

## AVISO DE OFERTA PÚBLICA

**SKYWAY**  
equities

Capital Fund XLII, S.A. de C.V.

**Actinver**

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

**Fideicomitente y Fideicomisario en  
Segundo Lugar**

**Fiduciario**

### **OFERTA PÚBLICA PRIMARIA DE CERTIFICADOS BURSÁTILES FIDUCIARIOS INMOBILIARIOS**

#### **MONTO TOTAL DE LA OFERTA**

**HASTA \$[308,000,000.00] ([TRESCIENTOS OCHO MILLONES] DE PESOS 00/100  
MONEDA NACIONAL) [CONSIDERANDO EL PUNTO MEDIO DEL RANGO DE PRECIO  
POR CBFÍ ESPERADO DE \$[220.00] ([DOSCIENTOS VEINTE] PESOS 00/100 MONEDA  
NACIONAL)]**

#### **NÚMERO DE CERTIFICADOS DE LA OFERTA**

**HASTA [1,400,000] ([UN MILLÓN CUATROCIENTOS MIL]) CERTIFICADOS  
BURSÁTILES**

**BANCO ACTINVER, S.A., INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, GRUPO FINANCIERO  
ACTINVER, DIVISIÓN FIDUCIARIA, COMO FIDUCIARIO DEL FIDEICOMISO (EL  
"FIDUCIARIO"), REALIZA LA OFERTA PÚBLICA INICIAL (LA "OFERTA") DE HASTA  
[1,400,000] ([UN MILLÓN CUATROCIENTOS MIL]) CERTIFICADOS BURSÁTILES  
FIDUCIARIOS INMOBILIARIOS, SIN EXPRESIÓN DE VALOR NOMINAL (LOS  
"CERTIFICADOS", LOS "CERTIFICADOS BURSÁTILES", LOS "CERTIFICADOS  
BURSÁTILES INMOBILIARIOS" O LOS "CBFIS"), AL AMPARO Y EN TÉRMINOS DEL  
CONTRATO DE FIDEICOMISO IRREVOCABLE DE EMISIÓN DE CERTIFICADOS  
BURSÁTILES FIDUCIARIOS INMOBILIARIOS NÚMERO 5414 (SEGÚN EL MISMO HA  
SIDO Y SEA MODIFICADO, EL "CONTRATO DE FIDEICOMISO" O EL "FIDEICOMISO" O  
LA "EMISORA").**

La Oferta se realizará a través de la Bolsa Mexicana de Valores, S.A.B. de C.V. ("BMV"). Los términos con mayúscula inicial que no se encuentren de otra forma definidos en el presente Aviso tendrán el significado que se les atribuye a los mismos en la Sección 1.1 "I. INFORMACIÓN GENERAL – Glosario de Términos y Definiciones" del Prospecto.

**Tipo de oferta:**

Oferta pública primaria nacional.

**Fideicomiso:**

Contrato de fideicomiso irrevocable de emisión de certificados bursátiles fiduciarios inmobiliarios número 5414 de fecha 31 de agosto de 2022 (según el mismo ha sido modificado y reexpresado), del cual son parte el Fideicomitente, como fideicomitente y fideicomisario en segundo lugar, Banco Actinver, S.A., Institución de Banca

Múltiple, Grupo Financiero Actinver, División Fiduciaria, como fiduciario y Banco Multiva, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Multiva, como representante común.

<b>Fiduciario:</b>	Banco Actinver, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver, División Fiduciaria, exclusivamente en su carácter de fiduciario.
<b>Fideicomitente:</b>	Capital Fund XLII, S.A. de C.V., en carácter de fideicomitente (el " <u>Fideicomitente</u> " o el " <u>Fideicomisario en Segundo Lugar</u> ", según el contexto lo requiera).
<b>Fideicomisarios en primer lugar:</b>	Los Tenedores de los CBFIs, representados para todos los efectos por el Representante Común, conforme a lo previsto en el Contrato de Fideicomiso.
<b>Administrador:</b>	Park Life Administración, S.C.
<b>Tipo de instrumento:</b>	Certificados bursátiles fiduciarios inmobiliarios, sin expresión de valor nominal, a los que se refieren los artículos 63 Bis 1, fracción II y demás aplicables de la LMV y los artículos 7, fracción VII y demás aplicables de la Circular Única de Emisoras.
<b>Valor nominal de los CBFIs:</b>	Los CBFIs no tienen expresión de valor nominal.
<b>[Rango del] precio de colocación de los Certificados:</b>	[Entre \$[200.00] ([doscientos] Pesos 00/100 Moneda Nacional)] y \$[240.00] ([doscientos cuarenta] Pesos 00/100 Moneda Nacional))] por cada CBFI. El precio de colocación fue determinado tomando en cuenta las características del Fideicomiso, atendiendo a diversos factores que se han juzgado convenientes para su determinación, entre otras, (i) la situación financiera y operativa del Fideicomiso, (ii) el potencial de generación futura de flujos del Fideicomiso, (iii) los múltiplos de FIBRAS y otros Fideicomisos similares listados en otros mercados de valores y que cotizan en cualesquiera de las Bolsas y en otros mercados del extranjero, (iv) las expectativas del sector inmobiliario en los que opera el Fideicomiso y (v) las condiciones generales de mercado al momento de la Oferta.
<b>Clave de pizarra:</b>	"PLIFE 26".
<b>Serie:</b>	Única.
<b><u>Monto total de la Oferta ("Monto Total de la Oferta"):</u></b>	Hasta \$[308,000,000.00] ([trescientos ocho millones] de Pesos 00/100 Moneda Nacional) considerando el punto medio del rango de precio

por CBFi esperado de \$[220.00] ([doscientos veinte] Pesos 00/100 Moneda Nacional), para más información respecto del Monto Total de la Oferta y la contraprestación por Operaciones de Formación ver la Sección 3.1 "Historia y desarrollo del Fideicomiso" "Operaciones de Formación del Prospecto.

**Número total de Certificados materia de la Oferta:**

Hasta [1,400,000] ([un millón cuatrocientos mil]) Certificados Bursátiles.

Previo a la Emisión Inicial, el Comité Técnico Inicial autorizó la emisión de [25,000,000] ([veinticinco millones]) CBFIs, cuyo destino autorizado por dicho Comité es: (a) Hasta [1,400,000] ([un millón cuatrocientos mil]) CBFIs para que sean materia de la Oferta; y (b) [23,600,000] ([veintitrés millones seiscientos mil]) CBFIs para mantenerse en la tesorería del Fideicomiso, los cuales no otorgarán derechos económicos ni corporativos, sino hasta que (i) se lleve a cabo la suscripción o colocación de los mismos, (ii) sean entregados como contraprestación por la adquisición de Activos Inmobiliarios por parte del Fideicomiso; y/o (iii) sean entregados como pago de obligaciones a cargo del Fideicomiso, en cualquier caso conforme a lo establecido en el Fideicomiso y sujeto a la obtención de las autorizaciones que, en su caso, sean requeridas conforme al Contrato de Fideicomiso y la regulación aplicable.

**Número de CBFIs efectivamente suscritos, emitidos y en circulación después de la Oferta:**

Hasta [3,247,728] ([tres millones doscientos cuarenta y siete mil setecientos veintiocho]) Certificados Bursátiles, y de los cuales:

(i) Oferta Pública: [1,400,000] ([un millón cuatrocientos mil]) Certificados Bursátiles serán objeto de la Oferta; y

(ii) Contraprestación por Operaciones de Formación: [1,847,728] ([un millón ochocientos cuarenta y siete mil setecientos veintiocho]) Certificados Bursátiles los cuales, [considerando el punto medio del rango de precio por CBFi esperado de \$[220.00] ([doscientos veinte] Pesos 00/100 Moneda Nacional), ascenderán [aproximadamente a la] cantidad de \$[406,500,160.00] ([cuatrocientos seis millones quinientos mil ciento sesenta] Pesos 00/100 Moneda Nacional) y serán entregados a las Entidades Aportantes como contraprestación conforme a las Operaciones de Formación.

El número de Certificados Bursátiles que serán entregados a cada una de las Entidades Aportantes, directa o indirectamente, como resultado de las Operaciones de Formación serán distribuidos de conformidad con lo siguiente:

- A Némesis Capital, S.A. de C.V., en su carácter de aportante de Masaryk, le serán asignados, directa o indirectamente, [890,455] ([ochocientos noventa mil cuatrocientos cincuenta y cinco]) Certificados Bursátiles en la Fecha de Liquidación de los Certificados Bursátiles, más el monto de \$24,313,151.00 (veinticuatro millones trescientos trece mil ciento cincuenta y un Pesos 00/100 Moneda Nacional) por concepto de IVA, el cual será pagado con cargo a los recursos del Fideicomiso, de conformidad con los términos de los documentos que documentarán dicha Operación de Formación. El monto de los Certificados Bursátiles que serán asignados, directa o indirectamente, a Némesis Capital, S.A. de C.V., [considerando el punto medio del rango de precio por CBFÍ esperado de \$[220.00] ([doscientos veinte] Pesos 00/100 Moneda Nacional), ascenderá [aproximadamente a la] cantidad de \$195,900,100.00 (ciento noventa y cinco millones novecientos mil cien Pesos 00/100 Moneda Nacional).
- A Propiedades Comerciales Santa Fe, S.A. de C.V., en su carácter de entidad aportante de Suites Santa Fe, le serán asignados, directa o indirectamente, [585,909] ([quinientos ochenta y cinco mil novecientos nueve]) Certificados Bursátiles en la Fecha de Liquidación de los Certificados Bursátiles, más el monto de \$19,306,553.00 (diecinueve millones trescientos seis mil quinientos cincuenta y tres Pesos 00/100 Moneda Nacional) por concepto de IVA, el cual será pagado con cargo a los recursos del Fideicomiso, de conformidad con los términos de los documentos que documentarán dicha Operación de Formación. El monto de los Certificados Bursátiles que serán asignados, directa o indirectamente, a Propiedades Comerciales Santa Fe, S.A. de C.V., [considerando el punto medio del rango de precio por CBFÍ esperado de

[\$220.00] ([doscientos veinte] Pesos 00/100 Moneda Nacional), ascenderán [aproximadamente a la] cantidad de \$128,899,980.00 (ciento veintiocho millones ochocientos noventa y nueve mil novecientos ochenta Pesos 00/100 Moneda Nacional).

- A Grupo Punta Condesa, S.A. de C.V., en su carácter de entidad aportante de Zetina, le serán asignados, directa o indirectamente, [371,364] ([trescientos setenta y un mil trescientos sesenta y cuatro]) Certificados Bursátiles en la Fecha de Liquidación de los Certificados Bursátiles, más el monto de \$10,319,363.00 (diez millones trescientos diecinueve mil trescientos sesenta y tres Pesos 00/100 Moneda Nacional) por concepto de IVA, el cual será pagado con cargo a los recursos del Fideicomiso, de conformidad con los términos de los documentos que documentarán dicha Operación de Formación. El monto de los Certificados Bursátiles que serán asignados, directa o indirectamente, a Grupo Punta Condesa, S.A. de C.V., [considerando el punto medio del rango de precio por CBFIs esperado de [\$220.00] ([doscientos veinte] Pesos 00/100 Moneda Nacional), ascenderán [aproximadamente a la] cantidad de \$81,700,080.00 (ochenta y un millones setecientos mil ochenta Pesos 00/100 Moneda Nacional).

Conforme a lo descrito en el Prospecto, el Emisor utilizará los recursos de la emisión para llevar a cabo el pago del IVA correspondiente a las Operaciones de Formación.

**Número de CBFIs en tesorería después de la Oferta:**

Hasta [21,752,272] ([veintiún millones setecientos cincuenta y dos mil doscientos setenta y dos]) de Certificados Bursátiles, considerando (i) el número de Certificados Bursátiles objeto de la Oferta y (ii) el número de Certificados Bursátiles que serán entregados a las Entidades Aportantes en concepto de pago de la contraprestación, conforme a las Operaciones de Formación en la Fecha de Liquidación de los Certificados Bursátiles.

**Mecanismo de la Oferta:**

La oferta de los CBFIs se hará a través de la construcción de libro mediante asignación discrecional. Los inversionistas al ingresar sus órdenes de compra, se someten a las prácticas de

mercado respecto a la modalidad de asignación discrecional por parte del Fiduciario y de los Intermediarios Colocadores.

**Denominación de los Certificados Bursátiles:**

Los Certificados Bursátiles no tienen expresión de valor nominal y su precio de colocación está expresado en Pesos.

**Fines del Fideicomiso:**

El fin primordial del Fideicomiso es la adquisición o construcción de bienes inmuebles ubicados en México, que se destinen al arrendamiento o a la adquisición del derecho a percibir ingresos provenientes del arrendamiento de dichos bienes, así como otorgar financiamiento para esos fines con garantía hipotecaria de los bienes arrendados, en términos de los Artículos 187, 188 y demás aplicables de la LISR y la sección 3.21.2 de la Resolución Miscelánea Fiscal vigente de las Disposiciones Fiscales del Régimen de FIBRA.

A efecto de cumplir con dichos fines, el Fiduciario deberá: (i) llevar a cabo Emisiones de Certificados; (ii) recibir y utilizar los Recursos de la Emisión que se obtengan de cada Emisión para los fines que expresamente se establezcan en el prospecto de colocación correspondiente y, en todo caso, de conformidad con los términos establecidos en el Contrato de Fideicomiso; (iii) realizar Inversiones conforme a lo establecido en el Contrato de Fideicomiso; (iv) adquirir, mantener y enajenar los derechos y activos que comprendan el Patrimonio del Fideicomiso conforme a los términos del Contrato de Fideicomiso; y (v) realizar Distribuciones conforme a la Cláusula 12.1 del Contrato de Fideicomiso (los "Fines del Fideicomiso").

Para cumplir con los Fines del Fideicomiso, el Fiduciario deberá:

(a) ser el único y legítimo propietario, y mantener la titularidad de los bienes y derechos que actualmente o en el futuro formen parte del Patrimonio del Fideicomiso durante la vigencia del Contrato de Fideicomiso, así como mantener y preservar la titularidad y propiedad de y sobre el Patrimonio del Fideicomiso conforme a los términos y sujeto a las condiciones establecidas en el Contrato de Fideicomiso, lo anterior en el entendido que, en caso de que el Patrimonio del Fideicomiso esté integrado por bienes inmuebles, el Fiduciario tendrá la propiedad de los mismos, pero no será el poseedor, manteniendo dicha posesión la persona que al efecto se establezca en

cada uno de los contratos de aportación en términos de lo establecido para tales efectos en el artículo 400 de la LGTOC, en el entendido que, (i) en todo momento los gastos necesarios para la debida conservación, reparación, administración y recolección de los inmuebles será con cargo al Patrimonio del Fideicomiso, y (ii) el Fideicomitente o el poseedor correspondiente no tendrá la obligación de transmitir al Patrimonio del Fideicomiso otros bienes en caso de que los inmuebles se pierdan o deterioren.

(b) establecer, mantener y administrar las Cuentas del Fideicomiso conforme a lo dispuesto en el Contrato de Fideicomiso y aplicar todos los recursos de las Cuentas del Fideicomiso (incluyendo las Inversiones Permitidas) conforme a lo establecido en el Contrato de Fideicomiso;

(c) ser, durante la vigencia del Contrato de Fideicomiso, el único y legítimo propietario, y tener y mantener la titularidad de los bienes y derechos que actualmente o en el futuro formen parte del Patrimonio del Fideicomiso;

(d) conforme a las instrucciones requeridas de conformidad con el Contrato de Fideicomiso, celebrar (i) el Contrato de Administración, en los términos establecidos en el Contrato de Fideicomiso y, en caso de ser aplicable, con las instrucciones previas que se requieran de conformidad con el Contrato de Fideicomiso, modificarlo y terminarlo, y (ii) cualesquiera otro Documento de la Operación en los términos del Contrato de Fideicomiso;

(e) conforme a la Ley Aplicable, presentar toda aquella información y llevar a cabo aquellos actos y gestiones y celebrar, firmar y entregar aquellos documentos, solicitudes y notificaciones necesarias o convenientes para (i) inscribir y listar los CBFIs en el RNV y en la Bolsa, respectivamente, (ii) depositar el Título en el Indeval, (iii) realizar cualquier acto o gestión ante cualquier Autoridad Gubernamental u órgano auto regulatorio, para llevar a cabo la oferta pública y colocación de los CBFIs, y (iv) celebrar, firmar y entregar cualquier convenio, contrato, acuerdo, documento, notificación o instrucción en los términos del Contrato de Fideicomiso, para obtener y llevar a cabo la oferta pública y colocación de los CBFIs;

(f) conforme a las instrucciones que

sean requeridas de conformidad con el Contrato de Fideicomiso, llevar a cabo (i) la Emisión Inicial, y (ii) la adquisición de los Activos Inmobiliarios que conformarán el Portafolio Inicial;

(g) conforme a la Ley Aplicable, presentar toda aquella información y llevar a cabo aquellos actos y gestiones y celebrar y firmar aquellos documentos, solicitudes y notificaciones necesarias o convenientes para actualizar la inscripción de los CBFIs en el RNV, actualizar el listado de los CBFIs en la Bolsa de Valores y realizar el canje y el depósito del Título en el Indeval, derivado de la realización de Emisiones Adicionales u otros actos, de conformidad con, en los términos y condiciones aprobados por la Asamblea;

(h) en relación con cada Emisión, (i) firmar, canjear, sustituir y/o depositar el o los Títulos en el Indeval, y (ii) obtener las autorizaciones, presentar toda aquella información y llevar a cabo aquellos actos y gestiones y celebrar y firmar aquellos documentos, solicitudes y notificaciones, necesarias o convenientes, para llevar a cabo cada Emisión (incluyendo, sin limitación, la celebración de cualquier contrato de colocación o contrato similar en relación con dichas Emisiones), previa instrucción del Administrador;

(i) con cargo al Patrimonio del Fideicomiso y conforme a las aprobaciones y/o instrucciones que se requieran conforme al Contrato de Fideicomiso, (i) ser propietario de, realizar, adquirir, mantener, constituir garantías y administrar las Inversiones o los Activos Inmobiliarios propiedad del Fideicomiso, (ii) llevar a cabo la desinversión, total o parcial, o enajenar, total o parcialmente, las Inversiones o los Activos Inmobiliarios propiedad del Fideicomiso, (iii); celebrar cualesquier contratos, documentos o instrumentos que podrían ser necesarios o convenientes para los propósitos señalados en los incisos (i) y (ii) anteriores;

(j) conforme a la Ley Aplicable, obtener las autorizaciones, presentar toda aquella información y llevar a cabo aquellos actos y gestiones y celebrar y firmar aquellos documentos, solicitudes y notificaciones, necesarias o convenientes, para llevar a cabo cualquier Inversión, desinversión o enajenación de cualquier Inversión o Activo Inmobiliario respecto del cual se



hubiere realizado una Inversión;

(k) en términos de la fracción VIII del artículo 187 de la LISR, a través del Administrador, llevar a cabo las gestiones necesarias para inscribir al Fideicomiso en el registro de fideicomisos dedicados a la adquisición o construcción de inmuebles, conforme a las Disposiciones Fiscales en Materia de FIBRA;

(l) solicitar, a través del Administrador y/o del Contador del Fideicomiso o cualquier otra Persona que cuente con poderes y facultades necesarias para ello, la inscripción en el Registro Federal de Contribuyentes del Fideicomiso;

(m) preparar y presentar, a través del Administrador o del Contador, conforme a la información proporcionada por el Administrador, todo tipo de declaraciones fiscales e información relacionada con el cumplimiento de las obligaciones fiscales del Fideicomiso, conforme a la Ley Aplicable, así como llevar a cabo todos los actos, tales como retenciones (si resultara aplicable), la emisión de constancias y registros, que sean necesarios para cumplir (y/o permitir se cumpla) con las Disposiciones Fiscales en Materia de FIBRA y la Ley Aplicable durante la vigencia del Fideicomiso;

(n) conforme a las instrucciones previas y por escrito del Administrador, presentar ante las autoridades fiscales competentes cualesquier consultas fiscales y/o confirmación de criterios, conforme a los Artículos 18-A, 19, 34, 36 y demás artículos aplicables del Código Fiscal de la Federación, que puedan ser necesarias o convenientes para cumplir con los Fines del Fideicomiso;

(o) cumplir con todas las obligaciones fiscales del Fideicomiso a través del Administrador o del Contador, incluyendo las solicitudes de devolución de impuestos, en su caso, conforme al Contrato de Fideicomiso y la Ley Aplicable;

(p) con cargo al Patrimonio del Fideicomiso y conforme a las instrucciones y/o aprobaciones previas que se requieran de conformidad con el Contrato de Fideicomiso (i) contratar Deuda de manera directa (incluyendo a través de la emisión de valores distintos a los CBFIs), conforme a los Lineamientos de Apalancamiento; y (ii) constituir gravámenes y/u

otorgar garantías reales o personales (incluyendo, sin limitación, la transmisión de activos fideicomisos de garantía), de manera directa (y, en este caso, exclusivamente en carácter de Fiduciario del Fideicomiso y exclusivamente respecto del Patrimonio del Fideicomiso y hasta donde éste alcance), en todo caso de conformidad con los Lineamientos de Apalancamiento y las reglas para la contratación de Deuda en términos de lo establecido en la Cláusula 10.1 del Contrato de Fideicomiso.

(q) (i) cobrar y recibir oportunamente de las Inversiones, las cantidades que por concepto de Ingresos o cualquier tipo de distribución le correspondan, y (ii) conforme a las aprobaciones y/o instrucciones previas que se requieran de conformidad con el Contrato de Fideicomiso, ejercer todos los derechos patrimoniales, corporativos y/o contractuales que correspondan en términos de las Inversiones;

(r) con cargo al Patrimonio del Fideicomiso y conforme a las aprobaciones y/o instrucciones previas que se requieran de conformidad con el Contrato de Fideicomiso, (i) realizar Distribuciones de conformidad con las Políticas de Distribución o cualesquiera otros pagos o distribuciones a los Tenedores, y/o (ii) aplicar dichas cantidades a los destinos y fines que al efecto le instruya por escrito el Administrador, siempre que (1) dichas aplicaciones sean consistentes con las disposiciones del Contrato de Fideicomiso, y (2) dándole efecto a la aplicación de los recursos, no se incumpla, o se espere razonablemente que no se incumplirá, con la Política de Distribución;

(s) con cargo al Patrimonio del Fideicomiso y conforme a las aprobaciones y/o instrucciones previas que se requieran de conformidad con el Contrato de Fideicomiso, pagar los Gastos de Emisión y los Gastos del Fideicomiso (que incluyen los Gastos del Administrador y los Gastos de Inversión), de conformidad con lo establecido en el Contrato de Fideicomiso;

(t) cumplir con las obligaciones a su cargo en términos de la LMV, la CUE, el Reglamento Interior de la Bolsa y demás Regulación aplicable en México o en el extranjero al Fiduciario, en carácter de emisora de valores (incluyendo, el cumplimiento de entrega de información periódica en los términos establecidos

en la LMV y la CUE);

(u) proporcionar toda la información relacionada con el Patrimonio del Fideicomiso que deba ser entregada por el Fiduciario conforme a los términos del Contrato de Fideicomiso y la Ley Aplicable, de acuerdo con la información que sea entregada para estos efectos por parte del Administrador;

(v) conforme a las aprobaciones y/o instrucciones previas que se requieran de conformidad con el Contrato de Fideicomiso, llevar a cabo cualquier trámite o procedimiento ante cualquier Autoridad Gubernamental, con el apoyo del Fideicomitente, el Administrador, el Representante Común, o cualquier otro tercero al Fideicomiso que por sus funciones o facultades corresponda, lo anterior, con la información proporcionada por el Administrador. Así como preparar y proporcionar con el apoyo del Fideicomitente, el Administrador, el Representante Común, o cualquier otro tercero al Fideicomiso que por sus funciones o facultades corresponda los informes requeridos por, o las solicitudes para, cualquier Autoridad Gubernamental, incluyendo aquellas relacionadas con inversiones extranjeras y competencia económica;

(w) con la previa aprobación y/o instrucción que se requiera de conformidad con el Contrato de Fideicomiso (i) establecer un Fondo de Recompra para llevar a cabo la adquisición de CBFIs previamente emitidos por el Fiduciario o títulos de crédito que los representen, pudiendo enajenarlos o cancelarlos de acuerdo con la Legislación Aplicable y las reglas de operación del Fondo de Recompra, (ii) efectuar la recompra de CBFIs para su posterior cancelación y/o recolocación, en términos de la Regulación, y (iii) destinar los Certificados que se mantengan en la tesorería del Fideicomiso a los fines señalados en la Cláusula 3.11 del Contrato de Fideicomiso;

(x) invertir cualesquiera cantidades depositadas en las Cuentas del Fideicomiso en Inversiones Permitidas de acuerdo a los términos del Contrato de Fideicomiso de conformidad con lo establecido en la Cláusula 11.5 del Contrato de Fideicomiso;

(y) con cargo al Patrimonio del Fideicomiso y conforme a las aprobaciones y/o instrucciones previas que se requieran de

conformidad con el Contrato de Fideicomiso, contratar y realizar operaciones de cambio de divisas con el fin de convertir cualquier cantidad depositada en las Cuentas del Fideicomiso a Dólares o Pesos;

(z) conforme a las aprobaciones y/o instrucciones previas que se requieran de conformidad con el Contrato de Fideicomiso, llevar a cabo operaciones financieras derivadas de cobertura con el fin de proteger el valor de las cantidades que se reciban de cualquier Emisión y/o que sean depositadas en las Cuentas del Fideicomiso y/o con el fin de cubrir las tasas de interés relacionadas con los préstamos obtenidos por el Fideicomiso conforme al Contrato de Fideicomiso; en el entendido que el Fideicomiso no podrá celebrar operaciones financieras derivadas con fines especulativos;

(aa) con cargo al Patrimonio del Fideicomiso y conforme a las aprobaciones y/o instrucciones previas que se requieran en términos del Contrato de Fideicomiso, otorgar poderes (incluyendo (i) a favor del Administrador y/o las personas que éste designe, y (ii) los que sean necesarios para defender el Patrimonio del Fideicomiso), sin facultades de delegación o substitución, incluyendo poderes especiales, en su caso, a los que se refiere el Contrato de Fideicomiso y el Contrato de Administración, precisamente en los términos establecidos en dichos contratos, así como revocar dichos poderes cuando proceda;

(bb) con cargo al Patrimonio del Fideicomiso y conforme a las aprobaciones y/o instrucciones previas que se requieran de conformidad con el Contrato de Fideicomiso, celebrar cualesquier contratos, documentos o instrumentos necesarios o convenientes para cumplir con los Fines del Fideicomiso;

(cc) llevar los registros necesarios a través de los estados de cuenta que se generen respecto de las Cuentas del Fideicomiso, para el adecuado control del Patrimonio del Fideicomiso, conforme a los formatos institucionales de la institución en que se abran o mantengan;

(dd) con cargo al Patrimonio del Fideicomiso y conforme a las aprobaciones y/o instrucciones previas que se requieran de conformidad con el Contrato de Fideicomiso,

contratar, ratificar, remover y/o sustituir al Auditor Externo, y cumplir con sus obligaciones como emisora de valores bajo la Circular de Auditores Externos; en el entendido, que las actividades, facultades y obligaciones previstas en dicha Circular de Auditores Externos a cargo del consejo de administración y el director general de emisoras de valores serán realizadas por el Comité Técnico y por el Fiduciario (quien actuará de conformidad con las instrucciones del Comité Técnico), respectivamente;

(ee) con cargo al Patrimonio del Fideicomiso y con la previa aprobación del Comité Técnico, contratar, remover y/o sustituir al Valuador Independiente;

(ff) con cargo al Patrimonio del Fideicomiso y conforme a las aprobaciones y/o instrucciones previas que se requieran de conformidad con el Contrato de Fideicomiso, contratar, remover y/o sustituir a cualquier tercero, asesor, prestador de servicios, consultor o contratista, que sea necesario o conveniente para cumplir con los Fines del Fideicomiso o lo establecido en el Contrato de Fideicomiso;

(gg) con cargo al Patrimonio del Fideicomiso, asumir obligaciones de indemnización y pagar, con cargo al Patrimonio del Fideicomiso, cualquier monto que deba pagarse en concepto de indemnización a cualquier Persona (incluyendo a las Personas Cubiertas e Intermediario Colocador) conforme al Contrato de Fideicomiso, los otros Documentos de la Operación, cualquier convenio o documento que derive de o se celebre en relación con la realización de cualquier Inversión, desinversión o enajenación o cualquier otro contrato celebrado por el Fideicomiso, previa instrucción del órgano facultado al efecto conforme a lo establecido en el Contrato de Fideicomiso;

(hh) con cargo al Patrimonio del Fideicomiso y conforme a las aprobaciones y/o instrucciones previas que se requieran de conformidad con el Contrato de Fideicomiso, obtener un seguro para proteger al Fideicomiso y/o cualquier Persona Cubierta de responsabilidades ante terceros en relación con el Fideicomiso, las Inversiones, los Activos Inmobiliarios y cualquier otra actividad en términos del Contrato de Fideicomiso;

(ii) con cargo al Patrimonio del Fideicomiso, contratar a terceros especialistas que auxilien al Representante Común en el cumplimiento de sus obligaciones de revisión, según le sea instruido por la Asamblea de Tenedores o el Representante Común, en este último caso, previa aprobación de la Asamblea de Tenedores, en términos de lo establecido en el Contrato de Fideicomiso;

(jj) con cargo al Patrimonio del Fideicomiso y conforme a las instrucciones de la Parte correspondiente, realizar todos los actos que sea necesarios o convenientes para que las disposiciones del Contrato de Fideicomiso surtan efectos frente a terceros incluyendo, sin limitar, llevar a cabo, a través del fedatario público que le sea instruido por el Administrador, la inscripción del Contrato de Fideicomiso en el Registro Público correspondiente y según corresponda, y mantener dicha inscripción vigente y actualizada de conformidad con lo establecido en el Contrato de Fideicomiso;

(kk) contratar al Representante Común y con cargo al Patrimonio del Fideicomiso pagar sus honorarios, costos y gastos incurridos, en los términos establecidos en su cotización adjunta al Contrato de Fideicomiso, lo anterior, previa instrucción del Administrador;

(ll) en caso de la extinción del Fideicomiso, llevar a cabo el proceso de liquidación que se establece en el Contrato de Fideicomiso y celebrar el respectivo convenio de extinción total del Fideicomiso, previa instrucción del órgano correspondiente;

(mm) con cargo al Patrimonio del Fideicomiso, con base en la información que le sea proporcionada por el Administrador, el Fideicomitente, el Comité Técnico y/o el Auditor Externo, verificar la existencia y el estado que guarda el Patrimonio del Fideicomiso, sin responsabilidad para el Fiduciario en caso de que la información proporcionada no sea veraz o exacta, siendo en dicho supuesto responsabilidad de quien emita dicha información al Fiduciario, en caso de detectar un error evidente o inconsistencia en la información o cantidades que le sean proporcionadas por el Administrador, las Partes o cualquier tercero, el Fiduciario deberá notificarlo inmediatamente al Administrador (con copia al Representante Común) y, en su caso, al tercero

que le haya proveído la misma, con la finalidad de que dicha información y/o montos sean revisados, y, en su caso, corregidos por la parte responsable, sin que el Fiduciario resulte responsable por dicha corrección;

(nn) conforme a lo establecido en el Contrato de Fideicomiso, en su caso, contratar cualesquier Servicios de Administración de Propiedades en los términos que al efecto sean instruidos por la parte competente para ello en términos del Contrato de Fideicomiso,

(oo) conforme a la Ley Aplicable y con cargo al Patrimonio del Fideicomiso y conforme a las aprobaciones y/o instrucciones previas que se requieran de conformidad con el Contrato de Fideicomiso, (1) llevar a cabo la emisión de cualesquiera tipos de valores distintos a los CBFIs, (2) presentar toda aquella información y llevar a cabo aquellos actos y gestiones y celebrar, firmar y entregar aquellos documentos, solicitudes y notificaciones necesarias o convenientes para (i) inscribir y listar dichos valores en el RNV y en la Bolsa, respectivamente, (ii) realizar cualquier acto o gestión ante cualquier Autoridad Gubernamental u órgano auto regulatorio, para llevar a cabo la oferta pública y colocación de dichos valores, y (iii) celebrar, firmar y entregar cualquier convenio, contrato, acuerdo, documento, notificación o instrucción en los términos del Contrato de Fideicomiso, para obtener y llevar a cabo la oferta pública y colocación de los valores;

(pp) abrir y mantener el o los contratos de intermediación que sean necesarios, así como celebrar y entregar todos los convenios, contratos, acuerdos, documentos, notificación o instrucción en relación con los mismos;

(qq) una vez liquidado el Patrimonio del Fideicomiso, llevar a cabo todos y cada uno de los actos para la extinción del Fideicomiso, incluyendo la celebración del convenio de extinción correspondiente;

(rr) con cargo al Patrimonio del Fideicomiso, tratándose de la aportación, afectación o adquisición, según sea el caso, de bienes inmuebles, el Fiduciario dará cumplimiento a lo establecido en el artículo 388 de la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito; y

(ss) en general, llevar a cabo cualquier

otra acción que sea necesaria o conveniente para satisfacer o cumplir los Fines del Fideicomiso y cualesquiera otras disposiciones contenidas en el Contrato de Fideicomiso, los Documentos de la Operación y la Ley Aplicable, en cada caso, según le sea instruido en términos de lo establecido en el Contrato de Fideicomiso.

**Patrimonio del Fideicomiso:**

El patrimonio del fideicomiso se conformará, en cualquier momento, de los siguientes bienes, derechos y activos: (a) la Aportación Inicial; (b) los Recursos de la Emisión; (c) todas menos una de las partes sociales en que se divide el capital social del Administrador y cualquier derecho patrimonial y/o corporativo derivado de las mismas, según se documente en su momento; (d) los Activos Inmobiliarios que conforman el Portafolio Inicial y/o cualesquiera otras Inversiones que realice o Activos Inmobiliarios que adquiera el Fideicomiso conforme a los términos del Contrato de Fideicomiso; (e) las cantidades depositadas en las Cuentas del Fideicomiso; (f) los CBFIs emitidos por el Fiduciario que sean adquiridos por el propio Fideicomiso; (g) cualquier bien, derecho, Ingreso y/o cantidad obtenida o que tenga derecho a recibir con motivo de la operación, arrendamiento, otorgamiento del uso y/o goce, enajenación o transmisión, total o parcial, de las Inversiones; (h) los derechos derivados de cualquier contrato, convenio o acuerdo, suscrito por el Fiduciario o adquiridos por él, ya sea directa o indirectamente, en cumplimiento de los Fines del Fideicomiso; (i) los recursos que se obtengan de (i) la emisión de valores distintos a los CBFIs, incluyendo los recursos que se obtengan de la emisión de valores representativos de deuda, y (ii) la contratación de Deuda; (j) las Inversiones Permitidas y cualquier cantidad o rendimiento que derive de las mismas; (k) en su caso, los contratos de cobertura celebrados por el Fiduciario de conformidad con el Contrato de Fideicomiso; y (l) las cantidades en efectivo, bienes y/o derechos de los que el Fideicomiso sea titular o adquiera en el futuro en términos del Contrato de Fideicomiso.

**Características relevantes de los Activos Inmobiliarios que conforman el Patrimonio del Fideicomiso:**

Nuestro Portafolio Inicial estará compuesto de 4 propiedades, las cuales se encuentran en la Ciudad de México y en la Ciudad de Querétaro, Estado de Querétaro y estarán destinadas primordialmente para arrendamiento de vivienda. Dichas propiedades cuentan con las siguientes características relevantes:



- Querétaro cuenta con un ABR aproximado de 15,855 (quince mil ochocientos cincuenta y cinco metros cuadrados) m<sup>2</sup>, un tamaño de terreno aproximado de 3,029.91 (tres mil veintinueve punto noventa y un metros cuadrados) m<sup>2</sup>, un valor comercial del activo sin IVA de Ps. \$[777,549,960.00] (setecientos setenta y siete millones quinientos cuarenta y nueve mil novecientos sesenta Pesos 00/100 Moneda Nacional) con un total de 198 (ciento noventa y ocho) unidades.

La aportación de Querétaro al Patrimonio del Fideicomiso está sujeta a la Condición Suspensiva descrita en la Sección 3.1 – “Historia y desarrollo del Fideicomiso – Operaciones de Formación” y en la Sección 3.4.3 – “Contratos de Aportación – Querétaro”, del Prospecto. Para una descripción del riesgo sobre la Condición Suspensiva de Querétaro, favor de consultar la Sección 1.3.3 – “Factores de riesgo relacionados con las operaciones del Fideicomiso y la industria inmobiliaria en México – Aportaciones de Unidades High Park Querétaro”, del Prospecto.

- Suites Masaryk cuenta con un ABR aproximado de 1,553 (un mil quinientos cincuenta y tres metros cuadrados) m<sup>2</sup>, un tamaño de terreno aproximado de 336 (trescientos treinta y seis metros cuadrados) m<sup>2</sup>, un valor comercial del activo sin IVA de Ps. \$[195,900,100.00] (ciento noventa y cinco millones novecientos mil cien Pesos 00/100 Moneda Nacional).
- Zetina cuenta con un ABR aproximado de 1,152 (un mil ciento cincuenta y dos metros cuadrados) m<sup>2</sup>, un tamaño de terreno aproximado de 190 (ciento noventa metros cuadrados) m<sup>2</sup>, un valor comercial del activo sin IVA de Ps. \$[81,700,080.00] (ochenta y un millones setecientos mil ochenta Pesos 00/100 Moneda Nacional).
- Suites Santa Fé cuenta con un ABR aproximado de 1,719 (un mil setecientos diecinueve metros cuadrados) m<sup>2</sup>, un tamaño de terreno aproximado de 7,582 (siete mil quinientos ochenta y dos metros

cuadrados) m<sup>2</sup>, un valor comercial del activo sin IVA de Ps. \$[128,899,980.00] (ciento veintiocho millones ochocientos noventa y nueve mil novecientos ochenta Pesos 00/100 Moneda Nacional).

### **Distribuciones:**

Para calificar como una Fibra de conformidad con los artículos 187 y 188 de la LISR, el Fideicomiso se verá obligado a distribuir a los Tenedores al menos el 95% de su resultado fiscal (como se define en la legislación fiscal mexicana) anualmente. Para mayor información, favor de consultar la Sección 3.2.4 "Régimen Fiscal" en el Prospecto.

No obstante, lo anterior, el resultado fiscal de la Emisora puede ser diferente de su efectivo disponible para la distribución y no garantiza ningún pago de Distribuciones en efectivo. Para mayor información, favor de referirse a la Sección 3.2.10 "El Fideicomiso –Estructura de la Operación – Distribuciones". Cualquier pago de Distribuciones en efectivo se deberá realizar conforme a las políticas de distribución y dependerá de los resultados de las operaciones, situación económica y otros factores relevantes de la Emisora. Para mayor información consulte la Sección 3.4.1 "El Fideicomiso – Contratos y Acuerdos Relevantes – Resumen del Contrato de Fideicomiso".

Las Distribuciones que se realicen a los Tenedores se realizarán a prorrata sobre la base del número de Certificados de los que cada Tenedor sea titular, en relación con la totalidad de los CBFIs en circulación.

Para mayor referencia, véase el Anexo [8.11] adjunto al Prospecto, el cual contiene el ejemplo numérico de la manera en la que se llevarán a cabo las Distribuciones, mismo que se adjunta al Prospecto. Dicho anexo se incluye únicamente para efectos informativos.

### **Derechos que confieren los Certificados a los Tenedores**

Conforme al artículo 63 de la LMV, los Certificados Bursátiles conferirán a sus Tenedores los siguientes derechos: **(a)** el derecho a una parte alícuota de los rendimientos y, en su caso, al valor residual de los bienes o derechos transmitidos con ese propósito al Fideicomiso, y **(b)** el derecho a una parte alícuota del producto que resulte de la venta de los bienes o derechos que formen parte del Patrimonio del Fideicomiso. Adicionalmente, cada Tenedor tendrá derecho a recibir Distribuciones derivadas de las Inversiones realizadas por el

Fiduciario, sujeto a los términos del Contrato de Fideicomiso. Cada Tenedor tendrá derecho a **(i)** asistir y votar por cada Certificado Bursátil del que sea titular en la Asamblea de Tenedores; **(ii)** tener a su disposición de forma gratuita y con al menos 10 días de anticipación a la Asamblea de Tenedores, en el domicilio que se indique en la convocatoria, la información y documentos relacionados con los puntos del orden del día; **(iii)** celebrar convenios para el ejercicio del voto en las Asambleas de Tenedores, en el entendido que deberán notificarlos al Fiduciario, incluyendo sus características, dentro de los 5 Días Hábiles siguientes al de su concertación, para que sean revelados por el propio Fiduciario al público inversionista a través de BMV. Asimismo, **(a)** los Tenedores que en lo individual o en conjunto sean titulares de 10% o más de los Certificados Bursátiles, tendrán derecho a **(1)** solicitar al Representante Común convoque a una Asamblea de Tenedores, especificando los puntos del orden del día a tratar en dicha Asamblea de Tenedores; **(2)** solicitar al Representante Común aplase la asamblea por una sola vez, hasta por 3 días naturales y sin necesidad de nueva convocatoria, la votación en una Asamblea de Tenedores de cualquier asunto respecto del cual no se consideren suficientemente informados; y **(3)** designar un (1) miembro del Comité Técnico, junto con su respectivo suplente, por cada 10% del total de CBFIs en circulación del que sean titulares, en el entendido de que dicho derecho se ejercerá conforme a los límites máximos de integración y a las reglas de designación previstas en la Sección "Composición del Comité Técnico" del Prospecto; **(b)** los Tenedores que en lo individual o en su conjunto sean titulares del 15% o más del número de Certificados Bursátiles en circulación podrán ejercer acciones de responsabilidad en contra del Administrador por el incumplimiento de sus obligaciones, en el entendido que dichas acciones prescribirán en 5 años contados a partir de que se hubiere realizado el acto o hecho que haya causado el daño patrimonial correspondiente; **(c)** los Tenedores que en lo individual o en su conjunto sean titulares del 20% o más de los Certificados Bursátiles en circulación, tendrán el derecho de oponerse judicialmente a las resoluciones adoptadas por una Asamblea de Tenedores, siempre y cuando los reclamantes no hayan concurrido a la asamblea o hayan dado su voto en contra de la resolución y se presente la demanda correspondiente dentro de los 15 días siguientes a la fecha de la adopción de las resoluciones,

señalando en dicha demanda la disposición contractual incumplida o el precepto legal infringido y los conceptos de violación, en el entendido que la ejecución de las resoluciones impugnadas podrá suspenderse por el juez, siempre que los demandantes otorguen fianza bastante para responder de los daños y perjuicios que pudieren causarse al resto de los Tenedores por la inejecución de dichas resoluciones, en caso de que la sentencia declare infundada o improcedente la oposición. La sentencia que se dicte con motivo de la oposición surtirá efectos respecto de todos los Tenedores siendo que todas las oposiciones en contra de una misma resolución deberán decidirse en una sola sentencia; y **(iv)** los Tenedores tendrán derecho de solicitar al Representante Común o al Fiduciario, sin que éstos incurran en incumplimiento de sus obligaciones de confidencialidad conforme al Contrato de Fideicomiso, que se les otorgue acceso a información de forma gratuita que el Fiduciario no esté obligado a revelar al público inversionista en términos del Título Cuarto de la Circular Única de Emisoras, siempre que los Tenedores acompañen a su solicitud las constancias de depósito que expida el Indeval que evidencien la titularidad de los Certificados Bursátiles, siempre y cuando dicha información esté relacionada con las Inversiones que pretenda realizar el Fiduciario sin perjuicio de las obligaciones de confidencialidad establecidas en el Contrato de Fideicomiso de las disposiciones contenidas en dicho Contrato de Fideicomiso relativas a conflictos de interés.

**Garantías:**

Los CBFIs son quirografarios por lo que no contarán con garantía real o personal alguna.

**Lugar y forma de pago:**

Los montos pagaderos conforme a los Certificados Bursátiles se pagarán en la fecha de pago correspondiente, mediante transferencia electrónica de fondos, a través del Indeval cuyas oficinas se encuentran ubicadas en Avenida Paseo de la Reforma número 255, 3er piso, Col. Cuauhtémoc, C.P. 06500, Ciudad de México, contra la entrega del Título o las constancias que al efecto expida Indeval.

**Fecha de publicación del aviso de oferta pública de los CBFIs:** 27 de marzo de 2026

**Fecha de la Oferta Pública de los CBFIs:** 27 de marzo de 2026

**Fecha de Cierre de Libro de los CBFIs:** 30 de marzo de 2026

<b>Fecha de publicación del aviso de colocación con fines informativos de los CBFIs:</b>	30 de marzo de 2026
<b>Fecha de Registro en BMV de los CBFIs:</b>	31 de marzo de 2026
<b>Fecha de Emisión de los CBFIs:</b>	31 de marzo de 2026
<b>Fecha de Liquidación de los CBFIs:</b>	1 de abril de 2026
<b>Fuente de las Distribuciones:</b>	Las Distribuciones que deban hacerse a los Tenedores serán exclusivamente con cargo a los bienes que integran el Patrimonio del Fideicomiso. El Patrimonio del Fideicomiso también estará disponible para realizar gastos e indemnizaciones, entre otros, según se establece en el Contrato de Fideicomiso. Favor de consultar la Sección 3.4.1. "El Fideicomiso —Contratos y Acuerdos Relevantes – Resumen del Contrato de Fideicomiso" en el Prospecto.
<b>Recursos netos que obtendrá el Fiduciario de la Emisión:</b>	<p>el \$[283,267,027.00] ([doscientos ochenta y tres millones doscientos sesenta y siete mil veintisiete] Pesos 00/100 Moneda Nacional)) [considerando el monto al punto medio del rango de precio por CBFIs esperado de \$[220.00] ([doscientos veinte] Pesos 00/100 Moneda Nacional)].</p> <p>Los Gastos de Emisión se pagarán conforme a lo previsto en la Sección 2.4 "La Oferta –Gastos Relacionados con la Oferta" del Prospecto.</p>
<b>Posibles adquirentes y, en su caso, posibles limitantes:</b>	Los Certificados Bursátiles podrán ser adquiridos por personas físicas o morales de nacionalidad mexicana o extranjera cuando su régimen de inversión lo prevea expresamente. Todos los Tenedores participarán en igualdad de circunstancias y gozarán de los mismos derechos y obligaciones.
<b>Depositario:</b>	Indeval.
<b>Régimen Fiscal:</b>	El Fideicomiso, en virtud del cumplimiento de los requisitos previstos por las Disposiciones Fiscales en Materia de Fibra, aplicará el tratamiento fiscal correspondiente a los fideicomisos de inversión en bienes raíces, se regulará por lo establecido en los artículos 187 y 188 de la LISR y recibirá el tratamiento fiscal previsto en dichos numerales. Los Tenedores de CBFIS tributarán y deberán cumplir con las obligaciones fiscales a su cargo de conformidad con las Disposiciones Fiscales en Materia de Fibra. Para más detalles en relación con

este asunto, ver Sección 3.2.4 "Régimen Fiscal" en el Prospecto.

**Intermediarios Colocadores:**

Casa de Bolsa BBVA México, S.A. de C.V., Grupo Financiero BBVA México y Actinver Casa de Bolsa, S.A. de C.V., Grupo Financiero Actinver.

**Representante Común:**

Banco Multiva, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Multiva.

**ANTES DE TOMAR UNA DECISIÓN DE INVERSIÓN RESPECTO DE LOS CERTIFICADOS, LOS INVERSIONISTAS DEBERÁN CONSIDERAR LOS RIESGOS DESCRITOS EN LA SECCIÓN 1.3 "INFORMACIÓN GENERAL —FACTORES DE RIESGO" DEL PROSPECTO.**

**LOS POTENCIALES INVERSIONISTAS DEBERÁN TOMAR EN CUENTA QUE EL RÉGIMEN FISCAL APLICABLE AL FIDEICOMISO QUE SE DESCRIBE EN EL PROSPECTO Y A LOS TENEDORES (INCLUYENDO EL RÉGIMEN FISCAL APLICABLE AL GRAVAMEN O EXENCIÓN DE LAS DISTRIBUCIONES O DEVOLUCIONES O LOS INGRESOS DERIVADOS DE VENTAS DE LOS CERTIFICADOS), NO HA SIDO VALIDADO O VERIFICADO POR LA AUTORIDAD FISCAL COMPETENTE. SE RECOMIENDA A LOS TENEDORES CONSULTAR A SUS PROPIOS ASESORES EN MATERIA FISCAL. ANTES DE INVERTIR EN LOS CERTIFICADOS BURSÁTILES LOS INVERSIONISTAS DEBEN TOMAR EN CUENTA QUE LAS CONSIDERACIONES RELATIVAS A LAS IMPOSICIONES Y EXENCIONES FISCALES RESPECTO DE LOS RECURSOS DERIVADOS DE LAS DISTRIBUCIONES HECHAS DE CONFORMIDAD CON LOS CERTIFICADOS BURSÁTILES O RELATIVOS A SU VENTA NO HAN SIDO VERIFICADOS O VALIDADOS.**

**LAS ACTIVIDADES DEL FIDEICOMISO PODRÍAN GENERAR PARA LOS TENEDORES OBLIGACIONES FISCALES DIFÍCILES Y ONEROSAS DE ENTERAR O CUMPLIR. ADICIONALMENTE, CUALESQUIERA DISTRIBUCIONES PODRÍAN SER OBJETO DE RETENCIONES DE IMPUESTOS U OTROS PAGOS DE IMPUESTOS, QUE PODRÍAN AFECTAR SIGNIFICATIVAMENTE LAS CANTIDADES QUE LOS TENEDORES TENDRÁN DERECHO A RECIBIR. LAS DISTRIBUCIONES TAMBIÉN PODRÍAN VERSE AFECTADAS POR EL PAGO DE GASTOS, COMISIONES E INDEMNIZACIONES.**

**EL PAGO DE CUALQUIER DEUDA CONTRAÍDA POR EL FIDEICOMISO PODRÍA TENER PRIORIDAD SOBRE LOS DERECHOS DE LOS TENEDORES Y CUALQUIER DEUDA CONTRAÍDA RESPECTO DE ACTIVOS INMOBILIARIOS, PODRÍA TENER PRIORIDAD SOBRE LOS DERECHOS DEL FIDEICOMISO EN DICHS ACTIVOS INMOBILIARIOS.**

**LAS PERSONAS MORALES NO EXENTAS CONFORME A LA LEGISLACIÓN FISCAL APLICABLE, ESTARÁN SUJETAS AL PAGO DEL IMPUESTO SOBRE LA RENTA RESPECTO DE LOS RENDIMIENTOS PAGADOS EN TÉRMINOS DE LOS CERTIFICADOS BURSÁTILES.**

**NO EXISTE OBLIGACIÓN DE PAGO DE PRINCIPAL NI DE INTERESES A LOS TENEDORES EN TÉRMINOS DE LOS CERTIFICADOS BURSÁTILES. LOS CERTIFICADOS BURSÁTILES NO SON AMORTIZABLES. SÓLO SE HARÁN DISTRIBUCIONES A LOS TENEDORES EN LA MEDIDA EN QUE EXISTA EFECTIVO DISTRIBUIBLE O CUALQUIER OTRO RECURSO DISTRIBUIBLE QUE FORME PARTE DEL PATRIMONIO DEL FIDEICOMISO. EL FIDEICOMITENTE, EL FIDUCIARIO, EL REPRESENTANTE COMÚN, EL ADMINISTRADOR, LOS INTERMEDIARIOS COLOCADORES Y SUS CORRESPONDIENTES SUBSIDIARIAS Y AFILIADAS, NO TIENEN RESPONSABILIDAD ALGUNA DE PAGO CONFORME A LOS CERTIFICADOS BURSÁTILES, SALVO PARA EL FIDUCIARIO RESPECTO DE LOS PAGOS QUE DEBA EFECTUAR CON CARGO AL**

**PATRIMONIO DEL FIDEICOMISO CONFORME A LO PREVISTO EN EL CONTRATO DE FIDEICOMISO. EN CASO DE QUE NO EXISTAN RECURSOS SUFICIENTES EN EL PATRIMONIO DEL FIDEICOMISO PARA HACER DISTRIBUCIONES CONFORME A LOS CERTIFICADOS BURSÁTILES, LOS TENEDORES NO TENDRÁN DERECHO CONTRA EL FIDEICOMITENTE, EL ADMINISTRADOR, EL REPRESENTANTE COMÚN, EL FIDUCIARIO, LOS INTERMEDIARIOS COLOCADORES O SUS SUBSIDIARIAS O AFILIADAS, PARA EL PAGO DE CUALESQUIERA CANTIDADES.**

**NO HAY GARANTÍA ALGUNA DE QUE LOS TENEDORES DE LOS CERTIFICADOS BURSÁTILES RECIBIRÁN DISTRIBUCIÓN ALGUNA AL AMPARO DE LOS MISMOS.**

**NO EXISTE GARANTÍA DE QUE EL FIDEICOMISO Y SUS INVERSIONES SEAN RENTABLES O DE QUE, EN CASO DE SERLO, GENERARÁ UNA DETERMINADA TASA DE RENDIMIENTO. LOS POSIBLES TENEDORES ÚNICAMENTE DEBEN ADQUIRIR LOS CERTIFICADOS BURSÁTILES SI ESTÁN PREPARADOS PARA ASUMIR LA PÉRDIDA TOTAL DE SU INVERSIÓN. EL FIDEICOMISO ES UN VEHÍCULO DE INVERSIÓN DE ALTO RIESGO IDEADO PARA INVERSIONISTAS DISPUESTOS A ASUMIR RIESGO SUPERIOR AL PROMEDIO. LOS CERTIFICADOS BURSÁTILES PUDIERAN NO TENER LIQUIDEZ O TENER LIQUIDEZ LIMITADA.**

**LOS CERTIFICADOS BURSÁTILES NO SON INSTRUMENTOS DE DEUDA. LA ADQUISICIÓN DE LOS CERTIFICADOS BURSÁTILES IMPLICA INVERTIR EN INSTRUMENTOS CON CARACTERÍSTICAS DISTINTAS A LAS DE LOS INSTRUMENTOS DE DEUDA. DICHA INVERSIÓN CONLLEVA RIESGOS ASOCIADOS A LOS ACTIVOS INMOBILIARIOS DESCRITOS EN EL PROSPECTO. LOS INVERSIONISTAS DEBEN CONOCER Y ENTENDER LAS CARACTERÍSTICAS DE LOS CERTIFICADOS BURSÁTILES ANTES DE TOMAR UNA DECISIÓN DE INVERSIÓN.**

**LA ESTRATEGIA DE INVERSIÓN ESTÁ SUJETA A CIERTOS RIESGOS QUE PODRÍAN AFECTAR EL RENDIMIENTO DE LOS CERTIFICADOS BURSÁTILES. LAS DISTRIBUCIONES A LOS TENEDORES Y LOS MONTOS DE LAS MISMAS ESTÁN SUJETOS A CIERTOS RIESGOS DERIVADOS DE LA ESTRUCTURA DE LA OPERACIÓN Y LOS ACTIVOS INMOBILIARIOS.**

**LAS PERSONAS MORALES SUJETAS AL PAGO DE ISR E IVA QUE NO TENGAN DERECHO A ALGUNA EXENCIÓN RESPECTO A DICHOS GRAVÁMENES CONFORME A LA LEY FISCAL APLICABLE, PODRÍAN ESTAR SUJETAS AL PAGO DE DICHOS IMPUESTOS RESPECTO DE CUALESQUIERA RENDIMIENTOS PAGADOS BAJO LOS CERTIFICADOS BURSÁTILES EN LOS TÉRMINOS DE LA LEY APLICABLE.**

**LOS CERTIFICADOS BURSÁTILES (I) PODRÍAN NO TENER LIQUIDEZ EN EL MERCADO, (II) OTORGAN EL DERECHO A RECIBIR LA PARTE DE LOS INGRESOS, EN SU CASO, CORRESPONDIENTE AL VALOR RESIDUAL DE LOS ACTIVOS O DERECHOS TRANSMITIDOS AL FIDUCIARIO, LOS CUALES SON VARIABLES E INCIERTOS, Y (III) NO CUENTAN CON UNA CALIFICACIÓN CREDITICIA.**

**LAS DISTRIBUCIONES PUEDEN DISMINUIR DEBIDO A DIVERSOS FACTORES, INCLUYENDO EL PAGO DE HONORARIOS Y GASTOS.**

**LOS INVERSIONISTAS DEBERÁN CONTAR CON CONOCIMIENTOS EN FINANZAS, VALORES E INVERSIONES GENERALES Y CONSIDERAR QUE LOS VALORES A QUE SE REFIERE EL PROSPECTO SON VALORES DE CAPITAL, MISMOS QUE LOS INVERSIONISTAS DEBEN CONOCER Y ENTENDER ANTES DE TOMAR UNA DECISIÓN**

**DE INVERSIÓN, CONSIDERANDO, ENTRE OTROS, LAS QUE SE DETALLAN EN LA SECCIÓN 1.3 "INFORMACIÓN GENERAL –FACTORES DE RIESGO" DEL PROSPECTO.**

**LOS TENEDORES TENDRÁN DERECHO A RECIBIR PARTE DE LOS MONTOS QUE INTEGREN EL PATRIMONIO DEL FIDEICOMISO. LOS RENDIMIENTOS, DE HABERLOS, SERÁN VARIABLES E INCIERTOS (E INCLUSO PODRÁN SER NEGATIVOS).**

**EN EL CURSO ORDINARIO DE SUS NEGOCIOS, EL FIDEICOMITENTE Y SUS AFILIADAS SE INVOLUCRAN EN ACTIVIDADES DONDE SUS INTERESES O LOS INTERESES DE TERCERAS PERSONAS PUDIERAN ESTAR EN CONFLICTO CON LOS INTERESES DE LOS TENEDORES.**

**EL FIDEICOMISO ESTÁ EXPUESTO A CONFLICTOS DE INTERÉS DERIVADOS DE SU RELACIÓN CON EL FIDEICOMITENTE Y SUS AFILIADAS. A PESAR DE QUE EL FIDEICOMISO CUENTA CON MECANISMOS PARA LA SOLUCIÓN DE CONFLICTOS DE INTERÉS, NO SE PUEDE ASEGURAR QUE EL CONFLICTO SE ELIMINE EN SU TOTALIDAD O SE LIMITE DE FORMA SATISFACTORIA PARA LOS TENEDORES. EL FIDUCIARIO, SUS DELEGADOS FIDUCIARIOS, CAPITAL FUND XLII, S.A. DE C.V. O SUS FUNCIONARIOS NO SERÁN RESPONSABLES POR LOS ACTOS QUE REALICEN DE CONFORMIDAD CON LAS DECISIONES DE LA ASAMBLEA DE TENEDORES CON RESPECTO A UN POSIBLE CONFLICTO DE INTERÉS. LOS POSIBLES INVERSIONISTAS DEBEN ESTAR CONSCIENTES DE QUE, EN ALGUNAS OCASIONES, EL FIDEICOMITENTE Y SUS AFILIADAS PODRÁN TENER CONFLICTOS DE INTERÉS EN RELACIÓN CON EL FIDEICOMISO.**

**CIERTA INFORMACIÓN CONTENIDA EN EL PROSPECTO CONSTITUYE "DECLARACIONES DE EVENTOS FUTUROS" LA CUAL PUEDE SER IDENTIFICADA POR EL USO DE TERMINOLOGÍA COMO "PODRÁ", "TENDRÁ", "BUSCARÁ", "DEBERÁ", "ESPERARÁ", "ANTICIPARÁ", "PREVERÁ", "ESTIMARÁ", "PRETENDERÁ", "CONTINUARÁ", O "CREERÁ" O LAS FORMAS NEGATIVAS DE LAS MISMAS U OTRAS VARIACIONES DE LAS MISMAS O TERMINOLOGÍA SIMILAR. DEBIDO A MÚLTIPLES RIESGOS E INCERTIDUMBRES, INCLUYENDO RIESGOS RELACIONADOS CON, ENTRE OTRAS COSAS, LA NATURALEZA Y FALTA DE LIQUIDEZ DE LAS INVERSIONES DEL FIDEICOMISO, LA DIFICULTAD EN IDENTIFICAR Y OBTENER INVERSIONES ATRACTIVAS, LOS RIESGOS EN LAS TASAS DE INTERÉS, LAS CONDICIONES Y FLUCTUACIONES EN EL MERCADO, LAS CONDICIONES REGULATORIAS, LOS RESULTADOS O EL DESEMPEÑO FUTURO DEL FIDEICOMISO PODRÍAN DIFERIR MATERIALMENTE DE AQUELLOS PREVISTOS Y CONTEMPLADOS EN DICHAS DECLARACIONES DE EVENTOS FUTUROS. EL FIDEICOMITENTE Y SUS AFILIADAS CONSIDERAN QUE DICHAS DECLARACIONES E INFORMACIÓN SE ENCUENTRAN BASADAS EN ESTIMADOS Y SUPUESTOS RAZONABLES; SIN EMBARGO, LAS DECLARACIONES Y LA INFORMACIÓN DE EVENTOS FUTUROS SON INTRÍNECAMENTE INCIERTAS Y LA SITUACIÓN O LOS RESULTADOS FUTUROS PODRÁN SER DIFERENTES DE AQUELLOS PROYECTADOS.**

**CONFORME A LAS DISPOSICIONES FISCALES APLICABLES, SI A PARTIR DEL MISMO DÍA DEL AÑO INMEDIATO POSTERIOR A AQUEL EN QUE SE REALICE LA EMISIÓN DE LOS CERTIFICADOS BURSÁTILES A QUE SE REFIERE EL PROSPECTO, NO SE HA INVERTIDO AL MENOS EL 70% (SETENTA POR CIENTO) DEL PATRIMONIO DEL FIDEICOMISO EN LA ADQUISICIÓN O CONSTRUCCIÓN DE BIENES INMUEBLES QUE SE DESTINEN AL ARRENDAMIENTO O LA ADQUISICIÓN DEL DERECHO A PERCIBIR INGRESOS PROVENIENTES DEL ARRENDAMIENTO DE DICHOS BIENES, PODRÍA EXISTIR EL RIESGO DE QUE EL FIDEICOMISO DEJASE DE TENER EL TRATAMIENTO FISCAL A QUE SE REFIEREN LOS ARTÍCULO 187 Y 188 DE LA LEY DEL IMPUESTO**



**SOBRE LA RENTA. PARA MAYOR INFORMACIÓN, CONSULTAR LA SECCIÓN 1.3 "RÉGIMEN FISCAL" DEL PROSPECTO.**

**LA PARTICIPACIÓN DE PERSONAS RELACIONADAS DEL FIDEICOMITENTE EN CIERTAS OPERACIONES CREA POSIBLES CONFLICTOS DE INTERESES DEBIDO A QUE EL FIDEICOMITENTE PODRÍA TENER UN INCENTIVO PARA FAVORECER A DICHAS ENTIDADES POR ENCIMA DEL FIDEICOMISO Y LOS TENEDORES. ASIMISMO, LOS ACTIVOS INMOBILIARIOS SE ENCUENTRAN OPERADOS Y ADMINISTRADOS POR UNA AFILIADA DEL FIDEICOMITENTE. ADICIONALMENTE, CIERTOS DIRECTIVOS DE NUESTRO FIDEICOMITENTE TIENEN CONTROL SOBRE EL FIDEICOMISO.**

**EL FIDUCIARIO Y EL REPRESENTANTE COMÚN NO VERIFICARÁN QUE LA INFORMACIÓN QUE RECIBAN DEL ADMINISTRADOR SEA COMPLETA Y VERAZ Y, POR LO TANTO, LA INFORMACIÓN QUE EL FIDUCIARIO Y EL REPRESENTANTE COMÚN PUBLIQUEN O PROPORCIONEN A LOS TENEDORES SERÁ AQUÉLLA QUE DIRECTAMENTE RECIBAN DEL ADMINISTRADOR.**

#### **INTERMEDIARIOS COLOCADORES**



Casa de Bolsa BBVA México, S.A. de C.V.,  
Grupo Financiero BBVA México.



Actinver Casa de Bolsa, S.A. de C.V.,  
Grupo Financiero Actinver.

Los Certificados Bursátiles objeto de la presente oferta pública se encuentran inscritos con el No. 3265-1.81-2026-058 en el Registro Nacional de Valores y son aptos para ser listados en el listado correspondiente de la Bolsa Mexicana de Valores, S.A.B. de C.V. y para cotizar en la misma.

La inscripción en el Registro Nacional de Valores no implica certificación sobre la bondad de los Certificados Bursátiles, la solvencia del Emisor o sobre la exactitud o veracidad de la información contenida en el Prospecto, ni convalida los actos que, en su caso, hubieren sido realizados en contravención de las leyes aplicables, por lo que, el contenido, exactitud, veracidad y oportunidad de la información y documentación presentada corresponden a la exclusiva responsabilidad de las personas que la suscriben. Lo anterior, en términos del artículo 79 de la LMV.

El Prospecto y el presente Aviso pueden consultarse en Internet en la página de BMV ([www.bmv.com.mx](http://www.bmv.com.mx)), en la página de la CNBV ([www.gob.mx/cnbv](http://www.gob.mx/cnbv)) y se encuentra también disponible con Actinver Casa de Bolsa, S.A. de C.V., Grupo Financiero Actinver y Casa de Bolsa BBVA México, S.A. de C.V., Grupo Financiero BBVA México, en su carácter de Intermediarios Colocadores.

Ciudad de México, México, a 27 de marzo de 2026. Autorización de la CNBV para difusión del Aviso número 153/4719/2026 de fecha 27 de marzo de 2026.