas de inversión que tendrá el Fideicomiso el cual se anexa al presente como **Anexo "F"**, y que comprende y entiende su contenido.
- III. Declaran conjuntamente las partes que comparecen libremente a la celebración del presente Convenio, se reconocen la personalidad con que respectivamente actúan y que en el mismo no existen vicios del consentimiento, ni disposición legal alguna que impida su otorgamiento.

En virtud de las Declaraciones anteriores, las partes acuerdan otorgar las siguientes:

## **CLÁUSULAS**

### **PRIMERA. Definiciones.**

Salvo que se especifique lo contrario en el presente Convenio, los términos definidos con mayúscula inicial, tanto en plural como en singular, tendrán el significado que se les atribuye en el Fideicomiso. En la interpretación de dichos términos, se utilizarán las reglas de interpretación contenidas en el propio Fideicomiso.

### **SEGUNDA. Objeto.**

Por medio del presente Convenio, el Inversionista reconoce en forma expresa y acepta todos los términos del Fideicomiso y acepta sujetarse y obligarse conforme a los mismos en el carácter de Fideicomitente Posterior y Fideicomisario Posterior del Fideicomiso. Por su parte, la Fiduciaria reconoce el carácter de Fideicomitente Posterior y Fideicomisario Posterior del Inversionista en los términos descritos en este Convenio.

Con base en lo anterior, el Inversionista acuerda sujetarse y obligarse, en forma enunciativa y no limitativa, a las disposiciones en materia de jurisdicción y legislación aplicable previstas en el Fideicomiso.



### **TERCERA. Aportaciones.**

Las partes acuerdan que el Inversionista tendrá un Compromiso para llevar a cabo la Aportación (como ambos términos se definen en el Fideicomiso), hasta por un monto total de \$19'000,000.00 (diecinueve millones de pesos 00/100 M.N.).

El Inversionista llevará a cabo la Aportación conforme a los tiempos, términos y condiciones que se resuelvan en su momento por el Comité Técnico con base en la propuesta por parte de la Administradora y el Comité de Inversión, mismos que a continuación se señalan para formar parte del presente Convenio:

La Aportación se realizará en varias exhibiciones conforme a los flujos disponibles del Inversionista, pero en todo caso deberá ser realizada en su totalidad a más tardar el 31 (treinta y uno) de agosto de 2016 (dos mil dieciséis).

### **CUARTA. Incumplimiento.**

En el caso que el Inversionista incumpla con los términos de la Aportación descritos en la Cláusula Tercera anterior, y siempre y cuando le hubiera sido requerida por el Comité Técnico o la Fiduciaria en seguimiento a las instrucciones que reciba del Comité Técnico, el Inversionista será considerado como un "Fideicomitente en Incumplimiento" y dicho incumplimiento será referido como un "Incumplimiento de Capital" en los términos previstos en la Cláusula 7.4 del Fideicomiso con las repercusiones previstas en dicha cláusula, y el Inversionista estará obligado al pago de una pena convencional equivalente al 5% (cinco por ciento) de la cantidad no exhibida de la Aportación, sin perjuicio de cualquier otro recurso que pudiera tener el Fideicomiso en contra del Inversionista en virtud del Incumplimiento de Capital.

### **QUINTA. Utilidades.**

El Inversionista tendrá derecho a participar en la distribución de utilidades del Fideicomiso, en su carácter de Fideicomitente Posterior y Fideicomisario Posterior, en proporción a su participación en el Patrimonio Fideicomitado (como este término se define en el Fideicomiso), en los términos descritos en la Cláusula 13.2 del Fideicomiso, misma que se transcribe en su totalidad a continuación para efectos de claridad:

*13.2 La distribución de utilidades, una vez descontados los Gastos del Fideicomiso, se realizará en la forma y términos que determine el Comité Técnico, de conformidad con las instrucciones y cálculos que por escrito envíe a la Fiduciaria.*

*No obstante lo anterior, en cualquier distribución de utilidades deberá seguirse la siguiente prelación:*





*A) Las Aportaciones ya contribuidas en el siguiente orden: (i) en primer lugar las Aportaciones de los Fideicomitentes Posteriores, (ii) en segundo lugar de la Aportación Inicial del Fideicomitente Promotor, y (iii) en tercer lugar las Aportaciones posteriores del Fideicomitente Promotor.*

*B) Si hubiere un excedente, una tasa de retorno igual al 8% (ocho por ciento) anual compuesto sobre los saldos insolutos de las Aportaciones contribuidas por los Fideicomitentes Posteriores (incluyendo a la Administradora en su carácter de Fideicomitente Posterior en los términos de la Sección 7.1. C) al momento de repartirse las utilidades.*

*C) Si hubiere un excedente, una tasa de retorno igual al 8% (ocho por ciento) anual compuesto sobre los saldos insolutos de las Aportaciones contribuidas por el Fideicomitente Promotor (incluyendo tanto la Aportación Inicial como en su caso las posteriores) al momento de repartirse las utilidades.*

*D) Si hubiere un excedente, el mismo será distribuido de la siguiente forma y orden: (i) el 40% (cuarenta por ciento) para los Fideicomitentes Posteriores en proporción a su participación en el Patrimonio Fideicomitado; (ii) el 40% (cuarenta por ciento) para el Fideicomitente Promotor; y (iii) el 20% (veinte por ciento) para la Administradora. En caso de que se logre una tasa de retorno de por lo menos el 20% (veinte por ciento) sobre los saldos insolutos de las Aportaciones contribuidas por los Fideicomitentes, el excedente será distribuido de la siguiente forma y orden: (i) el 35% (treinta y cinco por ciento) para los Fideicomitentes Posteriores en proporción a su participación en el Patrimonio Fideicomitado; (ii) el 35% (treinta y cinco por ciento) para el Fideicomitente Promotor; y (iii) el 30% (treinta por ciento) para la Administradora.*

#### **SEXTA. Irrevocabilidad.**

El Inversionista reconoce que el Fideicomiso tiene el carácter de irrevocable, por lo que al celebrar el presente Convenio renuncia expresamente a la facultad de revocar el Fideicomiso.

#### **SÉPTIMA. Vigencia.**

**7.1** El presente Convenio estará vigente a partir de su fecha de suscripción y hasta la terminación del Fideicomiso (por cualquier causa de las previstas en el mismo) mediante la firma del convenio de extinción, en términos de la Cláusula Vigésimo Quinta del Fideicomiso o cualquier otra situación que contemple el Fideicomiso.

**7.2** No obstante lo anterior, las partes acuerdan que una vez transcurridos 48 (cuarenta y ocho) meses a partir de la celebración de este Convenio, el Inversionista podrá retirar total o parcialmente la Aportación mediante notificación por escrito a la Fiduciaria y al Comité Técnico, con 15 (quince) días de anticipación. El retiro de la Aportación se hará mediante transferencia a la cuenta bancaria que el efecto indique el Inversionista conforme a los fondos líquidos disponibles en la cuenta del Fideicomiso, y en caso de que el retiro sea total



entonces el Inversionista perderá automáticamente el carácter de Fideicomitente Posterior.

#### **OCTAVA. Confidencialidad.**

**8.1** Toda la información proporcionada al Inversionista será confidencial siempre que sea marcada como tal cuando se le entregue. El Inversionista se obliga a no revelar dicha información confidencial a terceros, sin el previo consentimiento expreso y por escrito del Comité Técnico, y deberá tomar todas las medidas razonables para evitar cualquier difusión prohibida y/o uso indebido de la información confidencial. La difusión por el Inversionista de la información confidencial, deberá ser únicamente a aquellos empleados o asesores cuyo conocimiento sea indispensable, siempre y cuando se hayan celebrado con dichos empleados o asesores un respectivo convenio de confidencialidad.

**8.2** El Inversionista no tendrá responsabilidad alguna de mantener la confidencialidad de la información confidencial en los siguientes supuestos:

a) Que la información confidencial llegue a ser del dominio público, sin que ello implique una violación a las disposiciones del presente Contrato.

b) Su divulgación sea requerida conforme a las leyes aplicables, por autoridad judicial o administrativa, en el entendido que el Inversionista deberá notificar previamente al Comité Técnico o Fiduciaria, según corresponda, de dicho requerimiento antes de su difusión, a efecto de tomen las medidas necesarias para preservar la confidencialidad.

#### **NOVENA. Notificaciones.**

**9.1** Todas las comunicaciones entre las partes relacionadas con el presente Convenio, serán por escrito, y deberán ser entregadas personalmente en remitente de dicha comunicación.

**9.2** Para el ejercicio de los derechos y para el cumplimiento de las obligaciones que se deriven del Fideicomiso, las partes señalan los siguientes domicilios convencionales:

##### **La Fiduciaria:**

Torre Virreyes, Pedregal 24, Piso 20, Colonia, Molino del Rey. C.P. 11040, Delegación Miguel Hidalgo, Ciudad de México.

Atención: División Fiduciaria;

Teléfono: 5201-80-00

Fax: 52801-81-44





Email:

[jorge.serrano@db.com](mailto:jorge.serrano@db.com)

[dbmextrust@list.db.com](mailto:dbmextrust@list.db.com)

**El Inversionista:**

Ricardo Palma No. 2809  
Colonia Prados de Providencia  
Código Postal 44670  
Guadalajara, Jalisco  
Atención: Guillermo Enrique Armida de Noriega  
Email:

**9.3** Las partes deberán notificarse por escrito, cualquier cambio de domicilio que estuvieren y en caso de no hacerlo, los avisos que se dirijan al último domicilio que hubieran señalado surtirán todos sus efectos legales.

**DÉCIMA. Disposiciones Generales.**

**10.1. Jurisdicción y Legislación Aplicable.** Este Convenio será interpretado de conformidad con, y regido por las leyes de la República Mexicana. Para todo lo relacionado con la interpretación, ejecución y cumplimiento de este Convenio, las partes se someten expresa e irrevocablemente a las leyes y jurisdicción de los tribunales competentes en la Ciudad de Guadalajara, Jalisco, y por tal motivo renuncian en este acto a cualquier otra jurisdicción que pudiera corresponderle por razón de su domicilio presente o futuro, o por cualquier otra causa.

**10.2. No Cesión.** Las partes no podrán ceder o transmitir, en ningún momento y bajo cualquier título, sus derechos y obligaciones bajo el presente Convenio.

**10.3. Acuerdo Total; Modificaciones, Renuncias, Etc.** Este Convenio cancela cualquier acuerdo previo entre las partes sobre el objeto del mismo, y constituye la declaración total y exclusiva de los términos del acuerdo entre las partes. Cualquier modificación o renuncia al presente Convenio deberá hacerse por escrito y mediante acuerdo por escrito de las partes, en el entendido de que, la falta o la demora en el ejercicio de los derechos previstos en el presente Convenio por sus partes no se interpretara como renuncia a dichos derechos, ni el ejercicio parcial o único de tales derechos impedirá en el futuro el ejercicio de ese mismo derecho o cualquier otro.



**10.4 Encabezados y Referencias.** Los encabezados o títulos en este Convenio se utilizan únicamente como referencia, y no limitan o afectan de otra manera los términos y las condiciones de este Convenio.

EN TESTIMONIO DE LO ANTERIOR, el presente Convenio se firma por triplicado en la Ciudad de Guadalajara, Jalisco, el 8 de abril de 2016.

**La Fiduciaria**



---

**DEUTSCHE BANK MÉXICO, S.A.,  
INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE,  
DIVISION FIDUCIARIA única y  
exclusivamente como Fiduciario del  
Fideicomiso F/1871**  
Por: Jorge Almaquio Serrano Medina  
Delegado Fiduciario

**El Inversionista**

---

**IDOKO PROMOTORA, S. DE R.L. DE  
C.V.**

Representada en este acto por el Sr.  
Guillermo Enrique Armida de Noriega