

**PROSPECTO DEFINITIVO.** Los valores mencionados en el Prospecto Definitivo han sido registrados en el Registro Nacional de Valores que lleva la CNBV, los cuales no podrán ser ofrecidos ni vendidos fuera de los Estados Unidos Mexicanos, a menos que sea permitido por las leyes de otros países.

***DEFINITIVE PROSPECTUS.*** *These Securities have been registered in the National Registry of Securities (RNV) maintained by the CNBV. They can not be offered or sold outside the United Mexican States unless it is permitted by the laws of other countries.*



Av Promotora S.A. de C.V. y sus subsidiarias  
Fideicomitentes

**invex** Banco

Banco Invex, S.A., Institución de Banca  
Múltiple, Invex Grupo Financiero  
Fiduciario Emisor

Banco Invex, S.A., Institución de Banca Múltiple, Invex Grupo Financiero, actuará como Fiduciario Emisor de los Certificados Bursátiles Fiduciarios, cuyas características específicas serán descritas en el Suplemento correspondiente a cada Emisión.

#### PROGRAMA DE CERTIFICADOS BURSÁTILES FIDUCIARIOS

**MONTO TOTAL AUTORIZADO PARA CIRCULAR: 750,000,000 UDIS (SETESCIENTOS MILLONES DE UNIDADES DE INVERSIÓN) O SU EQUIVALENTE EN PESOS, MONEDA NACIONAL**

Cada emisión de Certificados Bursátiles Fiduciarios hecha al amparo del presente Programa contará con sus propias características. El precio de emisión, el monto total de la emisión, el valor nominal, la fecha de emisión y liquidación, el plazo, la fecha de vencimiento, la tasa de interés aplicable y la forma de calcularla (en su caso), la periodicidad de pago de intereses, entre otras características de los Certificados Bursátiles Fiduciarios de cada emisión, serán acordados por las Fideicomitentes, el Fiduciario Emisor y el Agente Estructurador e Intermediario Colocador en el momento de dicha emisión y se contendrán en el Suplemento respectivo. Los Certificados Bursátiles Fiduciarios serán denominados en Moneda Nacional, o bien, en Unidades de Inversión. Podrá realizarse una o varias emisiones de Certificados Bursátiles Fiduciarios hasta por el Monto Total Autorizado.

**Fiduciario Emisor:** Banco Invex, S.A., Institución de Banca Múltiple, Invex Grupo Financiero. Alguna otra institución fiduciaria autorizada podrá actuar como Fiduciario Emisor para alguna emisión en particular al amparo del presente Programa, en cuyo caso, los datos e información correspondiente a dicha institución se revelarán en el Suplemento respectivo.

**Fideicomitentes:** AV Promotora S.A. de C.V.; y sus subsidiarias, las cuales podrán actuar como fideicomitentes y aportar los respectivos derechos de cobro originados por cada una de ellas a favor de un Fideicomiso Emisor; todo lo anterior, al amparo del presente Programa.

**Clave de Pizarra:** La correspondiente para cada emisión "ACOSTCB" con numeración progresiva para cada una de las emisiones del Programa.

**Monto Total Autorizado para circular:** 750,000,000 (setecientos cincuenta millones) de unidades de inversión ("UDIS") o su equivalente en Moneda Nacional

**Plazo de Vigencia del Programa:** El Programa de Certificados Bursátiles Fiduciarios tendrá una vigencia de cinco años, y cada emisión tendrá su propia Fecha de Vencimiento de acuerdo a las características y plazo a los cuales se emita.

**Valor Nominal de los Certificados:** \$100 (Cien pesos 00/100 M.N.) cada uno ó 100 (Cien) UDIS.

**Plazo de las Emisiones:** Será determinado individualmente por acuerdo de las Fideicomitentes, el Fiduciario Emisor y el Agente Estructurador e Intermediario Colocador correspondiente, en el momento de cada emisión al amparo del Programa, en el entendido de que dicho plazo no podrá ser menor de 10 años ni mayor a 30 años, contados a partir de la fecha de emisión respectiva.

**Fideicomisarios en Primer Lugar:** Los Tenedores de los Certificados Bursátiles Fiduciarios únicamente con respecto al reembolso del valor nominal de los mismos y los rendimientos que se devenguen.

**Fideicomisarios en Segundo Lugar:** Los tenedores de de las constancias.

**Fideicomisarios en Tercer Lugar:** Las Fideicomitentes, siempre y cuando éstos continúen siendo titulares de los derechos sobre el remanente del patrimonio del Fideicomiso, ya sea que tales derechos se hagan constar en un certificado o constancia subordinados, otro título de crédito o constancia emitida por el Fiduciario y, en su caso, cualquier cesionario de tales derechos.

**Acto Constitutivo:** Las emisiones de Certificados Bursátiles al amparo del Programa a que se refiere este Prospecto, se efectuarán por el Fiduciario Emisor de acuerdo al Fideicomiso Irrevocable constituido ante el Fiduciario Emisor conforme a lo previsto en el Contrato Marco para la Constitución de Fideicomisos Emisores y conforme al Título que documente cada una de dichas emisiones.

**Patrimonio de los Fideicomisos Emisores:** El Patrimonio de cada Fideicomiso Emisor se integrará por los bienes y derechos que sean cedidos o de cualquier forma transmitidos al Fiduciario para beneficio y a cuenta del Fideicomiso Emisor que se describan en el Suplemento correspondiente a cada Emisión, incluyendo de manera enunciativa mas no limitativa, los Derechos de Cobro derivados de Contratos de Arrendamiento, y en su caso, productos y accesorios.

**Derechos que confieren a los Tenedores:** Cada Certificado Bursátil Fiduciario Preferente representa para su titular el derecho al cobro del principal e intereses, según corresponda, adeudados por el Fiduciario como Fiduciario y en su carácter de emisor de los mismos, en los términos descritos en cada Fideicomiso Emisor y en el Título respectivo, desde la fecha de su emisión hasta la fecha del reembolso total de su valor nominal. Los Certificados Bursátiles Fiduciarios se pagarán única y exclusivamente con los recursos existentes en el Patrimonio del Fideicomiso.

**Garantías del Pago de la Emisión:** Cada Emisión que se haga al amparo del Programa, podrá contar con garantías de conformidad con lo que se señale en el Suplemento correspondiente, incluyendo de manera enunciativa mas no limitativa, una garantía a través de un Fideicomiso Irrevocable de Emisión, Garantía, Administración y Pago.

**Promotor y Cobrador de los Derechos de Cobro:** Las emisiones de Certificados Bursátiles al amparo del Presente Programa, tendrán como Promotor y Cobrador de los derechos de cobro de los Contratos de Arrendamiento a AV Promotora S.A. de C.V. ("AVP"). Para cada Emisión se deberá contar con un Promotor y Cobrador Sustituto previamente designado, en caso de que AVP no cumpla conforme a las funciones de promoción y cobranza establecidas en el Contrato de Promotor y Cobrador respectivo.

**Garantía Financiera:** Las emisiones de Certificados Bursátiles al amparo del presente Programa podrán contar con una garantía financiera que consistirá en una garantía directa a favor de los Tenedores de los Certificados Bursátiles, pero el ejercicio de dicha garantía tendrá que realizarse a través del Fiduciario Emisor.

**Sobrecolateralización:** Las Fideicomitentes cederán al Fideicomiso Emisor los derechos al cobro derivados de los contratos de arrendamiento de locales y áreas comerciales de centros comerciales. Cada Emisión que se haga al amparo del Programa, deberá contar con una sobrecolateralización de flujos, misma que estará representada por un nivel de razón de cobertura sobre servicio de la deuda o *DSCR*, misma que será calculada sobre los flujos por Renta derivados de los Derechos de Cobro cedidos y su respectivo nivel de ocupación. Con el fin de mantener la sobrecolateralización objetivo, durante la vigencia de cada Emisión al amparo del Programa, se deberá contar con mecanismo de retención de flujo en exceso, en caso de que en un periodo no se cumpla con el nivel mínimo de *DSCR*. Los niveles de sobrecolateralización, así como los niveles mínimos que se deberán mantener, serán acordados por las Fideicomitentes, el Fiduciario Emisor y el Agente Estructurador e Intermediario Colocador considerando las sugerencias de las agencias calificadoras, de lo que resultará, una vez concluida la colocación de cada Emisión en una sobrecolateralización de flujos.

**Amortización:** El pago de los Certificados Bursátiles Fiduciarios se llevará a cabo de conformidad con el Suplemento que corresponda y el Título que documente cada emisión.

**Amortización Anticipada:** Los Certificados Bursátiles Fiduciarios podrán ser amortizados anticipadamente de conformidad con el Suplemento que corresponda y en el Título que documenta cada emisión.

**Lugar y Forma de pago del Principal e Intereses:** Los intereses y el principal devengados respecto de los Certificados Bursátiles Fiduciarios se pagarán el día de su vencimiento en el domicilio de la S.D. Indeval, S.A. de C.V., ubicado en Paseo de la Reforma No. 255 3er. Piso, Col. Cuauhtémoc, México, Distrito Federal, contra la entrega del Título mismo, o contra las constancias o certificaciones que para tales efectos expida el Indeval mediante transferencia electrónica. El Fiduciario Emisor entregará al Representante Común, el día anterior al que deba efectuar dichos pagos a más tardar a las 11:00 horas el importe a pagar correspondiente a los Certificados Bursátiles Fiduciarios en circulación.

**Tasa de Interés:** Será determinada en cada ocasión por acuerdo de las Fideicomitentes, del Fiduciario Emisor y el Agente Estructurador e Intermediario Colocador correspondiente, en el momento de cada emisión de Certificados Bursátiles Fiduciarios al amparo del Programa y dado a conocer en el Suplemento y en el Título respectivo.

**Fecha de Emisión:** De acuerdo a los requerimientos de las Fideicomitentes, siempre y cuando no exceda de la vigencia de la autorización del Programa otorgada por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores.

**Depositario:** S.D. Indeval, S.A. de C.V., Institución para el Depósito de Valores ("Indeval").

**Régimen Fiscal:** La tasa de retención aplicable respecto a los intereses pagados conforme a los Certificados Bursátiles, se encuentra sujeta (i) para las personas físicas y morales residentes en México para efectos fiscales, a lo previsto en el artículo 160 y 58 de la Ley del Impuesto Sobre la Renta vigente, y (ii) para las personas físicas y morales residentes en el extranjero para efectos fiscales, a lo previsto en el artículo 195 de la Ley del Impuesto Sobre la Renta vigente. El régimen fiscal vigente podrá modificarse a lo largo de la vigencia de cada una de las emisiones.

**Posibles Adquirentes:** Personas físicas o morales de nacionalidad mexicana o extranjera; Instituciones de Crédito; Casas de Bolsa; Instituciones y Sociedades Mutualistas de Seguros y Fianzas; Sociedades de Inversión; Sociedades de Inversión Especializada en Fondos para el Retiro; Fondos de Pensiones, Jubilaciones y Primas de Antigüedad; Almacenes Generales de Depósito; Arrendadoras Financieras; Compañías de Factoraje y Uniones de Crédito conforme a la legislación aplicable.

**Agente Estructurador e Intermediario Colocador:** IXE Casa de Bolsa, S.A. de C.V. IXE Grupo Financiero

**Representante Común:** Significa Banco J.P. Morgan, S.A., Institución de Banca Múltiple, J.P. Morgan Grupo Financiero, o cualquier ulterior representante común de los Tenedores.

**LAS FIDEICOMITENTES Y EL FIDUCIARIO NO TIENEN RESPONSABILIDAD ALGUNA DE PAGO DE LAS CANTIDADES ADEUDADAS BAJO LOS CERTIFICADOS BURSÁTILES FIDUCIARIOS. EN CASO DE QUE EL PATRIMONIO DEL FIDEICOMISO EMISOR RESULTE INSUFICIENTE PARA PAGAR INTEGRAMENTE LAS CANTIDADES ADEUDADAS BAJO LOS CERTIFICADOS BURSÁTILES, LOS TENEDORES DE LOS MISMOS NO TENDRÁN DERECHO DE RECLAMAR A LAS FIDEICOMITENTES Y AL FIDUCIARIO EL PAGO DE DICHAS CANTIDADES. ASIMISMO, ANTE UN INCUMPLIMIENTO Y EN UN CASO EXTREMO DE FALTA DE LIQUIDEZ EN EL PATRIMONIO DEL FIDEICOMISO LOS TENEDORES PODRÍAN VERSE OBLIGADOS A RECIBIR LOS ACTIVOS NO LIQUIDOS AFECTADOS AL FIDEICOMISO EMISOR.**

#### AGENTE ESTRUCTURADOR E INTERMEDIARIO COLOCADOR



**IXE Casa de Bolsa, S.A. de C.V.  
IXE Grupo Financiero**

Los certificados bursátiles al amparo Programa que se describen en el Prospecto se encuentran inscritos con el número 2362-4.15-2007-029 en el Registro Nacional de Valores y son aptos para ser inscritos en el listado correspondiente de la Bolsa Mexicana de Valores, S.A. de C.V.

La Inscripción en el Registro Nacional de Valores no implica certificación sobre la bondad de los valores, solvencia del Fiduciario 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.

Autorización para su publicación. C.N.B.V. 153/869335/2007 de fecha 4 de mayo de 2007.

México, D.F. a 8 de mayo de 2007.

*El presente Prospecto podrá consultarse en Internet en la siguiente dirección: [www.bmv.com.mx](http://www.bmv.com.mx), en la CNBV en [www.cnbv.gob.mx](http://www.cnbv.gob.mx), en la página del Fiduciario Emisor [www.invex.com.mx](http://www.invex.com.mx) y de las Fideicomitentes en la siguiente dirección: [www.grupoav.com](http://www.grupoav.com)*

## ÍNDICE

I.	INFORMACIÓN GENERAL	1
	1. Glosario de Términos y Definiciones	1
	2. Resumen Ejecutivo	5
3.	FACTORES DE RIESGO	10
	3.1 El pago de los Certificados Bursátiles está respaldado sólo con el Patrimonio del Fideicomiso	10
	a) Activos Limitados del Fideicomiso	10
	b) Información limitada respecto de los Contratos de Arrendamiento	10
	c) Obligaciones Limitadas de las Personas Participantes	10
	d) Los Contratos de Arrendamiento no podrán ser sustituidos en caso de no cumplir con los Criterios de Elegibilidad	11
	3.2 Riesgos resultantes de un concurso mercantil de cualquiera de los Fideicomitentes	11
	3.3 Términos y Condiciones de los Certificados Bursátiles	11
	a) Forma de amortización de los Certificados Bursátiles	11
	b) Riesgo de Reinversión de montos recibidos por amortizaciones anticipadas	12
	c) Pago Total Voluntario Anticipado; Riesgo de Reinversión	12
	d) Los Certificados Bursátiles podrán devengar intereses a una tasa de interés fija	12
	e) Mercado limitado para los Certificados Bursátiles	12
	3.4 Factores de Riesgo relacionados con los Derechos de Cobro y de los Inmuebles	13
	a) Solvencia de los Arrendatarios	13
	b) Oferta excesiva o demanda reducida de los locales	13
	c) Deterioro del valor de los Inmuebles	13
	d) Riesgo de pago de las pólizas de los Seguros	14
	e) Información histórica individualizada respecto de los Arrendamientos y Operación de los Centros Comerciales	14
	f) Procedimiento de Ejecución de la Garantía	14
	g) Incumplimiento de las Obligaciones Fiscales por parte de los Fideicomitentes	14
	3.5 Promoción y Cobranza de los Derechos de Cobro y los Inmuebles	15
	a) Promotor y Cobrador	15
	b) Proceso de sustitución del Promotor y Cobrador	15
	c) Promotor y Cobrador Substituto	15
	d) Cambios en las políticas y procedimientos de Promoción y Cobranza	15
	3.6 El Emisor de los Certificados Bursátiles es un Fiduciario	16
	3.7 Factores de Riesgo Económicos y Políticos en México	16
	a) Desfase entre el pago de los Derechos de Cobro	16
	b) Efectos en las rentas de una reducción en la actividad económica	16
	3.8 Fluctuación de los precios de Arrendamiento	17
	3.9 Percepción de los posibles Arrendatarios en cuanto a la seguridad, la conveniencia de la ubicación y el atractivo del inmueble	17
	3.10 Aumento en los Costos de operación	17
	3.11 Términos y Plazos de los Contratos	17
	3.12 Dependencia de Clientes	18
	3.13 Riesgos relacionados a la subcontratación de servicios y de partes relacionadas	18
	3.14 Riesgo de posibles subarrendamientos en los locales	18
	3.15 Riesgos generales del Sector Inmobiliario	18
	a) Rentas fijas y rentas calculadas como porcentaje de ventas	18
	b) Incremento en la Competencia	19
	3.16 Factores de riesgo relacionados con la fuente de pago y desastres naturales	19
	4. Otros Valores	20
	5. Fuentes de Información Externa y Declaración de Expertos	21
	6. Documentos de Carácter Público	22

II.	ESTRUCTURA DE LA OPERACION	23
III.	AV PROMOTORA, S.A. DE C.V. COMO PROMOTOR Y COBRADOR DE LOS DERECHOS DE COBRO	25
IV.	EL PROGRAMA	29
	1. Características del Programa .....	29
	2. Destino de los Fondos .....	33
	3. Plan de Distribución .....	34
	4. Gastos Relacionados con la Oferta .....	35
	5. Funciones del Representante Común .....	36
	6. Nombres de las Personas con Participación Relevante en el Programa.....	38
V.	EXTRACTO DEL FORMATO DE CONTRATO MARCO	39
VI.	DESCRIPCIÓN DE LAS FIDEICOMITENTES	41
	1. Historia y Desarrollo de las Fideicomitentes .....	41
	2. Descripción del Negocio .....	41
	2.1 Actividad Principal .....	41
	2.2 Canales de Distribución.....	42
	2.3 Patentes, Licencias, Marcas y Otros Contratos .....	42
	2.4 Principales Clientes.....	43
	2.5 Legislación Aplicable y Situación Tributaria .....	43
	2.6 Recursos Humanos .....	44
	2.7 Desempeño Ambiental .....	45
	2.8 Información de Mercado.....	45
	2.9 Administración de los Centros Comerciales .....	51
	2.10 Estructura Corporativa .....	51
	2.11 Descripción de Principales Activos .....	52
	2.13 Procesos Judiciales, Administrativos o Arbitrales.....	53
VIII.	ADMINISTRACIÓN	54
	1. Operaciones con Personas Relacionadas y Conflicto de Intereses.....	54
	2. Administradores y Accionistas.....	54
	3. Principales Funcionarios.....	54
	4. Accionistas.....	56
IX.	PERSONAS RESPONSABLES	57
X.	ANEXOS	60
	1. Opinión Legal .....	60
	2. Contrato Marco.....	60

**Los anexos que se adjuntan al presente Prospecto forman parte integrante del mismo.**

**Ningún intermediario, apoderado para celebrar operaciones con el público o cualquier otra persona, ha sido autorizada para proporcionar información o hacer cualquier declaración que no esté contenida en este Prospecto. Como consecuencia de lo anterior, cualquier información o declaración que no esté contenida en este Prospecto deberá entenderse como no autorizada por Banco Invex, S.A., Institución de Banca Múltiple, Invex Grupo Financiero, Fiduciario o por cualquier otra institución que en su caso funja como fiduciario o como representante común, e Ixe Casa de Bolsa, S.A. de C.V., Ixe Grupo Financiero.**

## I. INFORMACIÓN GENERAL

### 1. Glosario de Términos y Definiciones

Los siguientes términos que se utilizan en este Prospecto con mayúscula inicial y que se relacionan a continuación, tendrán los significados siguientes, que serán igualmente aplicables a las formas singular o plural de dichos términos:

Agencias Calificadoras	Significa, cuando menos dos de las sociedades denominadas Standard & Poor's, S.A. de C.V., Moody's de México, S.A. de C.V. y Fitch México, S.A. de C.V., o cualquier otra agencia calificadora que la sustituya, quien determinará la calificación de los Certificados Bursátiles.
BMV	Significa, la Bolsa Mexicana de Valores, S.A. de C.V.
Certificados Bursátiles Fiduciarios	Significa, los certificados bursátiles fiduciarios, que el Fiduciario emitirá para su colocación entre el gran público inversionista, en cumplimiento de los fines del Fideicomiso Emisor que corresponda.
Centros Comerciales	Significan, el Centro Comercial Sendero, el Centro Comercial Sendero San Luis, el Centro Comercial Plaza Periférico, el Centro Comercial Las Torres y el Centro Comercial Río Tijuana.
Certificados	Significa, tanto los Certificados Bursátiles Fiduciarios como los Certificados Subordinados, que el Fiduciario emitirá unitariamente o en series, en cumplimiento de los fines del Fideicomiso Emisor respectivo.
Constancia	Significa, las constancias que acreditan a sus tenedores como titulares de los derechos de Fideicomisarios en Segundo Lugar, conforme al Fideicomiso, incluyendo el derecho a recibir el porcentaje de las Distribuciones del Remanente, que se efectúen de conformidad con el Fideicomiso, y en general, la proporción que corresponda del Remanente que pueda haber en el Patrimonio del Fideicomiso después del pago total de los Certificados Bursátiles, las cantidades adeudadas bajo el Fideicomiso y los contratos celebrados de conformidad con el mismo.
Clientes	Significa, cualesquier persona física que haya celebrado un Contrato de Arrendamiento con las Fideicomitentes.
CNBV	Significa, Comisión Nacional Bancaria y de Valores.
Contrato de Fideicomiso	Significa, cualquier contrato irrevocable de fideicomiso para la emisión de Certificados Bursátiles Fiduciarios que celebren los Fideicomitentes y el Fiduciario, al amparo del Contrato Marco en términos de la LGTOC, para realizar emisiones de certificados bursátiles fiduciarios al amparo del Programa.

Colocación	Significa, la colocación entre el gran público inversionista de los Certificados Bursátiles Fiduciarios Preferente emitidos por el Fiduciario.
Contrato de Promoción y Cobranza	Significa, el contrato a ser celebrado entre el Promotor y Cobrador y el Fiduciario para la cobranza de los Derechos al Cobro proveniente de los Contratos de Arrendamiento, así como para la promoción de los Inmuebles para celebración de Contratos de Arrendamiento Futuros.
Contrato de Arrendamiento	Significa, los Contratos de Arrendamiento Originales, así como los Contratos de Arrendamiento Futuros que se celebren con Arrendatarios sobre los Inmuebles.
Contrato de Cesión	Significa, el contrato de cesión de derechos que celebran la Fideicomitente y el Fiduciario, así como los contratos de cesión que en el futuro celebren, en su caso, la Fideicomitente y el Fiduciario.
Compañía y/o Empresa	Significan las Fideicomitentes
Criterios de Elegibilidad	<p>Significan, los mínimos criterios y requisitos que los Contratos de Arrendamiento deberán cumplir a efecto de ser elegibles de ser adquiridos por el Fideicomiso:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Que el arrendatario y en su caso avales obligados solidarios o garantías sean aprobados por el comité de comercialización de las Fideicomitentes</li> <li>2. Que el giro del arrendatario no implique que se excedan los porcentajes máximos preestablecidos por giro para cada centro comercial a criterio del comité de comercialización de las Fideicomitentes.</li> <li>3. Que todos los nuevos contratos de arrendamiento cuenten cuando menos con las siguientes características: <ol style="list-style-type: none"> <li>a. Cuando menos un (1) mes de depósito en el caso de los kioscos y dos (2) meses en el caso de los locales</li> <li>b. Cuando menos un (1) mes de vigencia en el caso de los kioscos, y tres (3) meses en el caso de los locales, plazo que deberá ser forzoso para el arrendatario</li> <li>c. En el caso de filiales de las Fideicomitentes, que adicionalmente al depósito que se establezca, constituyan una garantía mediante una línea de crédito que ampare tres meses de renta pactada provista por una Institución de Banca Múltiple</li> <li>d. Que establezca claramente que la única cuenta en la que se deberá depositar el pago de la renta será la cuenta de cobranza del Fideicomiso emisor .</li> <li>e. Que el precio de la renta tanto para kioscos como para locales se encuentre dentro de los rangos suficientes para no considerar a dichos</li> </ol> </li> </ol>

arrendamientos como operaciones por debajo del valor de mercado.

Derechos de Cobro	Significan, los derechos de cobro derivados de los Contratos de Arrendamiento celebrados por cualquier Fideicomitente.
Efectivo Fideicomitado	Significa, cualquier cantidad de dinero en efectivo que en cualquier momento forme parte del patrimonio del fideicomiso de cualquier fideicomiso de emisión.
Fecha de Pago	Significa, cualquier fecha de pago de principal o intereses bajo los Certificados Bursátiles Fiduciarios de conformidad con lo indicado en el título que documente tales Certificados Bursátiles Fiduciarios.
Fideicomitentes	Significan AV Promotora S.A. de C.V.; y sus subsidiarias, las cuales podrán actuar como fideicomitentes y aportar los respectivos derechos de cobro originados por cada una de ellas a favor de un Fideicomiso Emisor; todo lo anterior, al amparo del presente Programa
Garantía Financiera	Significa, aquella garantía que podrá otorgar una institución con una calificación crediticia de "AAA" ya sea mediante una línea de crédito o de alguna otra forma.
INDEVAL	Significa, S.D. Indeval, S.A. de C.V., Institución para el Depósito de Valores.
Invex	Significa, Banco Invex, S.A., Institución de Banca Múltiple, Invex Grupo Financiero, Fiduciario, en su carácter de Fiduciario Emisor.
IXE	Significa, IXE Casa de Bolsa, S.A. de C.V., IXE Grupo Financiero.
IVA	Significa el impuesto al valor agregado correspondiente sobre las Rentas, Cuotas de Mantenimiento y Cuotas de Publicidad.
LGTOC	Significa, la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito.
México	Significa, los Estados Unidos Mexicanos.
Rentas	Significan las cantidades de dinero que resulten pagaderas por concepto de renta, uso, contraprestación o excedente, según corresponda, derivadas de cada uno de los contratos de los que derivan los Derechos al Cobro Cedidos, precisamente de conformidad con los cálculos, términos y condiciones que para dichos efectos se establezca en cada uno de dichos contratos por esos conceptos.

Representante Común	Significa Banco J.P. Morgan, S.A., Institución de Banca Múltiple, J.P. Morgan Grupo Financiero, o cualquier ulterior representante común de los Tenedores.
RNV	Significa, Registro Nacional de Valores.
Seguros	Significa, los contratos de seguros contratados sobre los Centros Comerciales.
SHCP	Significa, Secretaría de Hacienda y Crédito Público.
Tenedor	Significa, cualquier y toda persona que en cualquier momento sea propietaria o titular de Certificados Bursátiles.

Este Prospecto y el suplemento podrán consultarse en Internet en las siguientes direcciones [www.bmv.com.mx](http://www.bmv.com.mx), [www.cnbv.gob.mx](http://www.cnbv.gob.mx), en la página del Fiduciario Emisor [www.invex.com.mx](http://www.invex.com.mx) y en la página de las Fideicomitentes [www.grupoav.com](http://www.grupoav.com)

## 2. Resumen Ejecutivo

A continuación se incluye un resumen de la operación y la información contenida en este Prospecto. Dicho resumen no incluye toda la información que debe tomarse en cuenta antes de tomar una decisión de inversión con respecto a los Certificados Bursátiles Fiduciarios. Los inversionistas deben leer cuidadosamente todo este Prospecto, incluyendo la Sección titulada "Factores de Riesgo".

### ***La Operación***

El propósito de la presente operación es la bursatilización de Contratos de Arrendamiento originados por las Fideicomitentes mediante la implementación de un programa para la realización de ofertas públicas de Certificados Bursátiles Fiduciarios, que serán emitidos a través de distintos fideicomisos irrevocables, cada uno de los cuales se celebrará a efecto de realizar las distintas emisiones al amparo del Programa. Para ello, las Fideicomitentes aportarán a cada Fideicomiso base de cada Emisión Contratos de Arrendamiento y, el Fiduciario con cargo al Patrimonio del Fideicomiso, llevará a cabo las emisiones de los Certificados Bursátiles Fiduciarios.

Para la realización de cada emisión bajo el Programa, AV Promotora S.A. de C.V. y sus subsidiarias, como Fideicomitentes y Fideicomisarios en Tercer Lugar, celebrarán un contrato de Fideicomiso Irrevocable constituido ante el Fiduciario Emisor conforme a lo previsto en el Contrato Marco para la Constitución de Fideicomisos Emisores. En dicho contrato se establecerá que el Fiduciario puede, de conformidad con la Ley del Mercado de Valores, emitir Certificados Bursátiles Fiduciarios, los cuales serán ofrecidos al público inversionista. Las Fideicomitentes podrán aportar los respectivos derechos de cobro originados por cada una de ellas a favor de un Fideicomiso Emisor; todo lo anterior, al amparo del presente Programa.

Una vez que las Fideicomitentes hayan llevado a cabo la cesión de los Contratos de Arrendamiento, el Fiduciario de cada Fideicomiso Emisor emitirá una Constancia a favor de las Fideicomitentes con cargo al Patrimonio del Fideicomiso respectivo, entonces, el Fiduciario llevará a cabo la emisión y colocación de los Certificados Bursátiles Fiduciarios. Los recursos obtenidos de la colocación de los Certificados Bursátiles Fiduciarios serán utilizados por las Fideicomitentes conforme a sus requerimientos, lo cual será comunicado en el Suplemento correspondiente.

Una vez realizado lo anterior, el patrimonio del Fideicomiso consistirá principalmente de los derechos de cobro que correspondientes a los locales propiedad de las Fideicomitentes, Derechos Fideicomisarios y Derechos de Cobro de todos los Fideicomitentes, incluyendo accesorios, que se establecieron el Fideicomiso de cada Emisión.

Los Contratos de Arrendamiento aportados a cada Fideicomiso Emisor deberán reunir con los siguientes criterios de elegibilidad mínimos:

1. Que el arrendatario y en su caso avales obligados solidarios o garantías sean aprobados por el comité de comercialización de las Fideicomitentes
2. Que el giro del arrendatario no implique que se excedan los porcentajes máximos preestablecidos por giro para cada centro comercial a criterio del comité de comercialización de las Fideicomitentes.
3. Que todos los nuevos contratos de arrendamiento cuenten cuando menos con las siguientes características:
  - ✓ Cuando menos un (1) mes de depósito en el caso de los kioscos y dos (2) meses en el caso de los locales

- ✓ Cuando menos un (1) mes de vigencia en el caso de los kioscos, y tres (3) meses en el caso de los locales, plazo que deberá ser forzoso para el arrendatario
- ✓ En el caso de filiales de las Fideicomitentes, que adicionalmente al depósito que se establezca, constituyan una garantía mediante una línea de crédito que ampare tres meses de renta pactada provista por una Institución de Banca Múltiple
- ✓ Que establezca claramente que la única cuenta en la que se deberá depositar el pago de la renta será la cuenta de cobranza del Fideicomiso Emisor.
- ✓ Que el precio de la renta tanto para kioscos como para locales se encuentre dentro de los rangos suficientes para no considerar a dichos arrendamientos como operaciones por abajo del valor de mercado.

La Constancia emitida por el Fiduciario de cada Fideicomiso Emisor otorga a su titular el derecho a (i) ciertas distribuciones de conformidad con el Fideicomiso Emisor bajo el cual se emitirán y (ii) en general, del remanente que pueda haber del Patrimonio del Fideicomiso después del pago total de los Certificados Bursátiles Fiduciarios Preferente, las cantidades adeudadas bajo los términos del Fideicomiso Emisor y los contratos celebrados de conformidad con el Contrato de Fideicomiso Emisor respectivo.

En ningún caso podrá el Fiduciario, con cargo al Patrimonio del Fideicomiso, otorgarle crédito a las Fideicomitentes, en su caso, ni entregarle recursos del Patrimonio del Fideicomiso, con la excepción del valor nominal por la cesión de Contratos de Arrendamiento y las cantidades a que tengan derecho conforme al propio Fideicomiso Emisor.

Los Clientes bajo los Contratos de Arrendamiento pagarán por concepto de Renta mensual directamente a una cuenta del Fideicomiso Emisor, de acuerdo a lo que el Promotor y Cobrador, les indique. Dichos recursos provenientes de la cobranza de tales contratos de arrendamiento estarán depositados en la cuenta del Fideicomiso Emisor y se utilizarán para pagar los intereses y gastos de la Emisión, de acuerdo a lo establecido en el Fideicomiso de cada Emisión.

A la fecha de cada Emisión al amparo del presente Programa, AVP (o en su caso, un promotor y cobrador sustituto) habrá suscrito un Contrato de Promoción y Cobranza con el Fiduciario de cada Fideicomiso Emisor mediante el cual asumirá la obligación administrar los contratos de arrendamiento de los locales y la cobranza de las rentas derivadas de los Contratos de Arrendamiento que formen parte del Patrimonio del Fideicomiso respectivo.

Cada Emisión que se haga al amparo del Programa, podrá contar con garantías de conformidad con lo que se señale en el Suplemento correspondiente, incluyendo la garantía inmobiliaria de los inmuebles correspondientes a los centros comerciales. Adicionalmente, cada Emisión deberá contar con la figura de un perito o Supervisor, quien estará a cargo de la supervisión, inspección y vigilancia de los Inmuebles, con el propósito de corroborar el estado y nivel de ocupación de los Inmuebles.

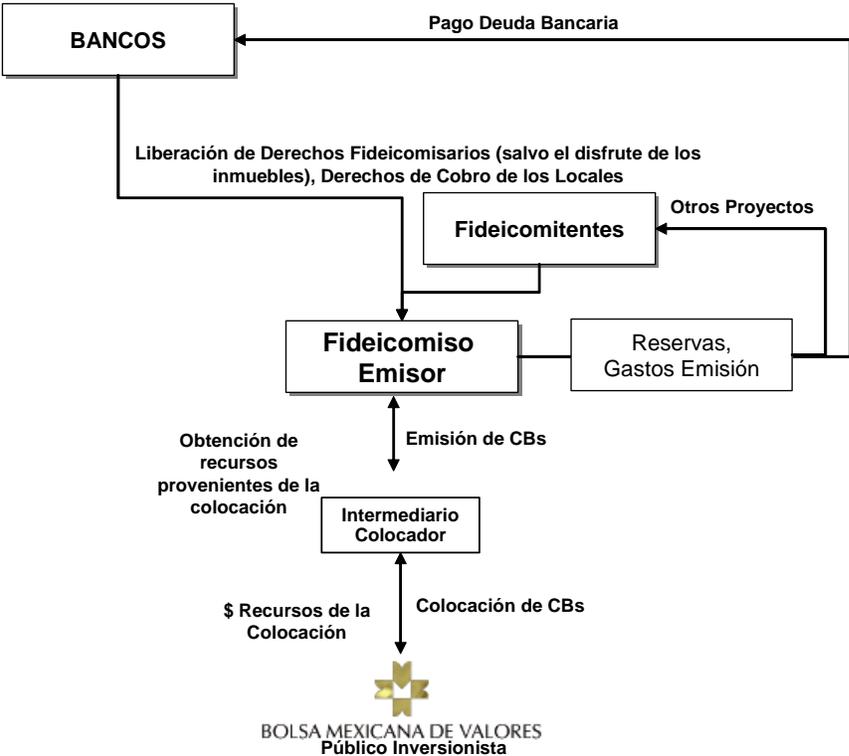
Entre los mitigantes de crédito o garantías de las Emisiones se podrán constituir reservas de intereses o capital, así como reservas de retención de flujos excedentes. El monto de dichas reservas y su funcionamiento serán establecidas por las Fideicomitentes, el Fiduciario Emisor y el Agente Estructurador e Intermediario Colocador considerando las sugerencias de las Agencias Calificadoras.

Adicionalmente, cada Emisión que se haga al amparo del Programa, deberá contar con una sobrecolateralización de flujos, misma que estará representada por un nivel de razón de cobertura sobre servicio de la deuda o DSCR, misma que será calculada sobre los flujos por Renta derivados de los Derechos de Cobro cedidos y su respectivo nivel de ocupación. Con el fin de mantener la sobrecolateralización objetivo, durante la vigencia de cada Emisión al amparo del Programa, se

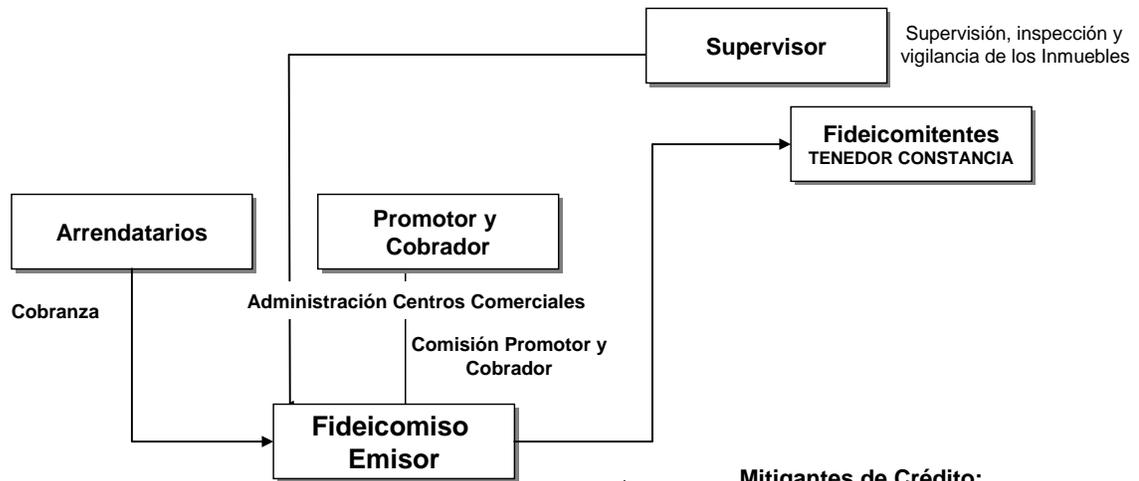
deberá contar con mecanismo de retención de flujo en exceso, en caso de que en un periodo no se cumpla con el nivel mínimo de DSCR. Los niveles de sobrecolateralización, así como los niveles mínimos que se deberán mantener, serán acordados por las Fideicomitentes, el Fiduciario Emisor y el Agente Estructurador e Intermediario Colocador considerando las sugerencias de las agencias calificadoras, de lo que resultará, una vez concluida la colocación de cada Emisión en una sobrecolateralización de flujos.

Para efectos de un mejor entendimiento de la operación, a continuación se incluyen los siguientes diagramas en el que se indican los flujos y las funciones de cada una de las partes involucradas.

Al Momento de la Colocación:



Durante la vigencia de la Emisión:



**Mitigantes de Crédito:**

- Garantías Inmobiliaria o fiduciarias
- Sobrecolateralización Objetivo de Flujos vs Servicio de la Deuda Objetivo
- Reservas



### ***Certificados Bursátiles Fiduciarios***

Cada Emisión de Certificados Bursátiles Fiduciarios vence, para todos los efectos legales, en la fecha en que se indique en el título y en el Suplemento respectivo, en la cual deberán haber sido amortizados en su totalidad.

Si en esa fecha aún queda pendiente cualquier monto de principal y/o intereses bajo dichos Certificados Bursátiles Fiduciarios los Tenedores tendrán el derecho de exigir su pago. Los Certificados Bursátiles Fiduciarios pueden vencer antes de esa fecha en el caso de que ocurra una causa de incumplimiento, según se determine en el Suplemento correspondiente de cada Emisión.

A partir de su Fecha de Emisión y en tanto no sean amortizados en su totalidad, los Certificados Bursátiles Fiduciarios causarán intereses ordinarios sobre el saldo insoluto de principal a la tasa de interés que se fije, y en la forma que se establezca, en el Suplemento correspondiente.

**LAS FIDEICOMITENTES Y EL FIDUCIARIO NO TIENEN RESPONSABILIDAD ALGUNA DE PAGO DE LAS CANTIDADES ADEUDADAS BAJO LOS CERTIFICADOS BURSATILES. EN CASO DE QUE EL PATRIMONIO DEL FIDEICOMISO RESULTE INSUFICIENTE PARA PAGAR INTEGRAMENTE LAS CANTIDADES ADEUDADAS BAJO LOS CERTIFICADOS BURSATILES LOS TENEDORES DE LOS MISMOS NO TENDRÁN DERECHO DE RECLAMAR A LAS FIDEICOMITENTES Y AL FIDUCIARIO EL PAGO DE DICHAS CANTIDADES. ASIMISMO, ANTE UN INCUMPLIMIENTO Y EN UN CASO EXTREMO DE FALTA DE LIQUIDEZ EN EL PATRIMONIO DEL FIDEICOMISO LOS TENEDORES PODRÍAN VERSE OBLIGADOS A RECIBIR LOS ACTIVOS NO LIQUIDOS AFECTADOS AL FIDEICOMISO EMISOR.**

### **3. Factores de Riesgo**

Al evaluar la posible adquisición de los Certificados Bursátiles, los Tenedores potenciales deben analizar y evaluar cuidadosamente toda la información contenida en este Prospecto, en el Contrato de Fideicomiso y sobre todo, considerar los siguientes factores de riesgo que pudieran afectar al Patrimonio del Fideicomiso y por lo tanto a los Certificados Bursátiles. Los riesgos e incertidumbres que se describen a continuación no son los únicos que pueden afectar a los Certificados Bursátiles, al Fiduciario, al Promotor y Cobrador, a los Fideicomitentes y a los Arrendatarios. Existen otros riesgos e incertidumbres que se desconocen o que actualmente se considera que no son significativos y que podrían tener un efecto adverso sobre los Certificados Bursátiles o las personas anteriormente descritas. En el supuesto de que llegue a materializarse cualquiera de los riesgos que se mencionan a continuación, el pago a los Tenedores de las cantidades adeudadas bajo los Certificados Bursátiles podría verse afectado en forma adversa.

#### **3.1 El pago de los Certificados Bursátiles está respaldado sólo con el Patrimonio del Fideicomiso**

##### **a) Activos Limitados del Fideicomiso.**

Todas las cantidades adeudadas bajo los Certificados Bursátiles se pagarán con cargo al Patrimonio del Fideicomiso. El Patrimonio de cada Fideicomiso estará constituido con los Derechos de Cobro, los Derechos Fideicomisarios, sin embargo únicamente los Derechos de Cobro se utilizarán para el pago oportuno de los Certificados Bursátiles. Por lo tanto, en la medida en que los Arrendatarios cumplan con sus obligaciones de pago bajo los Contratos de Arrendamiento, el Patrimonio del Fideicomiso contará con los recursos líquidos necesarios para efectuar los pagos de intereses y Amortizaciones, en su caso, bajo los Certificados Bursátiles.

En el caso de que, por cualquier motivo, los recursos líquidos del Patrimonio del Fideicomiso no sean suficientes, el Promotor y Cobrador procederá conforme a lo establecido en el Contrato de Fideicomiso, a ejecutar los Inmuebles hasta pagar íntegramente las cantidades adeudadas bajo los Certificados Bursátiles. En caso de que las cantidades derivadas de la ejecución de los Inmuebles no resulten suficientes para cubrir lo adeudado a los Tenedores, éstos no tendrán el derecho de reclamar su pago a los Fideicomitentes, al Fiduciario, al Representante Común, al Agente Estructurador e Intermediario Colocador, al Promotor y Cobrador, o a cualquier otra persona.

##### **b) Información limitada respecto de los Contratos de Arrendamiento**

Como parte de su proceso de *due diligence*, el Agente Estructurador e Intermediario Colocador deberá revisar una muestra de los Contratos de Arrendamiento y confirmar que, en lo general, los depósitos coincidieron con los montos de renta estipulados en los contratos de arrendamiento cuyos derechos de cobro se estén fideicomitiendo en la Emisión respectiva. Sin perjuicio de lo anterior, lo revisado por el Intermediario Colocador es solamente una muestra limitada y podría no ser representativa del futuro.

##### **c) Obligaciones Limitadas de las Personas Participantes**

Los Certificados Bursátiles no serán garantizados ni avalados por ninguna de las personas participantes en la Emisión, incluyendo a los Fideicomitentes, el Fiduciario, el Promotor Cobrador, el Agente Estructurador e Intermediario Colocador y el Representante Común. En consecuencia, ninguno de ellos estará obligado a realizar pagos a los Tenedores de los Certificados Bursátiles, con excepción, en el caso del Fiduciario, de los pagos que tenga que hacer con cargo al

Patrimonio del Fideicomiso de acuerdo con lo previsto en el Contrato de Fideicomiso.

Todos los pagos que deba realizar el Fiduciario bajo los Certificados Bursátiles serán efectuados exclusivamente con cargo al Patrimonio del Fideicomiso, y el Fiduciario en ningún caso tendrá responsabilidad de pago alguna respecto de los Certificados Bursátiles con cargo a su patrimonio propio, liberándosele de cualquier responsabilidad a dicho respecto. El Fiduciario en ningún caso garantiza rendimiento alguno bajo los Certificados Bursátiles.

#### **d) Los Contratos de Arrendamiento no podrán ser sustituidos en caso de no cumplir con los Criterios de Elegibilidad**

Los Contratos de Arrendamiento aportados a cada Fideicomiso Emisor deberán cumplir con los Criterios de Elegibilidad definidos en el presente Prospecto a efecto de ser elegibles de ser cedidos al Fideicomiso. Sin perjuicio de lo anterior, en caso de que alguno de los Contratos de Arrendamiento no reúna dichos requisitos, la entidad que la haya aportado no estará obligada a sustituirlo por otro Contrato de Arrendamiento que cumpla con ellos.

### **3.2 Riesgos resultantes de un concurso mercantil de cualquiera de los Fideicomitentes**

Las Fideicomitentes deberán de ser empresas solventes. Habrán aprobado la cesión de los Derechos de Cobro, los Derechos Fideicomisarios y los locales correspondientes al Patrimonio del Fideicomiso y sus órganos de decisión habrán evaluado que la contraprestación que recibirán por la cesión de éstos de conformidad con el Contrato de Fideicomiso sea una contraprestación a valor de mercado. Sin embargo, en el caso de que por cualquier motivo cualquiera de los Fideicomitentes esté sujeto a un procedimiento de concurso mercantil, existe el riesgo de que alguno de sus acreedores impugne la mencionada cesión, por motivos diversos, incluyendo el argumento de que la contraprestación que recibió el cedente no fue a valor de mercado. Cada uno de los Fideicomitentes consideran que dicho argumento no tendría mérito y que los procedimientos que han seguido para la valuación de la contraprestación y el monto de la misma son adecuados. Un procedimiento para anular la cesión en caso de concurso mercantil de cualquiera de los Fideicomitentes, en caso de ser exitoso, puede afectar en forma negativa la capacidad de pagar las cantidades adeudadas bajo los Certificados Bursátiles.

### **3.3 Términos y Condiciones de los Certificados Bursátiles**

#### **a) Forma de amortización de los Certificados Bursátiles.**

Bajo los términos de los Certificados Bursátiles el Fiduciario podrá efectuar amortizaciones de principal anticipadas parciales de conformidad con las reglas y prelación de distribución establecidas en el contrato de Fideicomiso.

La información contenida en el respectivo Suplemento con respecto a la amortización de los Certificados Bursátiles estará basada en una proyección de ingreso derivada de los contratos de arrendamiento vigentes y no existe certeza alguna de que dicha proyección se materialice.

Bajo los términos de los contratos que documentan los Contratos de Arrendamiento, los Arrendatarios tienen el derecho a efectuar, sin restricción ni pena alguna, el pago por adelantado de rentas de los Locales Comerciales. Así mismo, si los Arrendatarios no mantienen un comportamiento de pago similar al que han tenido en el pasado presentando retrasos en sus pagos, los Certificados Bursátiles amortizarán en forma más lenta que la descrita en el presente Suplemento respectivo.

Bajo los términos de los Certificados Bursátiles, estas fluctuaciones en el comportamiento de la amortización de los Certificados Bursátiles no dan derecho al pago de ninguna penalización en favor de los Tenedores.

**b) Riesgo de Reinversión de montos recibidos por amortizaciones anticipadas.**

En el caso de que los Certificados Bursátiles amorticen anticipadamente parcialmente en forma más rápida que la estimada inicialmente como consecuencia de una venta de alguno de los Inmuebles cuya característica es la posibilidad de ser prepagados sin penalidad alguna, entonces los Tenedores tendrán el riesgo de reinvertir las cantidades recibidas en dichas amortizaciones anticipadas a las tasas de interés vigentes en el momento del pago las cuales podrán ser menores o mayores que la tasa de los Certificados Bursátiles. En caso de una amortización anticipada parcial de los Certificados Bursátiles, los Tenedores no tendrán derecho a recibir prima alguna.

**c) Pago Total Voluntario Anticipado; Riesgo de Reinversión**

En el caso de que se efectúe un pago total voluntario anticipado que al efecto se establezca en el Suplemento y en el título correspondiente y dadas a conocer la convocatoria para la subasta y en el aviso de colocación respectivo, las Fideicomitentes deberán pagar una Prima por Pago Total Voluntario Anticipado aquella cantidad fijada como tal en el título que documente la Emisión. Dicho monto pagado por las Fideicomitentes y efectivamente ingresado al Fideicomiso será distribuida exclusivamente a favor de los Tenedores Preferentes, al momento de amortización de los Certificados Bursátiles Fiduciarios.

De llegarse a amortizar anticipadamente los Certificados Bursátiles derivado de un Pago Total Voluntario Anticipado, los Tenedores correrán el riesgo de que los recursos que reciban como producto de dicho pago anticipado no puedan ser invertidos en instrumentos que generen rendimientos equivalentes que les ofrecían los Certificados Bursátiles.

**d) Los Certificados Bursátiles podrán devengar intereses a una tasa de interés fija.**

Los Certificados Bursátiles podrán devengar intereses a una tasa de interés fija, por lo tanto los Tenedores tendrán el riesgo de que movimientos en los niveles de tasas de interés en el mercado provoquen que los Certificados Bursátiles les generen rendimientos menores a los que se encuentren disponibles en el mercado en determinado momento.

**e) Mercado limitado para los Certificados Bursátiles.**

Actualmente, existe un mercado secundario limitado con respecto a los Certificados Bursátiles y es posible que dicho mercado no se desarrolle una vez concluida la oferta y colocación de los Certificados Bursátiles. El precio al cual se negocien los Certificados Bursátiles puede estar sujeto a diversos factores, tales como el nivel de las tasas de interés en general y las condiciones del mercado de instrumentos similares. En caso de que el mencionado mercado secundario no se desarrolle, la liquidez de los Certificados Bursátiles puede verse afectada negativamente y los Tenedores podrían no estar en posibilidad de enajenar los Certificados Bursátiles en el mercado.

No puede asegurarse que se podrá desarrollar un mercado secundario para los Certificados Bursátiles o que si éste se desarrolla otorgará liquidez a los Tenedores. Por lo anterior, los Tenedores deberán estar preparados para detentar los Certificados Bursátiles hasta su vencimiento y asumir todos los riesgos derivados de los mismos.

Ni el Fiduciario, ni el Promotor y Cobrador, ni el Agente Estructurador e Intermediario Colocador están obligados a generar un mercado secundario para los Certificados Bursátiles ni garantizan que éste se desarrollará, por lo que los Tenedores asumen el riesgo de que en el futuro no existan compradores para los mismos.

### **3.4 Factores de Riesgo relacionados con los Derechos de Cobro y de los Inmuebles.**

#### **a) Solvencia de los Arrendatarios.**

El pago oportuno de los Certificados Bursátiles en la forma descrita en el presente Suplemento depende directamente de que los Arrendatarios cumplan sus obligaciones bajo los Contratos de Arrendamiento. La capacidad de los Arrendatarios de efectuar en forma oportuna y completa el pago de las cantidades que adeuden depende a su vez de diversos factores incluyendo su situación económica, familiar, de empleo y otras. En la medida en que la solvencia de los Arrendatarios se vea afectada en forma negativa existe el riesgo de que los Arrendatarios incumplan sus obligaciones bajo los Contratos de Arrendamiento. Lo anterior puede tener como resultado que el Patrimonio del Fideicomiso cuente con menos recursos líquidos y esto afecte en forma negativa la capacidad de pagar las cantidades inmediatas o mediatas adeudadas bajo los Certificados Bursátiles.

#### **b) Oferta excesiva o demanda reducida de los locales**

Los Centros Comerciales al estar expuestos a la apertura de nuevos centros comerciales que se establezcan en las mismas zonas de influencia pueden derivar en una reducción en la demanda de nuevos espacios o locales en los Centros Comerciales, o bien que los contratos de arrendamiento existentes puedan no ser renovados fácilmente. Una reducción en la demanda de espacios por parte de nuevos arrendatarios o la incapacidad de los Fideicomitentes para renovar contratos de arrendamiento podría tener consecuencias negativas en el pago oportuno de los Certificados Bursátiles.

Asimismo, una reducción en la actividad económica en el país podría derivar en una reducción de la demanda por espacios comerciales.

No obstante, las Fideicomitentes no prevén una baja en la actividad económica que pudiera afectar fuertemente la demanda por espacios comerciales.

#### **c) Deterioro del valor de los Inmuebles**

Como resultado de factores que se encuentran fuera del control de los Arrendatarios, del Fiduciario y del Promotor y Cobrador, como por ejemplo, una severa desaceleración económica, causas de fuerza mayor (sismo, inundación, erupción volcánica, incendio o cualquier desastre natural) puede haber una afectación sustancial en el valor de los Inmuebles. Esta afectación tendría como resultado que la Garantía de la Emisión otorgadas se vea disminuida. Si esto ocurre y como resultado de un incumplimiento por parte de los Arrendatarios afectados pudiera resultar necesario ejecutar dichas garantías a un precio menor, y es posible que el Patrimonio del Fideicomiso cuente con menos recursos líquidos de los esperados y esto afecte en forma negativa la capacidad de pagar las cantidades adeudadas bajo los Certificados Bursátiles.

**d) Riesgo de pago de las pólizas de los Seguros.**

De conformidad con los términos del Contrato de Promoción y Cobranza, el Promotor tiene la facultad de hacer todo lo necesario para mantener vigentes los Seguros sobre los Inmuebles, incluyendo el notificar a los Fideicomitentes de cumplir con su obligación del pago correspondiente de los Seguros, en términos del Contrato de Cesión. La falta de pago oportuno de los Seguros por parte de los Fideicomitentes y en su caso del Promotor y Cobrador puede resultar en que los Inmuebles no se encuentren debidamente asegurados y cualquier daño sobre estos pudiera afectar de manera adversa el Precio de Venta de los Inmuebles y por lo tanto afectar el Patrimonio del Fideicomiso y el pago oportuno de los Certificados Bursátiles.

**e) Información histórica individualizada respecto de los Arrendamientos y Operación de los Centros Comerciales.**

A pesar de que se deberá contar con información histórica individualizada respecto a montos pagados, pagos por adelantado y retrasos de los Contratos de Arrendamiento cada Emisión al amparo del Programa, no se puede asegurar por los Fideicomitentes, ni por el Promotor y Cobrador que el comportamiento futuro de dichos Contratos de Arrendamiento sea consistente con lo observado hasta su fecha de aportación. Los Tenedores deberán tomar en cuenta lo anterior en su análisis de la información presentada en el respectivo Suplemento.

**f) Procedimiento de Ejecución de la Garantía.**

De conformidad con los términos de la Garantía de la Emisión en el Contrato de Fideicomiso y en el Contrato de Promoción y Cobranza, la garantía será ejecutada cuando el Patrimonio del Fideicomiso no tenga suficientes recursos para hacer frente a sus Obligaciones Garantizadas. Una vez seguido los procedimientos establecidos en el Contrato de Fideicomiso, al igual que en el Contrato de Promoción y Cobranza, la ejecución de la Garantía de la Emisión puede resultar en la NO generación de suficientes recursos para cubrir dichas obligaciones siguiendo el orden y prelación de pagos establecidos en este Suplemento y en el Contrato de Fideicomiso. En tal supuesto, el Patrimonio del Fideicomiso puede verse afectado y por lo tanto los Tenedores de los Certificados Bursátiles.

**g) Incumplimiento de las Obligaciones Fiscales por parte de los Fideicomitentes.**

Salvo por el pago del impuesto predial de los Centros Comerciales, las obligaciones fiscales que existieren para las Fideicomitentes relacionadas con los arrendamientos de los locales de los Centros Comerciales serían responsabilidad exclusiva de las Fideicomitentes. En caso de que las Fideicomitentes enfrentaran una situación económica adversa, podrían dejar de hacer el pago de los impuestos que se derivaran de los arrendamientos de los Centros Comerciales. Sin perjuicio de lo anterior, las Fideicomitentes, con base en la opinión de sus asesores fiscales, han determinado que la falta del pago de las obligaciones fiscales que se derivaran de los arrendamientos de los Centros Comerciales no podría resultar en una causal de embargo de los Centros Comerciales o de los derechos de cobro respectivos, y por ende no podría tener consecuencias adversas.

### **3.5 Promoción y Cobranza de los Derechos de Cobro y los Inmuebles**

#### **a) Promotor y Cobrador.**

En virtud del Contrato de Promoción y Cobranza, el Promotor y Cobrador es responsable de la Cobranza de los Derechos de Cobro y de la promoción de los Inmuebles. El pago oportuno de las obligaciones derivadas de los Contratos de Arrendamiento, y de mantener un nivel de arrendamientos alto de los Inmuebles depende directamente del desempeño del Promotor y Cobrador. En la medida en que el desempeño del Promotor y Cobrador no sea adecuado o bien, en caso de que el Promotor y Cobrador incumpla con sus obligaciones bajo el Contrato de Promoción y Cobranza, esto puede tener como resultado que el Patrimonio del Fideicomiso cuente con menos recursos líquidos y esto afecte en forma negativa la capacidad de pagar las cantidades adeudadas bajo los Certificados Bursátiles. El Contrato de Promotor y Cobrador no prevé penas convencionales para el caso en que el Promotor y Cobrador incumpla sus obligaciones bajo el mismo, sin embargo, éste sería responsable de los daños que resulten de dichos incumplimientos.

#### **b) Proceso de sustitución del Promotor y Cobrador.**

En el caso de que el Promotor y Cobrador incumpla con sus obligaciones bajo el Contrato de Promoción y Cobranza, de acuerdo con los términos de dicho contrato es posible que el mismo sea terminado y que el Promotor y Cobrador Substituto asuma la responsabilidad de la promoción y Cobranza. Sin embargo, los Tenedores deben tomar en cuenta el riesgo de que la sustitución del Promotor y Cobrador podría acarrear costos y retrasos en la Cobranza y esto puede afectar en forma negativa la capacidad de pagar las cantidades adeudadas bajo los Certificados Bursátiles. Adicionalmente, la sustitución del Promotor y Cobrador requiere de la notificación por escrito a cada uno de los Arrendatarios, proceso que representa costos significativos que serían asumidos por el Patrimonio del Fideicomiso.

#### **c) Promotor y Cobrador Substituto.**

Existe el riesgo de que no sea posible identificar a un Promotor y Cobrador Substituto, cuando se trate de un tercero no designado de conformidad con lo establecido en el Contratote Promoción y Cobranza y el Contrato de Fideicomiso, adecuado, o que el candidato seleccionado no acepte continuar con la promoción y Cobranza en los mismos términos económicos establecidos en el Contrato de Promoción y Cobranza. En cualquiera de estos casos, los retrasos en la toma de decisiones en cuanto al Promotor y Cobrador Substituto, su contratación y, en general, las dificultades relacionadas con la sustitución del Promotor y Cobrador pueden afectar en forma negativa la capacidad de pagar las cantidades adeudadas bajo los Certificados Bursátiles.

#### **d) Cambios en las políticas y procedimientos de Promoción y Cobranza.**

La Promoción y Cobranza del Promotor y Cobrador mantiene el derecho de modificar esas políticas y procedimientos, bajo los términos establecidos en el Contrato de Promoción y Cobranza. Si bien el objetivo de cualquier modificación es mejorar los procedimientos de Promoción y Cobranza, no se puede asegurar que los cambios en las políticas y procedimientos de cobranza resulten, en su caso, igual o más efectivos y/o eficientes que los que actualmente mantiene, por lo que de ocurrir, la Cobranza y Operación pueden verse afectada de forma adversa.

### **3.6 El Emisor de los Certificados Bursátiles es un Fiduciario**

En virtud de que el Emisor de los Certificados Bursátiles es un Fiduciario de conformidad con los términos del Contrato de Fideicomiso, los Tenedores deben tomar en cuenta de que el pago oportuno de las cantidades adeudadas bajo los Certificados Bursátiles depende del cumplimiento por parte del Administrador, del Fiduciario y del Representante Común de sus respectivas obligaciones bajo el Contrato de Administración y el Contrato de Fideicomiso.

### **3.7 Factores de Riesgo Económicos y Políticos en México**

La operación de los Centros Comerciales puede verse afectada por cambios adversos en la tasa de inflación, devaluación, tasas de interés, impuestos, disturbios sociales y otros factores políticos, económicos y sociales, por lo que no puede asegurarse que si en el futuro se presentan situaciones de esta naturaleza no se afectarán las operaciones del Fideicomiso Emisor.

En el pasado, México ha experimentado periodos prolongados de condiciones económicas adversas. Destaca la crisis económica que ocurrió después de la devaluación del Peso en diciembre de 1994 y que se vio caracterizada por inestabilidad cambiaria, altos niveles inflacionarios, alzas en las tasas de interés, crecimiento económico negativo, una reducción en los niveles de consumo y alzas en los niveles de desempleo. En 1998, la economía mexicana volvió a verse afectada, principalmente por la reducción en los precios internacionales del petróleo y las crisis económicas en Asia, Rusia, Brasil y otros mercados emergentes. Igualmente, como resultado de la desaceleración de la economía de los Estados Unidos de América y la economía mundial, el crecimiento y la estabilidad económica en México se vieron afectados en 2001 y 2002. En 2001 el PIB disminuyó en 0.1% en términos reales, comparado con 2000. En 2002, 2003, 2004 y 2005, el PIB creció 0.73%, 1.30%, 4.4% y 3.0% en términos reales, respectivamente.

A pesar de que durante los últimos años se han observado mejoras en los indicadores macroeconómicos, es importante mencionar que México es vulnerable ante eventos y crisis internacionales. De darse alteraciones en la estabilidad macroeconómica, los inversionistas de los Certificados Bursátiles enfrentarán los siguientes riesgos:

#### **a) Desfase entre el pago de los Derechos de Cobro.**

Históricamente en situaciones de crisis las tasas de interés internas han llegado a niveles elevados tanto en términos nominales como en términos reales, los Derechos de Cobro derivados entre otros de los Contratos de arrendamiento se revisan generalmente anualmente y están indexados a la Inflación. Si las tasas de interés se elevasen rápidamente y se mantuviesen altas en términos reales, la capacidad de pago y las coberturas con las que pudiese contar determinado Fideicomiso podrían verse disminuidas. Las revisiones anuales de los contratos de arrendamiento pudiesen –en un escenario de altas tasas reales de interés- no ser suficientes para reestablecer el nivel de Cobertura del Servicio de Deuda.

#### **b) Efectos en las rentas de una reducción en la actividad económica.**

Una crisis pudiese reducir de manera importante el ingreso disponible de la población y por ende su capacidad de compra en los Centros Comerciales. Ante este escenario los Arrendatarios pudiesen retrasarse en sus pagos, cerrar sus operaciones o renegociar términos más favorables, todas estas acciones pudiesen disminuir los ingresos y coberturas del Fideicomiso.

### **3.8 Fluctuación de los precios de Arrendamiento**

El sector inmobiliario, y en específico el sector de centros comerciales se encuentra en franca expansión por lo que ante un incremento en la oferta de espacios comerciales para renta, los precios por metro cuadrado de espacios en arrendamiento pudieran disminuirse y con esto verse afectados los ingresos que servirán para el pago oportuno de los certificados bursátiles.

No obstante esta expansión de la oferta de centros comerciales, los Fideicomitentes consideran que su estrategia de enfocarse a un nicho de mercado en específico en donde existe poca oferta, así como el mantener una adecuada mezcla de los giros comerciales en cada plaza, le proporciona un blindaje adicional con el que pueden aminorar los embates de un aumento en la competencia.

### **3.9 Percepción de los posibles Arrendatarios en cuanto a la seguridad, la conveniencia de la ubicación y el atractivo del inmueble**

Debido al proceso de expansión de la oferta de locales comerciales, los Centros Comerciales pudieran verse afectados en cuanto a la percepción que los comerciantes así como los usuarios de los mismos tienen en cuanto al atractivo del inmueble dada su ubicación y la seguridad de acceder al mercado local.

En opinión de los Fideicomitentes, los centros comerciales representan inversiones muy cuantiosas que deben estar ampliamente justificados desde un punto de vista de mercado tanto de los Fideicomitentes así como de la tienda ancla y subanclas. El hecho de que los Centros Comerciales se hayan establecido inicialmente en cada una de sus zonas de influencia, le da una ventaja competitiva sobre competidores potenciales.

### **3.10 Aumento en los Costos de operación**

Los costos de operación de cada centro comercial pueden verse afectados por los incrementos en costos que pudieran darse en los servicios públicos así como en los servicios que la plaza subcontrata para el mantenimiento de la misma. Estos costos pueden verse impactados por la situación económica general del país ya que no obedecen a una situación particular de los Centros comerciales.

De igual manera, es importante mencionar que en caso de un incremento en los costos de operación de los Centros Comerciales, éstos son repercutidos a los arrendatarios de manera directa por lo que los flujos destinados al pago de la emisión no se verían afectados.

### **3.11 Términos y Plazos de los Contratos**

Los contratos de arrendamiento cuyos derechos de cobro se ceden al fideicomiso emisor podrán tener distintos plazos y podrán vencer durante el plazo de la emisión. En base a lo anterior, y al riesgo inherente de que durante el transcurso del tiempo se establezcan nuevos Centros comerciales cerca de las zonas en donde se encuentran ubicados los Centros comerciales de los Fideicomitentes, no se puede garantizar que los contratos de arrendamiento puedan ser renovados fácilmente.

### **3.12 Dependencia de Clientes**

Existe la posibilidad de tener grado de dependencia sobre los contratos de arrendamiento de un solo arrendatario. No obstante lo anterior, los Fideicomitentes creen que existe una probabilidad muy baja de que pudiese existir la posibilidad que dicho arrendatario llegare a incumplir en todos o en alguno de sus contratos de arrendamiento.

### **3.13 Riesgos relacionados a la subcontratación de servicios y de partes relacionadas**

La subcontratación de servicios no se considera un riesgo toda vez que existen muchos proveedores de los insumos de los Centros Comerciales que pudieran prestar sus servicios a los mismos.

Podrán existir contratos de arrendamiento de partes relacionadas del portafolio de los derechos de cobro cedidos al fideicomiso. Este riesgo se mitigará con la emisión de cartas de crédito que las partes relacionadas tramitarán de manera irrevocable a favor del fideicomiso emisor durante toda la vida de la Emisión.

### **3.14 Riesgo de posibles subarrendamientos en los locales.**

Independientemente de que los contratos de arrendamiento prohíben subarrendar el local comercial materia del arrendamiento, algunos contratos lo permiten siempre y cuando el subarrendador sea una empresa filial del arrendador. En tal consideración, existe la posibilidad de que el subarrendador no reúna la misma capacidad de pago que el arrendador. No obstante lo anterior, es importante mencionar que en todos los contratos de arrendamiento, el responsable de las obligaciones frente al administrador y al centro comercial continuará siendo el siempre el arrendador, según se establece en todos los contratos, por lo que los subarrendamientos siempre se encuentran respaldados. En virtud de lo anterior, en caso de incumplimiento por parte del subarrendatario (en aquellos casos en los que el subarrendamiento está permitido), sería necesario exigir el pago al arrendador, lo que causaría algún retraso en el cobro de las rentas.

### **3.15 Riesgos generales del Sector Inmobiliario.**

Los Centros Comerciales se encuentran sujetos a cambios en el patrón de consumo, moda, y establecimiento de nuevos centros comerciales que pudieran afectar las condiciones del sector inmobiliario. No se puede asegurar que ante este tipo de escenarios la situación del sector inmobiliario no fuera a cambiar durante el transcurso de la emisión, ni que las condiciones en las que se establezcan los nuevos contratos sean similares a las actuales.

#### **a) Rentas fijas y rentas calculadas como porcentaje de ventas.**

Existe la posibilidad de que algunos contratos de arrendamiento pudieran establecer la obligación de pago de una renta fija (mínima) y una renta que se calcula después de aplicar un porcentaje predeterminado a las ventas de los arrendatarios.

De llegarse a presentar una disminución en los niveles de venta de los arrendatarios, las rentas, calculadas en función al porcentaje sobre ventas, podrían disminuir. Los contratos de arrendamiento establecen que se cobrará la mayor de cualquiera de las dos, por lo tanto, en ese caso, los Fideicomitentes recibirían las rentas fijas con excepción de algunos contratos de

arrendamiento que actualmente están pagando rentas sobre porcentaje de ventas. En el caso de una caída en las ventas, los ingresos provenientes de dicho rubro caerían disminuyendo los niveles de cobertura de los Certificados Bursátiles.

#### **b) Incremento en la Competencia**

Los Centros Comerciales están expuestos a la apertura de nuevos centros comerciales que se establezcan en las mismas zonas de influencia y, por lo tanto, compitan directamente con ellos. De llegarse a presentar tal situación, el efecto podría significar en una baja en la demanda de nuevos espacios o locales en los Centros Comerciales o bien que los contratos de arrendamiento existentes no puedan ser renovados fácilmente. Una baja en la demanda de espacios por parte de nuevos arrendatarios o la incapacidad de los Fideicomitentes para renovar contratos de arrendamiento podría tener consecuencias negativas en el pago oportuno de los Certificados Bursátiles.

En opinión de los Fideicomitentes, los centros comerciales representan inversiones muy cuantiosas que deben estar ampliamente justificados desde un punto de vista de mercado. El hecho de que los Centros Comerciales se hayan establecido inicialmente en cada una de sus zonas de influencia, le da una ventaja competitiva sobre competidores potenciales.

#### **3.16 Factores de riesgo relacionados con la fuente de pago y desastres naturales.**

En caso de presentarse algún desastre natural o algún accidente en los lugares en que están ubicados los Centros Comerciales. Los flujos provenientes de la explotación de los Centros Comerciales podrían verse afectados poniendo en riesgo el pago oportuno de principal e intereses a los Tenedores de los Certificados Bursátiles que se emitan de tiempo en tiempo.

Para reducir dicho impacto, los Fideicomitentes tienen contratado un seguro múltiple empresarial. Sin embargo, sus coberturas no necesariamente garantizarían que la operación no pudiera sufrir algún contratiempo causado por los efectos antes descritos. En opinión de la Fideicomitente, el hecho de que la fuente de pago se ubique en áreas geográficas distintas, disminuye el riesgo de que la operación global se vea afectada.

**LAS PERSONAS PARTICIPANTES EN LA EMISIÓN, INCLUYENDO AL FIDUCIARIO, EL PROMOTOR Y COBRADOR, LOS FIDEICOMITENTES, EL AGENTE ESTRUCTURADOR E INTERMEDIARIO COLOCADOR Y EL REPRESENTANTE COMÚN NO TIENEN RESPONSABILIDAD ALGUNA DE PAGO DE LAS CANTIDADES ADEUDADAS BAJO LOS CERTIFICADOS BURSÁTILES, CON EXCEPCIÓN, EN EL CASO DEL FIDUCIARIO, DE LOS PAGOS QUE DEBA HACER CON CARGO AL PATRIMONIO DEL FIDEICOMISO. EN CASO DE QUE EL PATRIMONIO DEL FIDEICOMISO RESULTE INSUFICIENTE PARA PAGAR ÍNTEGRAMENTE LAS CANTIDADES ADEUDADAS BAJO LOS CERTIFICADOS BURSÁTILES, LOS TENEDORES DE LOS MISMOS NO TENDRÁN DERECHO DE RECLAMAR PAGO ALGUNO A DICHS PARTICIPANTES EN LA EMISIÓN**

#### **4. Otros Valores**

A la fecha del presente documento, el Fiduciario Emisor respecto de este Fideicomiso no cuenta con otros valores inscritos en el RNV, ni es Fiduciario respecto de otros Fideicomisos donde participan las Fideicomitentes. Los Fideicomitentes son empresas no inscritas en el RNV.

## **5. Fuentes de Información Externa y Declaración de Expertos**

El presente Prospecto incluye ciertas declaraciones acerca del futuro. Estas declaraciones aparecen en diferentes partes de este Prospecto y se refieren a la intención, la opinión o las expectativas actuales con respecto a los planes futuros y a las tendencias económicas y de mercado que afecten la situación financiera y los resultados de las operaciones de la Compañía. Estas declaraciones no deben ser interpretadas como una garantía del rendimiento futuro e implican riesgos e incertidumbre, y los resultados reales pueden diferir de aquellos expresados en éstas por distintos factores. La información contenida en este Prospecto, incluyendo, entre otras secciones, la sección "Factores de Riesgo", identifican algunas circunstancias importantes que podrían causar tales diferencias. Se advierte a los inversionistas que tomen estas declaraciones de expectativas con las reservas del caso, ya que sólo se fundamentan en lo ocurrido hasta la fecha del presente Prospecto. La Compañía no está obligada a divulgar públicamente el resultado de la revisión de las declaraciones de expectativas para reflejar sucesos o circunstancias posteriores a la fecha de este Prospecto, incluyendo los posibles cambios en la estrategia de negocios o de la aplicación de las inversiones de capital en los planes de expansión o para reflejar eventos inesperados.

## **6. Documentos de Carácter Público**

Toda la información contenida en el presente Prospecto y/o cualquiera de sus Anexos y que se presenta como parte de la solicitud de inscripción de los Certificados Bursátiles Fiduciarios en el RNV, podrá ser consultada por los inversionistas a través de la BMV, en sus oficinas, o en las páginas de Internet: [www.bmv.com.mx](http://www.bmv.com.mx), [www.cnbv.gob.mx](http://www.cnbv.gob.mx), [www.invex.com.mx](http://www.invex.com.mx) y [www.grupoav.com](http://www.grupoav.com)

El Fiduciario Emisor tendrá a disposición de los Tenedores de los Certificados Bursátiles Fiduciarios la información relevante del Fideicomiso, incluyendo lo relativo a su constitución, su administración y su situación al momento de la consulta. La persona encargada de Relaciones con Inversionistas será el Act. Luis Fernando Turcott Ríos, Delegado Fiduciario, Banco Invex, S. A., Institución de Banca Múltiple, Invex Grupo Financiero, Fiduciario, con domicilio ubicado en Torre Esmeralda I Blvd. M. Ávila Camacho No. 40, Piso 7 Col. Lomas de Chapultepec Del. Miguel Hidalgo, C.P. 11000 México D.F. Tel. 5350-33-33 [lturcott@invex.com.mx](mailto:lturcott@invex.com.mx).

## **II. ESTRUCTURA DE LA OPERACION**

### **Adquisición de Contratos de Arrendamiento**

De conformidad con las instrucciones que recibirá de las Fideicomitentes, el Fiduciario de cada Fideicomiso base de una Emisión, recibirá los Contrato de Arrendamientos, mediante cada Contrato de Fideicomiso, en el cual el Fideicomitente o Fideicomitentes cederán a favor del Fideicomiso los derechos de cobro de los Contratos de Arrendamiento. Los derechos de cobro de los Contratos de Arrendamiento que serán cedidos a favor de cada Fideicomiso base de una Emisión se describirán en el Suplemento correspondiente a cada Emisión.

### **Emisión de los Certificados Bursátiles Fiduciarios**

El Fiduciario llevará a cabo la Emisión exclusivamente en cumplimiento de cada Fideicomiso Emisor y no asume ninguna obligación a título individual con respecto al pago de los mismos. Los pagos con respecto a los Certificados Bursátiles Fiduciarios se harán solamente en los términos de cada Fideicomiso Emisor y hasta donde baste y alcance el Patrimonio del Fideicomiso. En caso de falta de disposición expresa, el Fiduciario procederá de conformidad con las instrucciones de quienes tengan facultades con base en cada Fideicomiso Emisor. Cualquier documento o notificación que quieran o deban dirigir los Tenedores de Certificados Bursátiles Fiduciarios de una Emisión al Fiduciario, deberán hacerlo a través del Representante Común.

### **Obtención de Recursos Provenientes de la Colocación**

Los recursos se obtendrán mediante distintas emisiones estructuradas de Certificados Bursátiles Fiduciarios al amparo de un Programa. Para las distintas emisiones, que se realizarán de conformidad con la naturaleza del Programa, se constituirán diversos fideicomisos irrevocables cuyo patrimonio estará constituido de los derechos de cobro de los Contratos de Arrendamiento cedidos, de manera onerosa por los Fideicomitentes respectivos, en su caso, y de aportaciones realizadas por la Fideicomitente respectiva, en su caso, para el cual se expedirán los Certificados Bursátiles Fiduciarios. En ningún caso el Fiduciario podrá otorgarle crédito a la Fideicomitente ni entregar recursos del Patrimonio del Fideicomiso, con la excepción del precio por la cesión de Contrato de Arrendamientos y las cantidades que a que tengan derecho de conformidad con el Fideicomiso Emisor respectivo.

### **Cesión de Contratos de Arrendamiento**

En cada Emisión, el Fiduciario Emisor deberá conservar y mantener el Patrimonio del Fideicomiso, y para el caso de la administración de los Contratos de Arrendamiento, deberá celebrar a más tardar en la Fecha de Emisión un Contrato de Prestación de Servicios de Promoción y Cobranza con el Promotor y Cobrador designado. Dicho contrato tiene como objeto la administración y cobranza de los Contratos de Arrendamiento, en los términos establecidos en el Contrato de Prestación de Servicios de Promoción y Cobranza respectivo.

La Fideicomitente respectiva, mediante el Contrato de Prestación de Servicios de Promoción y Cobranza que celebre con cada Fiduciario de un Fideicomiso Emisor, se obligará a llevar a cabo la promoción y cobranza de los Contratos de Arrendamiento que sean cedidos al Fiduciario en términos de cada Contrato de Fideicomiso, utilizando sus procedimientos generales y de conformidad con su experiencia y capacidad de administrador de centros comerciales. Con el propósito de que el Fiduciario pueda cumplir adecuadamente con los fines de cada Fideicomiso, según se expresa en cada Fideicomiso Emisor, gozará de las más amplias facultades y atribuciones para administrar los activos que integren el Patrimonio del Fideicomiso, con estricta sujeción al cumplimiento de los fines de cada Fideicomiso Emisor y de las instrucciones de las partes, cuando así proceda. Sin perjuicio de lo anterior, el Promotor y Cobrador será frente al Fiduciario Emisor la responsable directa de llevar a cabo la promoción y cobranza de los Contratos de Arrendamiento. El Fiduciario solamente podrá dar por terminado anticipadamente el Contrato

de Servicios de Promoción y Cobranza y sustituir a AV Promotora o a la Fideicomitente que corresponda como Promotor y Cobrador de los Contratos de Arrendamiento únicamente en los casos establecidos en cada Contrato de Promoción y Cobranza, causas que serán descritas en el Suplemento correspondiente a cada Emisión de Certificados Bursátiles Fiduciarios.

### **Pago de Recursos**

Durante la vigencia de cada Emisión, el efectivo que forme parte del Patrimonio del Fideicomiso se utilizará por el Fiduciario para liquidar los conceptos que se acuerden y en la forma que se establezca en términos de cada Fideicomiso Emisor. El Suplemento correspondiente a cada Emisión de Certificados Bursátiles describirá los conceptos correspondientes, así como la forma y orden de pago de los mismos.

### **Contrato de Garantía Financiera**

Cada Emisión que se haga al amparo del Programa, podrá incluir garantías de conformidad con lo que se señale en el Suplemento correspondiente. En dicho Suplemento se describirá de forma detallada las características del Contrato de Garantía Financiera correspondiente.

### **Mitigantes de Crédito**

Entre los mitigantes de crédito o garantías de las Emisiones se podrán constituir reservas de intereses o capital, así como reservas de retención de flujos excedentes. El monto de dichas reservas y su funcionamiento serán establecidas por las Fideicomitentes, el Fiduciario Emisor y el Agente Estructurador e Intermediario Colocador considerando las sugerencias de las agencias calificadoras.

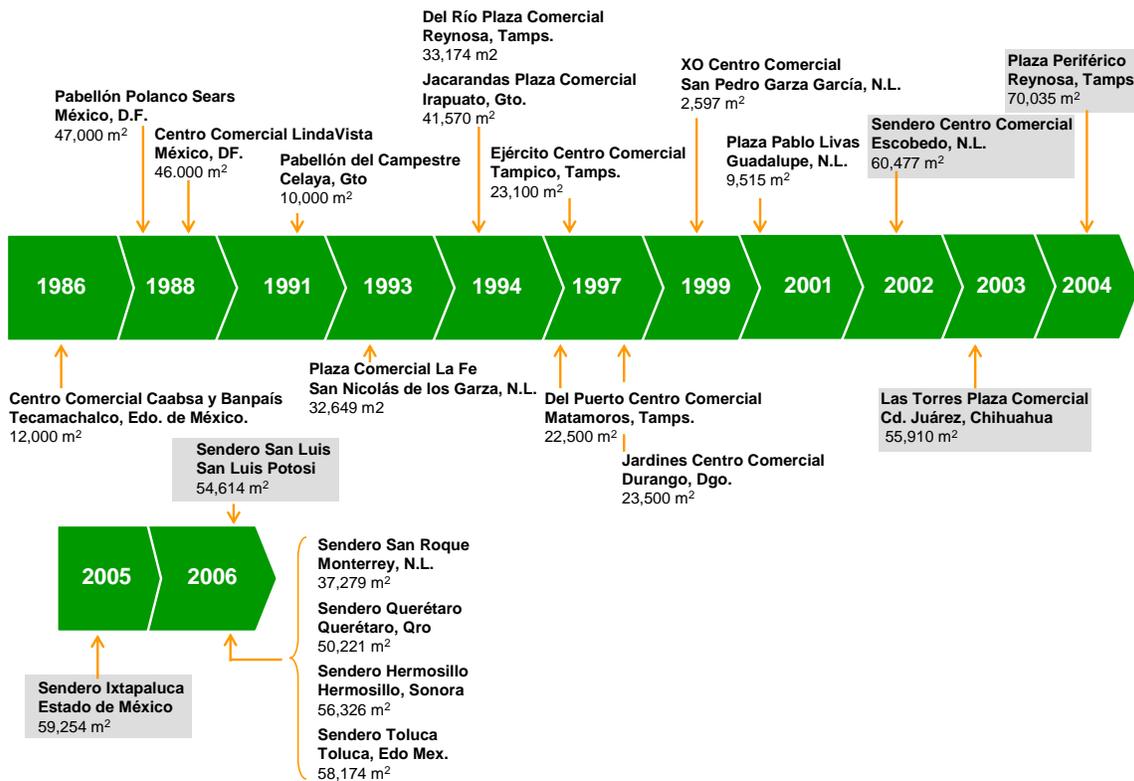
### **Sobrecolateralización de Flujos**

Cada Emisión que se haga al amparo del Programa, deberá contar con una sobrecolateralización de flujos, misma que estará representada por un nivel de razón de cobertura sobre servicio de la deuda o DSCR, misma que será calculada sobre los flujos por Renta derivados de los Derechos de Cobro cedidos y su respectivo nivel de ocupación. Con el fin de mantener la sobrecolateralización objetivo, durante la vigencia de cada Emisión al amparo del Programa, se deberá contar con mecanismo de retención de flujo en exceso, en caso de que en un periodo no se cumpla con el nivel mínimo de DSCR. Los niveles de sobrecolateralización, así como los niveles mínimos que se deberán mantener, serán acordados por las Fideicomitentes, el Fiduciario Emisor y el Agente Estructurador e Intermediario Colocador considerando las sugerencias de las agencias calificadoras, de lo que resultará, una vez concluida la colocación de cada Emisión en una sobrecolateralización de flujos.

### III. AV Promotora, S.A. de C.V. como Promotor y Cobrador de los Derechos de Cobro

AV Promotora, la razón social ancla de los desarrollos inmobiliarios comerciales del Grupo Acosta Verde, será el Promotor y Cobrador de los Derechos de Cobro derivados de los Contratos de Arrendamiento, teniendo como actividad principal el arrendamiento de los locales y la cobranza de las rentas.

Grupo Acosta Verde es el nombre comercial bajo el cuál operan un conjunto de empresas dedicadas al desarrollo, comercialización y administración de centros comerciales. El grupo inició sus actividades como un despacho especializado en arquitectura y diseño de centros comerciales en 1986. Algunos de los primeros centros comerciales diseñados por Acosta Verde incluyeron Pabellón Polanco y el Centro Comercial Lindavista, unos de los centros comerciales mejor conocidos de México, Distrito Federal.



Uno de los principales socios inmobiliarios de Grupo Acosta Verde son las tiendas de autoservicio Soriana, quienes han construido 14 de sus tiendas en centros comerciales desarrollados por Grupo Acosta Verde.

Después de muchos años de desarrollar centros comerciales para terceros, en 2002 el Grupo Acosta Verde incursionó, mediante AV promotora y sus subsidiarias, en el desarrollo de un nuevo concepto en centros comerciales, donde el papel de locales ancla está representado por una tienda de autoservicio y salas de cines en áreas de rápido crecimiento demográfico. En la fecha de publicación del presente Prospecto, el Grupo Acosta Verde administra 16 centros comerciales, nueve (9) de los cuáles son de su propiedad.

El historial de Grupo Acosta Verde durante los últimos 20 años, junto con el portafolio de centros comerciales actualmente administrado por ellos, les ha permitido desarrollar una sensibilidad considerable en lo que se refiere a la relación con arrendatarios, lo cuál es avalado por el hecho de

que una gran parte de los arrendatarios de Grupo Acosta Verde participan en más de un centro comercial. Adicionalmente al mantenimiento de buenas relaciones con los arrendatarios, el grupo mantiene como factor crítico de éxito el mantener un alto estándar de imagen dentro de sus centros comerciales. Esto se ha logrado mediante el establecimiento de una administración profesional y políticas estrictas en cuanto a limpieza e infraestructura básica se refiere, actividades que son fondeadas por las cuotas de mantenimiento de los propietarios de los centros comerciales.

El equipo de promoción comercial de Acosta Verde está conformado por personas que tienen más de 15 años trabajando como promotores inmobiliarios altamente reconocidos por los comerciantes de todo México, facilitando la promoción de locales que eventualmente estén desocupados en algún Centro Comercial. Este equipo ha sido el responsable por el establecimiento de Sendero, la marca comercial de los últimos centros comerciales desarrollados por Acosta Verde. Sendero se ha posicionado como un nuevo estándar en centros comerciales orientados a los niveles medio y medio-bajo del país. Adicionalmente, en forma semanal se reúne un comité de comercialización en donde participan ciertos promotores, el Director Comercial, personal del área legal y personal del área financiera. En este comité se analizan desde prospectos de clientes para ocupar locales desocupados hasta la revisión de clientes morosos, en su caso.

A continuación se presenta el formato utilizado por el equipo de promoción para la elaboración de un contrato de arrendamiento:

**DATOS PARA ELABORACIÓN DE CONTRATO  
ARRENDAMIENTO**

Entrevista con el Cliente  
Aval o Fianza Obligatoria  
1 Referencia Bancaria y Comercial

Plaza \_\_\_\_\_ Fecha \_\_\_\_\_  
Local y Bloque \_\_\_\_\_  
Superficie \_\_\_\_\_

**ARRENDATARIO**

Persona Física \_\_\_\_\_  
Sociedad \_\_\_\_\_  
Representante \_\_\_\_\_

**Persona Física**  
 Copia de su Identificación Oficial  
 Copia de Comprobante de Domicilio  
 Copia Cédula Fiscal

**Persona Moral**  
 Copia Escritura Constitutiva de la Sociedad  
 Copia del Poder otorgado al Representante Legal  
 Copia Identificación Oficial del Representante  
 Copia de Comprobante de Domicilio de la Sociedad  
 Copia de Cédula Fiscal

**OBLIGADO SOLIDARIO o FIANZA**

Persona Física \_\_\_\_\_  
Sociedad \_\_\_\_\_  
Representante \_\_\_\_\_

**Persona Física**  
 Copia Identificación Oficial  
 Copia Comprobante de Domicilio  
 Copia de Cédula Fiscal  
 Predial o Escrituras de alguna propiedad a su nombre

**Persona Moral**  
 Copia Escritura Constitutiva de la Sociedad  
 Copia del Poder Otorgado al Representante Legal  
 Copia de Identificación Oficial del Representante  
 Copia del Comprobante de Domicilio de la Sociedad  
 Copia de Cédula Fiscal  
 Predial o Escrituras de alguna propiedad a su nombre

Nombre Comercial	
Giro	
Vigencia	
Renta	
Depósito en garantía	
Depósito de operación	
Carga eléctrica del Local	
Toneladas aire acondicionado y precio	
Fecha de elaboración del contrato	
Fecha de pago del aire acondicionado	
Condiciones especiales	

El portafolio de centros comerciales administrado por Acosta Verde requiere de un alto nivel de institucionalización en lo que se refiere a políticas, procedimientos y sistemas de información. En la actualidad, el grupo maneja políticas y procedimientos estándares en lo que se refiere a las actividades de promoción, cobranza y administración de todos sus centros comerciales.

Una de las áreas más delicadas en las labores de administración de centros comerciales es la gestión de la cobranza. La política institucional del grupo es mantener una cercanía continua con los arrendatarios para entender su situación y, en caso de así requerirse, lograr un arreglo comercial beneficioso para ambas partes antes de generar cualquier trámite legal. El grupo cuenta con personal calificado de cobranza que realiza gestiones telefónicas desde sus oficinas corporativa, por un lado, y con personal ubicado en cada plaza que se encarga de gestionar los pagos mensuales mediante el trabajo de campo en los locales y en las oficinas los arrendatarios.

El proceso de cobranza de AV Promotora consta de las siguientes cuatro etapas:

- **Etapas 1:** durante los primeros días del mes inmediato a la fecha de pago, se entrega una copia de la factura por cobrar, así como la ficha de depósito del banco, cuenta y número de referencia. Adicionalmente, se realizan recordatorios telefónicos sobre el vencimiento de la factura y sobre los datos bancarios para hacer el pago.
- **Etapas 2:** En caso de que el cliente no haya realizado su pago del mes facturado, se turna el caso al corporativo, en donde personal especializado contacta al cliente para recordarle el pago.
- **Etapas 3:** En caso de que el retraso en pago sea de más de 60 días, el caso se entrega a la dirección comercial, quien deberá contactar al cliente y entrar en un proceso de negociación o bien, solicitar ayuda de los promotores de la cuenta.
- **Etapas 4:** En caso de que no se logre la cobranza de la cuenta en un plazo de más de 90 días, el caso se turna al departamento legal, el cual deberá buscar una negociación con el cliente para su recuperación mediante dos vías: a) pactar un esquema de cobro con el cliente, o b) proceder a litigio de ésta y todos los adeudos vencidos del cliente.

Desde el momento en que el caso entra al área legal, se comienzan a analizar diversas alternativas de posibles locatarios, ya sea como un contrato nuevo o como un traspaso.

Con el fin de hacer la labor de cobranza más expedita, dentro del área de sistemas, Acosta Verde cuenta con un módulo de cobranza altamente efectivo dentro de un sistema de planificación de recursos de la empresa (ERP) desarrollado específicamente para el grupo. El módulo mencionado permite mantener el saldo de la cartera actualizado diariamente mediante el reconocimiento de depósitos. Este sistema es utilizado tanto por el personal de facturación como por el personal de cobranza para desarrollar diversas funciones, tales como:

- Identificación diaria de clientes con pagos atrasados
- Facturación automática
- Reporte del historial de pagos de cada arrendatario desde el inicio de su contrato
- Relacionar los depósitos recibidos
- Remisión de avisos automáticos al área legal en atrasos de más de 65 días

## **IV. EL PROGRAMA**

### **1. Características del Programa**

#### **Descripción del Programa**

El Programa a que se refiere el presente Prospecto permitirá la existencia de varias Emisiones de Certificados Bursátiles Fiduciarios, conforme a características de colocación independientes. El precio de Emisión, el monto total de la Emisión, el valor nominal, la fecha de emisión y liquidación, el plazo, la fecha de vencimiento, la tasa de interés aplicable (y la forma de calcularla), y la periodicidad de pago de interés, entre otras características de los Certificados Bursátiles de cada Emisión, serán dados a conocer al momento de cada Emisión mediante el Suplemento respectivo. Los Certificados Bursátiles Fiduciarios que se emitan conforme al Programa estarán denominados en Pesos o en UDIS. Conforme al Programa, el Emisor podrá realizar una o varias Emisiones de Certificados Bursátiles hasta por el Monto Total Autorizado del Programa.

La CNBV, mediante Oficio número 153/869335/2007 de fecha 4 de mayo de 2007, autorizó al Fiduciario Emisor un Programa de Certificados Bursátiles por un monto de hasta 750'000,000 (setecientos cincuenta millones) de UDIS, o su equivalente en Pesos moneda de curso legal en los Estados Unidos Mexicanos.

#### **Denominación**

Los Certificados Bursátiles se denominarán en Moneda Nacional o en UDIS.

#### **Fuente de Pago**

La fuente de pago de los Certificados Bursátiles será el Efectivo Fideicomitado por la Fideicomitente así como los Derechos de Cobro de Contratos de Arrendamiento Fideicomitados que integran el Patrimonio del Fideicomiso.

#### **Plazo del Programa**

El Programa tendrá una vigencia de 5 años.

#### **Valor Nominal**

\$100.00 (Cien Pesos 00/100 M.N.) cada uno ó 100 (Cien) UDIS.

#### **Tasa de Rendimiento**

A partir de su fecha de colocación y en tanto no sean amortizados, los Certificados Bursátiles Fiduciarios generarán un interés bruto anual sobre su valor nominal, que el Representante Común determinará con base en la fórmula para determinación de intereses que en su caso se establezca en el Suplemento correspondiente a cada emisión de Certificados Bursátiles.

#### **Precio de Colocación**

El Intermediario podrá llevar a cabo la colocación de cualquier emisión de Certificados Bursátiles Fiduciarios a la par (a su valor nominal) o arriba de par (con un premio respecto de su valor nominal), según lo acuerde con la Compañía y al Fiduciario Emisor en la fecha de colocación de cada una de dichas emisiones bajo el Programa.

### **Plazo de las Emisiones**

Cada emisión de Certificados Bursátiles tendrá un plazo independiente que podrá ser de 10 hasta 30 años.

### **Fideicomisarios en Primer Lugar**

Los Tenedores de los Certificados Bursátiles Fiduciarios únicamente con respecto al reembolso del valor nominal de los mismos y los rendimientos que se devenguen.

### **Fideicomisarios en Segundo Lugar**

Los Tenedores de las Constancias.

### **Fideicomisarios en Tercer Lugar**

La Fideicomitente o Fideicomitentes, siempre y cuando continúe siendo titular de los derechos sobre el remanente del patrimonio del Fideicomiso, ya sea que tales derechos se hagan constar en un certificado o constancia subordinados, otro título de crédito o constancia emitida por el Fiduciario y, en su caso, cualquier cesionario de tales derechos.

### **Fideicomitentes**

AV Promotora S.A. de C.V.; y sus subsidiarias, las cuales podrán actuar como fideicomitentes y aportar los respectivos derechos de cobro originados por cada una de ellas a favor de un Fideicomiso Emisor; todo lo anterior, al amparo del presente Programa.

### **Fiduciario Emisor**

Banco Invex, S.A., Institución de Banca Múltiple, Invex Grupo Financiero, actuará como Fiduciario Emisor de los Certificados Bursátiles Fiduciarios. Alguna otra institución fiduciaria autorizada podrá actuar como Fiduciario Emisor para alguna emisión en particular al amparo del presente Programa, en cuyo caso, los datos e información correspondiente a dicha institución se revelarán en el Suplemento respectivo.

### **Patrimonio del Fideicomiso**

El Patrimonio de cada Fideicomiso Emisor, se integrará por los bienes y derechos que sean cedidos o de cualquier forma transmitidos al Fiduciario por cuenta del Fideicomiso que se describan en el Suplemento correspondiente a cada Emisión, junto con sus frutos, productos y accesorios.

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

Cada CB Preferente representa para su titular el derecho al cobro del principal e intereses, según corresponda, adeudados por el Fiduciario como Fiduciario de los mismos, en los términos descritos en cada Fideicomiso y en el Título respectivo, desde la fecha de su emisión hasta la fecha del reembolso total de su valor nominal. Los Certificados Bursátiles Fiduciarios se pagarán únicamente con los recursos existentes en el Patrimonio del Fideicomiso.

### **Garantía Financiera**

Las emisiones de Certificados Bursátiles al amparo del presente Programa podrán contar con alguna garantía que podrá otorgar una institución con una calificación crediticia de "AAA", ya sea mediante una línea de crédito o de alguna otra forma.

### **Sobrecolateralización**

Las Fideicomitentes cederán al Fideicomiso Emisor los derechos al cobro derivados de los contratos de arrendamiento de locales y áreas comerciales de centros comerciales. Cada Emisión que se haga al amparo del Programa, deberá contar con una sobrecolateralización de flujos, misma que estará representada por un nivel de razón de cobertura sobre servicio de la deuda o *DSCR*, misma que será calculada sobre los flujos por Renta derivados de los Derechos de Cobro cedidos y su respectivo nivel de ocupación. Con el fin de mantener la sobrecolateralización objetivo, durante la vigencia de cada Emisión al amparo del Programa, se deberá contar con mecanismo de retención de flujo en exceso, en caso de que en un periodo no se cumpla con el nivel mínimo de *DSCR*. Los niveles de sobrecolateralización, así como los niveles mínimos que se deberán mantener, serán acordados por las Fideicomitentes, el Fiduciario Emisor y el Agente Estructurador e Intermediario Colocador considerando las sugerencias de las agencias calificadoras, de lo que resultará, una vez concluida la colocación de cada Emisión en una sobrecolateralización de flujos.

### **Amortización**

El pago de los Certificados Bursátiles Fiduciarios se llevará a cabo en las fechas de amortización de principal que se determine para cada una de las emisiones bajo el Programa, de conformidad con el Suplemento que corresponda y el Título que documente cada emisión.

### **Amortización Anticipada**

Los Certificados Bursátiles Fiduciarios podrán ser amortizados anticipadamente de manera parcial y total, y en su caso, la prima por amortización anticipada, de conformidad con el Suplemento que corresponda y con el Título que documenta cada emisión.

### **Lugar y Forma de Pago de Principal e Intereses**

Los intereses y el principal se pagarán en el domicilio de la S.D. Indeval, S.A. de C.V., Institución para el Depósito de Valores, ubicado en Reforma No. 255 3er. Piso, Col. Cuauhtémoc, 06500 México, D.F., contra la entrega del Título mismo, o contra las constancias o certificaciones que para tales efectos expida el Indeval mediante transferencia electrónica.

Los intereses que devenguen los Certificados Bursátiles Fiduciarios se liquidarán en forma individual al vencimiento de cada periodo de intereses, en la fecha señalada en el Título correspondiente, así como en el Suplemento respectivo.

El Fiduciario Emisor entregará al Representante Común, el día anterior al que deba efectuar dichos pagos a más tardar a las 11:00 horas el importe a pagar correspondiente a los Certificados Bursátiles en circulación.

### **Inscripción, Cotización y Clave de Pizarra de los Valores**

Los valores que se emitan al amparo del Programa de Certificados Bursátiles Fiduciarios estarán inscritos en el RNV y son aptos para ser inscritos en el listado correspondiente de la BMV. La clave de identificación de cada emisión del Programa estará integrada por la clave de cotización que otorgue la Bolsa a la Compañía y los dígitos que identifiquen el año de emisión y el número de

emisión, para quedar representada de la siguiente forma: ACOSTCB, con numeración progresiva para cada una de las emisiones.

### **Depositario**

S.D. Indeval, S.A. de C.V., Institución para el Depósito de Valores.

### **Régimen Fiscal**

La tasa de retención aplicable respecto a los intereses pagados conforme a los Certificados Bursátiles Fiduciarios, se encuentra sujeta (i) para las personas físicas y morales residentes en México para efectos fiscales, a lo previsto en los artículos 160 y 58 de la Ley del Impuesto Sobre la Renta vigente, y (ii) para las personas físicas y morales residentes en el extranjero para efectos fiscales, a lo previsto en el artículo 195 de la Ley del Impuesto Sobre la Renta vigente. El régimen fiscal vigente podrá modificarse a lo largo de la vigencia de cada una de las emisiones. Los posibles adquirentes de los Certificados Bursátiles Fiduciarios deberán consultar a sus asesores las consecuencias fiscales resultantes de su inversión en los Certificados Bursátiles Fiduciarios incluyendo la aplicación de reglas específicas respecto a su situación particular.

### **Posibles Adquirentes**

Personas físicas o morales de nacionalidad mexicana o extranjera; Instituciones de Crédito; Casas de Bolsa; Instituciones y Sociedades Mutualistas de Seguros y Fianzas; Sociedades de Inversión; Sociedades de Inversión Especializada en Fondos para el Retiro; Fondos de Pensiones, Jubilaciones y Primas de Antigüedad; Almacenes Generales de Depósito; Arrendadoras Financieras; Empresas de Factoraje Financiero y Uniones de Crédito conforme a la legislación aplicable.

### **Formas de Asignación**

Cada emisión al amparo del Programa se llevara conforme a lo descrito en este Prospecto en la forma de colocación que para cada caso se establezca en el suplemento de colocación respectivo.

### **Autorización y Registro de la CNBV**

La CNBV otorgó su autorización para ofrecer públicamente emisiones de Certificados Bursátiles al amparo del Programa, mediante Oficio No. 153/869335/2007 de fecha 4 de mayo de 2007.

La Inscripción en el Registro Nacional de Valores no implica certificación sobre la bondad de los valores o la solvencia del Fiduciario 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.

### **Agente Estructurador e Intermediario Colocador**

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

### **Representante Común**

Banco J.P. Morgan, Institución de Banca Múltiple, J.P. Morgan Grupo Financiero, División Fiduciaria o el que se designe para cada emisión al amparo del Programa.

## **2. Destino de los Fondos**

Los fondos netos provenientes de cada una de las emisiones de Certificados Bursátiles Fiduciarios bajo este Programa se utilizarán por el Fideicomiso Emisor respectivo para la adquisición de los Contratos de Arrendamiento originados por la o las Fideicomitentes. Los recursos que el Fiduciario entregue por la adquisición de los Contratos de Arrendamiento serán utilizados por la Compañía o por aquella otra Fideicomitente conforme a sus requerimientos, lo cual será comunicado en el Suplemento correspondiente.

### **3. Plan de Distribución**

El Programa contempla la participación como Agente Estructurador e Intermediario Colocador a Ixe Casa de Bolsa, S.A. de C.V., Ixe Grupo Financiero ("Ixe"). Sin embargo, las Fideicomitentes podrán designar a cualquier otra casa de bolsa para cada emisión al amparo del Programa.

IXE ofrecerá los Certificados Bursátiles emitidos al amparo del Programa bajo las modalidades de toma en firme o de mejor esfuerzo, según sea señalado en el Suplemento correspondiente a cada emisión realizada.

En caso de que el Agente Estructurador e Intermediario Colocador firme algún contrato de subcolocación con otras casas de bolsa para formar un sindicato colocador, esto será señalado en el Suplemento correspondiente a cada emisión.

En caso que la Fideicomitente e Ixe tenga conocimiento que los principales accionistas, directivos o miembros del consejo de administración pretendan suscribir parte de los Certificados Bursátiles que se emitirán al amparo de dicho Programa, esto será señalado en el Suplemento correspondiente a cada emisión. Asimismo, si tiene conocimiento de que alguna persona pretenda suscribir más de 5% del monto de cada emisión de los Certificados Bursátiles, en lo individual o en grupo, será señalado en el Suplemento correspondiente a cada emisión.

En cuanto a su distribución a través de Ixe, los Certificados Bursátiles emitidos al amparo del Programa contarán con un plan de distribución, el cual tiene como objetivo primordial tener acceso a una base de inversionistas diversa.

Adicionalmente, y dependiendo de las condiciones del mercado, los Certificados Bursátiles que se emitan al amparo del Programa, también podrán colocarse entre otros inversionistas, tales como sectores de banca patrimonial e inversionistas extranjeros participantes en el mercado mexicano, entre otros.

La estrategia de venta y la forma de asignación por parte de Ixe, será señalada en el Suplemento correspondiente a cada emisión.

No existe relación alguna de negocios entre el Agente Estructurador e Intermediario Colocador y la Fideicomitente. Asimismo, no existe algún conflicto de intereses derivado de la participación de Ixe como Agente Estructurador e Intermediario Colocador en dichas emisiones al amparo del Programa de Certificados Bursátiles.

#### 4. Gastos Relacionados con la Oferta

Los recursos netos obtenidos de la colocación y los gastos relacionados con cada Emisión que se realice al amparo del Programa se darán a conocer en el Suplemento respectivo.

Las Fideicomitentes estiman que los principales gastos relacionados con el Establecimiento del Programa son aproximadamente los siguientes:

1.	Aceptación Fiduciario	\$100,000.00
2.	Costos de derechos de Estudio y Trámite	\$14,228.00
3.	Representante Común	\$100,800.00
4.	Gastos de Impresión, Publicaciones y otros gastos	\$40,000.00
	Total de gastos aproximados relacionados con el Programa: (aproximados):	\$255,028.00

---

Las cantidades anteriores no incluyen el impuesto al valor agregado correspondiente.

Los gastos que se incurran en relación con cada una de las emisiones que se lleven a cabo al amparo de este Programa serán desglosados y revelados en el Suplemento correspondiente a cada una de dichas emisiones.

## 5. Funciones del Representante Común

Se designa Banco J.P. Morgan, Institución de Banca Múltiple, J.P. Morgan Grupo Financiero, División Fiduciaria, como Representante Común. Sin embargo, las Fideicomitentes podrán designar a cualquier otra institución para cada emisión al amparo del Programa para que actúe con este carácter.

El Representante Común tendrá los derechos y obligaciones que se contemplan en la legislación aplicable, en la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito y en el título que ampare la emisión correspondiente. Para todo aquello no expresamente previsto en el título que ampare cada emisión, el Representante Común actuará de conformidad con las instrucciones de la mayoría de los Tenedores computada conforme a lo dispuesto en el título que ampara la emisión respectiva, para que éste proceda a llevar a cabo cualquier acto en relación con los Certificados Bursátiles. Las obligaciones específicas del Representante Común respecto de cada emisión se darán a conocer en el Suplemento respectivo.

Entre las funciones del Representante Común destacan las siguientes:

1. Vigilar el cumplimiento del destino de los fondos autorizado por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores.
2. Verificar que los Certificados Bursátiles Fiduciarios cumplan con todas las disposiciones legales y, una vez dado lo anterior, firmar como Representante Común en los mismos.
3. Convocar y presidir la Asamblea de Tenedores y ejecutar sus decisiones.
4. Asistir a las sesiones del comité técnico del Fiduciario Emisor y recabar de funcionarios del Fiduciario Emisor los informes y datos que necesite para el ejercicio de sus atribuciones, incluyendo los relativos a la situación financiera del fideicomiso base de la emisión.
5. Otorgar en nombre del conjunto de los tenedores, los documentos o contratos que con el Fiduciario Emisor deban celebrarse, previa instrucción de la Asamblea de Tenedores.
6. Ejercer los actos necesarios a fin de salvaguardar los derechos de los inversionistas.
7. Calcular y publicar los cambios de la tasa de rendimiento en las fechas previstas en el Título que ampare cada una de las emisiones de los Certificados Bursátiles Fiduciarios .
8. Calcular y publicar los avisos de pago de los rendimientos y/o amortización correspondiente a los Certificados Bursátiles Fiduciarios , en las fechas previstas en el Título que ampare cada emisión.
9. Actuar como intermediario frente al Fiduciario Emisor, respecto de los Tenedores de los valores, para el pago a estos últimos de los rendimientos y amortizaciones del crédito, que ampara cada una de las emisiones de los Certificados Bursátiles Fiduciarios .
10. Inspeccionar o verificar que el contrato de fideicomiso y sus Anexos sean fuente de pago de cada emisión y vigilar que se cumplan los términos y condiciones del contrato de fideicomiso.

El Representante Común sólo podrá ser removido por acuerdo de la asamblea de tenedores, la que designará al que lo substituya.

El Representante Común concluirá sus funciones en la fecha en que los Certificados Bursátiles Fiduciarios sean totalmente amortizados por el Fiduciario Emisor en los términos establecidos en la emisión y los intereses devengados sean totalmente pagados.

El Representante Común, previa autorización de la Asamblea de Tenedores de los Certificados Bursátiles Fiduciarios, podrá variar la Tasa de Rendimiento de los Certificados Bursátiles, en caso

de que varíe la tasa que fije la Ley del Impuesto Sobre la Renta o se modifique el régimen fiscal para personas físicas aplicable al rendimiento de los Certificados Bursátiles.

Así mismo, ejercerá todas las funciones, facultades y obligaciones que le sean aplicables en la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito, la Ley del Mercado de Valores y las Disposiciones de carácter general aplicables a las emisoras de valores y a otros participantes del mercado de valores, emitidas por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores.

**6. Nombres de las Personas con Participación Relevante en el Programa**

<b>NOMBRE</b>	<b>CARGO</b>	<b>INSTITUCIÓN</b>
<b>FIDEICOMITENTE</b>		
Jaime H. Corona González	Director de Administración y Finanzas	Grupo Acosta Verde
Gustavo Angeles Barranco	Gerente de Finanzas	Grupo Acosta Verde
<b>FIDUCIARIO</b>		
Ricardo Calderón	Delegado Fiduciario	Invex
Mario Esquivel Perpuli	Jurídico Fiduciario	Invex
<b>AGENTE ESTRUCTURADOR Y COLOCADOR</b>		
Victor González Hernández	Director de Financiamiento Corporativo	Ixe Casa de Bolsa
Mariana González Córdova	Subdirector de Financiamiento Corporativo	Ixe Casa de Bolsa
Fernando Martínez Lascurain	Analista de Financiamiento Corporativo	Ixe Casa de Bolsa
<b>REPRESENTANTE COMÚN</b>		
Francisco Xavier Aguilar Noble	Delegado Fiduciario	JP Morgan
Adriana López-Jaimes Figueroa	Delegado Fiduciario	JP Morgan
<b>DESPACHO EXTERNO DE ABOGADOS</b>		
Patricio Trad Cepeda	Socio	MACF
Gerardo Ayala San Vicente		MACF
Ivan Sabbagh López		MACF

La persona encargada de Relaciones con Inversionistas será el Act. Luis Fernando Turcott Ríos, Delegado Fiduciario, Banco Invex, S. A., Institución de Banca Múltiple, Invex Grupo Financiero, Fiduciario, con domicilio ubicado en Torre Esmeralda I Blvd. M. Ávila Camacho No. 40, Piso 7 Col. Lomas de Chapultepec Del. Miguel Hidalgo, C.P. 11000 México D.F. Tel. 5350-33-33 lturcott@invex.com.mx.

La persona responsable de la información sobre la Compañía contenida en este Prospecto de colocación será: Jaime H. Corona González (jcorona@grupoav.com), Director de Administración y Finanzas de Grupo Acosta Verde.

Dirección: Cerro de Picachos No. 770 Col. Obispedo 64060 Monterrey, Nuevo León  
Teléfono: +01 (81) 1001 9809

Ninguno de los expertos o asesores que participan en esta transacción son propietarios de acciones de la Compañía ni tienen ningún interés económico directo ni indirecto en la misma.

## V. EXTRACTO DEL FORMATO DE CONTRATO MARCO

El 4 de mayo de 2007, AV, DJ, DRT, DIT y PISL, en su carácter de Fideicomitentes y Banco Invex S.A., Institución de Banca Múltiple, Invex Grupo Financiero, Fiduciario, en su carácter de Fiduciario celebraron un Contrato Marco para la Constitución de Fideicomisos Emisores. El objeto del Contrato Marco es establecer los términos y bases generales bajo los cuales los distintos Fideicomisos al amparo del Programa serán celebrados. Entre los términos establecidos en el Contrato Marco se establece que el Fiduciario, con cargo al Patrimonio Fideicomitado de cada Fideicomiso Emisor, lleve a cabo la emisión y ofertas públicas en México de Certificados Bursátiles Fiduciarios según se describa en el Contrato de Fideicomiso respectivo hasta por el monto del Programa.

Son partes en el presente Contrato Marco, las siguientes personas:

Fideicomitente:	AV Promotora, S.A. de C.V. Desarrolladora Jarachinas, S.A. de C.V. Desarrolladora Río Tijuana, S.A. de C.V. Desarrolladora Inmobiliaria Las Torres, S.A. de C.V. y Promotora Inmobiliaria San Luis, S.A. de C.V.
Fiduciario:	Banco Invex S.A., Institución de Banca Múltiple, Invex Grupo Financiero, Fiduciario.

Durante el plazo del Programa, cuando así lo instruyan los Fideicomitentes por una parte y el Fiduciario por otra, celebrarán un Contrato de Fideicomiso para la emisión de Certificados Bursátiles Fiduciarios con cargo al Patrimonio del Fideicomiso correspondiente, al que se cederá o aportará el Patrimonio Fideicomitado que será para beneficio exclusivo de los Tenedores de los Certificados Bursátiles Fiduciarios emitidos con base en ese Fideicomiso Emisor, en los términos en los que instruyan los Fideicomitentes. La emisión de los Certificados Bursátiles Fiduciarios que realice cada Fideicomiso Emisor se hará en la oportunidad, por el monto y en los términos y condiciones que se establezcan en el Contrato de Fideicomiso y en el Suplemento respectivos, los cuales estarán restringidos por el Contrato Marco y conforme a la autorización del Programa otorgada por la CNBV.

El Patrimonio Fideicomitado que conforme un Fideicomiso Emisor constituirá la única fuente de pago de los Certificados Bursátiles Fiduciarios respectivos y, por lo tanto, estará afectado exclusivamente al pago de dichos Certificados Bursátiles Fiduciarios y no podrá ser afectado para el pago de otros Certificados Bursátiles Fiduciarios emitidos por el Fiduciario con base en otros Fideicomisos. El Fiduciario no responderá con sus propios bienes por el pago de cualesquiera Certificados Bursátiles Fiduciarios y los importes pagaderos respecto de los mismos serán satisfechos únicamente con el Patrimonio Fideicomitado de cada Fideicomiso Emisor hasta donde cada uno de ellos alcance.

A efecto de la constitución de cada Fideicomiso Emisor, los Fideicomitentes y el Fiduciario celebrarán un Contrato de Fideicomiso, el que seguirá los lineamientos establecidos en el Contrato Marco. Cada Fideicomiso Emisor se registrará por el Contrato de Fideicomiso respectivo, y en su defecto por el Contrato Marco, en el entendido de que los Fideicomitentes y el Fiduciario podrán realizar modificaciones al Contrato de Fideicomiso hasta antes de que se realice la emisión de Certificados Bursátiles Fiduciarios con base en el mismo, siempre que dichas modificaciones no contravengan los términos del Programa y las autorizaciones de la CNBV y demás autoridades competentes. En cada Fideicomiso Emisor, los Tenedores respectivos tendrán el carácter de fideicomisarios, y el Fideicomitente tendrá el carácter de fideicomitente y fideicomisario en último lugar mientras mantenga la titularidad de la constancia que acredite dicho carácter. Los Fideicomisos Emisores podrán incorporar otras partes que actúen como fideicomisarios en sucesivos lugares después de los Tenedores, cuando otorguen garantías y/o apoyos crediticios a las distintas emisiones de Certificados Bursátiles Fiduciarios a través de la BMV.

Simultáneamente con la suscripción y emisión de los Certificados Bursátiles Fiduciarios de que se trate, en la fecha de emisión de los mismos, los Fideicomitentes transmitirán al Fiduciario la propiedad y titularidad de los Derechos de Cobro correspondientes de que se trate, tras lo cual el Fiduciario adquirirá y ejercerá la propiedad y titularidad de dichos Derechos de Cobro en beneficio de los Tenedores. El Agente Estructurador e Intermediario Colocador llevará a cabo la oferta pública de los Certificados Bursátiles Fiduciarios a través de la Bolsa.

De acuerdo con los Derechos de Cobro que los Fideicomitentes transfieran al Fiduciario en oportunidad de la constitución de cada Fideicomiso Emisor, y con carácter adicional a las responsabilidades que los Fideicomitentes asuman en dicho momento, los Fideicomitentes se responsabilizarán por la existencia y legitimidad de los Derechos de Cobro, respondiendo en consecuencia respecto de los mismos en los términos del Artículo 2119 del Código Civil Federal de México. Asimismo, los Fideicomitentes, con la colaboración del Fiduciario, llevará a cabo todos los actos que resulten necesarios a fin de perfeccionar la transferencia de los Derechos de Cobro conforme a la naturaleza de los mismos.

#### Inversiones y Gastos.

El Patrimonio Fideicomitado será invertido de conformidad con lo que establezca el Fideicomiso Emisor correspondiente. Cada Fideicomiso Emisor establecerá la manera en que se cubrirán los gastos asociados a ellos y a las emisiones de Certificados Bursátiles Fiduciarios realizadas a través de los mismos. Por el desempeño de sus funciones conforme al Contrato Marco y al respectivo Contrato de Fideicomiso el Fiduciario tendrá derecho a percibir una contraprestación en la forma y con la periodicidad que se establezca en cada uno de los Contratos de Fideicomiso.

#### Documentos Complementarios

Documentos Complementarios suscritos sin el consentimiento de los Tenedores. El Fiduciario podrá, de conformidad con las instrucciones del Fideicomitente y a cargo de éste, periódicamente y en cualquier momento suscribir documentos complementarios al Contrato Marco o a cualquier Contrato de Fideicomiso (un “Documento Complementario”) para uno o más de los siguientes propósitos:

- (i) sumar a los compromisos de los Fideicomitentes aquellos compromisos, condiciones y disposiciones adicionales que el Representante Común proponga para la protección de los Tenedores;
- (ii) implementar la designación y aceptación del fiduciario sustituto;
- (iii) salvar cualquier ambigüedad, corregir o complementar cualquier disposición que pueda resultar defectuosa o inconsistente con cualquiera de las demás disposiciones del Contrato Marco y/o de cualquier Contrato de Fideicomiso y/o documento complementario, o establecer cualquier otra disposición con respecto a asuntos o cuestiones que surjan de las operaciones contempladas en el Contrato Marco y/o cualquier Contrato de Fideicomiso y/o documento complementario siempre que no fueran inconsistentes con las disposiciones de los mismos y, en opinión de un asesor legal, no afecten adversamente los intereses de los Tenedores; e
- (iv) introducir modificaciones o disposiciones complementarias en la forma que resulte necesaria o apropiada para que los Fideicomisos Emisores queden enmarcados dentro de la Ley de Instituciones de Crédito, la Ley del Mercado de Valores y la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito y sus normas reglamentarias o cualquier norma futura que reemplace a las anteriores.

Cuando haya lugar a ello de conformidad con las disposiciones legales aplicables, las modificaciones a los términos del Programa y de los Fideicomisos Emisores y los Certificados Bursátiles Fiduciarios deberán ser hechas del conocimiento del Representante Común y del público inversionista dentro de los plazos y por los medios que señalen las disposiciones citadas.

## **VI. DESCRIPCIÓN DE LAS FIDEICOMITENTES**

### **1. Historia y Desarrollo de las Fideicomitentes**

AV Promotora S.A. de C.V. ("AVP") es la compañía cuyas subsidiarias son empresas creadas con la finalidad específica de llevar a cabo el desarrollo y negocio de centros comerciales.

AVP es parte de un grupo de empresas dedicadas al desarrollo, comercialización y administración de Centros Comerciales que operan bajo en nombre comercial de Grupo Acosta Verde ("GAV").

#### ***Domicilio y Ubicación de sus Principales Oficinas***

Las Oficinas Corporativas de GAV, se encuentran localizadas en Cerro de Picachos 770 Colonia Obispado C.P. 64060, Monterrey, Nuevo León, México.

### **2. Descripción del Negocio**

#### **2.1 Actividad Principal**

GAV tiene un equipo administrativo y una estructura organizacional con las habilidades y flexibilidad necesaria para detectar las oportunidades del mercado de Centros Comerciales eficientemente. La administración del grupo combina un equipo de trabajo joven con Directores de gran experiencia. A través de más de dos décadas de llevar a cabo desarrollos y administración de propiedades en México y haber pasado por períodos de recesión y alta inflación, Grupo Acosta Verde ha continuado con el desarrollo, construcción, administración y arrendamiento de propiedades en todo el país.

Esta historia corporativa es la evidencia de la habilidad de Grupo Acosta Verde para tomar ventaja de uno de los mercados de bienes raíces más dinámicos de América Latina.

Grupo Acosta Verde es pionero en México al detectar oportunidades de desarrollo comercial en las áreas de rápido crecimiento demográfico y ofrece un concepto en Centros Comerciales de compras y entretenimiento donde el papel de locales ancla lo representa la tienda de autoservicio y las salas de cines.

Desarrollando Centros Comerciales, Grupo Acosta Verde convierte el hecho de "ir de compras" en una actividad natural, placentera y cómoda para los clientes cumpliendo con sus necesidades de consumo ya que siempre busca una mezcla comercial interesante, balanceada y variada. De la misma forma, genera un ambiente de trabajo agradable para los locatarios de los Centros Comerciales y sus empleados.

Los Desarrollos Comerciales de Grupo Acosta Verde son Centros Comerciales de éxito y gran agrado tanto de sus consumidores, como de locatarios gracias a su diseño, comodidad y el manejo y administración óptimos de las plazas.

La filosofía de Grupo Acosta Verde es tener relaciones a largo plazo con clientes, inversionistas y socios, y se logra gracias al compromiso con trabajo y mejora continua en procesos y servicios en todas las áreas.

La visión vanguardista y capacidad de análisis en los proyectos, la experiencia, creatividad y dinamismo distinguen la pasión por crecimiento e impulsa día a día a servir mejor a la comunidad.

## 2.2 Canales de Distribución

GAV ha desarrollado oportunidades comerciales en las áreas de rápido crecimiento demográfico y se ha caracterizado por ofrecer un nuevo concepto en centros comerciales, donde el papel de locales ancla está representado por una tienda de autoservicio y salas de cines.

La Empresa ha ubicado estratégicamente los centros comerciales en áreas urbanas de clases económicas C y D pero con un creciente poder adquisitivo

## 2.3 Patentes, Licencias, Marcas y Otros Contratos

Grupo Acosta Verde detenta varias marcas registradas, tales como Sendero Centro Comercial, Plaza Periférico, Las Torres, entre otras. El siguiente recuadro que las marcas propiedad del Grupo:

Marca Registrada	Uso
Sendero	Centros Comerciales
Las Torres	Centros Comerciales
Plaza Periférico	Centros Comerciales
Sendero Centro Comercial	Centros Comerciales
Plaza Sendero	Centros Comerciales
Acosta Verde	Marca Corporativa
Cine Planet	Cines

Todas las marcas asociadas con el giro del Grupo son propiedad del Grupo.

A continuación se pueden ver los centros comerciales que son propiedad de Grupo Acosta Verde, los que administra, los que ha desarrollado y las aperturas para el 2007.



## 2.4 Principales Clientes

Los líderes de mercado como Soriana, Cinépolis, Famsa, CIE, Woolworth y Coppel, por citar algunos, reconocen la capacidad de Grupo Acosta Verde en detectar y analizar las oportunidades de desarrollo y crecimiento comercial y, por esta razón, están presentes en sus proyectos en diferentes puntos de la República Mexicana.

Entre los principales clientes de los centros comerciales propiedad de GAV, se encuentran Administradora Mexicana de Hipódromo, S.A. de C.V.; Radio Shack de Mexico, S.A. de C.V.; La Ciudad de Paris, S.A. de C.V., Farmacias Benavides, S.A. de C.V.; Radio Movildipsa, S.A. de C.V.; Kentucky Fried Chicken de Mexico S. de R.L. de C.V. Cinemas de la República, S.A. de C.V.; Coppel, S.A. de C.V.; Maskotymundo, S.A. de C.V.; Cafeterías Toks, S.A. de C.V.; Italian Coffee, S.A. de C.V., Burger King Mexicana, S.A. de C.V. así como sucursales bancarias, entre otros.

A la fecha del presente Prospecto, no existe dependencia de algún cliente, ya que los ingresos están muy diversificados, y el único cliente con una participación mayor al 10% en los ingresos totales por rentas de GAV es Cinemas de la República, S.A. de C.V. (Cinepolis)



## 2.5 Legislación Aplicable y Situación Tributaria

GAV es una Sociedad Anónima de Capital Variable regida por las Leyes de Los Estados Unidos Mexicanos; está regulada por la Ley General de Sociedades Mercantiles, el Código de Comercio y la legislación común aplicable.

Es contribuyente del Impuesto Sobre la Renta de acuerdo al Título II de la Ley del Impuesto sobre la Renta, el Impuesto al Activo y el Impuesto al Valor Agregado, conforme las leyes aplicables.

La Empresa no está sujeta a ningún régimen especial de tributación y no se encuentra sujeta a ninguna auditoría por parte de las autoridades de hacienda.

Leyes que regulan la operación de GAV en materia fiscal y legal:

- Ley de Ingresos de la Federación
- Ley del Impuesto Sobre la Renta (ISR) y su Reglamento
- Ley del Impuesto al Activo (IMPAC) y su Reglamento

- Ley del Impuesto al Valor Agregado (IVA) y su Reglamento
- Código Fiscal de la Federación (CFF) y su Reglamento
- Ley del Servicio de Administración Tributaria (SAT)
- Reglamento Interior del Servicio de Administración Tributaria
- Resolución Miscelánea Fiscal
- Código de Comercio.
- Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito.
- Ley General de Sociedades Mercantiles.
- Código Civil Federal y Estatales.
- Código de Procedimientos Civiles.
- Ley del Equilibrio Ecológico y Protección al Ambiente
- Ley del Instituto Nacional de Antropología e Historia.
- Ley de la Propiedad Industrial.
- Ley de Desarrollo Urbano (Estatales)
- Ley de Catastro (Estatales)
- Ley que regula el Régimen de Propiedad en Condominio (Estatales)
- Leyes y Reglamentos de Construcción (Estatales)

## 2.6 Recursos Humanos

GAV cuenta con un staff de 117 empleados laborando en oficinas corporativas y 151 empleados dentro de los centros comerciales propios y/o administrados, con un total de 268 empleados. El personal que colabora en Grupo Acosta Verde, es personal altamente calificado, orientado a resultados y con un fuerte compromiso hacia la Compañía.

Empleados Grupo Acosta Verde		
AREA	DEPARTAMENTO	Total
DIRECCION DE ADMON Y FINANZAS	Administración	3
	Contabilidad	9
	Dirección	1
	Finanzas	3
	Fiscal	2
	Recursos Humanos	16
	Sistemas	5
	Tesorería	3
Total ADMON Y FINANZAS		42

DIRECCION DE CONSTRUCCION	Control De Obra	6
	Costos Y Presupuesto	1
	Dirección De Construcción	2
	Gerencia De Proyectos	3
	Tramites	1
<b>Total CONSTRUCCION</b>		<b>13</b>
DIRECCION COMERCIAL	Centros Comerciales	2
	Cobranza	9
	Dirección Comercial	1
	Legal	2
	Servicio Al Cliente	1
<b>Total DIRECCION COMERCIAL</b>		<b>15</b>
DIRECCION GENERAL	Dirección General	4
<b>Total DIRECCION GENERAL</b>		<b>4</b>
GERENCIA DISEÑO	Área Técnica	3
	Gerencia Diseño	1
	Materiales Y Acabados	2
	Presentación Y Diseño	2
	Taller	15
<b>Total GERENCIA DISEÑO</b>		<b>23</b>
DIRECCION LEGAL Y OPERACIONES	Dirección Legal y Operaciones	1
	Legal	5
<b>Total LEGAL Y OPERACIONES</b>		<b>6</b>
MERCADOTECNIA	Coordinación	4
	Creatividad	1
	Diseño Grafico	1
	Gerencia De Mercadotecnia	1
<b>Total MERCADOTECNIA</b>		<b>7</b>
NUEVOS PROYECTOS	Carruseles	1
	Gerencia De Nuevos Proyectos	1
	Legal	1
	Nuevos Proyectos	4
<b>Total NUEVOS PROYECTOS</b>		<b>7</b>
<b>Total corporativo</b>		<b>117</b>
<b>Plazas comerciales</b>		<b>151</b>
<b>Total general</b>		<b>268</b>

## 2.7 Desempeño Ambiental

GAV al ser una empresa socialmente responsable, considera los factores ambientales como un elemento importante en su toma de decisiones y refleja claramente el liderazgo de la empresa, fomentando una actitud de respeto al entorno y el uso de tecnologías amigables con el ambiente

## 2.8 Información de Mercado

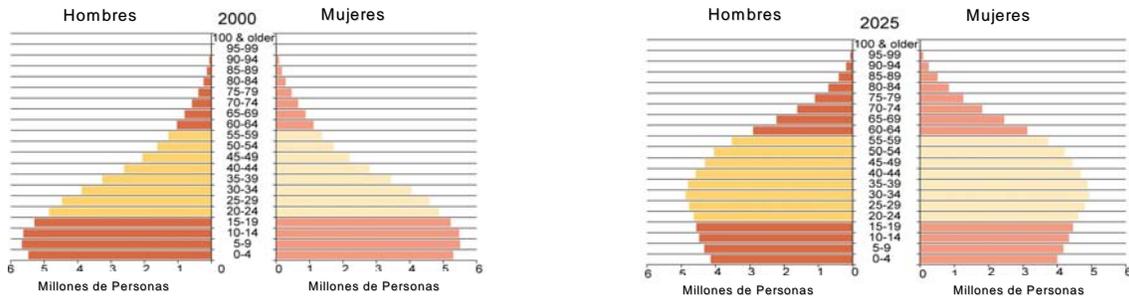
El mercado de desarrollos de Centros Comerciales ha tenido un importante crecimiento en los últimos años, principalmente en las zonas urbanas de amplia concentración poblacional. Dentro del mismo mercado se han ido especializando los mercados objetivos de acuerdo a su nivel

socioeconómico.

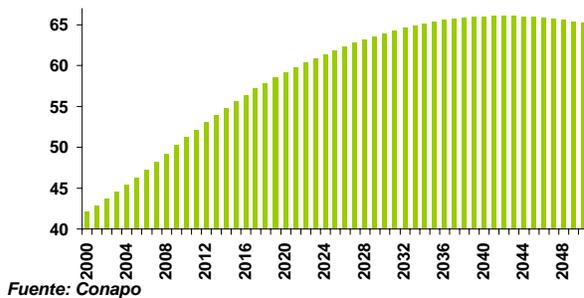
En específico Grupo Acosta Verde se ha dedicado a satisfacer la demanda del mercado de las clases económicas C y D, ofreciendo un concepto donde el papel de locales ancla está representado por una tienda de autoservicio y salas de cines.

Las ciudades que son mercados meta de Grupo Acosta Verde, así como sus sub-mercados se han beneficiado substancialmente en periodos recientes de las tendencias demográficas (incluyendo población y crecimiento en el empleo).

### Pirámide Poblacional para el año 2000 y 2025 (Millones de Personas)

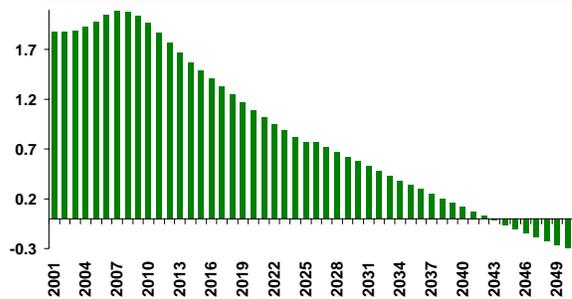


### Evolución de la PEA (Millones de Personas)



Fuente: Conapo

### Crecimiento Anual de la PEA (%)



Grupo Acosta Verde es un reconocido líder en la industria que ha probado seguir, identificar y responder a las tendencias de los consumidores y sus preferencias. Así, sus Centros Comerciales se han convertido en puntos destino en sus áreas de influencia al atraer a más de 90 millones de visitantes en el 2006.

El concepto de Centros Comerciales de Grupo Acosta Verde ha ayudado a conducir la evaluación de la industria de Centros Comerciales en México. Cuando Grupo Acosta Verde entró por primera vez a la industria, los Centros Comerciales eran relativamente unos pequeños conjuntos de tiendas abasteciendo principalmente a las colonias cercanas a ellos. Así, anticipando y respondiendo a las tendencias del mercado, la compañía ha sido líder en el desarrollo de Centros Comerciales, los cuales atraen consumidores de las áreas urbanas en los que se encuentran localizados por dos motivos principales, la variedad de servicios y tiendas que ofrecen así como por la seguridad, comodidad y el buen mantenimiento de los inmuebles. Asimismo, Grupo Acosta Verde ha establecido dentro de sus Centros Comerciales zonas de esparcimiento al incluir restaurantes, cines y centros orientados al entretenimiento para jóvenes los cuales mejoran el flujo de compradores a las áreas de venta de los Centros Comerciales.

Como resultado Grupo Acosta Verde ha crecido desde sus inicios, buscando constantemente nuevos nichos de mercado. Gracias a su operación estratégica, Grupo Acosta Verde se ha convertido en uno de los desarrolladores más sólidos, respetados y dinámicos de México.

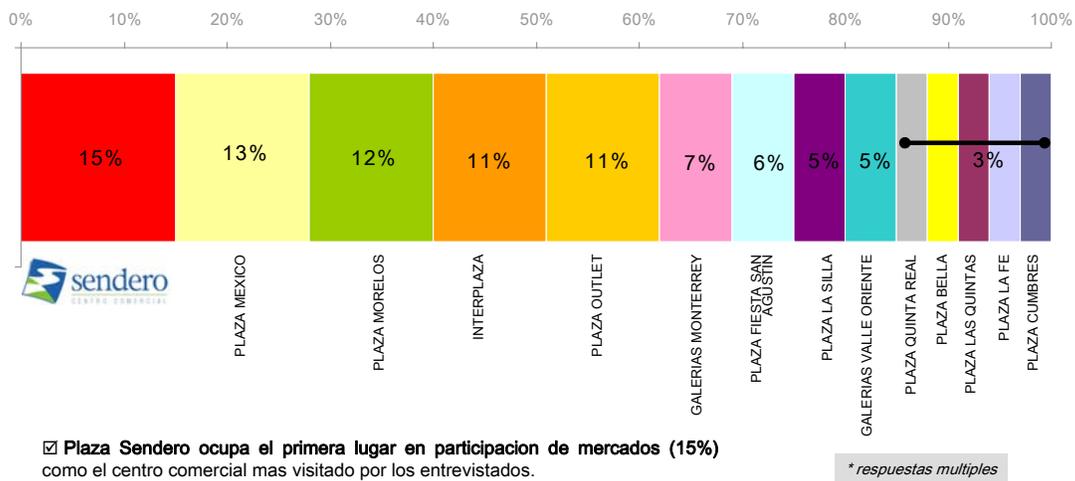
### 2.8.1 Participación de Mercado

GAV contrató a los servicios de OvalBox, un tercero independiente, para llevar a cabo un estudio de mercado en junio de 2006. A continuación, se presentan un resumen de los resultados de dicho estudio, donde se puede apreciar que los Centros Comerciales de GAV a esa fecha, se encontraban dentro de los primeros cinco lugares comparando contra otros competidores de la misma área geográfica.

GRAFICA IX. CENTROS COMERCIALES VISITADOS / GLOBAL

N=2,137

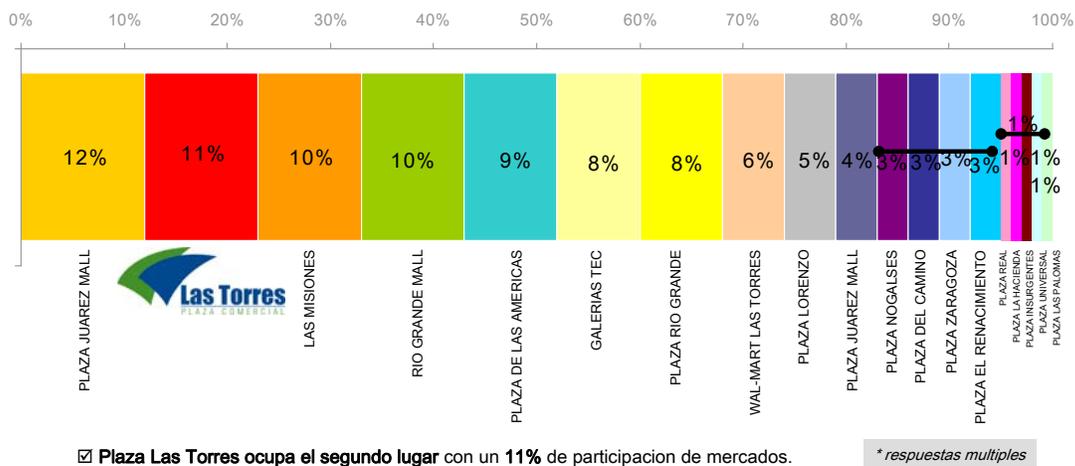
De los siguientes, ¿Cual o cuales CENTROS COMERCIALES conoce o ha visitado? (Seleccionar todas las posibles opciones)



GRAFICA IX. CENTROS COMERCIALES VISITADOS / GLOBAL

N=2,981

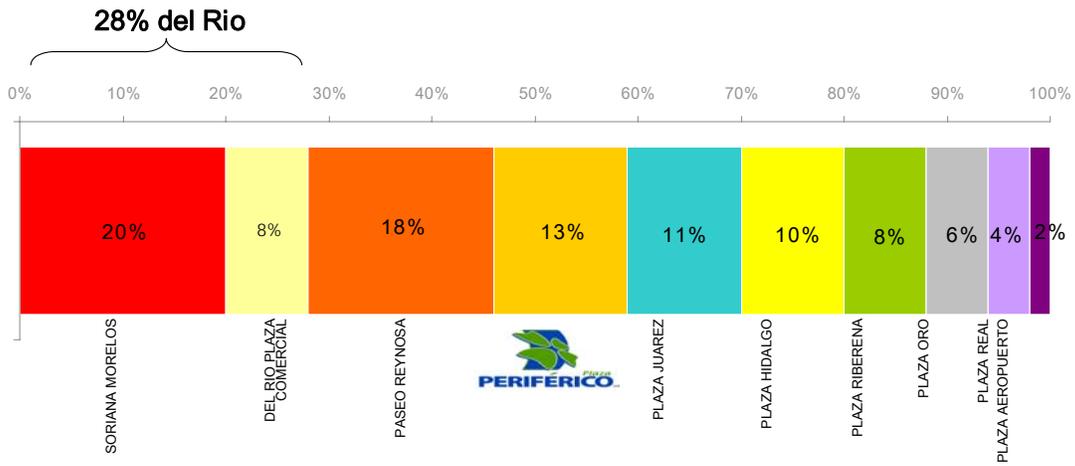
De los siguientes, ¿Cual o cuales CENTROS COMERCIALES conoce o ha visitado? (Seleccionar todas las posibles opciones)



GRAFICA IX. CENTROS COMERCIALES VISITADOS / GLOBAL

N=1,903

De los siguientes, ¿Cual o cuales CENTROS COMERCIALES conoce o ha visitado? (Seleccionar todas las posibles opciones)

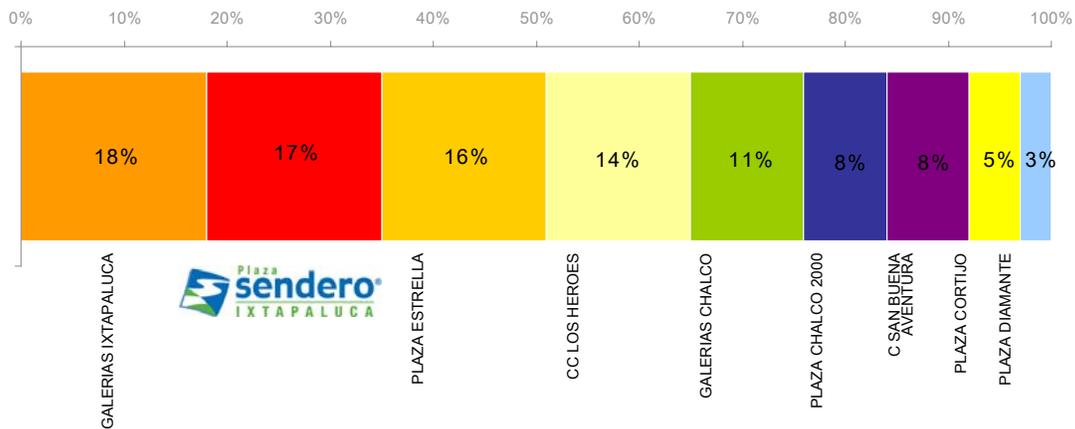


☑ Plaza Periferico ocupan el tercer lugar en participacion de mercado global.

GRAFICA IX. CENTROS COMERCIALES VISITADOS / GLOBAL

N=1,784

De los siguientes, ¿Cual o cuales CENTROS COMERCIALES conoce o ha visitado? (Seleccionar todas las posibles opciones)



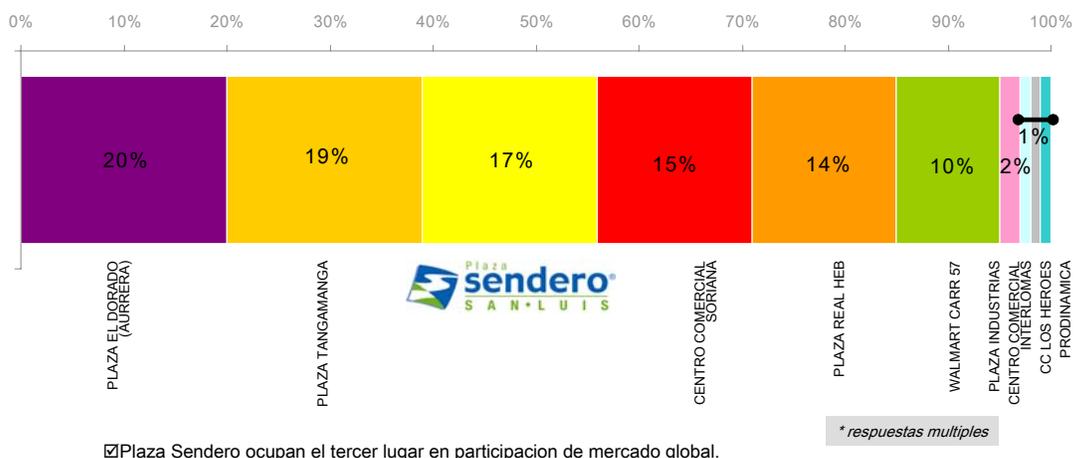
\* respuestas multiples

☑ Plaza Sendero Ixtapaluca ocupa el segundo lugar en participacion de mercados.

GRAFICA IX. CENTROS COMERCIALES VISITADOS / GLOBAL

N=1,881

De los siguientes, ¿Cual o cuales CENTROS COMERCIALES conoce o ha visitado? (Seleccionar todas las posibles opciones)



## 2.8.2 Análisis de Estrategia Operativa

La administración de Grupo Acosta Verde constantemente se encuentra en la revisión de los activos del grupo. Dichas revisiones generan planes tanto operativos como de capital, que junto con la información generada por administradores locales, ayudan a la dirección de la compañía a identificar oportunidades de inversión las cuales la dirección del grupo piensa le puedan generar oportunidades de crecimiento a largo plazo. Así, Grupo Acosta Verde desarrolla centros comerciales con una visión de una efectiva operación a largo plazo.

La estrategia operativa de Grupo Acosta Verde consiste en crear valor agregado alrededor de cada uno de sus centros comerciales y así capturar consumidores que le generen a sus arrendatarios mayores ventas; lo anterior provoca que los comerciantes locales desarrollen conceptos que creen sinergias con los centros comerciales. Así mismo, la estrategia operativa de Grupo Acosta Verde involucra el desarrollo constante de nuevos conceptos de comercio al menudeo que mantiene sus centros comerciales a la vanguardia. Debido en parte a la anterior estrategia del grupo, consistentemente varias marcas exitosas han empezado a abrir sus tiendas en centros comerciales propiedad de Grupo Acosta Verde.

En conclusión, Grupo Acosta Verde es reconocido en su ramo por su habilidad, creatividad, amplia experiencia en diversas áreas de negocios y una gran sensibilidad para detectar oportunidades de mercado.

## 2.9 GAV como Desarrollador, Promotor y Cobrador

Grupo Acosta Verde esta comprometido con la adquisición de propiedades, desarrollo, administración y expansión de los ingresos producto de las propiedades principalmente centros comerciales. Desde que fue fundado, ha sido pionero en el desarrollo de Centros Comerciales en México. Grupo Acosta Verde es uno de los desarrolladores, administradores y propietarios más importantes del país.

Grupo Acosta Verde ha desarrollado procedimientos operativos superiores, controles financieros, sistemas de información y programas de entrenamiento, los cuales afectan positivamente el desempeño de la compañía. La estrategia operativa de la compañía tiene su fundamento en los siguientes factores:

**Espíritu emprendedor:** La administración esta enfocada en conocer sus metas operacionales. Sin embargo siempre esta buscando nuevos retos para superar los logros previos y conseguir estándares más altos en calidad que le permitan mantener el liderazgo en el mercado.

**Visión estratégica:** La administración tiene una visión estratégica para determinar y ejecutar los planes de crecimiento que proporcionen rendimientos favorables y perspectivas de crecimiento a largo plazo.

**Capacidad de Investigación:** La administración considera que tiene las habilidades para desarrollar investigación de mercado y determinar oportunidades de inversión. Grupo Acosta Verde divide las ciudades que son consideradas mercado meta en numerosos sub-mercados para diferentes propósitos de análisis. Grupo Acosta Verde y sus empresas filiales cuentan con personal que dedica tiempo considerable a la investigación basado en análisis de sub-mercados y son supervisados por los directivos de la compañía.

**Desarrollos de Calidad:** Una marca distintiva de Grupo Acosta Verde siempre ha sido su búsqueda por la calidad. Grupo Acosta Verde es una empresa comprometida con la calidad. Su búsqueda constante por la calidad ha logrado crear una imagen de credibilidad para sus socios, arrendatarios e inversionistas a lo largo de los años.

**Socios Exitosos:** En Grupo Acosta Verde contamos con socios exitosos. El *know-how* y la excelencia en sus desarrollos han forjado fuertes alianzas estratégicas entre Grupo Acosta Verde y sus socios, incluyendo socios de negocios y proveedores de servicios.

## 2.9 Administración de los Centros Comerciales

La administración de todos los centros comerciales de las Fideicomitentes se lleva a cabo bajo un régimen de condominio que tiene sustento en cada Estado de la República según sea el caso. En dicho régimen, se regulan los siguientes temas:

- ✓ Distribución del gasto
  - ✓ Administrador
  - ✓ Facultades del administrador
  - ✓ Sesiones del Comité de Vigilancia
- 
- **Administrador.-** la administración para cada uno de los condominios de los Centros Comerciales está a cargo de asociaciones civiles que a su vez, han contratado los servicios de Centros Comerciales Eficientes (“CCE”), empresa de GAV, a través de un contrato de administración. La asesoría provista por CCE incluye, sin limitar, los parámetros de seguridad, la administración de los recursos propiedad del el condominio, la subcontratación de servicios como seguridad, limpieza, mantenimiento y jardinería.
  - **Cuota de Mantenimiento.-** Los inquilinos o arrendatarios de los centros comerciales pagan directamente su cuota de mantenimiento a la asociación civil responsable de administración del Centro Comercial. En promedio, la cuota de mantenimiento asciende a aproximadamente un 20% sobre el valor de la renta. Esta cuota de mantenimiento incluye la publicidad, gastos de nómina de la administración, luz, agua, seguridad, mantenimiento, aire acondicionado, vigilancia.
  - **Comité de Vigilancia.-** figura que representa a los condóminos y que se encarga de vigilar la correcta administración y operación del centro comercial. Está conformado por los condóminos previamente seleccionados y ratificados mediante asamblea.

## 2.10 Estructura Corporativa

Grupo Acosta Verde tiene un capital y una estructura corporativa conformada por las siguientes subsidiarias: AV Promotora, S.A. de C.V. (“AVP”) Centros Comerciales Eficientes, S.A. de C.V. y Soluciones de Inversión, S.A. de C.V.



A su vez AVP es la compañía dedicada al desarrollo de Centros Comerciales, comprometida directamente y mediante sus subsidiarias en el desarrollo y expansión de Centros Comerciales a lo largo del país.

## 2.11 Descripción de Principales Activos

El portafolio de propiedades y administración de centros comerciales de Grupo Acosta Verde tiene un total de 699,137 metros cuadrados de área total de venta. Actualmente tiene 2 proyectos en construcción, así como una importante reserva territorial para futuros desarrollos.

Los Centros Comerciales en propiedad y administración de Grupo Acosta Verde cuentan con las siguientes características:

- **Ubicación-** Están estratégicamente localizados en áreas urbanas con un creciente poder adquisitivo.
- **Tamaño-** De los Centros Comerciales que se encuentran en operación, existe un rango de área total de venta de 9,515 a 56,387 metros cuadrados. El Centro Comercial más pequeño, Plaza Pablo Livas, tiene 11 tiendas y ninguna isla mientras que el más grande de ellos es Plaza Sendero Ixtapaluca tiene 145 tiendas y 24 islas. De todos los centros comerciales, 15 de ellos son cerrados y uno es una plaza abierta, (Plaza Pablo Livas).
- **Mezcla de arrendatarios-** Lo conforman un total de 1,902 tiendas e islas operadas por los arrendatarios bajo aproximadamente 112 marcas comerciales.
- **Productividad-** Los Centros Comerciales de Grupo Acosta Verde se encuentran dentro de los más productivos del país (medidos por medio de las ventas promedio por metro cuadrado).

El portafolio total administrado y en propiedad de la compañía consiste en 16 Centros Comerciales. De estos Centros Comerciales, Grupo Acosta Verde tiene participación en 9 de ellos, mientras que los otros 7 son solamente administrados por el Grupo. Es precisamente esta diversidad de mercados la que le provee a la empresa de un amplio panorama de clientes los cuales van de tiendas o comercios locales a tiendas departamentales.

Al 31 de diciembre de 2006, GAV tiene participación en 9 Centros Comerciales, en todos ellos con una participación mayor o igual al 50%, dichos Centros Comerciales son:

Centro Comercial / Compañía	Ubicación	Participación AVP	Área de Construcción (m <sup>2</sup> )	Área Total de Venta (m <sup>2</sup> )	Área Total de Venta propiedad de AVP (m <sup>2</sup> )
Plaza Sendero Toluca	Toluca, Edo. Mex.	65%	58,174	41,631	18,236
Plaza Sendero Querétaro	Querétaro, Qro.	50%	50,263	38,545	9,886
Plaza San Roque	Cd. Juárez N.L.	65%	37,267	24,600	4,477
Plaza Sendero Hermosillo	Hermosillo Son.	50%	57,682	43,755	14,065
Sendero Centro Comercial	Monterrey, Nuevo León	100%	60,477	46,490	15,334
Las Torres Plaza Comercial	Cd. Juárez, Chihuahua	65%	55,910	42,989	19,064
Centro Comercial Plaza Periferi	Reynosa, Tamaulipas	65%	70,035	51,591	13,829
Plaza Sendero Ixtapaluca	Ixtapaluca, Estado de México	76%	59,254	46,159	18,643
Plaza Sendero San Luis	San Luis Potosí, S.L.P.	76%	54,614	42,928	17,925

### **2.13 Procesos Judiciales, Administrativos o Arbitrales**

A la fecha GAV no tiene ni ha tenido ningún proceso judicial en contra. La dirección de cobranza de GAV ha estado involucrada en procesos administrativos relacionados con el desarrollo de sus actividades. En todos los casos, los procesos han sido iniciados por dicha dirección para exigir el cumplimiento por parte de sus arrendatarios. Desde el punto de vista de GAV, considerando el número de procesos, no existe especial preocupación y aún en el supuesto de que no se resuelvan en forma favorable, GAV anticipa que no tendrán un efecto adverso significativo en su negocio, ya que si los arrendatarios no se ponen al corriente, se procederá a la evicción del local, procediendo a rentar el local al siguiente arrendatario interesado.

A la fecha, la Compañía no se encuentra en alguno de los supuestos establecidos en los artículos 9 y 10 de la Ley de Concursos Mercantiles, y no se ha declarado, planea declararse o ha sido declarada en concurso mercantil.

## VIII. ADMINISTRACIÓN

### 1. Operaciones con Personas Relacionadas y Conflicto de Intereses

GAV no tiene celebradas operaciones de crédito con personas relacionadas, y por tanto, no existen conflictos de intereses.

### 2. Administradores y Accionistas

La administración y representación de Grupo Acosta Verde están confiadas a un consejo de administración integrado por 3 consejeros propietarios, 4 independientes y 2 relacionados, mismo que se formó el 7 de Mayo del 2006 sin que se haya acordado el periodo de duración de dicha designación.

Conforme a los estatutos vigentes de Grupo Acosta Verde, el consejo de administración designó a los Consejeros propietarios con facultades amplias para llevar a cabo el negocio de la misma. Adicionalmente el consejo de administración está facultado para nombrar a los principales funcionarios de Grupo Acosta Verde.

Para que las sesiones del consejo sean válidas, se requerirá la asistencia de la mayoría de sus miembros y sus resoluciones serán válidas cuando se tomen por la mayoría de los votos presentes.

Actualmente el consejo de administración de Grupo Acosta Verde se encuentra integrado de la siguiente forma:

Miembros del Consejo de Administración:

#### **Nombre Tipo de Consejero**

Jesús Acosta Verde	Propietario
Jesús Adrián Acosta Castellanos	Propietario
Diego Acosta Castellanos	Propietario
Alfredo Livas Cantú	Independiente
Ramiro Villarreal Morales	Independiente
Angel Manuel Sama Treviño	Independiente
Carlos Salazar Lomelín	Independiente
Jaime Humberto Corona González	Consejero relacionado
José Antonio Fuentes Pro	Consejero relacionado

### 3. Principales Funcionarios

Los Directores de Grupo Acosta Verde participan día a día en la compañía mediante la administración estratégica de la misma, incluyendo investigación, análisis de inversión, adquisiciones, desarrollo, construcción, administración de activos, servicios contables y legales. Mediante Grupo Acosta Verde, las empresas filiales tienen acceso a los servicios y recursos de la operación completa de la compañía. Los Directores tienen amplia experiencia en el desarrollo y administración de bienes raíces en México, así mismo cuentan con un equipo de trabajo con liderazgo, habilidades operativas y experiencia para supervisar las operaciones de la compañía.

En la Tabla III A se presenta la posición de cada uno de los Directores de Grupo Acosta Verde

Nombre	Edad	Posición
Jesús Acosta Verde	61	Presidente
Jesús Adrian Acosta Castellanos	29	Director General de Centros Comerciales
Miguel Angel Reyes Vidales	50	Director de Construcción
José Antonio Fuentes Pro	40	Director de Jurídico y Operaciones
Jaime Corona González	31	Director de Administración y Finanzas
Juan Pedro Rivera	39	Director de Administración de Centros Comerciales

Tabla III A. Posiciones de los Directores de la compañía.

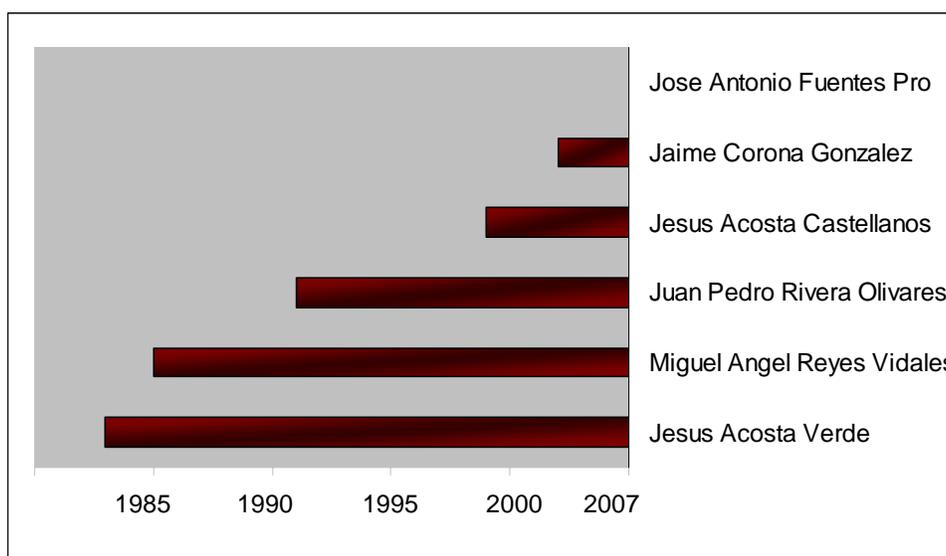


Figura III A. Directores de Grupo Acosta Verde y tiempo de experiencia en el mercado.

Enseguida, presentamos una breve biografía de cada Director de la compañía.

### Jesús Acosta Verde

Presidente de Grupo Acosta Verde desde 1985 (Grupo Acosta Verde comenzó a desarrollar centros comerciales desde 1985 bajo razones sociales que ya no existen o está fuera de operación, actualmente, la razón social bajo la cual se denomina GAV es Valores Integrales Inmobiliarios, S.A. de C.V., creada el 15 de noviembre de 2001) El Arq. Acosta Verde es considerado uno de los desarrolladores más importantes de Centros Comerciales de México. Estudio la carrera de Arquitectura en la Universidad Autónoma de Nuevo León y actualmente es miembro del colegio de Arquitectos de Nuevo León.

### Jesús Acosta Castellanos

Director General de Centros Comerciales del Grupo desde el año 2001. Antes de desempeñar este puesto fue el Director Ejecutivo de SoloAccion.com un proveedor de información basado en Internet y también se desempeñó como Analista Financiero en Violy, Byorum y Asociados un

banco de inversión localizado en Nueva York. Jesús Adrián Acosta Castellanos tiene el grado de Licenciado en Administración de Empresas en el ITESM.

### **Miguel Ángel Reyes Vidales**

Director de Nuevos Proyectos de Centros Comerciales de Grupo Acosta Verde desde 1987. El Arq. Reyes es el responsable de la planeación y dirección de todos los proyectos y actividades de construcción. Antes de desempeñar dicho puesto en nuestra compañía, fue Administrador de Proyectos de Constructora Veredalta (1985-1987) y Contrusol (1982-1983) y trabajo para E. Siller Valuadores Asociados (1983-1985). Estudio la carrera de Arquitectura en la Universidad Autónoma de Nuevo León.

### **José Antonio Fuentes Pro**

Director Jurídico de Grupo Acosta Verde desde 2007. Graduado de la Universidad Regiomontana, cuenta con una Maestría en Derecho Corporativo Internacional de la Universidad de Monterrey en conjunto con la Universidad de Houston, también cuenta con un Diploma en el Programa de Management para abogados de la Universidad de Yale. En el ámbito profesional se ha desarrollado en diferentes sectores tales como el de la construcción, sector energético, telecomunicaciones y el de transporte urbano, en renombradas empresas tales como Grupo Ponce, Grupo Protexa, Aceros Monterrey y Siemens, siendo responsable de las relaciones jurídicas con corporaciones como PEMEX, Luz y Fuerza del Centro, CFE e el IMSS entre otras. También es miembro de la Barra Mexicana del Colegio de Abogados en la Ciudad de México

### **Jaime Corona**

Director de Administración y Finanzas. Antes de formar parte de Grupo Acosta Verde fue Gerente de Finanzas en Promotora Ambiental y Tesorero Corporativo de Proeza. El C.P. Corona tiene el grado de Contador Público del ITESM y una maestría en Administración Internacional en la Universidad de Thunderbird.

### **Juan Pedro Rivera**

Director de Operaciones, responsable de la Comercialización de los Centros Comerciales del Grupo. Anteriormente fue Director del Grupo Inmobiliario Salinas y Rocha. Tiene el grado de Contador Público de la Universidad Regiomontana.

## **4. Accionistas**

Actualmente, los accionistas de GAV son los siguientes:

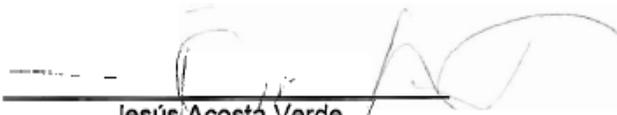
### **Estructura Accionaria de Grupo Acosta Verde**

<b>Nombre</b>	<b>Participación Accionaria</b>
Jesús Acosta Verde	70.0%
Jesús Adrian Acosta Arellanos	15.0%
Diego Acosta Castellanos	15.0%

## IX. PERSONAS RESPONSABLES

Los suscritos manifestamos bajo protesta de decir verdad, que en el ámbito de nuestras respectivas funciones, preparamos la información relativa a la Fideicomitentes contenida en el presente Prospecto, la cual, a nuestro leal saber y entender, refleja razonablemente su situación. Asimismo, manifestamos que no tenemos conocimiento de información relevante que haya sido omitida o falseada en este Prospecto o que el mismo contenga información que pudiera inducir a error a los inversionistas.

AV Promotora, S.A. de C.V.  
y Subsidiarias



---

Jesús Acosta Verde  
Director General



---

Jaime H. Corona González  
Director de Finanzas



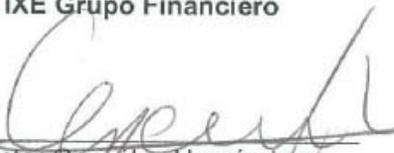
---

José Antonio Fuentes Pro  
Director Jurídico

Los suscritos manifiestan bajo protesta de decir verdad, que su representada en su carácter de Agente Estructurador e Intermediario Colocador, ha realizado la investigación, revisión y análisis del negocio del Emisor, así como participado en la definición de los términos de la oferta pública y que a su leal saber y entender, dicha investigación fue realizada con amplitud y profundidad suficientes para lograr un entendimiento adecuado del negocio. Asimismo, su representada no tiene conocimiento de información relevante que haya sido omitida o falseada en este Prospecto o que el mismo contenga información que pudiera inducir a error a los inversionistas.

Igualmente, su representada está de acuerdo en concentrar sus esfuerzos en alcanzar la mejor distribución de Certificados Bursátiles materia de la oferta pública, con vistas a lograr una adecuada formación de precios en el mercado y que ha informado a la emisora el sentido y alcance de las responsabilidades que deberá asumir frente al público inversionista, las autoridades competentes y demás participantes del mercado de valores, como una sociedad con valores inscritos en el RNV y en la BMV.

**IXE Casa de Bolsa, S.A. de C.V.**  
**IXE Grupo Financiero**



---

Victor Gonzalez Hernández  
Representante Legal



---

José Trinidad Hernández  
Representante Legal

El suscrito manifiesta bajo protesta de decir verdad, que a su leal saber y entender, la emisión y colocación de los valores cumple con las leyes y demás disposiciones legales aplicables. Asimismo, manifiesta que no tiene conocimiento de información jurídica relevante que haya sido omitida o falseada en este Prospecto o que el mismo contenga información que pudiera inducir a error a los inversionistas.

**Mijares, Angoitia, Cortés y Fuentes, S.C.**



Patricio Trad  
Socio

## **X. ANEXOS**

- 1. Opinión Legal**
- 2. Contrato Marco**

**SOCIOS**  
JAIME CORTÉS ROCHA  
PABLO MIJARES ORTEGA  
FRANCISCO PUENTES OSTOS  
FERNANDO DE SALVIDEA DE MIGUEL  
RICARDO MALDONADO YÁÑEZ  
JOSÉ RAZ GUZMÁN CASTRO  
CARLOS MALPICA HERNÁNDEZ  
AGUSTÍN VELÁZQUEZ GARCÍA LÓPEZ  
FERNANDO ORRANTIA DWORAK  
HORACIO DE URIARTE FLORES  
PATRICIO TRAD CEPEDA

**CONSEJEROS**  
JUAN G. MIJARES  
MARCELA FONSECA GARCÍA

**MIJARES ANGOITIA  
CORTES Y FUENTES**  
ABOGADOS Y ASESORES FISCALES

México, D.F., a 22 de febrero de 2007.

**COMISION NACIONAL BANCARIA Y DE VALORES**

Vicepresidencia de Supervisión Bursátil  
Dirección General de Emisoras  
Av. Insurgentes Sur 1971, Torre Sur, Piso 7  
Col. Guadalupe Inn  
01020 México, D.F.

**Atención:** Lic. Roberto Carvallo Álvarez y  
Dirección General de Emisoras

Hacemos referencia al programa de Certificados Bursátiles Fiduciarios (los "Certificados Bursátiles Fiduciarios") por un monto total de hasta por 750,000,000 de Unidades de Inversión (setecientos cincuenta millones de UDIS) o su equivalente en moneda nacional (el "Programa") que pretende establecer Banco Invex, S.A., Institución de Banca Múltiple, Invex Grupo Financiero, Fiduciario (la "Emisora") en su carácter de fiduciaria de distintos fideicomisos irrevocables creados al efecto de realizar las distintas emisiones al amparo del Programa, así como a la primera emisión de Certificados Bursátiles Fiduciarios a realizarse al amparo del Programa, en la que actuará como intermediario colocador Ixe Casa de Bolsa, S.A. de C.V., Ixe Grupo Financiero, (la "Primera Emisión").

En relación con el Programa y la Primera Emisión, hemos asesorado como abogados externos a AV Promotora, S.A. de C.V. ("AVP"), Desarrolladora Jarachinas, S.A. de C.V. ("DJ"), Desarrolladora Río Tijuana, S.A. de C.V. ("DRT"), Desarrolladora Inmobiliaria Las Torres, S.A. de C.V. ("DIT") y Promotora Inmobiliaria San Luis, S.A. de C.V. ("PISL"), (conjuntamente como las "Sociedades" o los "Fideicomitentes") , en su carácter de fideicomitentes bajo el contrato de fideicomiso irrevocable de emisión, garantía, administración y pago No. 584 (el "Contrato de Fideicomiso") que se celebrará a efecto de llevar a cabo la primera de las emisiones a realizarse al amparo del Programa. Los términos utilizados en mayúscula tendrán el significado que se les asigna en el proyecto de Contrato de Fideicomiso.

En nuestra función de abogados externos de estas Sociedades, hemos revisado la documentación mediante la cual se establecerá la forma y se llevará a cabo la primera de las distintas emisiones que se hagan al amparo del mismo, así como los documentos con base en los cual se formará el Contrato de Fideicomiso que emitirá los Certificados Bursátiles Fiduciarios, así como los demás documentos

relacionados con dicha emisión, a efecto de rendir una opinión de conformidad con lo previsto en el artículo 87 fracción II de la Ley del Mercado de Valores.

En este sentido, hemos revisado y opinamos sobre:

**i) De la validez y exigibilidad del Contrato Marco.**

En este sentido, hemos revisado el proyecto del contrato marco para la constitución de fideicomisos emisores (el "Contrato Marco") a ser celebrado por los Fideicomitentes y la Emisora, conforme al cual las partes acuerdan la celebración de distintos contratos de fideicomiso con el fin de que en términos del Contrato Marco Emisora lleve a cabo la emisión y oferta de Certificados Bursátiles Fiduciarios bajo el Programa.

Asumiendo que el Contrato Marco se celebre en términos substancialmente similares a los del proyecto citado, el mencionado Contrato Marco constituye un documento legal, válido y exigible para las partes bajo las leyes de los Estados Unidos Mexicanos.

**ii) De la validez y exigibilidad del Contrato de Fideicomiso, así como de la integración de su patrimonio.**

Con respecto a este punto, hemos revisado el proyecto de Contrato de Fideicomiso a ser celebrado entre los Fideicomitentes y la Emisora, y comparece JP Morgan, S.A. Institución de Banca Múltiple, J.P. Morgan Grupo Financiero, en su carácter de Representante Común de los Tenedores (el "Representante Común de los Tenedores"). En dicho contrato las partes acuerdan que la Emisora lleve a cabo la emisión y oferta de Certificados Bursátiles Fiduciarios, la administración y cobranza de los Derechos de Cobro, y garantizar las Obligaciones Garantizadas mediante la Garantía de la Emisión.

El patrimonio del Contrato de Fideicomiso se encontrará integrado por: i) el producto de la colocación de los Certificados Bursátiles Fiduciarios, el cual será aplicado en la forma y términos descritos en el Contrato de Fideicomiso; (ii) los Locales AVP y cualesquiera accesiones posteriores a la firma del Contrato de Fideicomiso, incluyendo de manera enunciativa más no limitativa, superficie, maquinaria, equipo e inventarios, en el entendido de que dichos locales se ceden únicamente para constituir parte de la Garantía de la Emisión; (iii) cualquier indemnización pagadera por alguna Aseguradora o cualquier tercero, incluyendo aquella que la autoridad gubernamental haga en caso de una expropiación sobre todo o parte de cualquiera de los Inmuebles o de los derechos que se hayan afectado al Contrato de Fideicomiso; (iv) los Derechos Fideicomisarios en el entendido de que dichos

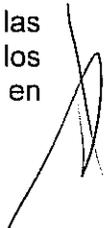
MIJARES ANGOITIA  
CORTES Y FUENTES  
ABOGADOS Y ASESORES FISCALES

Derechos se ceden únicamente para constituir la otra parte de la Garantía de la Emisión; (v) los Derechos de Cobro, con excepción de las Cantidades Excluidas; (vi) el producto de la venta o adjudicación, en su caso, derivado de la ejecución de la Garantía de la Emisión; (vii) cualquier inversión permitida de las mencionadas en la cláusula Octava en el proyecto del Contrato de Fideicomiso que se efectúe con el Patrimonio del Fideicomiso e intereses u otros ingresos que se generen de las mismas y cualquier otra inversión que el Fiduciario haga en los términos del Contrato de Fideicomiso; (viii) cualquier cantidad de dinero o interés, incluyendo las cantidades de la Cuenta General, de la Cuenta de Reserva de Intereses, la Cuenta de Inversiones, la Cuenta de Reserva de Residuales; (ix) cualquier aportación adicional de dinero que realicen los Fideicomitentes a lo largo de la Emisión en términos del Contrato de Fideicomiso y el Contrato de Cesión; y (x) cualquier cantidad y derecho derivados de los contratos relativos a los swaps, opciones sobre tasas de interés o seguros de tasas de interés.

Asumiendo que el Contrato de Fideicomiso se celebre en términos substancialmente similares a los del proyecto citado, el Contrato de Fideicomiso constituirá un documento legal, válido y exigible para las partes bajo las leyes de los Estados Unidos Mexicanos.

iii) **De la existencia legal de la Emisora, los Fideicomitentes, así como las facultades de las personas que suscribirán los Certificados Bursátiles Fiduciarios.**

Por lo que respecta a la Emisora, hemos revisado (i) la escritura pública número 157,391 de fecha 23 de febrero de 1994, otorgada ante la fe del licenciado José Antonio Manzanero Escutia, notario público número 138 del Distrito Federal, e inscrita en el Registro Público de Comercio bajo el folio mercantil número 187,201 en la cual consta la constitutiva de la Emisora; (ii) la escritura pública número 179,117 de fecha 14 de febrero de 1996, otorgada ante la fe del licenciado José Antonio Manzanero Escutia, notario público número 138 del Distrito Federal, en la que consta la reforma de los estatutos sociales, e inscrita en el Registro Público de Comercio bajo el folio mercantil número 187,201; y (iii) la escritura pública número 171,763 de fecha 16 de agosto de 1996, otorgada ante la fe del licenciado José Antonio Manzanero Escutia, notario público número 138 del Distrito Federal, en la que consta la designación de los señores Luis Enrique Estrada Rivero y Alfonso Henkel Hernández como Delegados Fiduciarios, quienes cuentan con las facultades necesarias para celebrar el Contrato de Fideicomiso y suscribir los Certificados Bursátiles Fiduciarios, las cuales no han sido revocadas ni limitadas en forma alguna.



MIJARES ANGOITIA  
CORTES Y FUENTES  
ABOGADOS Y ASESORES FISCALES

Por lo que respecta a los Fideicomitentes, hemos revisado:

a) AVP: (i) la escritura pública número 1,213 de fecha 20 de febrero de 1992, otorgada ante la fe del licenciado Esteban González Ardines, notario público número 21 de Monterrey, Nuevo León, e inscrita en el Registro Público del Comercio de Monterrey el 26 de junio de 1992 bajo el número 1511, folio 195, Volumen 377, misma que contiene la constitución de AV Promotora, S.A. de C.V.; (ii) la escritura pública número 4,772 de fecha 19 de marzo de 2002, otorgada ante la fe del licenciado Gonzalo Treviño Sada, notario público número 113 del Municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León e inscrita en el Registro Público del Comercio de Monterrey el 12 de abril de 2002 bajo el número 3108, Vol. 3, libro primero, misma que contiene la reforma a los estatutos sociales; y (iii) la escritura pública número 10,826 de fecha 30 de mayo de 2006, otorgada ante la fe del licenciado Gonzalo Treviño Sada, notario público número 113 del Municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León, e inscrita en el en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Nuevo León bajo el folio mercantil número 38767\*9 el 6 de junio de 2006, en la que consta el otorgamiento de poderes a favor de los señores Jaime Humberto Corona González y Pedro de San Juan Ramírez de Alba Aldape, quién cuenta con las facultades necesarias para suscribir el Contrato de Fideicomiso y otros documentos relacionados con la Emisión, mismas que no han sido revocadas ni limitadas en forma alguna.

b) DJ: la escritura pública número 7,294 de fecha 13 de enero de 2004, otorgada ante la fe del licenciado Joaquín Gerardo Montaña Urdiales, notario público suplente, adscrito a la notaria pública número 113 de la que es titular el licenciado Gonzalo Treviño Sada del Municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León e inscrita en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Nuevo León, bajo el folio mercantil número 87516\*1 con fecha 29 de enero de 2006, misma que contiene la constitución de Desarrolladora Jarachinas, S.A. de C.V. y ii) la escritura pública número 10,877 de fecha 7 de junio de 2006, otorgada ante la fe del licenciado Gonzalo Treviño Sada, notario público número 113 del Municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León, e inscrita en el en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Nuevo León bajo el folio mercantil número 87516\*1 el 9 de junio de 2006, en la que consta el otorgamiento de poderes a favor de los señores Jaime Humberto Corona González y Pedro de San Juan Ramírez de Alba Aldape, quién cuenta con las facultades necesarias para suscribir el Contrato de Fideicomiso y otros documentos relacionados con la Emisión, mismas que no han sido revocadas ni limitadas en forma alguna.

c) DRT: la escritura pública número 7,176 de fecha 10 de diciembre de 2003, otorgada ante la fe del licenciado Gonzalo Treviño Sada, notario público número 113 del Municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León e inscrita en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Nuevo León bajo el folio mercantil número 87663\*1 con fecha 14 de enero de 2004, en la que consta la constitución de Desarrolladora Río Tijuana, S.A. de C.V. y ii) la escritura pública número 10,881 de fecha 7 de junio de 2006, otorgada ante la fe del licenciado

MIJARES ANGOITIA  
CORTES Y FUENTES  
ABOGADOS Y ASESORES FISCALES

Gonzalo Treviño Sada, notario público número 113 del Municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León, e inscrita en el en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Nuevo León bajo el folio mercantil número 87663\*1 el 9 de junio de 2006, en la que consta el otorgamiento de poderes a favor de los señores Jaime Humberto Corona González y Pedro de San Juan Ramírez de Alba Aldape, quién cuenta con las facultades necesarias para suscribir el Contrato de Fideicomiso y otros documentos relacionados con la Emisión, mismas que no han sido revocadas ni limitadas en forma alguna.

d) DIT: la escritura pública número 6,085 de fecha 25 de febrero de 2003, otorgada ante la fe del licenciado Gonzalo Treviño Sada, notario público número 113 del Municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León e inscrita en el Registro Público de Comercio Monterrey bajo número 2014, Volumen 4, libro primero con fecha 28 de febrero de 2003, misma que contiene la constitución de Desarrolladora e Inmobiliaria las Torres, S.A. de C.V. y ii) la escritura pública número 11,837 de fecha 6 de febrero de 2007, otorgada ante la fe del licenciado Gonzalo Treviño Sada, notario público número 113 del Municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León, pendiente de inscripción por lo reciente de su otorgamiento; en la que consta el otorgamiento de poderes a favor de los señores Jaime Humberto Corona González y Pedro de San Juan Ramírez de Alba Aldape, quién cuenta con las facultades necesarias para suscribir el Contrato de Fideicomiso y otros documentos relacionados con la Emisión, mismas que no han sido revocadas ni limitadas en forma alguna.

e) PISL: la escritura pública número 8,505 de fecha 17 de noviembre de 2004, otorgada ante la fe del licenciado Gonzalo Treviño Sada, notario público número 113 del Municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León e inscrita en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Nuevo León bajo el folio mercantil número 91211\*1 con fecha 22 de noviembre de 2004, misma que contiene la constitución de Promotora Inmobiliaria San Luís, S.A. de C.V. y ii) la escritura pública número 10,878 de fecha 7 de junio de 2006, otorgada ante la fe del licenciado Gonzalo Treviño Sada, notario público número 113 del Municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León, e inscrita en el en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Nuevo León bajo el folio mercantil número 91211\*1 el 9 de junio de 2006, en la que consta el otorgamiento de poderes a favor de los señores Jaime Humberto Corona González y Pedro de San Juan Ramírez de Alba Aldape, quién cuenta con las facultades necesarias para suscribir el Contrato de Fideicomiso y otros documentos relacionados con la Emisión, mismas que no han sido revocadas ni limitadas en forma alguna.

En virtud de la revisión antes descrita consideramos que la Emisora y los Fideicomitentes se encuentran debidamente constitutitos de conformidad con las leyes de los Estados Unidos Mexicanos y que sus apoderados están debidamente facultados para suscribir los documentos de la Emisión y que sus facultades no han sido revocadas ni limitadas en forma alguna.



**iv) De la validez jurídica de los valores y su exigibilidad de la Emisora.**

Asumiendo (i) la obtención de las autorizaciones gubernamentales respectivas, (ii) la debida celebración del Contrato Marco, del Contrato de Fideicomiso, el Contrato de Cesión, el Contrato de Prestación de Servicios de Promoción y Cobranza, por los apoderados de las partes antes descritas y (iii) la suscripción de los Certificados Bursátiles Fiduciarios a emitirse por parte de los delegados fiduciarios de la Emisora, en su carácter de fiduciario del Contrato de Fideicomiso, los Certificados Bursátiles Fiduciarios que serán parte de la oferta pública habrán sido válidamente emitidos por la Emisora y los acuerdos relativos a cada emisión y oferta pública, habrán sido válidamente adoptados, de conformidad con los requisitos que establece la legislación vigente en la materia y el Contrato de Fideicomiso antes mencionado.

**v) De la debida constitución y exigibilidad de las garantías y el procedimiento de ejecución de las mismas.**

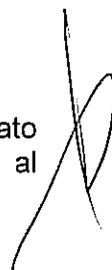
De conformidad con el proyecto revisado del Contrato de Fideicomiso, pudimos verificar que se cederán los Locales AVP y los Derechos Fideicomisarios para efectos de constituir la Garantía de la Emisión.

Se establece en dicho proyecto que dicha garantía se ejecutará en el supuesto de que no se tengan los recursos suficientes y se hayan agotado las reservas contempladas en el Contrato de Fideicomiso para realizar el pago de las cantidades adeudadas bajo los Certificados Bursátiles Fiduciarios, por lo que se actualizaría una causa de amortización anticipada total y deberá procederse a la ejecución de la Garantía de Emisión en términos de la cláusula Décima Quinta del Contrato de Fideicomiso.

Asumiendo que el Contrato de Fideicomiso se celebre en términos substancialmente similares a los del proyecto mencionado las garantías y el procedimiento de ejecución de las mismas serán válidas y exigibles para las partes bajo las leyes de los Estados Unidos Mexicanos.

**vi) De la validez y exigibilidad de la Constancia al Remanente del Patrimonio**

En relación con la validez y exigibilidad de la constancia a que se refiere el Contrato de Fideicomiso, hemos revisado el formato de constancia que será entregado al titular de las mismas.



Asumiendo que el Contrato de Fideicomiso se celebre en términos sustancialmente similares a los del proyecto mencionado, y las constancias se emitan sustancialmente similares al proyecto revisado, les manifestamos que las constancias serán legalmente emitidas y otorgarán a los tenedores de las mismas derechos válidos y exigibles sobre el remanente del patrimonio del fideicomiso bajo las leyes de los Estados Unidos Mexicanos.

**vii) De la existencia legal y validez del contrato de cesión.**

En relación con la validez y exigibilidad de los contratos de cesiones, hemos revisado el proyecto del contrato de cesión ha celebrarse entre los Fideicomitentes, la Emisora y con la comparecencia del Representante Común de los Tenedores (el "Contrato de Cesión"), que en su momento podrá celebrarse con motivo de la Primera Emisión.

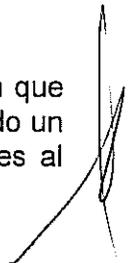
Asumiendo que los contratos de cesión se celebren en términos sustancialmente similares a los del formato del Contrato de Cesión revisado, les manifestamos que el mismo constituye un documento legal, válido y exigible para las partes bajo las leyes de los Estados Unidos Mexicanos.

**viii) De la existencia legal y validez del Contrato de Prestación de Servicios de Promoción y Cobranza.**

En este sentido hemos revisado el proyecto del contrato de prestación de servicios de promoción y cobranza ha celebrarse entre AVP, la Emisora y los Fideicomitentes (el "Contrato de Prestación de Servicios de Promoción y Cobranza") con el fin de promover y celebrar a nombre y por cuenta de las inmobiliarias contratos de arrendamiento respecto de los locales desocupados de AVP, DIT, DJ, DRT y PISL.

Asumiendo que el Contrato de Prestación de Servicios de Promoción y Cobranza se celebre en los términos sustancialmente similares a los del proyecto, le manifestamos que el citado contrato constituye un documento legal, válido y exigible para las partes bajo las leyes de los Estados Unidos Mexicanos.

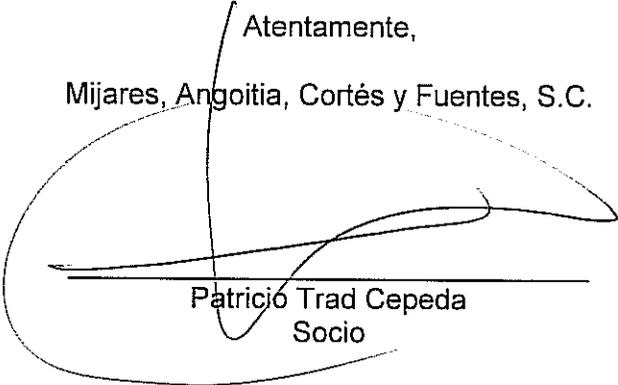
Hemos llegado a las opiniones antes expresadas con base en la documentación que nos fue proporcionada por la Emisora y los Fideicomitentes, tras haber realizado un análisis de la misma conforme a los principios de nuestra profesión aplicables al caso y la legislación mexicana en vigor a la fecha.



MIJARES ANGOITIA  
CORTES Y FUENTES  
ABOGADOS Y ASESORES FISCALES

Tal y como lo señalamos anteriormente, esta opinión se emite únicamente para efectos de lo establecido en el artículo 87 fracción II de la Ley del Mercado de Valores, por lo que ninguna persona deberá utilizar la misma como base para una decisión de inversión o como una recomendación para invertir en los valores sobre los cuales versa. Por otra parte, esta opinión no deberá ser citada o reproducida sin nuestro previo consentimiento otorgado por escrito. Sin embargo, tenemos conocimiento y estamos de acuerdo en que la presente opinión estará disponible en el centro de información de la Bolsa Mexicana de Valores, S.A. de C.V.

Atentamente,  
Mijares, Angoitia, Cortés y Fuentes, S.C.



Patricio Trad Cepeda  
Socio

C.c.p. Bolsa Mexicana de Valores, S.A. de C.V.