Ref.:JCO.CAA.PSR.043.2024

CARÁTULA DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO (EL "CONTRATO")
"PLAZA SAN ROQUE" (EL "CENTRO COMERCIAL")

418

Datos generales

I. INFORMACIÓN DEL ARRENDADOR (EL "ARRENDADOR")	
Razón social	CIBanco, S.A., Institución de Banca Múltiple (antes The Bank of New York Mellon, S.A., Institución de Banca Múltiple), como fiduciario de MMREIT Retail Trust V
Domicilio	Avenida Paseo de las Palmas 215 Piso 7 Lomas de Chapultepec I Sección Miguel Hidalgo, C.P. 11000.
Registro Federal de Contribuyentes	**FFM121114RA1**
Representante legal	**Macquarie Asset Management México, S.A. de C.V.**
Escritura Pública que contiene facultades del representante	Escritura pública número 239,195 de fecha 20 de agosto de 2021, pasada ante la fe del Notario Público Número 151 de la Ciudad de México (antes Distrito Federal), el Licenciado Cecilio González Márquez.
Escritura Pública que contiene facultades del apoderado del representante	Escritura pública número 239,338, de fecha 27 de agosto de 2021, pasada ante la fe del Notario Público Número 151 de la Ciudad de México, el Licenciado Cecilio González Márquez.
II. INFORMACIÓN DEL ARRENDATARIO (EL "ARRENDATARIO")	
Nombre o Razón social (completo)	**JUNTA DE AGUA POTABLE, DRENAJE, ALCANTARILLADO Y SANEAMIENTO DEL MUNICIPIO DE IRAPUATO, GTO.**
Domicilio	Boulevard Prolongación Juan José Torres Landa, Número 1720, Colonia Independencia, Irapuato Guanajuato, C.P. 36559.
Registro Federal de Contribuyentes	**JAP841102C29**
Director General	José Lara Lona
Facultades del apoderado del Director General	Artículo 68 fracción X del Reglamento de los Servicios de Agua Potable, Drenaje, Alcantarillado y Saneamiento para el Municipio de Irapuato, Guanajuato.
Identificación Oficial	Credencial para votar INE, folio al reverso número 0878047599813
Apoderado Legal	Héctor Arturo Rangel Rangel
Identificación Oficial	Credencial para votar INE, folio al reverso número 1137074706437
Escritura Pública que contiene facultades del representante	Escritura número 16,888 de fecha 26 de enero de 2024, ante la fe del Lic. Fernando Ramos Alcocer, Titular de la Notaría Pública 6 de Irapuato, Gto.
III. IDENTIFICACIÓN DEL LOCAL COMERCIAL (EL "LOCAL COMERCIAL")	
A. Ubicación	CAJ-01
B. Superficie arrendada	1.00 m2 (un metro cuadrado)
C. Giro comercial exclusivo	Cajero de pago
D. Nombre comercial a utilizar	Cajero de pago JAPAMI
IV. VIGENCIA FORZOSA DEL CONTRATO	
Fecha de Inicio	15 de febrero de 2024
Fecha de Termino	14 de febrero de 2025
Periodo de Gracia	N/A
V. CONDICIONES COMERCIALES	
A. Renta Mensual	$5,500.00 (cinco mil quinientos pesos 00/100 M.N) más IVA
B. Cuota de Mantenimiento	N/A
C. Condiciones generales	Renta de espacio para cajero de pago automático (1x1) para pago de servicios JAPAMI. Servicios del municipio de Irapuato. Ubicación del cajero: Acceso A plaza
VI. FORMA DE PAGO	
Pagará con:	Transferencia
VII. ANTICIPO	
Monto a pagar al momento de firma del presente Contrato	$6,380.00 (seis mil trescientos ochenta pesos 00/100 M.N)
VIII. DEPOSITO EN GARANTIA	
Monto a pagar al momento de firma del presente Contrato	N/A

UNA VEZ LEÍDO POR LAS PARTES Y ENTERADAS DE SU ALCANCE LEGAL, SE FIRMA LA PRESENTE CARÁTULA Y EL CLAUSULADO APLICABLE DE CONFORMIDAD EN TRES TANTOS, EN IRAPUATO, GUANAJUATO, EL 02 DE ABRIL DE 2024, CON EFECTOS RETROACTIVOS AL 15 DE FEBRERO DE 2024.

EL ARRENDADOR

Macquarie Asset Management México, S.A. de C.V., como apoderado de CIBanco, S.A., Institución de Banca Múltiple (antes The Bank of New York Mellon, S.A., Institución de Banca Múltiple), como fiduciario de MMREIT Retail Trust V.

Simón Anthony Hanna
Apoderado Legal

Alejandro Mota Piña
Apoderado Legal

EL ARRENDATARIO

Junta de Agua Potable, Drenaje, Alcantarillado y Saneamiento del Municipio de Irapuato, Gto.

José Lara Lona
Director General

Héctor Arturo Rangel Rangel
Apoderado Legal

1. Objeto. El Arrendador, quien cuenta con la autorización para actuar como Arrendador en términos del Artículo 2401 del Código Civil Federal y artículos correlativos de los Códigos Civiles de las entidades federativas de México y de la Ciudad de México, otorga en arrendamiento al Arrendatario, y éste acepta el uso y goce temporal del Local Comercial, que así le asignen en la carátula de este Contrato.

El Arrendatario se obliga a mantener abierto el Local Comercial al público todos los días del año en el horario que para tal efecto determine el Arrendador. El Arrendatario no podrá cerrar el Local Comercial al público o cambiar los horarios sin el previo consentimiento por escrito del Arrendador.

2. Plazo de vigencia del Contrato. El presente contrato estará vigente única y exclusivamente por el término forzoso para el Arrendatario y opcional del Arrendador amparado en la carátula del presente Contrato. Por lo tanto, el Arrendatario toma posesión del Local Comercial en la Fecha de Inicio establecida en la carátula del presente Contrato.

3. Renta. El Arrendatario se obliga a pagar mensualmente al Arrendador, por concepto de Renta, la cantidad estipulada en la caratula de este Contrato (en lo sucesivo la "Renta") más el correspondiente Impuesto al Valor Agregado (en lo sucesivo "I.V.A."), así como cualquier otro impuesto aplicable al pago de la Renta de conformidad con las leyes fiscales aplicables.

El pago de la Renta deberá hacerse por adelantado, sin necesidad de requerimiento previo, dentro de los 5 (cinco) primeros días naturales del mes de que se trate mediante depósito o transferencia de fondos en la siguiente cuenta:

Transferencia.
Banco; HSBC México, S.A. Institución de Banca Múltiple. Grupo Financiero HSBC ("HSBC")
Beneficiario; CI BANCO (F/01023 MMREIT RETAIL)
Cuenta Clabe SPEI_PIRE: 021180040609932920
Concepto de Pago (Motivo): JAPAMI

Toda Renta deberá ser cubierta íntegramente, aun cuando el Local Comercial se ocupe parcialmente o por un lapso menor a un mes.

El Arrendador es actualmente un fideicomiso no empresarial y transparente para efectos fiscales en términos de la regla I.3.1.9. de la Resolución Miscelánea Fiscal vigente, que por dicha situación no se encuentra inscrito en el Registro Federal de Contribuyentes, y el beneficiario final de cada una de las obligaciones de pago del Arrendatario bajo este Contrato es CIBanco S.A., Institución de Banca Múltiple, en su carácter de fiduciario de F/1622 FIBRA Macquarie México (en lo sucesivo referido como "FIBRA Macquarie México"); por lo tanto, mientras el Arrendador sea un fideicomiso transparente para efectos fiscales y el beneficiario final de cada una de las obligaciones del Arrendatario bajo este Contrato sea FIBRA Macquarie México, el Arrendador hará que FIBRA Macquarie México emita al Arrendatario las facturas por cada pago que reciba el Arrendador de parte del Arrendatario en términos del presente Contrato, cumpliendo con todos los requerimientos fiscales y legales.

En caso que el Arrendatario no pague alguna Renta en la fecha de pago correspondiente y el Arrendador incurriera en gastos de cobranza judiciales o extrajudiciales, incluyendo de manera enunciativa más no limitativa, gastos por honorarios legales, mediación, transporte, comunicación o cualquier otro tipo de gasto o costo en los que incurra el Arrendador con motivo del retraso del Arrendatario (los "Gastos de Cobranza"), el Arrendatario se obliga a pagar al Arrendador (a la vista) aquellos Gastos de Cobranza más el I.V.A. correspondiente.

En caso que el pago de la Renta el I.V.A. se haga mediante cheque, éste se recibirá salvo buen cobro y, si por algún motivo el banco girado no pagara el cheque, el Arrendatario estará obligado a cubrir la indemnización por concepto de daños y perjuicios de un 20% sobre el valor del cheque en los términos de lo dispuesto por el artículo 193 de la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito.

El Arrendatario no podrá retener la Renta en ningún caso, ni por falta de composturas ni por reparaciones que el Arrendatario hiciere, sino que la pagará íntegramente y en la fecha estipulada. En caso que el Arrendatario, por cualquier causa, pretenda consignar la Renta o cualesquier otra prestación económica, se obliga a depositar dicha cantidad en un tribunal competente de la Ciudad de México, Distrito Federal. Asimismo, el Arrendatario se compromete: (i) a informar al Arrendador, dentro de un plazo de 3 (tres) días naturales, el tribunal donde esté consignando la Renta; y (ii) a continuar efectuando las consignaciones en el mismo tribunal.

En caso que el Arrendador reciba el pago de una Renta extemporáneamente, no significará que el término para el pago de la misma ha sido prorrogado o que el presente Contrato ha sido modificado o novado de manera alguna.

4. Intereses Moratorios. Las Partes convienen que la falta de pago de cualquier obligación de carácter económico establecida en el presente Contrato causará intereses moratorios a una tasa del 12% (doce) por ciento) anual. Esta tasa anual de interés moratorio se aplicará diariamente sobre el importe total de cualesquier cantidades no pagadas puntualmente y será exigible a la vista, aplicándose desde el primer día en que se incurra en mora hasta el pago total de la

obligación correspondiente.
El pago de intereses moratorios no se interpretará como una extensión del plazo o prórroga para el pago de las cantidades que el Arrendatario se obliga a pagar al Arrendador conforme al presente Contrato, ni como una dispensa, remisión, compensación o novación de cualquier obligación del Arrendatario de pagar todas las cantidades que se deriven del presente Contrato en la fecha o fechas establecidas en el mismo.

5. Servicios. Serán a cargo del Arrendatario el costo de conexión y de prestación de los servicios de energía eléctrica y teléfono, así como cualquier otra instalación necesaria para el funcionamiento del Local Comercial que, desde luego, deberán sujetarse a las leyes y reglamentos aplicables vigentes.

El importe de los derechos por el servicio público de agua potable, incluyendo el de la toma, en su caso, que correspondan al Local Comercial, será pagado por el Arrendatario. Si el Arrendador, hubiera realizado el pago de estos derechos, el Arrendatario se compromete a cubrir el importe que le corresponda dentro de los diez días siguientes a aquél en que haya sido enviado el recibo para su cobro.

6. Mantenimiento del Centro Comercial. Se omite intencionalmente.

7. Inspección del Local Comercial. El Arrendatario se obliga a permitir que los representantes del Arrendador y/o el personal de la administración del Centro Comercial inspeccionen y examinen el Local Comercial en cualquier momento y sin previo aviso. Asimismo, se obliga a permitir que se lleven a cabo aquellas reparaciones, modificaciones, mejoras o adiciones al Local Comercial o a la edificación de la cual forme parte el Local Comercial, que el Arrendador o la administración del Centro Comercial consideren convenientes o necesarias o que el Arrendatario se haya obligado a llevar a cabo conforme a este Contrato y no haya realizado.

8. Publicidad y Nombre del Centro Comercial.
El Arrendatario reconoce que el titular y/o licenciatario de la marca y nombre del Centro Comercial es el Arrendador, por lo que se obliga a no utilizar dicha marca nombre comercial por cualquier medio sin la previa autorización por escrito del Arrendador.

9. Uso Pacífico del Local Comercial. El Arrendador se obliga a garantizar al Arrendatario el uso pacífico del Local Comercial durante el tiempo de vigencia del Contrato sin que sea responsable, en ningún caso, por los daños y perjuicios ocasionados al Arrendatario, por casos fortuitos o de fuerza mayor, o actos u omisiones de terceros. Asimismo, el Arrendador no será responsable por cualquier daño o perjuicio sufrido por el Arrendatario por causas no imputables directamente al Arrendador, su personal, apoderados o factores.

10. Depósito en Garantía.
Se omite intencionalmente.

11. Devolución del Local Comercial. El Arrendatario se obliga a desocupar el Local Comercial ya sea al término de la vigencia del Contrato o en caso de recisión, sin necesidad de notificación alguna ni de desahucio y a entregarlo materialmente y a salvo al Arrendador. Las Partes convienen que el Arrendador no estará obligado a pagar al Arrendatario cantidad alguna por las obras o mejoras que realice en el Local Comercial.

Si el Arrendatario no desocupa ni entrega el Local Comercial al término del presente Contrato, el Arrendatario continuará obligado a pagar la Renta mensual incrementada en un 100% (cien por ciento) hasta la desocupación y entrega del Local Comercial sin que por ello se considere prorrogado el presente Contrato, independientemente de si la mora dura uno o más días.

12. Sustancias Peligrosas. El Arrendatario se obliga a no permitir, ni realizar el uso, almacenamiento, generación, disposición o desecho de cualquiera sustancia tóxica, flamables, reactiva, radioactiva, corrosiva, o cualesquier material prohibido por la legislación vigente en materia de salubridad, seguridad, protección ambiental u otras que locales o municipales que sean aplicables al caso.

13. Normatividad Vigente. El Arrendatario se obliga a que los productos que promocionará, distribuirá y/o venderá, cumplen con la legislación vigente aduanera, mercantil, penal, fiscal, de salubridad y de propiedad industrial e intelectual, así como cualquier otra disposición que sea aplicable respecto del contenido de dichos productos.

14. Reglamento del Centro Comercial. El Arrendatario se obliga a cumplir con las disposiciones previstas en el reglamento de operación del Centro Comercial (en lo sucesivo el "Reglamento") el cual se adjunta al presente Contrato como "Anexo A", el cual pasa a formar parte integral del mismo, así como sus respectivas modificaciones.

En la medida en que el Reglamento sea incompatible con las disposiciones contenidas en el presente Contrato prevalecerá lo contenido en este último. Las Partes convienen que cualquier reglamentación relativa al Centro Comercial formará parte integrante del presente Contrato, obligándose el Arrendatario a cumplir con las obligaciones, limitaciones, y restricciones en ellos contenidos.
Asimismo se conviene que el Arrendador podrá nombrar y/o contratar a la persona física o moral que considere pertinente, como administrador del Centro Comercial quien, por sí o a través de apoderados, podrá cumplir las funciones administrativas que le

encomiende el Arrendador o los reglamentos del Centro Comercial, situación de la que está expresamente enterado y conforme el Arrendatario. Por lo anterior, el Arrendatario se obliga a cumplir con las instrucciones y/o recomendaciones que el mencionado administrador emita en el ámbito de sus facultades.

15. Domicilios y Notificaciones. Todas las notificaciones y demás comunicaciones en relación con este Contrato al Arrendador se harán por escrito, en idioma español, y estarán dirigidas a los domicilios que se señalan a continuación, o a cualquier otro domicilio o número de facsímile que señale el receptor por medio de notificación escrita a las demás Partes:

Macquarie Asset Management México, S.A. de C.V., como apoderado de CIBanco, Sociedad Anónima, Institución de Banca Múltiple (antes de The Bank of New York Mellon, Sociedad Anónima, Institución de Banca Múltiple) como fiduciario de MMREIT Retail Investment Trust V, Pedregal 24, piso 21, Colonia Molino del Rey, Ciudad de México, C.P. 11040, México, Atención: Director Jurídico y Jefe de Operaciones Inmobiliarias.
Con copia (sin constituir notificación) para: paola.huitron@cbre.com

Respecto a cualquier notificación, una copia puede ser enviada a las siguientes direcciones de correo electrónico: miramexicolegal@macquarie.com

Para el Arrendatario las notificaciones se haran a la dirección señalada en la carátula de este Contrato.

16. Permisos, Licencias y Autorizaciones. Durante la vigencia del presente contrato, el Arrendatario será responsable del pago de todos los impuestos que se causen por la operación del Local Comercial debiendo mantener al Arrendador libre e indemne y sacarlo en paz y a salvo de cualquier multa, reclamación, demanda o juicio que fueran impuestos o entablados en contra del propietario del Centro Comercial o del Arrendador, debido a causas relacionadas con los impuestos pagaderos para la operación del Local Comercial.

El Arrendatario es el único responsable para obtener todos aquellos permisos, licencias y/o autorizaciones de las autoridades municipales, estatales o federales que se requieran para la instalación y/o funcionamiento del Local Comercial.

17. Confidencialidad. Toda la información que reciba el Arrendatario por parte del Arrendador en relación con el presente Contrato será considerada como privilegiada y/o confidencial y deberá ser tratada como información privilegiada y/o confidencial y por lo tanto, no se podrá revelar dicha información a persona alguna (con excepción de sus afiliadas, funcionarios, consejeros, directores y apoderados, incluyendo contadores, abogados y demás asesores profesionales, en el entendido que las personas a quienes se divulgue dicha información serán informadas de la naturaleza confidencial de dicha información e instruidas a mantener dicha información confidencialmente), sin el consentimiento previo y por escrito del Arrendador, salvo en el supuesto que (a) dicha información sea requerida por alguna autoridad administrativa o judicial en el ejercicio de sus facultades; o (b) dicha información se convierta en pública por algún motivo que no se relacione con un incumplimiento a esta Cláusula.

18. Causas de rescisión. En caso de incumplimiento de cualquier obligación contenida en las cláusulas del presente Contrato por el Arrendatario, el Arrendador podrá dar por terminado el presente Contrato sin necesidad de declaración judicial.

Si como consecuencia del incumplimiento del Arrendatario a sus obligaciones contenidas en el presente Contrato, el Arrendador decide dar por rescindido el presente Contrato, a partir de la Fecha de Inicio, el Arrendatario se obliga a pagar al Arrendador, por concepto de pena convencional la cantidad equivalente al 100% (cien por ciento) de la Renta vigente en el momento en que se notifique la recisión del Contrato, multiplicada por el número de meses que falten para llegar al término de la vigencia forzosa del presente.

19. Renuncia al derecho de Tanto y preferencia. El Arrendatario en este acto renuncia a cualquier derecho de preferencia o derecho de preferencia por el tanto para (i) adquirir el Local Comercial en caso de venta del Centro Comercial o del propio Local Comercial; y (ii) arrendar el Local Comercial al término de la vigencia de este Contrato.

20. Subarrendamiento y Cesión. El Arrendatario no podrá subarrendar, ceder, traspasar o disponer de cualquier otra forma de todo o parte del Local Comercial, incluyéndose cualquier tipo de anexidades o conexidades, salvo que obtenga la autorización previa y por escrito del Arrendador.

El Arrendador podrá ceder sus derechos derivados del presente Contrato en favor de cualquier persona, mediante notificación por escrito al Arrendatario.

21. Subrogación. El Arrendatario se subroga en todas y cada una de las obligaciones en que el Arrendador pudiera incurrir como consecuencia del presente Contrato por cualquier tipo de accidente o reclamación de terceros que se hiciere con relación a la instalación, adecuación, operación o funcionamiento del negocio que establecerá el Arrendatario en el Local Comercial; por lo anterior, el Arrendatario se obliga a dejar en paz y a salvo al Arrendador de cualquier demanda, queja o reclamación derivada de la instalación o funcionamiento del negocio que el Arrendatario

instalará en el Local Comercial. En caso de que el Arrendador tuviere que hacer alguna erogación, por cualquiera de estos motivos, el Arrendatario deberá rembolsar la cantidad erogada al Arrendador en un plazo no mayor de ocho días siguientes a su reclamo.

22. Indemnización. A partir de la fecha de firma del presente Contrato, durante la vigencia del mismo y hasta que el Arrendatario haya cumplido con todas y cada una de sus obligaciones derivadas del presente Contrato, el Arrendatario se obliga a sacar en paz y a salvo al Arrendador y/o a cualquier causahabiente del Arrendador, arrendatario de locales del Centro Comercial o terceras personas con motivo de cualesquier reclamos, demandas, multas, acciones, procedimientos, órdenes, decretos, sentencias o resoluciones de cualesquier naturaleza y respecto a cualesquier costos, daños, perjuicios y gastos, incluyendo honorarios legales, que resulten o se relacionen con el Local Comercial o el Centro Comercial que surjan directa o indirectamente por: (a) cualquier obra de adaptación hecha por el Arrendatario; (b) los contratistas, subcontratistas, trabajadores o proveedores que hayan realizado obras para el Arrendatario o hayan suministrado materiales para el Local Comercial; (c) cualquier acción y omisión que haga el Arrendatario; (d) cualquier deuda del Arrendador, ya sea en dinero o especie, por el costo de cualquier obra hecha para, por cuenta o en nombre del Arrendatario; (e) la falta de licencias, permisos, autorizaciones y demás documentos de autoridades gubernamentales que se hubieren requerido respecto a las obras de adaptación o la operación del Local Comercial; (f) cualquier accidente o siniestro en el Local Comercial o el Centro Comercial ocasionado total o parcialmente por el uso y ocupación del Local Comercial o las mejoras, instalaciones, anexos o bienes en el mismo, o por cualquier acto u omisión del Arrendatario o concesionario, licenciatario, trabajador, agente, contratista o invitado del Arrendatario en el Local Comercial o en cualquier área común del Centro Comercial; (g) cualquier acto del Arrendador o de sus representantes, mandatarios, factores, dependientes o trabajadores o personal de la administración del Centro Comercial que se lleve a cabo como resultado de cualquier acto, omisión o manifestación del Arrendatario o cualquiera de las personas mencionadas en la presente Cláusula; (h) el uso de cualquier derecho de propiedad intelectual por el Arrendatario; e (i) por cualquier empleado o contratista independiente que hubiere laborado o prestado servicios al Arrendador.

Las Partes convienen que el Arrendador no será responsable frente al Arrendatario o sus causahabientes por cualquier pérdida, daño material o personal, o daño a propiedad o negocios o por interrupción de negocios que pudieran ser ocasionadas por alguna falta de parte de otro arrendatario del Centro Comercial.

23. Expropiación del Centro Comercial. En caso de que parte o la totalidad del Centro Comercial o del Local Comercial fuera expropiado por causas de utilidad pública cualquier cantidad que reciba, en su caso, el Arrendador como indemnización en virtud de dicha expropiación pertenecerá total y exclusivamente al Arrendador.

24. Términos Definidos. Los términos utilizados con mayúscula inicial y que no se encuentren expresamente definidos tendrán el significado que se les asigna en la caratula del presente, salvo que se establezca lo contrario en el presente Contrato.

25. Jurisdicción y Ley Aplicable. Las Partes están de acuerdo en que este Contrato será interpretado conforme a y regulado por la legislación vigente de Irapuato Guanajuato, y que para el caso de conflicto o disputa en cuanto a su interpretación, ejecución y cumplimiento, las Partes se someten exclusivamente a los tribunales competentes del Estado de Guanajuato, México, renunciando en este acto a cualquier otro fuero que les pudiere corresponder en virtud de sus domicilios presentes o futuros, o por cualquier otro modo.

Enteradas del alcance y contenido del presente Contrato, firman de plena conformidad en la fecha y lugar señalado en la carátula del presente.

[EL RESTO DE LA PÁGINA SE DEJA INTENCIONALMENTE EN BLANCO]

Leído que fue el presente Contrato por las Partes, es suscrito por las mismas en el Estado de Guanajuato, el día 02 de abril de 2024 con efectos retroactivos al 15 de febrero de 2024.

EL ARRENDADOR

Macquarie Asset Management México, S.A. de C.V., como apoderado de CIBanco, S.A., Institución de Banca Múltiple (antes The Bank of New York Mellon, S.A., Institución de Banca Múltiple), como fiduciario de MMREIT Retail Trust V.

Simón Anthony Hanna
Apoderado Legal

Alejandro Mota Piña
Apoderado Legal

EL ARRENDATARIO

Junta de Agua Potable, Drenaje, Alcantarillado y Saneamiento del Municipio de Irapuato, Gto.

José Lara Lona
Director General de la Junta de Agua Potable, Drenaje, Alcantarillado y Saneamiento del Municipio de Irapuato, Gto.

Héctor Arturo Rangel Rangel
Apoderado Legal

Erick Pacheco López
Gerente de Administración y Finanzas

Marcelina Alicia Arredondo García
Gerente de Comercialización