

AVISO DE LLAMADA DE CAPITAL

CERTIFICADOS BURSÁTILES FIDUCIARIOS INMOBILIARIOS "VTX2CK 15"



Vertex Real Estate Dos, S.A.P.I. de C.V.



Banco Nacional de México, S.A., integrante
del Grupo Financiero Banamex, División
Fiduciaria

FIDEICOMITENTE Y ADMINISTRADOR

FIDUCIARIO

Hacemos referencia al Contrato de Fideicomiso Irrevocable número F/179424 (según el mismo haya sido o sea modificado de tiempo en tiempo, el "Contrato de Fideicomiso"), de fecha 15 de diciembre de 2015, celebrado entre Banco Nacional de México, S.A., integrante del Grupo Financiero Banamex, División Fiduciaria, en su carácter de fiduciario (el "Fiduciario"), Vertex Real Estate Dos, S.A.P.I. de C.V., como fideicomitente, y administrador (el "Administrador" o el "Fideicomitente"), y Monex Casa de Bolsa, S.A. de C.V., Monex Grupo Financiero, como representante común de los Tenedores, en virtud del cual se realizó la emisión inicial de certificados bursátiles fiduciarios inmobiliarios sin expresión de valor nominal, bajo el mecanismo de llamadas de capital identificados con clave de pizarra "VTX2CK 15" (los "Certificados").

De conformidad con la Cláusula 7.1 del Contrato de Fideicomiso, el Fiduciario llevará a cabo la quinceava llamada de capital (la "Quinceava Llamada de Capital") en virtud de la cual realizará la quinceava emisión adicional de hasta 20,405,944,320 Certificados, por un monto total de hasta \$62,274,000.00 (la "Quinceava Emisión Adicional") con la finalidad de destinar los fondos obtenidos en la realización de Inversiones de Seguimiento relacionados con el desarrollo de uso mixto, para los proyectos denominados como: (i) San Pancho Hotel; (ii) San Pancho Residencial. Mismos que fueron aprobados y adquiridos por el Fideicomiso dentro del Periodo de Inversión, de conformidad con lo establecido en la Cláusula 7.1, inciso (a) del Contrato de Fideicomiso, así como para reconstituir la Reserva de Gastos y la Reserva de Administración.

En virtud de lo anterior, se informa al público inversionista las características de la Quinceava Emisión Adicional:

Fecha de Emisión Adicional:	17 de febrero del 2023.
Número de Llamada de Capital:	Quinceava
Fecha de inicio de la Quinceava Llamada de Capital:	25 de enero del 2023
Fecha Ex-Derecho:	9 de febrero del 2023
Fecha de Registro:	13 de febrero del 2023
Fecha Límite de Suscripción:	15 de febrero del 2023
Fecha de Liquidación de los Certificados:	17 de febrero del 2023
Monto de la Quinceava Emisión Adicional:	Hasta \$62,274,000.00 (sesenta y dos millones doscientos setenta y cuatro mil Pesos 00/100 M.N.)
Compromiso correspondiente a cada Certificado en circulación previo a la Quinceava Emisión Adicional:	0.3184504873893
Número de Certificados correspondientes a la Quinceava Emisión Adicional:	Hasta 20,405,944,320 (veinte mil cuatrocientos cinco millones novecientos cuarenta y cuatro mil trescientos veinte) Certificados.

Precio de Suscripción de los Certificados conforme a la Quinceava Emisión Adicional:	\$0.0030517578 por Certificado.
Total de Certificados que estarán en Circulación al terminar la Quinceava Llamada de Capital (considerando la Emisión Inicial, la Primera Llamada de Capital, la Segunda Llamada de Capital, la Tercera Llamada de Capital, la Cuarta Llamada de Capital, la Quinta Llamada de Capital, la Sexta Llamada de Capital, la Séptima Llamada de Capital, la Octava Llamada de Capital, la Novena Llamada de Capital, la Décima Llamada de Capital, la Onceava Llamada de Capital la Doceava Llamada de Capital, la Treceava Llamada de Capital, la Catorceava Llamada de Capital y la Quinceava Llamada de Capital):	Hasta 84,484,804,702 (ochenta y cuatro mil cuatrocientos ochenta y cuatro millones ochocientos cuatro mil setecientos dos) Certificados.
Monto total que será emitido al terminar la Quinceava Llamada de Capital (considerando la Emisión Inicial, la Primera Llamada de Capital, la Segunda Llamada de Capital, la Tercera Llamada de Capital, la Cuarta Llamada de Capital, la Quinta Llamada de Capital, la Sexta Llamada de Capital, la Séptima Llamada de Capital, la Octava Llamada de Capital, la Novena Llamada de Capital, la Décima Llamada de Capital, la Onceava Llamada de Capital, la Doceava Llamada de Capital, la Treceava Llamada de Capital, la Catorceava Llamada de Capital y la Quinceava Llamada de Capital):	Hasta \$2,447,395,888.97 ¹ (dos mil cuatrocientos cuarenta y siete millones trescientos noventa y cinco mil ochocientos ochenta y ocho Pesos 97/100 M.N.).
Destino de los Recursos de la Quinceava Emisión Adicional:	Los recursos obtenidos de la Quinceava Emisión Adicional serán destinados a la realización de Inversiones de Seguimiento relacionados con el desarrollo de uso mixto, para los proyectos denominados como: (i) San Pancho Hotel; (ii) San Pancho Residencial, mismos que fueron aprobados y adquiridos por el Fideicomiso dentro del Periodo de Inversión, de conformidad con lo establecido en la Cláusula 7.1, inciso (a) del Contrato de Fideicomiso, así como para reconstituir la Reserva de Gastos y la Reserva de Administración.
Gastos de la Quinceava Emisión Adicional:	Aproximadamente \$520,000.00 (quinientos veinte mil Pesos 00/100 M.N.)

¹ El día 11 de mayo de 2020 se devolvió a los Tenedores de los Certificados la cantidad de \$335,228,379.52 (trescientos treinta y cinco millones doscientos veintiocho mil trescientos setenta y nueve Pesos 52/100), misma que corresponde a los recursos obtenidos en virtud de la Décima Llamada de Capital; en el entendido, que, en términos de lo dispuesto en la Sección 7.1 (s) del Contrato de Fideicomiso: (i) dicha cantidad no será considerada como parte del Monto Total Invertido para efectos de calcular las Distribuciones conforme a la Cláusula 10.4 del Contrato de Fideicomiso; y (ii) dicha cantidad no será considerada como parte de las contribuciones de los Tenedores para efectos de calcular el Compromiso Restante de los Tenedores.

RESUMEN DE LAS MEDIDAS A ADOPTARSE EN CASO DE INCUMPLIMIENTO DE LOS TENEDORES RESPECTO DE LA QUINCEAVA EMISIÓN ADICIONAL

Si un Tenedor existente no suscribe y paga los Certificados que se emitan en la Quinceava Emisión Adicional conforme a la presente Llamada de Capital, dicho Tenedor se verá sujeto a una dilución punitiva de conformidad con lo establecido en la Cláusula 7.1 del Contrato de Fideicomiso, ya que el monto aportado por dicho Tenedor al Fideicomiso no será proporcional al número de Certificados que tendrá después de la Quinceava Emisión Adicional respecto de la cual no suscribió y pagó Certificados conforme a sus Compromisos por Certificado respectivos. Es decir, el porcentaje que representen los Certificados en circulación de los que sea titular un Tenedor que no cumplió con una Llamada de Capital antes de la Quinceava Emisión Adicional respectiva disminuirá después de dicha Quinceava Emisión Adicional más allá del monto proporcional que debía haber aportado al Fideicomiso respecto de dicha Quinceava Emisión Adicional conforme a sus Compromisos por Certificado respectivos, y la parte proporcional acrecentará en beneficio de los Tenedores que sí suscribieron y pagaron los Certificados que se emitieron en la Quinceava Emisión Adicional. Dicha dilución punitiva para el Tenedor que no acuda a la presente Llamada de Capital y beneficio incremental para los Tenedores que sí lo hagan, se verá reflejada:

(i) en las Distribuciones a los Tenedores que realice el Fiduciario conforme al Contrato de Fideicomiso y cualquier otro pago que tengan derecho a recibir los Tenedores respecto de los Certificados, ya que dichas Distribuciones a los Tenedores o pagos se realizarán en base al número de Certificados en circulación que tengan dichos Tenedores al momento en que se lleven a cabo;

(ii) en los derechos de voto en las Asambleas de Tenedores y otros derechos relacionados a las Asambleas de Tenedores (incluyendo, sin limitación, el derecho a nombrar miembros del Comité Técnico), ya que las resoluciones de las Asambleas de Tenedores se toman y los derechos relacionados a las Asambleas de Tenedores se ejercen en base al número de Certificados en circulación al momento que se realicen las Asambleas o en el momento en que se ejerzan dichos derechos;

(iii) en los derechos para designar y mantener la designación de miembros del Comité Técnico, ya que dichos derechos se calculan con base al número de Certificados en circulación al momento de designación o el momento en que se vaya a celebrar una sesión del Comité Técnico;

(iv) en el derecho a suscribir Certificados que se emitan en Emisiones Adicionales, ya que dicho derecho se basa en el número de Certificados de los que sea titular el Tenedor al cierre de operaciones de la Fecha de Registro que se establezca en cada Llamada de Capital correspondiente, y no en el número de Certificados que adquirió dicho Tenedor respecto de la Emisión Inicial; y

(v) en todas las demás instancias del Contrato de Fideicomiso en donde se determinen derechos u obligaciones con base en el número de Certificados que tenga un Tenedor.

Lo anterior sin perjuicio de cualquier otro derecho que el Administrador o el Fiduciario tenga o pudiese llegar a tener en contra de los Tenedores por la falta de cumplimiento con una Llamada de Capital conforme a la legislación aplicable y el Contrato de Fideicomiso.