

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





PLA Inmuebles Industriales,  
S. de R.L. de C.V.

**FIDEICOMITENTE**

Bank of America México, S.A., Institución  
de Banca Múltiple, División Fiduciaria,  
Grupo Financiero Bank of America  
**FIDUCIARIO**

Bank of America México, S.A., Institución de Banca Múltiple, División Fiduciaria, Grupo Financiero Bank of America, en su carácter de fiduciario del Contrato de Fideicomiso Irrevocable No. F/421 (también conocido como "**PRUMEX Industrial III**"), por medio del presente lleva a cabo la oferta pública primaria nacional de 3,095,000,000 (tres mil noventa y cinco millones) de certificados bursátiles fiduciarios (los "**Certificados de Capital de Desarrollo**" o "**CKDs**") con valor nominal de \$1.00 (Un Peso 00/100 M.N.) cada uno, los cuales se describen en este Prospecto (el "**Prospecto**").

**CLAVE DE PIZARRA:**  
**PLACK10**

**MONTO TOTAL DE LA OFERTA:**  
**\$3,095,000,000.00** (Tres mil noventa y cinco millones de Pesos 00/100 M.N.)

**NÚMERO DE CERTIFICADOS DE CAPITAL DE DESARROLLO:**  
**3,095,000,000 CERTIFICADOS DE CAPITAL DE DESARROLLO**

**CARACTERÍSTICAS DE LA EMISIÓN**

<b>Fiduciario Emisor:</b>	Bank of America México, S.A., Institución de Banca Múltiple, División Fiduciaria, Grupo Financiero Bank of America (" <b>Fiduciario Emisor</b> ").
<b>Fideicomitente:</b>	PLA Inmuebles Industriales, S. de R.L. de C.V. (la " <b>Fideicomitente</b> ").
<b>Tipo de Valor:</b>	CKDs.
<b>Tipo de Oferta:</b>	Oferta pública, primaria y nacional.
<b>Importe de la Emisión:</b>	\$3,095,000,000.00 (Tres mil noventa y cinco millones de Pesos 00/100 M.N.).

<b>Plazo de Vigencia de la Emisión:</b>	3,653 (tres mil seiscientos cincuenta y tres) días equivalentes a aproximadamente 10 (diez) años contados a partir de la Fecha de Emisión, plazo que podrá extenderse hasta por 2 (dos) años previa resolución favorable de la Asamblea de Tenedores otorgada en términos de lo dispuesto en el artículo 220 de la LGTOC.
<b>Fecha de Publicación del Aviso de Oferta Pública:</b>	18 de agosto de 2010.
<b>Fecha de Cierre del Libro:</b>	19 de agosto de 2010.
<b>Fecha de Publicación del Aviso de Colocación con fines informativos:</b>	20 de agosto de 2010.
<b>Fecha de Emisión:</b>	24 de agosto de 2010 (la " <u>Fecha de Emisión</u> ").
<b>Fecha de Registro en BMV:</b>	24 de agosto de 2010.
<b>Fecha de Cruce:</b>	24 de agosto de 2010.
<b>Fecha de Liquidación:</b>	24 de agosto de 2010.
<b>Fecha de Vencimiento:</b>	Significa el décimo aniversario de la Fecha de Emisión, es decir el 24 de agosto de 2020, plazo que podrá extenderse hasta por 2 (dos) años previa resolución favorable de la Asamblea de Tenedores otorgada en términos de lo dispuesto en el artículo 220 de la LGTOC; en caso de que dicha fecha no sea Día Hábil, la Fecha de Vencimiento será el Día Hábil inmediato siguiente.
<b>Valor Nominal de los Certificados de Capital de Desarrollo:</b>	\$1.00 (Un Peso 00/100 M.N.).
<b>Precio de Colocación:</b>	\$1.00 (Un Peso 00/100 M.N.).
<b>Recursos Netos que obtuvo el Fiduciario Emisor con la Colocación:</b>	\$3,007,271,311.04 (Tres mil siete millones doscientos setenta y un mil trescientos once Pesos 04/100 M.N.). Ver inciso e) " <i>Gastos relacionados con la Oferta</i> " del Capítulo 2 " <i>La Oferta</i> " de este Prospecto.
<b>Mecanismo de Oferta:</b>	Construcción de libro mediante asignación directa.

**Contrato de Fideicomiso:**

La emisión de CKDs la hace el Fiduciario Emisor en cumplimiento de los fines del Contrato de Fideicomiso Irrevocable número F/421 (también conocido como “Fideicomiso PRUMEX Industrial III”) celebrado el 17 de agosto de 2010 por la Fideicomitente, el Fiduciario Emisor en dicho carácter y Monex Casa de Bolsa, S.A. de C.V., Monex Grupo Financiero en su carácter de Representante Común (el **“Fideicomiso PRUMEX Industrial III”** o el **“Contrato de Fideicomiso PRUMEX Industrial III”**).

**Fideicomisarios  
en Primer Lugar:**

Los tenedores de CKDs (los **“Tenedores”**) y, una vez realizada la Co-inversión, también la Fideicomitente, en los términos previstos en el Contrato de Fideicomiso PRUMEX Industrial III.

**Patrimonio del Fideicomiso:**

El patrimonio del Fideicomiso PRUMEX Industrial III (el **“Patrimonio del Fideicomiso”**) se integrará por (i) la Aportación Inicial; (ii) la Co-inversión; (iii) el Producto de la Colocación; (iv) los Derechos Derivados de los Vehículos de los que sea titular el Fiduciario Emisor, los frutos y rendimientos derivados de los mismos y los recursos derivados de su liquidación o de la enajenación de Proyectos, cuyos recursos ingresen al Patrimonio del Fideicomiso; (v) las Inversiones Permitidas y las Inversiones Bancarias y sus rendimientos; (vi) todas las cantidades que sean depositadas en la Cuenta del Fideicomiso; y (vii) cualquier otra cantidad, bien o derecho que sea cedido al, o adquirido por el, Fiduciario Emisor por cualquier concepto de conformidad con los Documentos de la Emisión, y por los frutos o productos de todos los bienes y derechos anteriormente descritos.

**Administrador del  
Patrimonio del Fideicomiso:**

PLA Administradora, S. de R.L. de C.V. o sus causahabientes o cesionarios.

**Administrador Sustituto:**

En el caso de que se actualice alguno de los Casos de Incumplimiento del Administrador establecidos en el Contrato de Prestación de Servicios de Administración, los Tenedores que representen por lo menos el 66.6% (sesenta y seis punto seis por ciento) del número total de CKDs en circulación podrán adoptar una resolución para sustituir al Administrador. El Administrador no podrá ser removido por ninguna otra causa.

**Asamblea de Tenedores:**

Será el conjunto de Tenedores que se reúna en asamblea en virtud de una convocatoria para deliberar, votar y resolver sobre los asuntos de su competencia en los términos de la Ley del Mercado de Valores ("LMV"), de la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito y el Contrato de Fideicomiso PRUMEX Industrial III.

**Derechos que confieren a los Tenedores:**

Cada uno de los CKDs confiere a sus titulares, entre otros, derecho a recibir Distribuciones, en el caso de que éstas se actualicen y de conformidad con las instrucciones del Administrador, las cuales estarán directamente vinculadas al flujo de capital generado por los Proyectos propiedad de los Vehículos y tomando en cuenta los derechos fideicomisarios de la Fideicomitente en el Fideicomiso PRUMEX Industrial III respecto de la Co-inversión.

**Derechos Derivados de los Vehículos:**

El Fideicomiso PRUMEX Industrial III invertirá en fideicomisos (u otros vehículos) mexicanos (los "Vehículos") que a su vez podrán invertir en otros fideicomisos (u otros vehículos), ya sea con o sin socios, para llevar a cabo el desarrollo e implementación de los Proyectos.

**Distribuciones:**

No existe obligación de pagar una suma de dinero por concepto de principal e intereses. El Fiduciario Emisor pagará a los Tenedores las cantidades que correspondan en las fechas en las que, en su caso, se hagan Distribuciones según lo determine el Administrador de conformidad con los términos del Contrato de Prestación de Servicios de Administración y el Contrato de Fideicomiso PRUMEX Industrial III. Existe el riesgo de no recibir las Distribuciones por lo que se deberá consultar el inciso c) "*Factores de Riesgo*" del Capítulo 1 "*Información General*" de este Prospecto.

**Mayoría Calificada:**

Los Tenedores que representen el 75% (setenta y cinco por ciento) del número total de CKDs en circulación serán considerados como Mayoría Calificada.

**Valuación:**

Los activos inmobiliarios que formen parte del patrimonio de los Vehículos, así como los CKDs y los derechos fideicomisarios de la Fideicomitente se valuarán de conformidad con las políticas de valuación previstas en el Anexo 5 del Fideicomiso PRUMEX Industrial III, mismas que podrán ser modificadas de tiempo en tiempo por el Comité Técnico, cumpliendo con las leyes y regulaciones aplicables. En caso de

modificación, el Comité Técnico proporcionará una copia de las mismas a la Fideicomitente, al Representante Común y al Fiduciario Emisor.

**Liquidación:**

En la Fecha de Vencimiento se habrán liquidado todos los Derechos Derivados de los Vehículos y se pagarán a los Fideicomisarios en Primer Lugar en proporción a sus participaciones, las cantidades que les correspondan, que deberán ser distribuidas conforme a lo previsto en la Cláusula Décima Cuarta del Contrato de Fideicomiso PRUMEX Industrial III, previo pago de los gastos derivados de la liquidación del Patrimonio del Fideicomiso.

**Depositario:**

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

**Lugar y Forma de Pago de las Distribuciones:**

Las Distribuciones correspondientes a los CKDs se pagarán en el domicilio del Indeval ubicado en Paseo de la Reforma No. 255, 3er. Piso, Col. Cuauhtémoc, contra la entrega de las constancias o certificaciones que para tales efectos expida el Indeval mediante transferencia electrónica.

**Aval o Garantía:**

Por su naturaleza, los CKDs no cuentan con aval o garantía real o personal alguna.

**Régimen Fiscal:**

Las Sociedades de Inversión Especializadas de Fondos para el Retiro que sean Tenedores no estarían sujetas al pago del Impuesto Sobre la Renta en relación con los ingresos derivados de los Proyectos, en la medida en que dichos ingresos sean atribuibles de manera directa a dichos Tenedores; para tales efectos se buscaría utilizar como vehículos de inversión a los Vehículos, que son fideicomisos mexicanos, los cuales carecen de personalidad jurídica para efectos fiscales mexicanos. Actualmente, existe un caso de excepción a este tratamiento por lo que se debe consultar el inciso b) "*Régimen Fiscal Aplicable*" del Capítulo 2 "*La Oferta*" de este Prospecto.

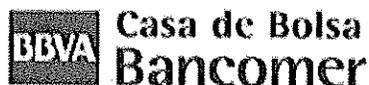
La Ley del Impuesto Empresarial a Tasa Única no establece un tratamiento para efectos del Impuesto Empresarial a Tasa Única equivalente al descrito en el párrafo anterior. En este sentido, los ingresos generados por los Proyectos atribuibles a Sociedades de Inversión Especializadas de Fondos para el Retiro que sean Tenedores estarían gravados con el Impuesto Empresarial a Tasa Única a la tasa del 17.5% (diecisiete punto cinco por ciento).

Por otra parte, los ingresos generados a través de los Vehículos que sean atribuibles a aquellos Tenedores que no tengan el carácter de Sociedades de Inversión Especializadas de Fondos para el Retiro o que, en general, no tengan derecho a la aplicación de algún régimen de exención, estarían gravados con Impuesto Sobre la Renta y con Impuesto Empresarial a Tasa Única para dichos Tenedores.

Se sugiere consultar el referido Capítulo 2 “*La Oferta*” de este Prospecto para mayor detalle sobre el régimen fiscal aplicable a la estructura.

- Fuente de pago:** Las Distribuciones correspondientes a los CKDs se pagarán exclusivamente con los recursos disponibles que integren el Patrimonio del Fideicomiso.
- Representante Común:** Monex Casa de Bolsa, S.A. de C.V., Monex Grupo Financiero.
- Posibles Adquirentes y Limitantes:** Personas físicas o morales cuando su régimen de inversión lo prevea expresamente.
- Intermediario Colocador:** Casa de Bolsa BBVA Bancomer, S.A. de C.V., Grupo Financiero BBVA Bancomer.
- Riesgos Relevantes:** Favor de referirse al inciso c) “*Factores de Riesgo*” del Capítulo 1 “*Información General*” de este Prospecto.

#### INTERMEDIARIO COLOCADOR



CASA DE BOLSA BBVA BANCOMER, S.A. DE C.V.  
GRUPO FINANCIERO BBVA BANCOMER

LA EMISIÓN ESTÁ DIRIGIDA EXCLUSIVAMENTE A INVERSIONISTAS INSTITUCIONALES Y CALIFICADOS, QUE NO NECESITEN LIQUIDEZ EN SU INVERSIÓN Y QUE CUENTEN CON LOS MEDIOS SUFICIENTES PARA SATISFACER SUS NECESIDADES Y PROBABLES CONTINGENCIAS DURANTE LA VIGENCIA DE LA EMISIÓN. LOS INVERSIONISTAS DEBERÁN CONTAR CON CONOCIMIENTOS EN FINANZAS, VALORES E INVERSIONES EN GENERAL Y TOMAR EN CONSIDERACIÓN QUE LOS VALORES OBJETO DE LA EMISIÓN SON INSTRUMENTOS EMITIDOS EN LOS TÉRMINOS DEL ARTÍCULO 7, FRACCIÓN II, INCISO C) DE LA CIRCULAR ÚNICA, CUYAS CARACTERÍSTICAS DEBEN SER DEL

P

CONOCIMIENTO DE LOS INVERSIONISTAS, QUIENES LAS DEBEN DE ENTENDER ANTES DE TOMAR SU DECISIÓN DE INVERSIÓN, CONSIDERANDO, ENTRE OTRAS, LAS QUE SE DETALLAN EN LOS SIGUIENTES PÁRRAFOS ASÍ COMO DE LAS COMISIONES PAGADERAS AL ADMINISTRADOR AL AMPARO DEL CONTRATO DE ADMINISTRACIÓN Y EL CONTRATO DE FIDEICOMISO, DE CONFORMIDAD CON EL CUAL LOS TÍTULOS FIDUCIARIOS SERÁN EMITIDOS. LOS POSIBLES ADQUIRENTES DEBERÁN CONSIDERAR CUIDADOSAMENTE TODA LA INFORMACIÓN CONTENIDA EN ESTE PROSPECTO, EN ESPECIAL LA INCLUIDA BAJO LA SECCIÓN "FACTORES DE RIESGO" DEL PRESENTE PROSPECTO.

NO EXISTIRÁ OBLIGACIÓN DE PAGO DE PRINCIPAL NI DE INTERESES.

LOS CKDS, POR SU NATURALEZA Y EN BASE A LA LEGISLACIÓN APLICABLE, NO CUENTAN CON UN DICTAMEN SOBRE SU CALIDAD CREDITICIA EXPEDIDO POR UNA INSTITUCIÓN CALIFICADORA DE VALORES.

LOS CKDS OTORGAN A SUS TITULARES, ENTRE OTROS, DERECHO A RECIBIR DISTRIBUCIONES, ESTANDO DIRECTAMENTE VINCULADAS DICHAS CANTIDADES AL FLUJO DE CAPITAL GENERADO POR LOS PROYECTOS Y LAS INVERSIONES PERMITIDAS, EN SU CASO. DICHOS PAGOS AMPARADOS POR LOS CKDS, ASÍ COMO CUALQUIER INGRESO DERIVADO DE LOS CKDS SON VARIABLES E INCIERTOS. POR LO TANTO, LOS CKDS NO OTORGAN A SUS TENEDORES UN DERECHO AL PAGO DE UN MONTO PRINCIPAL NI DE INTERESES.

ACTUALMENTE NO EXISTE UN MERCADO SECUNDARIO RESPECTO A LOS CKDS Y ES POSIBLE QUE DICHO MERCADO NO SE DESARROLLE UNA VEZ CONCLUIDA LA OFERTA Y COLOCACIÓN DE LOS CKDS. NO PUEDE ASEGURARSE QUE SE PODRÁ DESARROLLAR UN MERCADO SECUNDARIO PARA LOS CKDS O QUE SI ÉSTE SE DESARROLLA, OTORGARÁ LIQUIDEZ A LOS TENEDORES. POR LO ANTERIOR, LOS TENEDORES DEBERÁN ESTAR PREPARADOS PARA DETENTAR LOS CKDS HASTA SU VENCIMIENTO Y ASUMIR TODOS LOS RIESGOS DERIVADOS DE LOS MISMOS.

LAS DISTRIBUCIONES, EN SU CASO, Y EL MONTO DE LAS MISMAS ESTÁN SUJETOS A CIERTOS RIESGOS DERIVADOS DE LA ESTRUCTURA DE LA OPERACIÓN Y LAS INVERSIONES RESPECTIVAS, CUYOS TÉRMINOS ESPECÍFICOS NO SE CONOCEN ACTUALMENTE Y PODRÍAN NO CONOCERSE AL MOMENTO DE LLEVAR A CABO LA EMISIÓN DE LOS CKDS.

LAS DISTRIBUCIONES, EN SU CASO, DERIVADAS DE LOS CKDs ESTARÁN DENOMINADAS EN PESOS, MIENTRAS QUE UNA PARTE SUSTANCIAL DE LOS INGRESOS DEL FIDEICOMISO PRUMEX INDUSTRIAL III PODRÁ ESTAR DENOMINADA EN DÓLARES O EN ALGUNA OTRA MONEDA. EL ADMINISTRADOR NO TENDRÁ LA OBLIGACIÓN DE INSTRUIR AL FIDUCIARIO EMISOR QUE CELEBRE OPERACIONES DE COBERTURA CAMBIARIA EN RELACIÓN CON LO ANTERIOR.

LA VALUACIÓN DE LOS CKDS SE REALIZARÁ POR UN VALUADOR INDEPENDIENTE, EL CUAL SE ESTIMA DEBERÁ CONTAR CON LA EXPERIENCIA Y RECURSOS NECESARIOS PARA REALIZAR LA VALUACIÓN CORRESPONDIENTE, MISMA QUE DEBERÁ LLEVAR A CABO DE CONFORMIDAD CON LAS POLÍTICAS DE VALUACIÓN PREVISTAS EN EL ANEXO 5 DEL FIDEICOMISO PRUMEX INDUSTRIAL III. SIN EMBARGO, NI LA FIDEICOMITENTE, NI EL FIDUCIARIO EMISOR, NI EL REPRESENTANTE COMÚN, NI EL ADMINISTRADOR, NI EL INTERMEDIARIO COLOCADOR, VERIFICARÁN O REVISARÁN DICHAS VALUACIONES O LOS PROCESOS CONFORME A LOS CUALES SE REALICEN.

LA FIDEICOMITENTE, EL FIDUCIARIO EMISOR, EL ADMINISTRADOR Y EL INTERMEDIARIO COLOCADOR NO TIENEN RESPONSABILIDAD ALGUNA DE PAGO DE LAS CANTIDADES AMPARADAS BAJO LOS CKDS.

EL PRESENTE PROSPECTO INCLUYE PROYECCIONES FINANCIERAS Y DE OTRA NATURALEZA. NO EXISTE CERTEZA QUE DICHAS PROYECCIONES VAYAN A CUMPLIRSE Y NI LA FIDEICOMITENTE, EL FIDUCIARIO EMISOR, EL ADMINISTRADOR, EL INTERMEDIARIO COLOCADOR, EL AUDITOR EXTERNO O EL REPRESENTANTE COMÚN OTORGAN GARANTÍA ALGUNA AL RESPECTO. EL FIDUCIARIO, EL INTERMEDIARIO COLOCADOR, EL AUDITOR EXTERNO DE LA FIDEICOMITENTE Y EL REPRESENTANTE COMÚN NO PARTICIPARON EN LA PREPARACIÓN DE DICHAS PROYECCIONES Y NO ASUMEN RESPONSABILIDAD ALGUNA RESPECTO DE LAS MISMAS.

Los CKDs materia de esta oferta pública se encuentran inscritos con el número 2447-1.80-2010-001 en el Registro Nacional de Valores y son aptos para ser listados en el listado correspondiente de la Bolsa Mexicana de Valores, S.A.B. de C.V. (la "**BMV**"). La inscripción en el Registro Nacional de Valores no implica certificación sobre la bondad del valor o la solvencia de la emisora o sobre la exactitud o veracidad de la información contenida en este Prospecto, ni convalida los actos que, en su caso, hubieren sido realizados en contravención de las leyes.

Este Prospecto está a disposición con el Intermediario Colocador y podrá consultarse en Internet en las páginas [www.bmv.com.mx](http://www.bmv.com.mx), [www.cnbv.gob.mx](http://www.cnbv.gob.mx) y en la siguiente página del Fiduciario Emisor: [www.etrustee.net](http://www.etrustee.net).

Autorización para su publicación CNBV 153/3846/2010 de fecha 17 de agosto de 2010.

México, D.F. a 24 de agosto de 2010.

## ÍNDICE

<b>1. INFORMACIÓN GENERAL</b> .....	<b>1</b>
a) Glosario de Términos y Definiciones .....	1
b) Resumen Ejecutivo .....	16
i) Descripción del Fideicomiso PRUMEX Industrial III.....	16
ii) Descripción General de los Vehículos y los Proyectos .....	19
iii) Partes .....	21
iv) Calendario de Inversiones .....	22
v) Políticas generales de la emisión, así como respecto de la protección de los intereses de sus tenedores .....	24
c) Factores de Riesgo .....	29
i) Riesgos Generales .....	29
ii) Riesgos Relacionados con México .....	30
iii) Riesgos Relacionados con los CKDs.....	31
iv) Riesgos Relacionados con la inversión en bienes inmuebles en México .....	33
v) Riesgos Relacionados con las actividades de los Vehículos.....	36
vi) Riesgos Relacionados con el Administrador .....	38
vii) Riesgos Relacionados con las operaciones del Fideicomiso PRUMEX Industrial III.	39
d) Otros Valores Emitidos por la Fideicomitente .....	41
e) Documentos de Carácter Público .....	41
<b>2. LA OFERTA</b> .....	<b>42</b>
a) Características de los Valores .....	42
b) Régimen Fiscal Aplicable.....	50
A. Efectos Fiscales sobre la propiedad de los CKDs.....	50
B. Efectos Fiscales de la Enajenación de los CKDs .....	58
c) Destino de los Fondos .....	63
d) Plan de Distribución .....	64
e) Gastos Relacionados con la Oferta .....	66
f) Funciones del Representante Común.....	67
g) Nombres de Personas con Participación Relevante en la Oferta .....	69
<b>3. ESTRUCTURA DE LA OPERACIÓN</b> .....	<b>71</b>
a) Descripción General .....	71
b) Patrimonio del Fideicomiso .....	79
i) Descripción de los Activos Fideicomitidos .....	79
ii) Evolución de los Activos a ser Fideicomitidos, incluyendo sus ingresos.....	80
iii) Contratos y acuerdos .....	80
iv) Procesos judiciales, administrativos o arbitrales .....	90
c) Plan de Negocios y Calendario de Inversiones y en su caso, Desinversiones .....	91
d) Políticas generales de la Emisión, así como respecto de la protección de los intereses de los Tenedores .....	100
e) Valuación .....	104
f) Fideicomitentes .....	104



g) Deudores relevantes .....	105
h) Administradores u operadores .....	105
i) Contraprestación del Administrador .....	140
j) Prelación de Distribuciones ( <i>waterfall</i> ) y Comisiones de Éxito.....	141
k) Otros terceros obligados con el Fideicomiso PRUMEX Industrial III o los tenedores de los Valores.....	144
<b>4. LA FIDEICOMITENTE .....</b>	<b>145</b>
a) Historia y desarrollo de la Fideicomitente .....	145
b) Descripción del negocio .....	146
i) Actividad principal .....	146
ii) Canales de distribución .....	146
iii) Patentes, licencias, marcas y otros contratos .....	146
iv) Principales clientes.....	146
v) Legislación aplicable y situación tributaria .....	147
vi) Recursos humanos.....	147
vii) Desempeño ambiental.....	147
viii) Información del Mercado .....	148
ix) Estructura Corporativa .....	148
x) Descripción de los principales activos.....	148
xi) Procesos judiciales, administrativos o arbitrales .....	149
xii) Partes sociales representativas del capital social .....	149
xiii) Dividendos.....	149
c) Administradores y accionistas.....	149
d) Estatutos Sociales y Otros Convenios .....	150
e) Auditores externos .....	151
f) Operaciones con personas relacionadas y conflictos de interés.....	151
<b>5. INFORMACIÓN FINANCIERA DE LA FIDEICOMITENTE .....</b>	<b>152</b>
a) Información financiera seleccionada .....	152
b) Comentarios y análisis de la administración sobre los resultados de operación y situación financiera de la Fideicomitente.....	152
i) Resultados de Operación .....	152
ii) Situación financiera, liquidez y recursos de capital .....	152
iii) Adeudos Fiscales .....	152
iv) Inversiones Relevantes .....	152
<b>6. PERSONAS RESPONSABLES.....</b>	<b>.....</b>
<b>7. ANEXOS.....</b>	<b>.....</b>
Anexo A Opinión Legal de Jáuregui, Navarrete y Nader, S.C.....	A - 1
Anexo B Título que ampara la Emisión .....	B - 1
Anexo C Contrato de Fideicomiso PRUMEX Industrial III .....	C - 1
Anexo D Estados Financieros de la Fideicomitente .....	D - 1
Anexo E Información Adicional de la Fideicomitente .....	E - 1
Anexo F Reporte de BCG.....	F - 1
Anexo G Anexo de Soporte.....	G - 1
Anexo H Opinión Legal de Galicia Abogados, S.C. ....	H - 1

Anexo I Opinión Fiscal de Del Valle Torres, S.C.....	I - 1
Anexo W Carta de Inversionistas.....	W - 1

Los anexos forman parte integral del presente Prospecto.

**“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 documento. Como consecuencia de lo anterior, cualquier información o declaración que no esté contenida en este documento deberá entenderse como no autorizada por el Fiduciario Emisor, la Fideicomitente ni por Casa de Bolsa BBVA Bancomer, S.A. de C.V., Grupo Financiero BBVA Bancomer.”**



# 1. INFORMACIÓN GENERAL

## a) Glosario de Términos y Definiciones

Los 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:

**“Administrador”**

significa PLA Administradora, S. de R.L. de C.V. o sus causahabientes o cesionarios actuando en su carácter de administrador del Patrimonio del Fideicomiso, conforme al Contrato de Prestación de Servicios de Administración entre el Administrador y el Fiduciario Emisor. El Administrador es una sociedad afiliada de PREI.

**“Administrador Sustituto”**

significa la persona o entidad que, en caso de que se actualice alguno de los Casos de Incumplimiento del Administrador establecidos en el Contrato de Prestación de Servicios de Administración, sea nombrada con el voto favorable de los Tenedores que representen por lo menos el 80% (ochenta por ciento) del número total de CKDs en circulación para sustituir al Administrador y conforme a lo establecido en la sección 9.3 del Contrato de Prestación de Servicios de Administración.

**“Asamblea de Tenedores”**

significa el conjunto de Tenedores reunidos en asamblea en virtud de una convocatoria, para deliberar, resolver y votar en relación con los asuntos que les competen de conformidad con la LMV, la LGTOC y el Contrato de Fideicomiso PRUMEX Industrial III.

**“Aportación Inicial”**

significa la cantidad de \$1,000.00 (Un mil Pesos 00/100 M.N.), que la Fideicomitente aportará al Fiduciario Emisor para la constitución del Fideicomiso PRUMEX Industrial III.

**“Auditor Externo”**

significa PricewaterhouseCoopers, S.C. o, en su caso, la firma de contadores de reconocido prestigio que sea designada de conformidad con la Cláusula Décima Octava del Contrato de Fideicomiso PRUMEX Industrial III.

**“Autoridad Gubernamental”**

significa cualquiera de las siguientes (i) el gobierno federal de México, cualquier gobierno estatal o municipal de

México, o cualquier subdivisión de los mismos; (ii) cualquier secretaría, subsecretaría, o unidad de la administración pública centralizada federal, estatal o municipal de México, cualquier organismo público desconcentrado federal, estatal o municipal de México, cualquier organismo público descentralizado federal, estatal o municipal de México y cualquier fideicomiso público o empresa de participación estatal mayoritaria de carácter federal, estatal o municipal de México; (iii) cualquier tribunal de naturaleza judicial o administrativa de México; (iv) el poder legislativo federal de México o los poderes legislativos estatales de cada entidad federativa de México; o (v) respecto de cualquier Persona, cualquier panel arbitral o cualquier otro órgano con funciones similares de autoridad cuya jurisdicción sea voluntariamente aceptada por dicha Persona o de alguna otra manera esté sujeta a la misma.

**“BMV”**

significa la Bolsa Mexicana de Valores, S.A.B. de C.V.

**“Casos de Incumplimiento del Administrador”**

significa cualquiera de los siguientes casos (i) negligencia grave, dolo o fraude en el cumplimiento de los principales deberes y obligaciones del Administrador conforme al Contrato de Prestación de Servicios de Administración; (ii) la declaración de concurso mercantil o quiebra del Administrador; (iii) que el Administrador deje voluntariamente de ser PLA Administradora, S. de R.L. de C.V. o alguna otra entidad relacionada, afiliada o subsidiaria de Prudential; (iv) que la Fideicomitente venda o transmita cualesquiera de sus derechos derivados de la Co-inversión bajo el Fideicomiso PRUMEX Industrial III a un tercero no relacionado con Prudential o distinto de una filial o subsidiaria de la misma, sin la aprobación de la Mayoría Calificada de los Tenedores; y (v) que la Fideicomitente no realice el pago de la Co-inversión que le sea requerida de conformidad con la sección 6.4 del Contrato de Fideicomiso PRUMEX Industrial III dentro del plazo de 30 (treinta) días contados a partir de la fecha en que la misma le fue requerida conforme a dicha sección.

**“Circular Única”**

significa la circular expedida por la CNBV, que contiene las disposiciones de carácter general aplicables a las emisoras de valores y a otros participantes del mercado de valores, de

fecha 19 de marzo de 2003, y junto con las modificaciones a las mismas a la fecha del presente Prospecto.

**“CKDs”**

significa los certificados bursátiles fiduciarios emitidos por el Fiduciario Emisor conforme a lo previsto en el Contrato de Fideicomiso PRUMEX Industrial III, de conformidad con los artículos 61, 62, 63 y 64 de la LMV y el artículo 7 fracción II, inciso c) de la Circular Única.

**“CNBV”**

significa la Comisión Nacional Bancaria y de Valores, que es un órgano desconcentrado de la Secretaría de Hacienda y Crédito Público.

**“Co-inversión”**

significa las cantidades que la Fideicomitente aporte al Patrimonio del Fideicomiso durante la vigencia del mismo conforme le sea requerido por el Administrador en cumplimiento a su obligación de realizar la Co-inversión hasta por el monto del Compromiso.

**“Comité Técnico”**

significa el órgano de asesores expertos del Fideicomiso PRUMEX Industrial III que serán nombrados de conformidad con el Contrato de Fideicomiso PRUMEX Industrial III, el cual se reunirá cuando menos trimestralmente y que tendrá las facultades especificadas en el propio Contrato de Fideicomiso PRUMEX Industrial III.

**“Compromiso”**

significa la cantidad total equivalente por lo menos al 10% (diez por ciento) del importe del Producto de la Colocación, hasta \$600,000,000.00 (Seiscientos millones de Pesos 00/100 M.N.).

**“Contraprestación del Administrador”**

significa la cantidad que se pagará mensualmente al Administrador por la administración del Patrimonio del Fideicomiso que se establece en el Contrato de Prestación de Servicios de Administración, independientemente de cualquier otro monto que se pague a cualquier tercero con el Patrimonio del Fideicomiso que sea contratado por el Administrador o por el Fiduciario Emisor, directa o indirectamente para la administración del Patrimonio del Fideicomiso, del patrimonio de los Vehículos o de los Proyectos o para cualquier otro propósito de conformidad con el Contrato de Prestación de Servicios de Administración.

**“Contrato de Fideicomiso  
PRUMEX Industrial III”** o  
**“Fideicomiso PRUMEX  
Industrial III”**

significa el Contrato de Fideicomiso Irrevocable número F/421 también conocido como “Fideicomiso PRUMEX Industrial III”, celebrado el 17 de agosto de 2010 por la Fideicomitente, el Fiduciario Emisor en dicho carácter y Monex Casa de Bolsa, S.A. de C.V., Monex Grupo Financiero en su carácter de Representante Común, según el mismo sea modificado, total o parcialmente, adicionado o de cualquier otra forma reformado, renovado o prorrogado en cualquier momento.

**“Contrato de Prestación de  
Servicios de Administración”**

significa el Contrato de Prestación de Servicios que celebrarán el Administrador y el Fiduciario Emisor.

**“Contrato de Colocación”**

significa el Contrato de Colocación celebrado entre el Intermediario Colocador, la Fideicomitente y el Fiduciario Emisor.

**“Cuenta del Fideicomiso”**

significa, conjunta o individualmente, la(s) cuenta(s) de cheques o de inversiones, que podrán estar denominadas en Pesos o Dólares o en otra divisa según lo determine el Administrador, abiertas por el Fiduciario Emisor de conformidad con lo dispuesto en el Contrato de Fideicomiso PRUMEX Industrial III.

**“Derechos Derivados  
de los Vehículos”**

significa los derechos fideicomisarios (o de cualquier otro tipo) de los que el Fiduciario Emisor sea directa o indirectamente titular, derivados de cada uno de los Vehículos.

**“Día Hábil”**

significa cualquier día del año, excepto sábados y domingos, en que las instituciones bancarias en México se encuentren abiertas al público para realizar operaciones bancarias, de conformidad al calendario que al efecto publica la CNBV.

**“Distribución Final”**

significa la Distribución que se realizará a los Fideicomisarios en Primer Lugar a más tardar en la Fecha de Vencimiento (en la que se habrán liquidado todos los Derechos Derivados de los Vehículos), y que deberán ser

distribuidos conforme a lo previsto en la Cláusula Décima Cuarta del Contrato de Fideicomiso PRUMEX Industrial III.

**“Distribuciones”**

significa los pagos a los Fideicomisarios en Primer Lugar que, en su caso, efectúe el Fiduciario Emisor según lo determine el Administrador conforme a la sección 14.1 del Contrato de Fideicomiso PRUMEX Industrial III.

**“Documentos de la Emisión”**

significa la referencia conjunta al Contrato de Fideicomiso PRUMEX Industrial III, al Contrato de Prestación de Servicios de Administración, a las Políticas de Inversión y todos los demás documentos anexos al Contrato de Fideicomiso PRUMEX Industrial III, al Título, así como los demás contratos, instrumentos, documentos y certificados relacionados con las operaciones contempladas en el Contrato de Fideicomiso PRUMEX Industrial III, según sean modificados, renovados, prorrogados o adicionados en cualquier momento.

**“Dólares”**

significa la moneda de curso legal en los Estados Unidos de América.

**“Emisión”**

significa la presente emisión de CKDs de conformidad con el presente Prospecto y el Contrato de Fideicomiso PRUMEX Industrial III, por un monto total de \$3,095,000,000.00 (Tres mil noventa y cinco millones de Pesos 00/100 M.N.).

**“Estados Financieros”**

significan los estados financieros trimestrales y anuales consolidados del Fideicomiso PRUMEX Industrial III y los Vehículos preparados de conformidad con las Normas de Información Financiera aplicables en México y el artículo 33 de la Circular Única.

**“Fecha de Distribución”**

significa cada fecha en que se realice una Distribución, la cual será determinada por el Administrador a su discreción y deberá ser notificada por escrito por el Administrador, en representación del Fiduciario Emisor, a través de EMISNET con cuando menos seis (6) Días Hábiles de anticipación.

**“Fecha de Emisión”**

significa 24 de agosto de 2010.



**“Fecha de Terminación”**

significa la fecha en la que se lleve a cabo la Distribución Final y extinción del Fideicomiso PRUMEX Industrial III según la misma sea notificada por el Administrador al Fiduciario Emisor, al Representante Común y al Comité Técnico.

**“Fecha de Vencimiento”**  
o **“Vencimiento”**

significa el décimo aniversario de la Fecha de Emisión, es decir el 24 de agosto de 2020, plazo que podrá extenderse hasta por 2 (dos) años previa resolución favorable de la Asamblea de Tenedores otorgada en términos de lo dispuesto en el artículo 220 de la LGTOC; en caso de que dicha fecha no sea Día Hábil, la Fecha de Vencimiento será el Día Hábil inmediato siguiente.

**“Fideicomisarios en Primer Lugar”**

significa los tenedores de los CKDs y, una vez realizada (aún parcialmente) la Co-inversión, también la Fideicomitente, en los términos previstos en el Contrato de Fideicomiso PRUMEX Industrial III.

**“Fideicomitente”**

significa PLA Inmuebles Industriales, S. de R.L. de C.V.

**“Fiduciario Emisor”**

significa Bank of America México, S.A., Institución de Banca Múltiple, División Fiduciaria, Grupo Financiero Bank of America, actuando como fiduciaria en el Contrato de Fideicomiso PRUMEX Industrial III, el cual ha sido registrado en su contabilidad interna bajo el número de fideicomiso F/421.

**“Fines del Fideicomiso”**

significa los fines previstos en el Contrato de Fideicomiso PRUMEX Industrial III. Ver subinciso i) “*Descripción del Fideicomiso PRUMEX Industrial III*” del inciso b) “*Resumen Ejecutivo*” del Capítulo 1 “*Información General*” de este Prospecto.

**“Gastos de Administración”**

significa la suma de los siguientes conceptos (i) la Contraprestación del Administrador, los gastos razonables y debidamente documentados que sean reembolsables al Administrador en términos del Contrato de Prestación de Servicios de Administración y el Contrato de Fideicomiso PRUMEX Industrial III, así como cualesquiera otras comisiones, cuotas, honorarios y/o pagos que le correspondan al Administrador en virtud del Contrato de

Prestación de Servicios de Administración y el Contrato de Fideicomiso PRUMEX Industrial III; **(ii)** los Gastos Operativos; **(iii)** 50% (cincuenta por ciento) del total de las comisiones pagaderas al Intermediario Colocador por la colocación de los CKDs, según se establezcan en el Contrato de Colocación y **(iv)** todos los demás gastos que conforme a lo expresamente dispuesto en el Contrato de Fideicomiso PRUMEX Industrial III o la legislación aplicable deba cubrir el Fideicomiso PRUMEX Industrial III distintos a los Gastos de Emisión y Gastos de Mantenimiento de los CKDs.

#### **“Gastos de Emisión”**

significa la suma de los siguientes conceptos **(i)** los derechos o aranceles relacionados con la inscripción en el RNV y el listado en la BMV de los CKDs; **(ii)** 50% (cincuenta por ciento) del total de las comisiones pagaderas al Intermediario Colocador por la colocación de los CKDs, según se establezcan en el Contrato de Colocación; **(iii)** los honorarios del Fiduciario Emisor por la aceptación de su cargo; **(iv)** los honorarios del Representante Común por la aceptación de su cargo; y **(v)** los honorarios y gastos legales, fiscales y de cualesquiera otros asesores externos relacionados con la Emisión, así como los gastos incurridos por el Administrador o sus Afiliadas en la estructuración, negociación y comercialización (*road show*) de la Emisión.

#### **“Gastos de Mantenimiento de los CKDs”**

significa, la suma de los siguientes conceptos y en el siguiente orden de prioridad **(i)** los honorarios (distintos del honorario por aceptación) del Fiduciario Emisor, **(ii)** los honorarios (distintos del honorario por aceptación) del Representante Común; **(iii)** los honorarios y gastos del Valuador Independiente; **(iv)** los gastos directos, indispensables y necesarios para cumplir con las disposiciones legales aplicables para mantener el registro de los CKDs en el RNV y su listado en la BMV y aquellos derivados de cualquier publicación relacionada con la Emisión que se requiera en los términos de la legislación aplicable; **(v)** cualesquiera gastos relacionados con la celebración de Asambleas de Tenedores; y **(vi)** cualesquiera gastos relacionados con el mantenimiento de los CKDs.

### “Gastos del Fideicomiso”

significan conjuntamente los Gastos de Emisión, los Gastos de Mantenimiento de los CKDs y los Gastos de Administración.

### “Gastos Operativos”

significa todos los gastos y costos relacionados con las actividades del Fideicomiso PRUMEX Industrial III, incluyendo (i) todos los honorarios, costos y gastos, en su caso, incurridos en el desarrollo, negociación, estructuración, adquisición, mantenimiento, financiamiento, reestructura, supervisión, enajenación o cualquier otra actividad en relación con el Fideicomiso PRUMEX Industrial III, así como de posibles Inversiones Permitidas, Vehículos, Proyectos o inmuebles (incluyendo gastos legales, de auditoría legal (*due diligence*), banca de inversión, reporte, proyecciones, valuaciones, fiscales, contables, gastos de transportación y viaje, viáticos, honorarios de terceros y prestadores de servicios y otros gastos relacionados, incluyendo gastos relativos a operaciones que no se consumen); (ii) los costos relativos a la negociación, obtención, mantenimiento y repago de cualquier financiamiento para el Fideicomiso PRUMEX Industrial III o cualquier Inversión Permitida, Vehículo, Proyecto o inmueble; (iii) impuestos, derechos y otras contribuciones gubernamentales aplicables al Fideicomiso PRUMEX Industrial III o de los Vehículos, gastos y honorarios de auditores, abogados y otros asesores del Fideicomiso PRUMEX Industrial III o los Vehículos, costos de pólizas de seguros y costos y gastos relacionados con litigios del Fideicomiso PRUMEX Industrial III o los Vehículos; (iv) honorarios y gastos del Auditor Externo y del Valuador Inmobiliario; (v) gastos administrativos relacionados con la operación del Fideicomiso PRUMEX Industrial III y los Vehículos (distintos a los gastos que se señalan en la sección 7.2 del Contrato de Prestación de Servicios de Administración), incluyendo sin limitar, honorarios y gastos de abogados, contadores y otros profesionistas incurridos respecto de auditorías, procesamiento de datos, aspectos fiscales, ingenierías, servicios y administración de proyectos, coberturas, aspectos ambientales, reporteo financiero, opiniones legales y preparación de declaraciones fiscales y otros gastos asociados con la distribución de reportes; (vi) intereses, comisiones y otros costos de inversión incurridos por o a cuenta del Fideicomiso PRUMEX Industrial III o los

Vehículos; (vii) gastos de indemnización incurridos bajo la sección 8.2 del Contrato de Prestación de Servicios de Administración o relacionados con cualquier Inversión Permitidas incluyendo gastos de indemnización al Fiduciario Emisor; (viii) gastos relacionados con las sesiones del Comité Técnico; y (ix) cantidades a ser aportadas o anticipadas respecto de cualquier Inversión Permitida con la finalidad de que dicho Vehículo o inversión pague cualquier costo o gasto de los descritos en los incisos (i) al (ix) anteriores.

**“IETU”**

significa el Impuesto Empresarial a Tasa Única.

**“Indeval”**

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

**“Instrucción de Distribuciones”**

significa la instrucción que en términos sustancialmente idénticos a los del modelo que se adjunta al Contrato de Fideicomiso PRUMEX Industrial III como Anexo 3 deberá, en su caso, preparar el Administrador de conformidad con la Cláusula Décima Cuarta del Contrato de Fideicomiso PRUMEX Industrial III.

**“Intermediario Colocador”**

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

**“Inversiones Bancarias”**

significa (i) las inversiones en valores e instrumentos (en directo o a través de reportos) incluyendo aquellos cuyo vencimiento no sea mayor a 360 (trescientos sesenta) días, denominados tanto en Pesos como en otras divisas, emitidos o garantizados por el Gobierno Federal de México; (ii) las inversiones en instrumentos de deuda bancaria (incluyendo sin limitar, certificados de depósito y bonos bancarios) que sean emitidos por instituciones de crédito con la calificación de crédito más alta de corto o largo plazo en escala nacional cuyo vencimiento no sea posterior a la Fecha de Vencimiento; (iii) las inversiones en valores e instrumentos (en directo o a través de reportos) emitidos o garantizados por el Gobierno Federal de México inscritos en el Registro Nacional de Valores cuyo vencimiento sea menor o igual a 360 (trescientos sesenta) días, “trackers” o “fondos cotizantes” referenciados a instrumentos de deuda gubernamentales nacionales, y valores de deuda

gubernamentales nacionales denominados en dólares que cumplan con el régimen de inversión aplicable a los Tenedores; y (iv) aquellas otras inversiones bancarias que sean específicamente aprobadas por el Comité Técnico (en el entendido que únicamente los miembros del Comité Técnico que sean miembros independientes tendrán derecho a emitir su voto respecto de dicho punto y la resolución será válida con el voto favorable de la mayoría simple de éstos), que en el caso (i), (ii), (iii) y (iv) el Fiduciario Emisor efectúe con el Producto de la Colocación hasta que éste se destine a Inversiones Permitidas, o pago de Gastos del Fideicomiso.

**“Inversiones Permitidas”**

significa la adquisición, administración y enajenación de Proyectos por el Fiduciario Emisor a través de Vehículos, así como la realización de las demás inversiones que resulten necesarias o convenientes para la consecución de dichos Proyectos, incluyendo los Fines del Fideicomiso, según lo determine el Administrador de conformidad con los Documentos de la Emisión, incluyendo las Políticas de Inversión, en el entendido que (A) en ningún caso el Fiduciario Emisor adquirirá o invertirá directamente en bienes inmuebles; y (B) dentro de las Inversiones Permitidas se podrán realizar, entre otros, (i) el otorgamiento de cualquier tipo de créditos a desarrolladores, operadores y/o propietarios de inmuebles, el cual se podrá otorgar bajo distintos esquemas, por ejemplo con o sin garantía, incluyendo créditos de deuda subordinada (*mezzanine*) el cual podrá ser otorgado de distintas formas, y/o (ii) inversiones de capital de cualquier tipo, incluyendo la suscripción o compra de acciones y partes sociales, la compra de derechos fideicomisarios o aportaciones al patrimonio de fideicomisos, y la compra de activos tangibles e intangibles, y/o (iii) la inversión en todo tipo de valores de deuda, capital o una combinación de deuda y capital, en el entendido que las inversiones a que se refieren los incisos (i), (ii) y (iii) anteriores podrán efectuarse de manera directa o indirecta y bajo la estructura que el Administrador considere más conveniente, quedando facultado el Administrador para, en su caso, celebrar los convenios de co-inversión, asociación o similares que se requieran.

**“ISAI”**

significa el Impuesto Sobre Adquisición de Inmuebles.

**“ISR”**

significa el Impuesto Sobre la Renta.

“ <u>IVA</u> ”	significa el Impuesto al Valor Agregado.
“ <u>LGTOC</u> ”	significa la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito, según la misma sea modificada y/o adicionada en cualquier momento.
“ <u>LMV</u> ”	significa la Ley del Mercado de Valores, según la misma sea modificada y/o adicionada en cualquier momento.
“ <u>Mayoría Calificada</u> ”	significa los Tenedores de CKDs que representen el 75% (setenta y cinco por ciento) del número total de CKDs en circulación.
“ <u>México</u> ”	significa los Estados Unidos Mexicanos.
“ <u>Monto Destinado a Inversiones</u> ”	significa, respecto de cualquier fecha de determinación, el monto equivalente al Producto Neto de la Colocación <i>más</i> la suma acumulada de los rendimientos de las Inversiones Bancarias generadas a dicha fecha.
“ <u>Monto Destinado a Inversiones no Utilizado</u> ”	significa, respecto de cualquier fecha de determinación, el monto equivalente al Monto Destinado a Inversiones <i>menos</i> los recursos del Monto Destinado a Inversiones que hayan sido utilizados en Inversiones Permitidas y/o Gastos de Administración y, en su caso, a los montos de Recursos No Invertidos señalados en el sub-inciso (i) de la sección 8.2 del Contrato de Fideicomiso PRUMEX Industrial III.
“ <u>Participación de la Fideicomitente</u> ”	significa, respecto de cualquier fecha de determinación, el resultado de dividir <b>(i)</b> el monto del Compromiso <i>menos</i> la Co-inversión, <i>entre</i> <b>(ii)</b> el Monto Destinado a Inversiones no Utilizado <i>más</i> el Compromiso <i>menos</i> la Co-inversión.
“ <u>Patrimonio del Fideicomiso</u> ”	significa el patrimonio integrado por <b>(i)</b> la Aportación Inicial; <b>(ii)</b> la Co-inversión; <b>(iii)</b> el Producto de la Colocación; <b>(iv)</b> los Derechos Derivados de los Vehículos de los que sea titular el Fiduciario Emisor, los frutos y rendimientos derivados de los mismos y los recursos derivados de su liquidación o de la enajenación de Proyectos, cuyos recursos ingresen al Patrimonio del

Fideicomiso; (v) las Inversiones Permitidas y las Inversiones Bancarias y sus rendimientos; (vi) todas las cantidades que sean depositadas en la Cuenta del Fideicomiso; y (vii) cualquier otra cantidad, bien o derecho que sea cedido al, o adquirido por el, Fiduciario Emisor por cualquier concepto de conformidad con los Documentos de la Emisión, y por los frutos o productos de todos los bienes y derechos anteriormente descritos.

**“Persona”**

significa cualquier persona física o cualquier persona moral, fideicomiso o co-inversión, sociedad civil o mercantil, Autoridad Gubernamental o cualquier otra entidad de cualquier naturaleza o nacionalidad.

**“Pesos” y “\$”**

significa la moneda de curso legal en México.

**“PIM”**

significa Prudential Investment Management, Inc.

**“Plan de Negocios”**

significa el plan de negocios conforme al cual el Administrador realizará Inversiones Permitidas.

**“Políticas de Inversión”**

significan los principios, criterios y requisitos de inversión propuestos por el Administrador y aprobadas por el Comité Técnico a los que deberán apegarse las Inversiones Permitidas, mismos que deberán ser notificados por escrito al Fiduciario Emisor por el Administrador.

**“PREI”**

significa Prudential Real Estate Investors, la unidad de negocios de inversión y asesoría inmobiliaria de PIM.

**“Producto de la Colocación”**

significa el monto total pagado por los Tenedores al Fiduciario Emisor por los CKDs.

**“Producto Neto de la Colocación”**

significa el Producto de la Colocación *menos* los Gastos de Emisión y los Gastos de Mantenimiento de los CKDs.

**“Prospecto”**

significa el presente documento, sus anexos y adiciones, el cual tiene como función dar a conocer las principales características de los CKDs, así como los riesgos relacionados con los mismos y los demás Documentos de la Emisión.

**“Proyectos”**

significa la adquisición, propiedad, desarrollo, re-desarrollo, renovación, administración, operación, arrendamiento y/o enajenación de inmuebles para fines principalmente industriales (que podrán o no contener espacios comerciales y de oficinas), que lleve a cabo el Fideicomiso PRUMEX Industrial III o los Vehículos en los que el Fideicomiso PRUMEX Industrial III invierta, elegidos por el Administrador y, según se requiera conforme a los Documentos de la Emisión, aprobados por el Comité Técnico o la Asamblea de Tenedores.

**“Prudential”**

significa Prudential Financial, Inc.

**“Rendimiento Preferente”**

significa el 12% (doce por ciento) anual en Pesos capitalizable anualmente.

**“Rendimientos”**

significa, respecto de cualquier periodo, todos los ingresos en efectivo que ingresen al Patrimonio del Fideicomiso (inclusive indirectamente a través de los Vehículos), *menos* (i) la Co-inversión y el Producto de la Colocación; (ii) todos los gastos (incluyendo Gastos Operativos) y costos pagados o incurridos en dicho periodo; (iii) las reservas que razonablemente determine el Administrador a su discreción para pago de Inversiones Permitidas, gastos (incluyendo Gastos Operativos) y costos; y (iv) las cantidades por concepto de capital de trabajo que razonablemente determine el Administrador a su discreción.

**“Reporte del Administrador”**

significa el reporte que deberá preparar el Administrador y que contendrá la información que se señala en el Contrato de Prestación de Servicios de Administración, mismo que deberá ser entregado por el Administrador conforme a lo previsto en los Documentos de la Emisión dentro de los dieciocho (18) Días Hábiles siguientes al cierre de cada trimestre de calendario, en el entendido que para el cuarto trimestre de calendario dicho plazo será de treinta y ocho (38) Días Hábiles, en el entendido de que el primer Reporte del Administrador abarcará un trimestre irregular contado a partir de la fecha de Emisión y hasta el último día de cierre del trimestre de calendario en curso en dicha fecha de Emisión.

**“Reporte Anual”**

significa el reporte que deberá preparar el Administrador en los términos del Anexo N Bis 2 de la Circular Única, mismo



que deberá ser entregado por el Administrador a más tardar el 30 de junio de cada año calendario durante la vigencia del Contrato de Fideicomiso PRUMEX Industrial III; en el entendido que el Reporte Anual deberá incluir estados financieros anuales auditados del Fideicomiso PRUMEX Industrial III.

**“Reporte Final”**

significa el Reporte del Administrador con fecha de corte a la Fecha de Terminación.

**“Representante Común”**

significa Monex Casa de Bolsa, S.A. de C.V., Monex Grupo Financiero, División Fiduciaria, o sus sucesores, cesionarios o quien posteriormente sea designado como representante común de los Tenedores.

**“RNV”**

significa el Registro Nacional de Valores.

**“Socio Desarrollador”**

significa cada uno de los miembros de la red exclusiva de socios desarrolladores locales de PREI en México.

**“Tasa Interna de Retorno”**

significa la tasa porcentual de retorno anual en Pesos que, cuando se use como tasa de descuento para determinar el valor presente neto de todas las aportaciones de capital invertidas en Inversiones Permitidas, (considerando las contribuciones como números negativos y las distribuciones como números positivos), resulten en un valor presente neto de cero, calculadas a la fecha en la que la primera contribución de capital sea efectuada para invertir en Inversiones Permitidas. La Tasa Interna de Retorno será calculada sobre montos antes de impuestos y de manera trimestral.

**“Tenedores”**

significa los tenedores de los CKDs, mismos que serán representados en todo momento por el Representante Común.

**“Título”**

significa el título de CKDs que documenta la Emisión.

**“TLCAN”**

significa el Tratado de Libre Comercio para América del Norte, también conocido como NAFTA (*North American Free Trade Agreement*) por sus siglas en inglés.

**“Valuador Independiente”**

significa Galaz, Yamazaki, Ruíz Urquiza, S.C. Member of Deloitte Touche Tohmatsu Limited o, en su caso, la persona



que sea designada como Valuador Independiente de conformidad con la Cláusula Décima Octava del Contrato de Fideicomiso PRUMEX Industrial III.

**“Valuador Inmobiliario”**

significa cualquiera de las personas que se señalan en el apartado correspondiente del Anexo 5 Bis del Contrato de Fideicomiso PRUMEX Industrial III que sea designada como Valuador Inmobiliario de conformidad con la Cláusula Décima Octava del Contrato de Fideicomiso PRUMEX Industrial III.

**“Vehículos”**

significa los fideicomisos (u otros vehículos) en los que invertirá el Fideicomiso PRUMEX Industrial III, que a su vez podrán invertir en otros fideicomisos (u otros vehículos), ya sea con o sin socios, para llevar a cabo el desarrollo e implementación de los Proyectos.

## **b) Resumen Ejecutivo**

Esta sección comprende un resumen ejecutivo del Patrimonio del Fideicomiso, los principales participantes en las operaciones del Fideicomiso PRUMEX Industrial III y otros aspectos relevantes en relación con el mismo. Los inversionistas deberán leer cuidadosamente la presente sección e interpretarla en conjunto con la sección relativa a los factores de riesgo para tomar conciencia de los posibles eventos que pudieran afectar al Patrimonio del Fideicomiso y los demás riesgos de la Emisión antes de tomar una decisión de inversión.

Todas las estimaciones o proyecciones contenidas en la presente sección constituyen únicamente expectativas de hechos futuros y son una mera estimación sujeta a distintos riesgos que no son ponderables por estar sujetos a diversas variables y no pueden ser garantizados o asegurados. Los resultados reales pueden variar. Por lo tanto, las estimaciones o proyecciones contenidas en la presente sección no constituyen un compromiso u obligación a cargo del Fideicomiso PRUMEX Industrial III, del Administrador o ninguna de sus subsidiarias, afiliadas, asesores o empleados.

### **i) Descripción del Fideicomiso PRUMEX Industrial III**

El Fideicomiso PRUMEX Industrial III se constituyó con la Aportación Inicial y llevará a cabo las Inversiones Permitidas en los Vehículos. La Fideicomitente ha constituido el Fideicomiso PRUMEX Industrial III con el fin principal de invertir en los Vehículos de sus respectivos Proyectos, los cuales estarán orientados a la adquisición y desarrollo de propiedades de uso principalmente industrial (que podrán o no contener espacios comerciales y de oficinas) en México. El Fideicomiso PRUMEX Industrial III es un fideicomiso irrevocable emisor de certificados bursátiles fiduciarios, bajo el esquema de certificados de capital de desarrollo tipo "A". El Patrimonio del Fideicomiso estará integrado principalmente por la Aportación Inicial, la Co-inversión, el Producto de la Colocación, los Derechos Derivados de los Vehículos, las Inversiones Permitidas y las Inversiones Bancarias y sus rendimientos, entre otros bienes y derechos.

Se espera que los Proyectos generen flujos significativos de efectivo para los Vehículos. El Fideicomiso PRUMEX Industrial III será el titular de los Derechos Derivados de los Vehículos y, por lo tanto, recibirá dichos flujos de efectivo y los utilizará para pagar los Gastos del Fideicomiso y, en su caso, las Distribuciones.

El Fideicomiso PRUMEX Industrial III pretende obtener \$3,095,000,000.00 (Tres mil noventa y cinco millones de Pesos 00/100 M.N.) mediante la Emisión de los CKDs.

Por su parte, la Fideicomitente aportará al Patrimonio del Fideicomiso durante la vigencia del mismo y conforme le sea requerido por el Administrador, la cantidad total equivalente por lo menos al 10% (diez por ciento) del importe del Producto de la Colocación, hasta \$600,000,000.00 (Seiscientos millones de Pesos 00/100 M.N.).

distribuidos conforme a lo previsto en la Cláusula Décima Cuarta del Contrato de Fideicomiso PRUMEX Industrial III.

**“Distribuciones”**

significa los pagos a los Fideicomisarios en Primer Lugar que, en su caso, efectúe el Fiduciario Emisor según lo determine el Administrador conforme a la sección 14.1 del Contrato de Fideicomiso PRUMEX Industrial III.

**“Documentos de la Emisión”**

significa la referencia conjunta al Contrato de Fideicomiso PRUMEX Industrial III, al Contrato de Prestación de Servicios de Administración, a las Políticas de Inversión y todos los demás documentos anexos al Contrato de Fideicomiso PRUMEX Industrial III, al Título, así como los demás contratos, instrumentos, documentos y certificados relacionados con las operaciones contempladas en el Contrato de Fideicomiso PRUMEX Industrial III, según sean modificados, renovados, prorrogados o adicionados en cualquier momento.

**“Dólares”**

significa la moneda de curso legal en los Estados Unidos de América.

**“Emisión”**

significa la presente emisión de CKDs de conformidad con el presente Prospecto y el Contrato de Fideicomiso PRUMEX Industrial III, por un monto total de \$3,095,000,000.00 (Tres mil noventa y cinco millones de Pesos 00/100 M.N.).

**“Estados Financieros”**

significan los estados financieros trimestrales y anuales consolidados del Fideicomiso PRUMEX Industrial III y los Vehículos preparados de conformidad con las Normas de Información Financiera aplicables en México y el artículo 33 de la Circular Única.

**“Fecha de Distribución”**

significa cada fecha en que se realice una Distribución, la cual será determinada por el Administrador a su discreción y deberá ser notificada por escrito por el Administrador, en representación del Fiduciario Emisor, a través de EMISNET con cuando menos seis (6) Días Hábiles de anticipación.

**“Fecha de Emisión”**

significa 24 de agosto de 2010.



**“Fecha de Terminación”**

significa la fecha en la que se lleve a cabo la Distribución Final y extinción del Fideicomiso PRUMEX Industrial III según la misma sea notificada por el Administrador al Fiduciario Emisor, al Representante Común y al Comité Técnico.

**“Fecha de Vencimiento”**  
o **“Vencimiento”**

significa el décimo aniversario de la Fecha de Emisión, es decir el 24 de agosto de 2020, plazo que podrá extenderse hasta por 2 (dos) años previa resolución favorable de la Asamblea de Tenedores otorgada en términos de lo dispuesto en el artículo 220 de la LGTOC; en caso de que dicha fecha no sea Día Hábil, la Fecha de Vencimiento será el Día Hábil inmediato siguiente.

**“Fideicomisarios en Primer Lugar”**

significa los tenedores de los CKDs y, una vez realizada (aún parcialmente) la Co-inversión, también la Fideicomitente, en los términos previstos en el Contrato de Fideicomiso PRUMEX Industrial III.

**“Fideicomitente”**

significa PLA Inmuebles Industriales, S. de R.L. de C.V.

**“Fiduciario Emisor”**

significa Bank of America México, S.A., Institución de Banca Múltiple, División Fiduciaria, Grupo Financiero Bank of America, actuando como fiduciaria en el Contrato de Fideicomiso PRUMEX Industrial III, el cual ha sido registrado en su contabilidad interna bajo el número de fideicomiso F/421.

**“Fines del Fideicomiso”**

significa los fines previstos en el Contrato de Fideicomiso PRUMEX Industrial III. Ver subinciso i) “*Descripción del Fideicomiso PRUMEX Industrial III*” del inciso b) “*Resumen Ejecutivo*” del Capítulo 1 “*Información General*” de este Prospecto.

**“Gastos de Administración”**

significa la suma de los siguientes conceptos (i) la Contraprestación del Administrador, los gastos razonables y debidamente documentados que sean reembolsables al Administrador en términos del Contrato de Prestación de Servicios de Administración y el Contrato de Fideicomiso PRUMEX Industrial III, así como cualesquiera otras comisiones, cuotas, honorarios y/o pagos que le correspondan al Administrador en virtud del Contrato de

Prestación de Servicios de Administración y el Contrato de Fideicomiso PRUMEX Industrial III; **(ii)** los Gastos Operativos; **(iii)** 50% (cincuenta por ciento) del total de las comisiones pagaderas al Intermediario Colocador por la colocación de los CKDs, según se establezcan en el Contrato de Colocación y **(iv)** todos los demás gastos que conforme a lo expresamente dispuesto en el Contrato de Fideicomiso PRUMEX Industrial III o la legislación aplicable deba cubrir el Fideicomiso PRUMEX Industrial III distintos a los Gastos de Emisión y Gastos de Mantenimiento de los CKDs.

### **“Gastos de Emisión”**

significa la suma de los siguientes conceptos **(i)** los derechos o aranceles relacionados con la inscripción en el RNV y el listado en la BMV de los CKDs; **(ii)** 50% (cincuenta por ciento) del total de las comisiones pagaderas al Intermediario Colocador por la colocación de los CKDs, según se establezcan en el Contrato de Colocación; **(iii)** los honorarios del Fiduciario Emisor por la aceptación de su cargo; **(iv)** los honorarios del Representante Común por la aceptación de su cargo; y **(v)** los honorarios y gastos legales, fiscales y de cualesquiera otros asesores externos relacionados con la Emisión, así como los gastos incurridos por el Administrador o sus Afiliadas en la estructuración, negociación y comercialización (*road show*) de la Emisión.

### **“Gastos de Mantenimiento de los CKDs”**

significa, la suma de los siguientes conceptos y en el siguiente orden de prioridad **(i)** los honorarios (distintos del honorario por aceptación) del Fiduciario Emisor, **(ii)** los honorarios (distintos del honorario por aceptación) del Representante Común; **(iii)** los honorarios y gastos del Valuador Independiente; **(iv)** los gastos directos, indispensables y necesarios para cumplir con las disposiciones legales aplicables para mantener el registro de los CKDs en el RNV y su listado en la BMV y aquellos derivados de cualquier publicación relacionada con la Emisión que se requiera en los términos de la legislación aplicable; **(v)** cualesquiera gastos relacionados con la celebración de Asambleas de Tenedores; y **(vi)** cualesquiera gastos relacionados con el mantenimiento de los CKDs.

**“Gastos del Fideicomiso”**

significan conjuntamente los Gastos de Emisión, los Gastos de Mantenimiento de los CKDs y los Gastos de Administración.

**“Gastos Operativos”**

significa todos los gastos y costos relacionados con las actividades del Fideicomiso PRUMEX Industrial III, incluyendo (i) todos los honorarios, costos y gastos, en su caso, incurridos en el desarrollo, negociación, estructuración, adquisición, mantenimiento, financiamiento, reestructura, supervisión, enajenación o cualquier otra actividad en relación con el Fideicomiso PRUMEX Industrial III, así como de posibles Inversiones Permitidas, Vehículos, Proyectos o inmuebles (incluyendo gastos legales, de auditoría legal (*due diligence*), banca de inversión, reporte, proyecciones, valuaciones, fiscales, contables, gastos de transportación y viaje, viáticos, honorarios de terceros y prestadores de servicios y otros gastos relacionados, incluyendo gastos relativos a operaciones que no se consumen); (ii) los costos relativos a la negociación, obtención, mantenimiento y repago de cualquier financiamiento para el Fideicomiso PRUMEX Industrial III o cualquier Inversión Permitida, Vehículo, Proyecto o inmueble; (iii) impuestos, derechos y otras contribuciones gubernamentales aplicables al Fideicomiso PRUMEX Industrial III o de los Vehículos, gastos y honorarios de auditores, abogados y otros asesores del Fideicomiso PRUMEX Industrial III o los Vehículos, costos de pólizas de seguros y costos y gastos relacionados con litigios del Fideicomiso PRUMEX Industrial III o los Vehículos; (iv) honorarios y gastos del Auditor Externo y del Valuador Inmobiliario; (v) gastos administrativos relacionados con la operación del Fideicomiso PRUMEX Industrial III y los Vehículos (distintos a los gastos que se señalan en la sección 7.2 del Contrato de Prestación de Servicios de Administración), incluyendo sin limitar, honorarios y gastos de abogados, contadores y otros profesionistas incurridos respecto de auditorías, procesamiento de datos, aspectos fiscales, ingenierías, servicios y administración de proyectos, coberturas, aspectos ambientales, reporte financiero, opiniones legales y preparación de declaraciones fiscales y otros gastos asociados con la distribución de reportes; (vi) intereses, comisiones y otros costos de inversión incurridos por o a cuenta del Fideicomiso PRUMEX Industrial III o los



Vehículos; (vii) gastos de indemnización incurridos bajo la sección 8.2 del Contrato de Prestación de Servicios de Administración o relacionados con cualquier Inversión Permitidas incluyendo gastos de indemnización al Fiduciario Emisor; (viii) gastos relacionados con las sesiones del Comité Técnico; y (ix) cantidades a ser aportadas o anticipadas respecto de cualquier Inversión Permitida con la finalidad de que dicho Vehículo o inversión pague cualquier costo o gasto de los descritos en los incisos (i) al (ix) anteriores.

**“IETU”**

significa el Impuesto Empresarial a Tasa Única.

**“Indeval”**

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

**“Instrucción de Distribuciones”**

significa la instrucción que en términos sustancialmente idénticos a los del modelo que se adjunta al Contrato de Fideicomiso PRUMEX Industrial III como Anexo 3 deberá, en su caso, preparar el Administrador de conformidad con la Cláusula Décima Cuarta del Contrato de Fideicomiso PRUMEX Industrial III.

**“Intermediario Colocador”**

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

**“Inversiones Bancarias”**

significa (i) las inversiones en valores e instrumentos (en directo o a través de reportos) incluyendo aquellos cuyo vencimiento no sea mayor a 360 (trescientos sesenta) días, denominados tanto en Pesos como en otras divisas, emitidos o garantizados por el Gobierno Federal de México; (ii) las inversiones en instrumentos de deuda bancaria (incluyendo sin limitar, certificados de depósito y bonos bancarios) que sean emitidos por instituciones de crédito con la calificación de crédito más alta de corto o largo plazo en escala nacional cuyo vencimiento no sea posterior a la Fecha de Vencimiento; (iii) las inversiones en valores e instrumentos (en directo o a través de reportos) emitidos o garantizados por el Gobierno Federal de México inscritos en el Registro Nacional de Valores cuyo vencimiento sea menor o igual a 360 (trescientos sesenta) días, “trackers” o “fondos cotizantes” referenciados a instrumentos de deuda gubernamentales nacionales, y valores de deuda

gubernamentales nacionales denominados en dólares que cumplan con el régimen de inversión aplicable a los Tenedores; y (iv) aquellas otras inversiones bancarias que sean específicamente aprobadas por el Comité Técnico (en el entendido que únicamente los miembros del Comité Técnico que sean miembros independientes tendrán derecho a emitir su voto respecto de dicho punto y la resolución será válida con el voto favorable de la mayoría simple de éstos), que en el caso (i), (ii), (iii) y (iv) el Fiduciario Emisor efectúe con el Producto de la Colocación hasta que éste se destine a Inversiones Permitidas, o pago de Gastos del Fideicomiso.

**“Inversiones Permitidas”**

significa la adquisición, administración y enajenación de Proyectos por el Fiduciario Emisor a través de Vehículos, así como la realización de las demás inversiones que resulten necesarias o convenientes para la consecución de dichos Proyectos, incluyendo los Fines del Fideicomiso, según lo determine el Administrador de conformidad con los Documentos de la Emisión, incluyendo las Políticas de Inversión, en el entendido que (A) en ningún caso el Fiduciario Emisor adquirirá o invertirá directamente en bienes inmuebles; y (B) dentro de las Inversiones Permitidas se podrán realizar, entre otros, (i) el otorgamiento de cualquier tipo de créditos a desarrolladores, operadores y/o propietarios de inmuebles, el cual se podrá otorgar bajo distintos esquemas, por ejemplo con o sin garantía, incluyendo créditos de deuda subordinada (*mezzanine*) el cual podrá ser otorgado de distintas formas, y/o (ii) inversiones de capital de cualquier tipo, incluyendo la suscripción o compra de acciones y partes sociales, la compra de derechos fideicomisarios o aportaciones al patrimonio de fideicomisos, y la compra de activos tangibles e intangibles, y/o (iii) la inversión en todo tipo de valores de deuda, capital o una combinación de deuda y capital, en el entendido que las inversiones a que se refieren los incisos (i), (ii) y (iii) anteriores podrán efectuarse de manera directa o indirecta y bajo la estructura que el Administrador considere más conveniente, quedando facultado el Administrador para, en su caso, celebrar los convenios de co-inversión, asociación o similares que se requieran.

**“ISAI”**

significa el Impuesto Sobre Adquisición de Inmuebles.

**“ISR”**

significa el Impuesto Sobre la Renta.

“ <u>IVA</u> ”	significa el Impuesto al Valor Agregado.
“ <u>LGTOC</u> ”	significa la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito, según la misma sea modificada y/o adicionada en cualquier momento.
“ <u>LMV</u> ”	significa la Ley del Mercado de Valores, según la misma sea modificada y/o adicionada en cualquier momento.
“ <u>Mayoría Calificada</u> ”	significa los Tenedores de CKDs que representen el 75% (setenta y cinco por ciento) del número total de CKDs en circulación.
“ <u>México</u> ”	significa los Estados Unidos Mexicanos.
“ <u>Monto Destinado a Inversiones</u> ”	significa, respecto de cualquier fecha de determinación, el monto equivalente al Producto Neto de la Colocación <i>más</i> la suma acumulada de los rendimientos de las Inversiones Bancarias generadas a dicha fecha.
“ <u>Monto Destinado a Inversiones no Utilizado</u> ”	significa, respecto de cualquier fecha de determinación, el monto equivalente al Monto Destinado a Inversiones <i>menos</i> los recursos del Monto Destinado a Inversiones que hayan sido utilizados en Inversiones Permitidas y/o Gastos de Administración y, en su caso, a los montos de Recursos No Invertidos señalados en el sub-inciso (i) de la sección 8.2 del Contrato de Fideicomiso PRUMEX Industrial III.
“ <u>Participación de la Fideicomitente</u> ”	significa, respecto de cualquier fecha de determinación, el resultado de dividir (i) el monto del Compromiso <i>menos</i> la Co-inversión, <i>entre</i> (ii) el Monto Destinado a Inversiones no Utilizado <i>más</i> el Compromiso <i>menos</i> la Co-inversión.
“ <u>Patrimonio del Fideicomiso</u> ”	significa el patrimonio integrado por (i) la Aportación Inicial; (ii) la Co-inversión; (iii) el Producto de la Colocación; (iv) los Derechos Derivados de los Vehículos de los que sea titular el Fiduciario Emisor, los frutos y rendimientos derivados de los mismos y los recursos derivados de su liquidación o de la enajenación de Proyectos, cuyos recursos ingresen al Patrimonio del

Fideicomiso; (v) las Inversiones Permitidas y las Inversiones Bancarias y sus rendimientos; (vi) todas las cantidades que sean depositadas en la Cuenta del Fideicomiso; y (vii) cualquier otra cantidad, bien o derecho que sea cedido al, o adquirido por el, Fiduciario Emisor por cualquier concepto de conformidad con los Documentos de la Emisión, y por los frutos o productos de todos los bienes y derechos anteriormente descritos.

- “Persona”** significa cualquier persona física o cualquier persona moral, fideicomiso o co-inversión, sociedad civil o mercantil, Autoridad Gubernamental o cualquier otra entidad de cualquier naturaleza o nacionalidad.
- “Pesos” y “\$”** significa la moneda de curso legal en México.
- “PIM”** significa Prudential Investment Management, Inc.
- “Plan de Negocios”** significa el plan de negocios conforme al cual el Administrador realizará Inversiones Permitidas.
- “Políticas de Inversión”** significan los principios, criterios y requisitos de inversión propuestos por el Administrador y aprobadas por el Comité Técnico a los que deberán apegarse las Inversiones Permitidas, mismos que deberán ser notificados por escrito al Fiduciario Emisor por el Administrador.
- “PREI”** significa Prudential Real Estate Investors, la unidad de negocios de inversión y asesoría inmobiliaria de PIM.
- “Producto de la Colocación”** significa el monto total pagado por los Tenedores al Fiduciario Emisor por los CKDs.
- “Producto Neto de la Colocación”** significa el Producto de la Colocación *menos* los Gastos de Emisión y los Gastos de Mantenimiento de los CKDs.
- “Prospecto”** significa el presente documento, sus anexos y adiciones, el cual tiene como función dar a conocer las principales características de los CKDs, así como los riesgos relacionados con los mismos y los demás Documentos de la Emisión.

**“Proyectos”**

significa la adquisición, propiedad, desarrollo, re-desarrollo, renovación, administración, operación, arrendamiento y/o enajenación de inmuebles para fines principalmente industriales (que podrán o no contener espacios comerciales y de oficinas), que lleve a cabo el Fideicomiso PRUMEX Industrial III o los Vehículos en los que el Fideicomiso PRUMEX Industrial III invierta, elegidos por el Administrador y, según se requiera conforme a los Documentos de la Emisión, aprobados por el Comité Técnico o la Asamblea de Tenedores.

**“Prudential”**

significa Prudential Financial, Inc.

**“Rendimiento Preferente”**

significa el 12% (doce por ciento) anual en Pesos capitalizable anualmente.

**“Rendimientos”**

significa, respecto de cualquier periodo, todos los ingresos en efectivo que ingresen al Patrimonio del Fideicomiso (inclusive indirectamente a través de los Vehículos), *menos* (i) la Co-inversión y el Producto de la Colocación; (ii) todos los gastos (incluyendo Gastos Operativos) y costos pagados o incurridos en dicho periodo; (iii) las reservas que razonablemente determine el Administrador a su discreción para pago de Inversiones Permitidas, gastos (incluyendo Gastos Operativos) y costos; y (iv) las cantidades por concepto de capital de trabajo que razonablemente determine el Administrador a su discreción.

**“Reporte del Administrador”**

significa el reporte que deberá preparar el Administrador y que contendrá la información que se señala en el Contrato de Prestación de Servicios de Administración, mismo que deberá ser entregado por el Administrador conforme a lo previsto en los Documentos de la Emisión dentro de los dieciocho (18) Días Hábiles siguientes al cierre de cada trimestre de calendario, en el entendido que para el cuarto trimestre de calendario dicho plazo será de treinta y ocho (38) Días Hábiles, en el entendido de que el primer Reporte del Administrador abarcará un trimestre irregular contado a partir de la fecha de Emisión y hasta el último día de cierre del trimestre de calendario en curso en dicha fecha de Emisión.

**“Reporte Anual”**

significa el reporte que deberá preparar el Administrador en los términos del Anexo N Bis 2 de la Circular Única, mismo

que deberá ser entregado por el Administrador a más tardar el 30 de junio de cada año calendario durante la vigencia del Contrato de Fideicomiso PRUMEX Industrial III; en el entendido que el Reporte Anual deberá incluir estados financieros anuales auditados del Fideicomiso PRUMEX Industrial III.

**“Reporte Final”**

significa el Reporte del Administrador con fecha de corte a la Fecha de Terminación.

**“Representante Común”**

significa Monex Casa de Bolsa, S.A. de C.V., Monex Grupo Financiero, División Fiduciaria, o sus sucesores, cesionarios o quien posteriormente sea designado como representante común de los Tenedores.

**“RNV”**

significa el Registro Nacional de Valores.

**“Socio Desarrollador”**

significa cada uno de los miembros de la red exclusiva de socios desarrolladores locales de PREI en México.

**“Tasa Interna de Retorno”**

significa la tasa porcentual de retorno anual en Pesos que, cuando se use como tasa de descuento para determinar el valor presente neto de todas las aportaciones de capital invertidas en Inversiones Permitidas, (considerando las contribuciones como números negativos y las distribuciones como números positivos), resulten en un valor presente neto de cero, calculadas a la fecha en la que la primera contribución de capital sea efectuada para invertir en Inversiones Permitidas. La Tasa Interna de Retorno será calculada sobre montos antes de impuestos y de manera trimestral.

**“Tenedores”**

significa los tenedores de los CKDs, mismos que serán representados en todo momento por el Representante Común.

**“Título”**

significa el título de CKDs que documenta la Emisión.

**“TLCAN”**

significa el Tratado de Libre Comercio para América del Norte, también conocido como NAFTA (*North American Free Trade Agreement*) por sus siglas en inglés.

**“Valuador Independiente”**

significa Galaz, Yamazaki, Ruíz Urquiza, S.C. Member of Deloitte Touche Tohmatsu Limited o, en su caso, la persona

que sea designada como Valuador Independiente de conformidad con la Cláusula Décima Octava del Contrato de Fideicomiso PRUMEX Industrial III.

**“Valuador Inmobiliario”**

significa cualquiera de las personas que se señalan en el apartado correspondiente del Anexo 5 Bis del Contrato de Fideicomiso PRUMEX Industrial III que sea designada como Valuador Inmobiliario de conformidad con la Cláusula Décima Octava del Contrato de Fideicomiso PRUMEX Industrial III.

**“Vehículos”**

significa los fideicomisos (u otros vehículos) en los que invertirá el Fideicomiso PRUMEX Industrial III, que a su vez podrán invertir en otros fideicomisos (u otros vehículos), ya sea con o sin socios, para llevar a cabo el desarrollo e implementación de los Proyectos.



## **b) Resumen Ejecutivo**

Esta sección comprende un resumen ejecutivo del Patrimonio del Fideicomiso, los principales participantes en las operaciones del Fideicomiso PRUMEX Industrial III y otros aspectos relevantes en relación con el mismo. Los inversionistas deberán leer cuidadosamente la presente sección e interpretarla en conjunto con la sección relativa a los factores de riesgo para tomar conciencia de los posibles eventos que pudieran afectar al Patrimonio del Fideicomiso y los demás riesgos de la Emisión antes de tomar una decisión de inversión.

Todas las estimaciones o proyecciones contenidas en la presente sección constituyen únicamente expectativas de hechos futuros y son una mera estimación sujeta a distintos riesgos que no son ponderables por estar sujetos a diversas variables y no pueden ser garantizados o asegurados. Los resultados reales pueden variar. Por lo tanto, las estimaciones o proyecciones contenidas en la presente sección no constituyen un compromiso u obligación a cargo del Fideicomiso PRUMEX Industrial III, del Administrador o ninguna de sus subsidiarias, afiliadas, asesores o empleados.

## **i) Descripción del Fideicomiso PRUMEX Industrial III**

El Fideicomiso PRUMEX Industrial III se constituyó con la Aportación Inicial y llevará a cabo las Inversiones Permitidas en los Vehículos. La Fideicomitente ha constituido el Fideicomiso PRUMEX Industrial III con el fin principal de invertir en los Vehículos de sus respectivos Proyectos, los cuales estarán orientados a la adquisición y desarrollo de propiedades de uso principalmente industrial (que podrán o no contener espacios comerciales y de oficinas) en México. El Fideicomiso PRUMEX Industrial III es un fideicomiso irrevocable emisor de certificados bursátiles fiduciarios, bajo el esquema de certificados de capital de desarrollo tipo "A". El Patrimonio del Fideicomiso estará integrado principalmente por la Aportación Inicial, la Co-inversión, el Producto de la Colocación, los Derechos Derivados de los Vehículos, las Inversiones Permitidas y las Inversiones Bancarias y sus rendimientos, entre otros bienes y derechos.

Se espera que los Proyectos generen flujos significativos de efectivo para los Vehículos. El Fideicomiso PRUMEX Industrial III será el titular de los Derechos Derivados de los Vehículos y, por lo tanto, recibirá dichos flujos de efectivo y los utilizará para pagar los Gastos del Fideicomiso y, en su caso, las Distribuciones.

El Fideicomiso PRUMEX Industrial III pretende obtener \$3,095,000,000.00 (Tres mil noventa y cinco millones de Pesos 00/100 M.N.) mediante la Emisión de los CKDs.

Por su parte, la Fideicomitente aportará al Patrimonio del Fideicomiso durante la vigencia del mismo y conforme le sea requerido por el Administrador, la cantidad total equivalente por lo menos al 10% (diez por ciento) del importe del Producto de la Colocación, hasta \$600,000,000.00 (Seiscientos millones de Pesos 00/100 M.N.).

Los principales Fines del Fideicomiso son que el Fiduciario Emisor **(i)** reciba la Aportación Inicial; **(ii)** realice la Emisión, reciba el Producto de la Colocación y la Co-inversión, y pague los Gastos de Emisión a quien corresponda; **(iii)** realice Inversiones Permitidas y lleve a cabo los Proyectos; **(iv)** celebre el Contrato de Prestación de Servicios de Administración con el Administrador; **(v)** realice las Distribuciones, en su caso, a los Fideicomisarios en Primer Lugar, entre otros.

El objetivo comercial del Fideicomiso PRUMEX Industrial III es obtener una Tasa Interna de Retorno estimada entre el 16% (dieciséis por ciento) y el 22% (veintidós por ciento) neto derivado de las Inversiones Permitidas. Los porcentajes estimados en el presente, dentro del rango antes señalado, deberán considerar el tratamiento fiscal aplicable a cada Tenedor.

El Fideicomiso PRUMEX Industrial III es el octavo fondo patrocinado por PREI en México y el tercero de una serie de fondos de inversión enfocados a bienes raíces industriales en México. PREI, en base a su experiencia y análisis de mercado, estima que la inversión en los Proyectos presenta una oportunidad para obtener un rendimiento ajustado por exposición al riesgo mayor en comparación con otros activos. Dicha oportunidad está sustentada en los siguientes factores, entre otros **(i)** escasez de capital institucional mexicano en el sector inmobiliario; **(ii)** demanda consolidada para espacio industrial; y **(iii)** falta de liquidez derivada de la crisis financiera global.

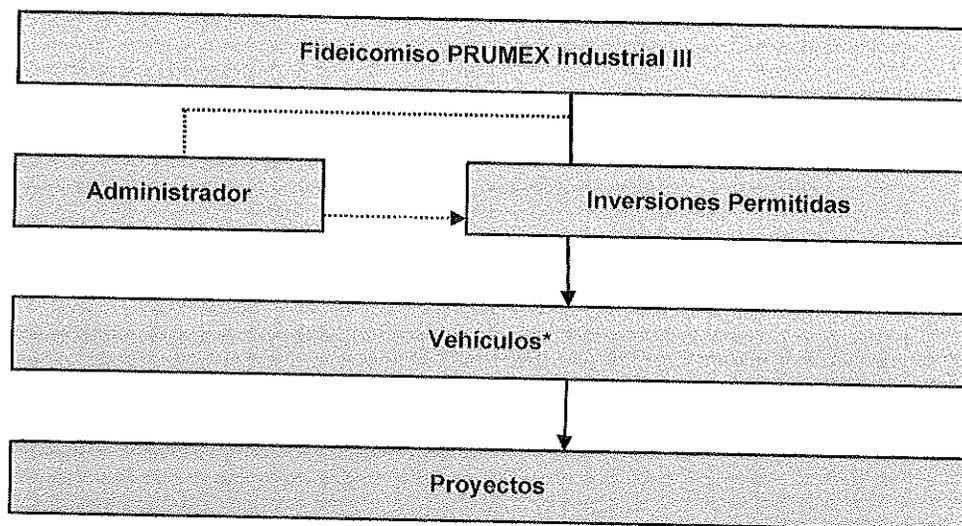
PREI considera que es el único administrador institucional en México con la experiencia, la sofisticación y los recursos para desarrollar una plataforma industrial verdaderamente nacional. El Fideicomiso PRUMEX Industrial III se enfocará principalmente en Proyectos privados generados en conjunto con los Socios Desarrolladores.

PREI estima que las relaciones con los Socios Desarrolladores, dotarán al Fideicomiso PRUMEX Industrial III con un plan de crecimiento atractivo y equipos de alta calidad, que han aportado al éxito de otros proyectos similares en el pasado.

El Patrimonio del Fideicomiso será administrado por el Administrador de conformidad con el Contrato de Prestación de Servicios de Administración, el Contrato de Fideicomiso PRUMEX Industrial III, el Plan de Negocios, las Políticas de Inversión y las instrucciones que fije el Comité Técnico conforme a los Documentos de la Emisión. El Administrador pertenece al grupo corporativo de PREI, quien tiene una larga trayectoria como administrador de fondos de inversión inmobiliaria y goza de un excelente prestigio a nivel mundial. Su experiencia, solvencia moral y antecedentes lo hacen idóneo para el manejo del Patrimonio del Fideicomiso.



El siguiente esquema muestra de qué manera el Fideicomiso PRUMEX Industrial III pretende llevar a cabo las Inversiones Permitidas conforme a las Instrucciones del Administrador.



\* El Administrador podrá hacer adiciones de Vehículos a la estructura o crear estructuras paralelas a cualquier nivel según considere conveniente.

Tanto en estructura como en su estrategia de negocios, el Fideicomiso PRUMEX Industrial III ha sido cuidadosamente diseñado en función de las necesidades y características de las Administradoras de Fondos para el Retiro, sus Sociedades de Inversión Especializadas de Fondos para el Retiro y de otros inversionistas institucionales y calificados mexicanos, considerando la normatividad aplicable a la emisión de CKDs.

Con base en su historial de inversión en México, una red exclusiva de Socios Desarrolladores y la capacidad de ejecución de su equipo de trabajo, PREI considera que el Fideicomiso PRUMEX Industrial III representa una oportunidad para que inversionistas institucionales mexicanos puedan tomar ventaja de las oportunidades de inversión que se han generado a raíz de la escasa liquidez en el mercado y anticipa una plataforma de inversión bien posicionada para beneficiarse de la recuperación económica en el país.

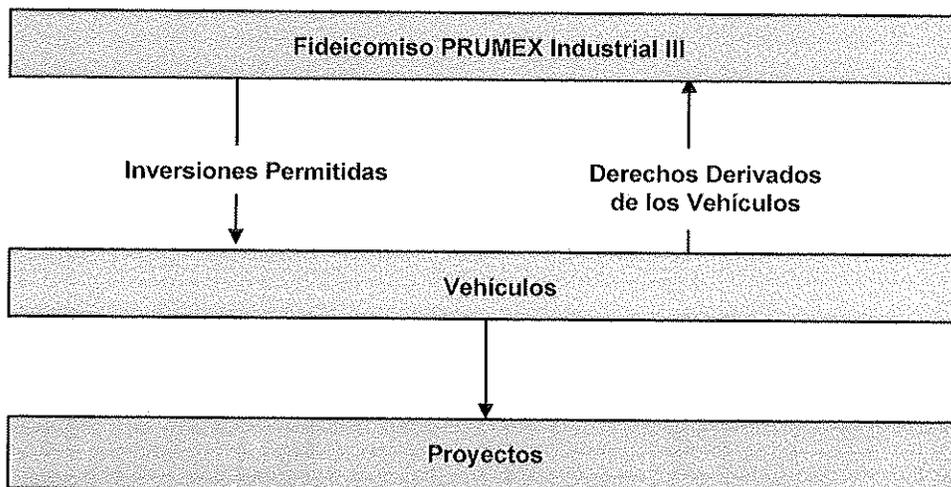
Asimismo, el Fideicomiso PRUMEX Industrial III podrá de tiempo en tiempo, invertir (directa o indirectamente) en otro tipo de activos inmobiliarios industriales incluyendo financiamiento de deuda subordinada (*mezzanine*) otorgado a desarrolladores y operadores inmobiliarios, mismo que podrá ser otorgado de distintas formas, incluyendo préstamos hipotecarios subordinados e inversiones de capital preferente. Al incluir inversiones en financiamiento inmobiliario de deuda subordinada (*mezzanine*), el Administrador buscará complementar y estabilizar el flujo de efectivo del Fideicomiso PRUMEX Industrial III al invertir en activos menos vulnerables a las variables que afectan el flujo de efectivo generado por las demás Inversiones Permitidas del Fideicomiso PRUMEX Industrial III.

## ii) Descripción General de los Vehículos y los Proyectos

Los Vehículos serán los principales receptores de las Inversiones Permitidas. Los Vehículos serán en principio fideicomisos, ya sea de nueva creación o previamente existentes, constituidos por medio de contratos de fideicomiso con fiduciarias en México conforme a las leyes de México. Los Vehículos invertirán en los Proyectos y serán los propietarios de los mismos. El Administrador podrá determinar en caso de que lo considere conveniente que la inversión en los Vehículos y Proyectos se realice a través de sociedades u otras entidades o contratos distintos de los fideicomisos, en cuyo caso el Administrador someterá a la aprobación del Comité Técnico los criterios de elegibilidad correspondientes de conformidad con los Documentos de la Emisión y la legislación aplicable.

A cambio de las Inversiones Permitidas en los Vehículos, el Fideicomiso PRUMEX Industrial III recibirá Derechos Derivados de los Vehículos que en adición a una parte proporcional a la propiedad sobre el patrimonio y control de los Vehículos, le darán derecho sobre los flujos generados por los Proyectos. El Fideicomiso PRUMEX Industrial III buscará efectuar Inversiones Permitidas para obtener un interés mayoritario y de control en los Vehículos. En el caso que el Fideicomiso PRUMEX Industrial III adquiriera Derechos Derivados de un Vehículo que únicamente le otorguen un interés minoritario en dicho Vehículo, las Políticas de Inversión requerirán una influencia significativa sobre las decisiones gerenciales, incluyendo, sin limitar, la planeación financiera, las decisiones estratégicas de inversión y la desinversión y la coordinación de los procesos de liquidación de dicho Vehículo.

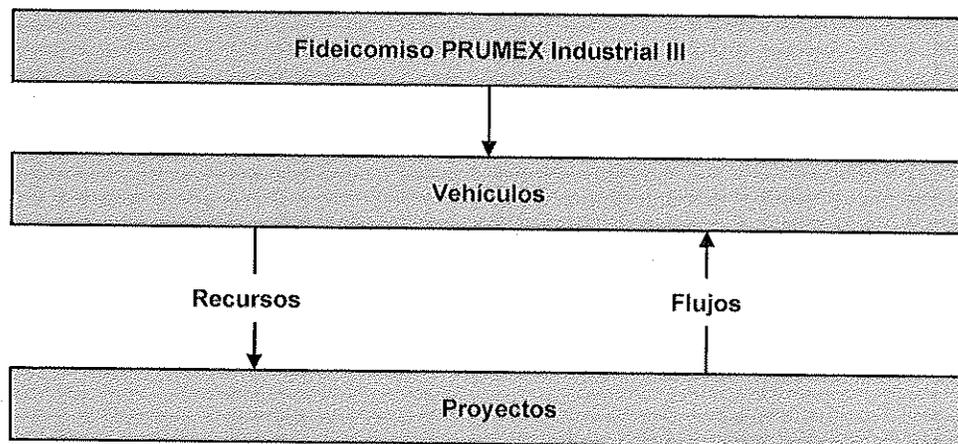
El siguiente esquema muestra de qué manera el Fideicomiso PRUMEX Industrial III recibe Derechos Derivados de los Vehículos a cambio de las Inversiones Permitidas.



Los Proyectos serán controlados directamente por los Vehículos e indirectamente por el Fideicomiso PRUMEX Industrial III. El Fideicomiso PRUMEX Industrial III procurará formar un portafolio diversificado de Inversiones Permitidas enfocándose a Proyectos que sean atractivos para arrendatarios en arrendamientos en Dólares preferentemente, o en su caso, en Pesos o cualquier otra moneda, que se beneficien de la cercanía que México tiene con Estados Unidos de América, o bien, en Proyectos con ubicaciones favorables para la distribución de mercancía en el mercado mexicano. Todas las Inversiones Permitidas en Vehículos se llevarán a cabo en Proyectos ubicados en México.

El Fideicomiso PRUMEX Industrial III podrá llevar a cabo Inversiones Permitidas en Vehículos que sean propietarios de (i) Proyectos existentes completamente ocupados que generen flujos; (ii) Proyectos administrados de manera insuficiente que no les permita alcanzar su máximo potencial o que requieran remodelaciones; y/o (iii) Proyectos nuevos de reciente creación o construcción, incluyendo la compra de terrenos. El Fideicomiso PRUMEX Industrial III buscará llevar a cabo principalmente Inversiones Permitidas individuales equivalentes a un monto entre \$65,000,000.00 (Sesenta y cinco millones de Pesos 00/100 M.N.) y \$325,000,000.00 (Trescientos veinticinco millones de Pesos 00/100 M.N.), aunque podrá llevar a cabo inversiones individuales mayores en las que el perfil de riesgo/rendimiento sea consistente con los objetivos comerciales del Fideicomiso PRUMEX Industrial III, o bien, inversiones individuales de menor cuantía, en cuanto sean parte de una estrategia de inversión mayor, dependiendo de la oportunidad de mercado y en base a la experiencia y criterio del Administrador.

El siguiente esquema muestra de qué manera los Vehículos reciben los flujos de los Proyectos a cambio de los recursos invertidos en los mismos.



iii) Partes

Las principales entidades que forman parte de la Operación son las siguientes:

Participante	Nombre	Papel a Desempeñar en la Operación
 Prudential	PLA Inmuebles Industriales, S. de R.L. de C.V.	Fideicomitente
Bank of America 	Bank of America México, S.A., Institución de Banca Múltiple, División Fiduciaria, Grupo Financiero Bank of America	Fiduciario Emisor
 Casa de Bolsa Bancomer	Casa de Bolsa BBVA Bancomer, S.A. de C.V., Grupo Financiero BBVA Bancomer	Intermediario Colocador
	Monex Casa de Bolsa, S.A. de C.V., Monex Grupo Financiero	Representante Común
 Prudential	PLA Administradora, S. de R.L. de C.V.	Administrador



#### iv) Calendario de Inversiones

El Administrador pretende invertir la totalidad del Patrimonio del Fideicomiso como se muestra en el calendario de inversión presentado a continuación:

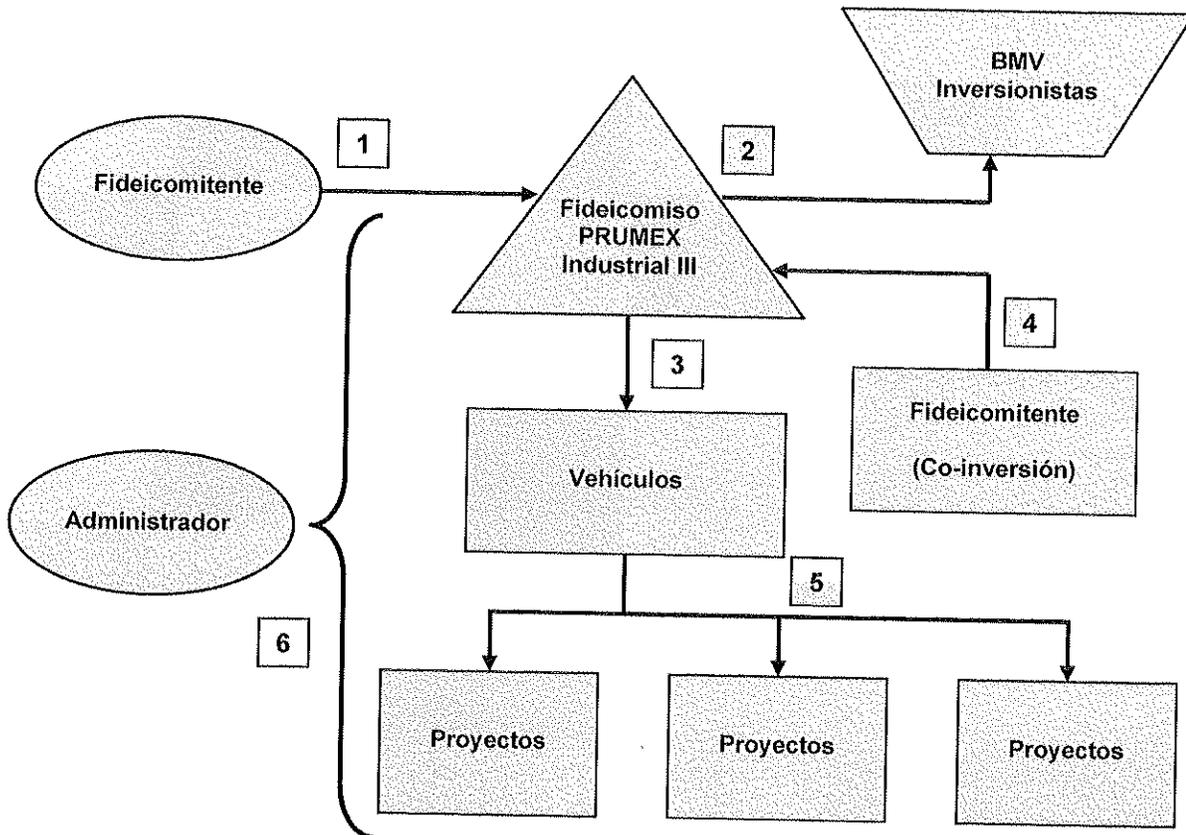
<b>Año de Inversión</b>	<b>Año 1</b>	<b>Año 2</b>	<b>Año 3</b>	<b>Año 4</b>	<b>Año 5</b>
<b>Inversiones Estimadas (% del Total)</b>	30.0%	20.0%	20.0%	20.0%	10.0%

El Administrador podrá, en base a su experiencia y conocimiento del mercado, variar la velocidad a la que se realizan las Inversiones Permitidas buscando siempre el beneficio para los Fideicomisarios en Primer Lugar. Lo anterior, siempre y cuando, en caso de una disminución a dicha velocidad:

- La disminución haya sido causada por cambios en los mercados inmobiliarios o financieros, u otras circunstancias económicas, sociales, políticas, etc., que a juicio del Administrador aconsejen desacelerar el ritmo de las inversiones; o
- La disminución responda a cambios estratégicos implementados por el Administrador para el beneficio del Fideicomiso PRUMEX Industrial III y de los Fideicomisarios en Primer Lugar a juicio del Administrador; o
- El Administrador considere que puedan existir mejores oportunidades de Inversiones Permitidas en el futuro.

A partir de la fecha de recepción del Producto de la Colocación en la Cuenta del Fideicomiso, el Administrador contará con un plazo de 5 (cinco) años para utilizar dichos recursos en Inversiones Permitidas o Gastos del Fideicomiso. Para una explicación respecto del tratamiento de Recursos No Invertidos, favor de consultar la sección "*Recursos No Invertidos*" del inciso a) "*Características de los Valores*" del Capítulo 2 "*La Oferta*" de este Prospecto.

## Diagrama de la Operación



### Descripción

1. PLA Inmuebles Industriales, S. de R.L. de C.V. en su carácter de Fideicomitente realiza la Aportación Inicial y constituye el Fideicomiso PRUMEX Industrial III.
2. El Fiduciario Emisor emite los CKDs a favor de los Tenedores, quienes los adquieren a través de la BMV.
3. El Fiduciario Emisor realiza Inversiones Permitidas en uno o más de los Vehículos adquiriendo Derechos Derivados de los Vehículos.

En tanto no se lleven a cabo Inversiones Permitidas, el Fiduciario Emisor invertirá los recursos que conforman el Patrimonio del Fideicomiso en Inversiones Bancarias.

4. La Fideicomitente aportará al Patrimonio del Fideicomiso durante la vigencia del mismo y conforme le sea requerido por el Administrador, la cantidad total equivalente por lo

menos al 10% (diez por ciento) del importe del Producto de la Colocación, hasta \$600,000,000.00 (Seiscientos millones de Pesos 00/100 M.N.).

5. A través de uno o más Vehículos se realizan inversiones en Proyectos conforme a lo previsto en los Documentos de la Emisión.
6. PLA Administradora, S. de R.L. de C.V. actuará como Administrador de los Vehículos y de los Proyectos en los términos previstos en el Fideicomiso PRUMEX Industrial III y el Contrato de Prestación de Servicios de Administración, pudiendo celebrar contratos con terceros para la consecución de tales fines.

**v) Políticas generales de la emisión, así como respecto de la protección de los intereses de sus tenedores**

**(a) La Asamblea de Tenedores**

La Asamblea de Tenedores representará al conjunto de éstos y sus decisiones tomadas en términos del Título, lo previsto en el Fideicomiso PRUMEX Industrial III y las disposiciones de la LGTOC, aplicables en lo conducente, conforme a lo ordenado por el artículo 68 de la LMV, serán válidas respecto de todos los Tenedores, aún de los ausentes y disidentes. En consecuencia, cualquier acto del Fiduciario Emisor que, en términos del Título, se encuentre sujeto a la aprobación de los Tenedores deberá someterse a la Asamblea de Tenedores.

**Procedimiento para Convocatoria y Celebración de Asamblea de Tenedores**

1. La convocatoria para las Asambleas de Tenedores se publicará una vez, por lo menos, en alguno de los periódicos de mayor circulación en el domicilio del Fiduciario Emisor, con 10 (diez) días de anticipación por lo menos a la fecha en que la Asamblea de Tenedores deba reunirse. En la convocatoria se expresarán los puntos que deberán tratarse en la Asamblea de Tenedores.
2. Para concurrir a las Asambleas de Tenedores, los Tenedores deberán depositar sus constancias o certificaciones expedidas por el Indeval en el lugar que se designe en la convocatoria de la Asamblea de Tenedores, por lo menos el día anterior, a la fecha en que ésta deba celebrarse. Los Tenedores podrán hacerse representar en la asamblea por apoderado facultado mediante simple carta poder.
3. Las Asambleas de Tenedores se celebrarán en el domicilio social del Representante Común, ubicado en Hamburgo No. 190, Colonia Juárez, Delegación Cuauhtémoc C.P. 06600, México, D.F., o en el lugar que el Representante Común señale al efecto, en la convocatoria respectiva.
4. Para resolver los asuntos que se discutan en la Asamblea de Tenedores, cada Tenedor tendrá derecho a 1 (un) voto por cada uno de los CKDs de los que sea



propietario.

5. La información y documentos relacionados con los puntos del orden del día de las Asambleas de Tenedores estará disponible físicamente en las oficinas del Representante Común, para ser revisada, en su caso, por los Tenedores al menos con una anticipación de 5 (cinco) Días Hábiles. Lo anterior en el entendido que el Representante Común entregará una copia de dicha información y documentación al Fiduciario Emisor con la mencionada anticipación.
6. Salvo por lo previsto en los incisos anteriores, serán aplicables las demás reglas de convocatoria, instalación de asambleas y validez de las decisiones contenidas en los artículos 219 a 221 de la LGTOC, aplicables en lo conducente en términos de lo ordenado por el artículo 68 de la LMV.

### **Quórum de Asistencia y Votación**

Para que la Asamblea de Tenedores se considere legalmente instalada, en virtud de primera convocatoria, deberán estar representadas en ella, por lo menos, la mayoría simple de los CKDs en circulación, y sus decisiones serán válidas cuando sean aprobadas por mayoría de votos salvo que se requiera una mayoría específica o Mayoría Calificada. En caso de que una Asamblea de Tenedores se reúna en virtud de segunda convocatoria, se considerará instalada legalmente, cualquiera que sea el número de CKDs que estén en ella representados, y sus decisiones serán válidas cuando sean aprobadas por mayoría de votos salvo que se requiera una mayoría específica o Mayoría Calificada.

Los Tenedores que en lo individual o en su conjunto tengan el 10% (diez por ciento) del monto en circulación de los CKDs, tendrán los siguientes derechos:

- (i) solicitar al Representante Común que convoque a una Asamblea de Tenedores, así como que se aplace por una sola vez, por 3 (tres) días naturales y sin necesidad de nueva convocatoria, la votación de cualquier asunto respecto del cual no se consideren suficientemente informados. El Representante Común deberá expedir la convocatoria para que la Asamblea de Tenedores se reúna dentro del término de un mes a partir de la fecha en que reciba la mencionada solicitud. Si el Representante Común no cumple con esta obligación, el juez de primera instancia en el domicilio del Fiduciario Emisor, a petición de los Tenedores solicitantes, deberá expedir la convocatoria para la Asamblea de Tenedores; y
- (ii) designar y, en su caso, revocar el nombramiento de un miembro del Comité Técnico. Tal designación sólo podrá revocarse por los demás Tenedores cuando a su vez se revoque el nombramiento de todos los integrantes del Comité Técnico; en este supuesto, las personas sustituidas no podrán ser nombradas durante los 12 (doce) meses siguientes a la revocación. El derecho a que se refiere este inciso será renunciable por parte de los Tenedores bastando para ello notificación al



Fiduciario Emisor o Representante Común por cualquier medio que se establezca en el Título.

Los Tenedores que en lo individual o en su conjunto tengan el 20% (veinte por ciento) del monto en circulación de los CKDs, tendrán el derecho de oponerse judicialmente a las resoluciones de las Asambleas de Tenedores, siempre que se satisfagan los siguientes requisitos: (1) que la demanda se presente dentro de los quince días siguientes a la fecha de clausura de la Asamblea de Tenedores; (2) que los reclamantes no hayan concurrido a la Asamblea de Tenedores o hayan dado su voto en contra de la resolución; y (3) que la demanda señale la cláusula del Fideicomiso PRUMEX Industrial III, del Título o el precepto legal infringido y el concepto de violación.

La Asamblea de Tenedores deberá reunirse para, en su caso, aprobar las inversiones, adquisiciones o desinversiones que pretenda realizar el Fideicomiso PRUMEX Industrial III cuando representen el 20% (veinte por ciento) o más del Patrimonio del Fideicomiso, con base en cifras correspondientes al cierre del trimestre inmediato anterior, con independencia de que dichas inversiones, adquisiciones o desinversiones se ejecuten de manera simultánea o sucesiva en un periodo de 12 (doce) meses contados a partir de que se concrete la primera operación, pero que pudieran considerarse como una sola. Asimismo, las operaciones con Afiliadas del Administrador deberán ser aprobadas por los Tenedores que representen por lo menos el 66.6% (sesenta y seis punto seis por ciento) del número total de CKDs en circulación.

Se requerirá del voto favorable de los Tenedores que representen por lo menos el 66.6% (sesenta y seis punto seis por ciento) del número total de CKDs en circulación para remover al Administrador según lo estipulado en los Documentos de la Emisión.

Los Tenedores deberán notificar al Fiduciario Emisor cuando celebren convenios para el ejercicio del voto en Asambleas de Tenedores y sus características, lo cual deberá hacerse dentro de los 5 (cinco) Días Hábilés siguientes al de su celebración, para que sean revelados por el Fiduciario Emisor al público inversionista a través de la BMV, así como para que se difunda su existencia en el reporte anual a que se refieren las disposiciones legales aplicables.

Para mayor referencia sobre el funcionamiento de la Asamblea de Tenedores y sus convocatorias, favor de referirse al Contrato de Fideicomiso PRUMEX Industrial III.

#### **(b) El Comité Técnico**

El Comité Técnico se integrará por un máximo de 21 (veintiún) miembros de los cuales por lo menos el 25% (veinticinco por ciento) deberán ser independientes. Podrán formar parte de dicho órgano, miembros designados por la Fideicomitente y el Administrador, según lo dispuesto en el Contrato de Fideicomiso PRUMEX Industrial III.

Por miembro independiente se entenderá aquella persona que se ajuste a lo previsto en los artículos 24, segundo párrafo y 26 de la LMV. La independencia se calificará respecto de las

sociedades sobre las cuales el Fideicomiso PRUMEX Industrial III realice inversiones, de la Fideicomitente así como del Administrador.

Los miembros del Comité Técnico que tengan algún conflicto de interés en relación con algún asunto que el Comité Técnico deba resolver deberán abstenerse de participar en la deliberación respectiva.

El Comité Técnico tendrá las siguientes facultades:

- (a) aprobar el Plan de Negocios, las Políticas de Inversión y las Políticas de Apalancamiento propuestas por el Administrador, en el entendido que para la aprobación de las Políticas de Apalancamiento únicamente los miembros del Comité Técnico que sean miembros independientes tendrán derecho a emitir su voto en la sesión correspondiente respecto de dicho punto y la resolución será válida con el voto favorable de la mayoría simple de éstos;
- (b) aprobar la adquisición o enajenación de activos, bienes o derechos con valor igual al 5% (cinco por ciento) del Patrimonio del Fideicomiso de conformidad con los Estados Financieros trimestrales más recientes, ya sea que se ejecuten de manera simultánea o sucesiva, en un periodo de doce meses, contado a partir de que se concrete la primera operación y que por sus características puedan considerarse como una sola operación;
- (c) aprobar las operaciones que representen un conflicto de interés (salvo aquellas operaciones con Afiliadas del Administrador, mismas que deberán ser aprobadas por los Tenedores que representen por lo menos el 66.6% (sesenta y seis punto seis por ciento) de los CKDs en circulación en el entendido que tratándose de operaciones con Afiliadas del Administrador, únicamente los miembros del Comité Técnico que sean miembros independientes tendrán derecho a emitir su voto en la sesión correspondiente respecto de dicho punto);
- (d) establecer los términos y condiciones a los que se ajustará el Administrador en el ejercicio de sus facultades de actos de dominio y de administración;
- (e) discutir y, en su caso, aprobar cualquier Inversión Permitida que no cumpla con las Políticas de Inversión; en el entendido que únicamente los miembros del Comité Técnico que sean miembros independientes tendrán derecho a emitir su voto en la sesión correspondiente respecto de dicho punto y la resolución será válida con el voto favorable de la mayoría simple de éstos;
- (f) discutir y, en su caso, aprobar cualquier modificación significativa a las Políticas de Inversión, las Políticas de Valuación y/o las Políticas de Apalancamiento; en el entendido que únicamente los miembros del Comité Técnico que sean miembros independientes tendrán derecho a emitir su voto en la o las sesiones correspondientes respecto de dichos puntos y las resoluciones serán válidas con el voto favorable de la mayoría simple de éstos;



**(g)** discutir y, en su caso, aprobar cualquier financiamiento que exceda el límite de apalancamiento del 65% (sesenta y cinco por ciento) del valor de mercado de los activos totales del Fideicomiso PRUMEX Industrial III que se establece en la sección 5.1(e) del Contrato de Fideicomiso PRUMEX Industrial III; en el entendido que únicamente los miembros del Comité Técnico que sean miembros independientes tendrán derecho a emitir su voto en la sesión correspondiente respecto de dicho punto y la resolución será válida con el voto favorable de la mayoría simple de éstos; y

**(h)** las demás que se establecen en el Contrato de Fideicomiso PRUMEX Industrial III y en el Contrato de Prestación de Servicios de Administración.

Los miembros del Comité Técnico podrán celebrar convenios para ejercer el derecho de voto en sus sesiones. Tales convenios y sus características deberán notificarse al Fiduciario Emisor, dentro de los 5 (cinco) Días Hábiles siguientes al de su concertación, para que sean revelados por este último al público inversionista a través de la BMV. En dichos convenios se podrá estipular, entre otros, ejercer el voto de los miembros del Comité Técnico en el mismo sentido del voto emitido por el Administrador.



## **c) Factores de Riesgo**

### **i) Riesgos Generales**

Al evaluar la posible adquisición de los CKDs los inversionistas deberán considerar toda la información contenida en este Prospecto. En especial, los adquirentes de los CKDs deben sopesar los factores de riesgo que se mencionan a continuación y evaluar cuidadosamente toda la información contenida en este Prospecto relacionada con el Patrimonio del Fideicomiso, los Vehículos, los Proyectos, las Inversiones Permitidas, el Fideicomiso PRUMEX Industrial III, la Fideicomitente y el Administrador y, por lo tanto, el pago de las Distribuciones, en su caso, derivadas de los CKDs.

La presente sección no es exhaustiva en cuanto a los riesgos descritos, ni tampoco contiene todos los riesgos existentes en relación con las distintas partes de la operación, los activos que respaldan el pago de las Distribuciones, en su caso, derivadas de los CKDs, o bien, respecto a los propios CKDs. Probablemente existen otros riesgos e incertidumbres que no se conocen y que en consecuencia no se incluyen en este Prospecto. Los riesgos que se consideran poco significativos tampoco se incluyen en este Prospecto. Cualquiera de los riesgos descritos a continuación podría actualizarse durante la vigencia de los CKDs. La actualización de dichos riesgos podría afectar la solvencia, la operatividad y el valor de mercado correspondientes al Fideicomiso PRUMEX Industrial III, al Administrador, a los Proyectos, a las Inversiones Permitidas y, en general, a los activos que respaldan el pago de las Distribuciones, en su caso, derivadas de los CKDs.

*El presente Prospecto no constituye recomendaciones fiscales, legales, financieras o de inversión*

Los inversionistas al tomar una decisión de inversión en relación con los CKDs deberán basarse en sus propios análisis, ya sean efectuados por ellos mismos o por expertos independientes bajo su encargo respecto a las consecuencias fiscales, legales, financieras y otras, en caso de que adquieran CKDs. La información relativa al Administrador y a la Fideicomitente no garantiza el desempeño de las Inversiones Permitidas, la realización de los Proyectos o la liquidez del Patrimonio del Fideicomiso. No hay certeza de que el Patrimonio del Fideicomiso tenga un desempeño similar al que hayan tenido otras inversiones administradas por el Administrador o inclusive aquellos obtenidos por el Administrador en lo individual.

La información presentada a continuación está basada en estimaciones o aproximaciones relacionadas con expectativas respecto a acontecimientos inciertos en el futuro. Dicha información no ha sido auditada o comprobada por un tercero independiente al Fiduciario Emisor, salvo aquellos casos que así se señale. No existe certeza si dichos acontecimientos tendrán lugar ni tampoco sobre su impacto sobre la solvencia, la operatividad y el valor de mercado, correspondientes al Patrimonio del Fideicomiso, a los Proyectos, a los Vehículos, a las Inversiones Permitidas, al Fideicomiso PRUMEX Industrial III, a la Fideicomitente y al



Administrador y, por lo tanto, al pago de las Distribuciones, en su caso, derivadas de los CKDs.

Es imposible cuantificar los resultados o montos de las Distribuciones en virtud de la naturaleza propia de los CKDs y de las Inversiones Permitidas. El Patrimonio del Fideicomiso será destinado al pago de los Gastos del Fideicomiso de manera previa y preferente al pago de las Distribuciones según se especifica en el presente Prospecto. Los posibles adquirentes de los CKDs no deben sustentar su decisión de inversión en estimaciones que se incluyan en el presente Prospecto sino, entre otras cosas, en su propia tolerancia al riesgo y objetivos de inversión particulares.

Cualquier enunciado o afirmación respecto a un hecho o una circunstancia futura deberá interpretarse como una mera estimación de un hecho futuro, la cual representa una estimación no vinculante y sin garantía o certeza respecto a que efectivamente acontezca. Dichas afirmaciones de hechos futuros pueden identificarse por el uso de verbos conjugados en tiempo futuro e infinitivos, de manera enunciativa, tales como “puede”, “será”, “producirá”, “esperar”, “se espera”, “se cree”, “se estima”, “estimado”, “generará”, así como las palabras similares en su significado y las formas negativas de dichos vocablos. Ningún posible inversionista debe sustentar su decisión de adquirir los CKDs en afirmaciones de hechos futuros. Los resultados reales pueden variar de los resultados estimados, esperados o anticipados.

## **ii) Riesgos relacionados con México**

*La situación macroeconómica y política en México puede variar de manera adversa en el futuro*

A pesar de que las condiciones económicas difieren de un país a otro, la reacción de los inversionistas ante los acontecimientos ocurridos en un país pueden afectar los mercados de otros países. En el pasado, acontecimientos o condiciones en otros países han tenido un efecto importante en la disponibilidad del crédito en la economía mexicana y han resultado en fugas considerables de capital y propiciado la reducción de la inversión extranjera que el país capta. El impacto negativo de dichos eventos en la economía mexicana podría afectar de forma adversa los flujos de los Vehículos y por lo tanto, afectar la capacidad de pago de las Distribuciones, en su caso, derivadas de los CKDs.

*La crisis económica puede resultar en una falta de confianza de los inversionistas*

Históricamente, México ha sido afectado por crisis económicas, políticas y sociales. Dichas crisis se han caracterizado por recesiones sostenidas, pérdida en el poder adquisitivo derivado de una inflación considerable, devaluaciones del Peso frente a las principales divisas internacionales, escasez de financiamiento, aumento en las tasas de desempleo y disminución del producto interno bruto. Lo anterior ha resultado en el pasado en una disminución en la confianza de los inversionistas y un aumento en la tasa de riesgo-país expresado por las

principales entidades calificadoras de crédito. Lo anterior se ha traducido en una falta de confianza de los inversionistas para adquirir valores en el mercado mexicano. No hay certeza de que de presentarse situaciones económicas adversas como las mencionadas, incluyendo crisis económicas globales, no afecten de manera negativa los Proyectos y las Inversiones Permitidas, la posibilidad de realizar las Distribuciones, así como el valor de mercado del Patrimonio del Fideicomiso.

### *Reformas a las leyes y reglamentos podrían afectar a los Proyectos*

Las actuales disposiciones fiscales, así como otras leyes, son susceptibles a reformas y modificaciones por las autoridades correspondientes. Si bien no existen motivos para presumir que así sucederá en el futuro, no existe certeza de que el régimen fiscal y legal aplicable a los CKDs, al Patrimonio del Fideicomiso, a los Proyectos, a las Inversiones Permitidas o al régimen de inversión de los inversionistas, en su caso, sufra modificaciones que pudieran afectarles de manera adversa.

### **iii) Riesgos Relacionados con los CKDs**

#### *No existe una obligación de pago de principal ni de intereses*

Todos los pagos que deba realizar el Fideicomiso PRUMEX Industrial III bajo los CKDs serán efectuados exclusivamente con cargo al Patrimonio del Fideicomiso, hasta donde alcance, y ni el Fiduciario Emisor (con excepción de los pagos que deba hacer con cargo al Patrimonio del Fideicomiso), ni la Fideicomitente, ni el Administrador, ni el Intermediario Colocador, ni el Representante Común tendrán responsabilidad alguna de pago respecto de los CKDs con cargo a su patrimonio propio, liberándoseles de cualquier responsabilidad a dicho respecto. El Fideicomiso PRUMEX Industrial III, en ningún caso garantiza rendimiento alguno bajo los CKDs. El monto de las Distribuciones, en su caso, depende directamente del monto disponible en el Patrimonio del Fideicomiso y de la determinación de dichas Distribuciones por el Administrador en el ejercicio de su cargo, entre otros.

#### *El pago de las Distribuciones, en su caso, está sujeto a los flujos derivados de los Proyectos y las Inversiones Permitidas*

Los CKDs otorgan a sus titulares, entre otros, derecho a recibir Distribuciones, estando directamente vinculadas dichas cantidades al flujo de capital generado por los Proyectos y las Inversiones Permitidas, en su caso. Dichos pagos amparados por los CKDs, así como cualquier ingreso derivado de los CKDs son variables e inciertos. Por lo tanto, los CKDs no otorgan a sus tenedores un derecho al pago de un monto principal ni de intereses.

#### *El Patrimonio del Fideicomiso pudiera no tener liquidez en la Fecha de Vencimiento*

Al no existir obligación de pago de principal ni de intereses, el pago de las Distribuciones, en su caso, puede diferir de los resultados esperados conforme al Plan de Negocios pues están

directamente relacionados con el desempeño de los Proyectos y de las Inversiones Permitidas. Por lo tanto, el Patrimonio del Fideicomiso pudiera no tener liquidez en la Fecha de Vencimiento.

#### *Los CKDs no se encuentran garantizados*

Los CKDs no serán garantizados ni avalados por ninguna de las Personas participantes en la Emisión. Por lo tanto, ninguna de ellas está obligada a realizar pago alguno a los Tenedores de los CKDs, excepto por los pagos que deba realizar el Fiduciario Emisor con cargo al Patrimonio del Fideicomiso, hasta donde alcance, de acuerdo con lo previsto en el Contrato de Fideicomiso PRUMEX Industrial III.

#### *Certificados Denominados en Pesos*

Los CKDs están denominados en Pesos y no en Unidades de Inversión. En virtud de lo anterior, los Tenedores tendrán el riesgo de que movimientos en el Índice Nacional de Precios al Consumidor provoquen que el poder adquisitivo de los Pesos que reciban como pago de las Distribuciones, en su caso, derivadas de los CKDs sea sustancialmente inferior al poder adquisitivo de los Pesos que pagaron por dichos CKDs en la Fecha de Emisión. Asimismo, las Distribuciones, en su caso, derivadas de los CKDs estarán denominadas en Pesos, mientras que una parte sustancial de los ingresos del Fideicomiso PRUMEX Industrial III podrá estar denominada en Dólares o en alguna otra moneda. El Administrador no tendrá la obligación de instruir al Fiduciario Emisor que celebre operaciones de cobertura cambiaria en relación con lo anterior.

#### *El marco legal aplicable a los CKDs es de reciente creación*

Las reformas regulatorias que conforman el marco legal para la emisión de los CKDs son de reciente creación. Por lo tanto, no hay un mercado desarrollado de estos valores que permitiera anticipar de alguna manera su comportamiento. Los CKDs son valores complejos y de alto riesgo. No son valores aptos para inversionistas poco calificados o sensibles al riesgo. Cualquier decisión de invertir en los mismos requiere un análisis cuidadoso no sólo de los CKDs en sí mismos, sino también del Plan de Negocios, del calendario de inversiones y desinversiones, de las Políticas de Inversión y del mercado inmobiliario-industrial.

#### *El pago de las Distribuciones está subordinado al pago de los Gastos del Fideicomiso*

De conformidad con los términos del Fideicomiso PRUMEX Industrial III, el Fiduciario Emisor deberá pagar los Gastos del Fideicomiso antes de pagar cualquier monto como Distribución a los Tenedores de los CKDs, por lo que los pagos de dichas Distribuciones, en su caso, a los Tenedores se encuentran subordinados a los pagos que se deban realizar para cubrir los Gastos del Fideicomiso. Los Gastos del Fideicomiso incluyen, entre otros, los pagos de honorarios y comisiones al Fiduciario Emisor, al Representante Común, al Administrador y los gastos directos, indispensables y necesarios para cumplir con las disposiciones legales



aplicables, para mantener el registro de los CKDs en el RNV y su listado en la BMV y aquellos derivados de cualquier publicación, los honorarios del auditor externo que audite los Estados Financieros, así como gastos relacionados con el otorgamiento de poderes y pago de contribuciones no efectuadas por la Fideicomitente.

#### *El Patrimonio del Fideicomiso Respalda la Indemnización al Fiduciario Emisor y al Administrador*

El Contrato de Fideicomiso PRUMEX Industrial III y el Contrato de Prestación de Servicios de Administración establecen, entre otras cosas, que con cargo al Patrimonio del Fideicomiso y en los casos que procedan en los términos de dichos contratos, se indemnizará al Fiduciario Emisor y al Administrador, respectivamente, de conformidad con lo previsto en el Contrato de Fideicomiso PRUMEX Industrial III y el Contrato de Prestación de Servicios de Administración, salvo que hayan incumplido con sus obligaciones o actuado con dolo, negligencia o mala fe. En virtud de lo anterior, es posible que se tenga que disponer de los recursos que forman parte del Patrimonio del Fideicomiso para dichos efectos por lo que los montos disponibles para hacer, en su caso, Distribuciones o la Distribución Final podrían verse reducidos o inclusive agotados en su integridad en perjuicio de los Tenedores.

#### *Mercado Limitado para los CKDs*

Actualmente no existe un mercado secundario respecto a los CKDs y es posible que dicho mercado no se desarrolle una vez concluida la oferta y colocación de los CKDs. No puede asegurarse que se podrá desarrollar un mercado secundario para los CKDs o que si éste se desarrolla, otorgará liquidez a los Tenedores. Por lo anterior, los Tenedores deberán estar preparados para detentar los CKDs hasta su vencimiento y asumir todos los riesgos derivados de los mismos.

#### *Los CKDs no cuentan con un dictamen sobre su calidad crediticia*

Los CKDs, por su naturaleza y en base a la legislación aplicable, no cuentan con un dictamen sobre su calidad crediticia expedido por una institución calificadora de valores.

#### **iv) Riesgos Relacionados con la inversión en bienes inmuebles en México**

##### *El Fideicomiso PRUMEX Industrial III competirá con otros participantes del mercado*

El Fideicomiso PRUMEX Industrial III competirá con otros participantes en el mercado de inversiones inmobiliarias con fines industriales y comerciales. Éstos competidores pueden presentar ofertas más competitivas que resulten en menores ingresos derivados de los Proyectos.



### *Las inversiones en inmuebles no son inversiones líquidas*

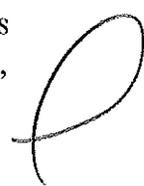
Las inversiones en inmuebles en general no son inversiones de fácil realización por lo que se considera que no son líquidas. Su enajenación y por lo tanto, su realización en efectivo, están sujetas al valor de mercado al momento de la operación respectiva, así como a impuestos por traslado de dominio, gastos registrales y otros.

### *Los rendimientos provenientes de los Proyectos están sujetos a diversos factores*

Las inversiones en inmuebles están sujetas a diversos grados de riesgo. Las ganancias disponibles de los Proyectos dependen del monto de ingreso generado y de los gastos incurridos. El flujo de efectivo generado por los Proyectos y/o las Inversiones Permitidas y la posibilidad de pagar las Distribuciones podrían verse adversamente afectados en caso de que los Proyectos y/o las Inversiones Permitidas no generen ingresos suficientes para cubrir sus costos de adquisición y de operación. Las ganancias generadas por los Proyectos y el valor de un Proyecto en particular podrían verse adversamente afectados por varios factores, incluyendo (i) cambios generales en el entorno económico; (ii) condiciones locales (como una sobre oferta de espacio o una reducción en la demanda de espacio); (iii) competencia basada en las rentas o en precios de ventas; (iv) el atractivo de los inmuebles y su ubicación; (v) condiciones económicas de los arrendadores, arrendatarios, compradores y vendedores de inmuebles; (vi) calidad del mantenimiento, seguro y servicios de administración; (vii) cambios en costos de operación; (viii) la naturaleza cíclica del mercado inmobiliario; (ix) cambios en las tasas de interés; (x) la disponibilidad, costo y términos de financiamientos; (xi) pérdidas no aseguradas o retrasos debido a accidentes o confiscación; (xii) regulaciones gubernamentales; (xiii) posibilidad de incrementar la responsabilidad al amparo de legislación ambiental, fiscal o de otra índole cambiante; (xiv) vicios de la estructura o del inmueble; (xv) caso fortuito o fuerza mayor; y (xvi) otros factores fuera del control del Administrador, el Fideicomiso PRUMEX Industrial III o la Asamblea de Tenedores.

### *Los riesgos relacionados con el desarrollo de los Proyectos podrían resultar en retrasos o gastos sustanciales no anticipados*

Los Vehículos participarán en actividades de desarrollo inmobiliario y por lo tanto los Proyectos están sujetos a los riesgos normalmente asociados con dichas actividades. Los riesgos incluyen, sin limitación, riesgos relacionados con la disponibilidad y obtención oportuna de diversas licencias y permisos, el costo y la oportuna terminación de la construcción (incluyendo riesgos fuera del control del Administrador o el Fideicomiso PRUMEX Industrial III, tales como clima adverso o condiciones laborales o escasez o costo de materiales) y la disponibilidad de términos favorables de financiamiento. Estos riesgos podrían resultar en retrasos o gastos sustanciales no anticipados y, bajo ciertas circunstancias, podrían impedir la terminación de las actividades de desarrollo una vez que éstas se hayan iniciado. Lo anterior podría tener un efecto adverso en los flujos esperados de los Proyectos, así como en el monto de fondos disponibles para las Distribuciones derivadas de los CKDs. Los inmuebles relacionados con Proyectos, en tanto son desarrollados, o adquiridos para el desarrollo,



podrían producir poco o nada de flujo de efectivo desde la fecha de su adquisición hasta la fecha de terminación del desarrollo y podrían continuar experimentando déficit operativo con posterioridad a la fecha de terminación. Adicionalmente, las condiciones de mercado podrían cambiar durante el curso del desarrollo y volver a dichos inmuebles menos atractivos que al momento de inicio del desarrollo. Lo anterior podría afectar los rendimientos obtenidos por los Proyectos y en consecuencia, los montos disponibles para Distribuciones derivadas de los CKDs, en su caso.

*Podrían no obtenerse las autorizaciones gubernamentales requeridas para los Proyectos, afectando su desarrollo, o bien cambiar los requisitos de uso de suelo y zonificación*

Todas las inversiones inmobiliarias están sujetas, entre otras cosas, a reglamentación de uso de suelo, construcción y zonificación, entre otros. La realización de los Proyectos y sus frutos podrían estar sujetos a autorizaciones, permisos o licencias federales, estatales o municipales. La negativa de la Autoridad Gubernamental para otorgar o ratificar algún permiso, autorización o licencia ya sea tratándose de Proyectos existentes o de Proyectos nuevos, podría influir de manera adversa en el desarrollo de dichos Proyectos y por tanto en los flujos de efectivo que el mismo entregue al Fideicomiso PRUMEX Industrial III, pudiendo limitar los fondos disponibles para efectuar, en su caso, Distribuciones. Las Autoridades Gubernamentales a nivel federal, estatal y municipal participan activamente en la promulgación y cumplimiento de reglamentación relacionada al uso de suelo, restricciones de zonificación y requisitos de construcción y desarrollo, entre otros. Podrían expedirse disposiciones reglamentarias que tengan un efecto restrictivo o limitativo respecto del uso de ciertas estructuras existentes o requerir que dichas estructuras sean renovadas o alteradas de alguna forma. La existencia de dichas disposiciones reglamentarias podría tener como efecto incrementar los gastos y reducir los ingresos de cualesquiera Proyectos afectados por las mismas y/o impedir la terminación de las actividades de desarrollo tal y como se planearon originalmente.

*Los inmuebles que respaldan los Proyectos podrían ser expropiados por las autoridades competentes*

Es posible que la autoridad federal o local emita un decreto por medio del cual expropie los inmuebles relacionados con algún Proyecto. Dicha circunstancia podría afectar de manera adversa los rendimientos respecto a los Proyectos y, en consecuencia, el monto de los fondos disponibles para efectuar, en su caso, Distribuciones. En caso de que se presente una expropiación en los términos antes descritos, la Autoridad Gubernamental respectiva estaría obligada a indemnizar al propietario del inmueble aunque es posible que dicha indemnización no repare las pérdidas sufridas. En dicho caso, si bien es posible que existan acciones para exigir a la autoridad el pago de una compensación justa, la expropiación y la falta de compensación debe considerarse como un riesgo adicional a los activos relacionados a los Proyectos.



## v) Riesgos Relacionados con las actividades de los Vehículos

### *Los Vehículos podrían no tener acceso a financiamiento*

La situación financiera de las principales economías del mundo y de los mercados financieros puede variar significativamente. En el pasado reciente, algunos de los principales intermediarios financieros, bancos y fondos de inversión han sufrido pérdidas considerables principalmente por inversiones en activos ligados con el mercado hipotecario de los Estados Unidos de América e instrumentos derivados sobre el cumplimiento del crédito (*credit default swaps*) y operaciones derivadas respecto a la paridad cambiaria (*currency swaps*) relacionados con dichos valores. Dichas pérdidas han conducido a los mercados financieros a una falta de liquidez generalizada, acentuada por pérdidas que han reducido considerablemente la disponibilidad del crédito e incrementado el costo de financiamiento. En la medida que la volatilidad de los mercados financieros continúe o se agrave, dicha situación podría tener un impacto adverso sobre la disponibilidad de financiamiento que en su caso, requieran los Vehículos para el desarrollo de los Proyectos y, en caso de que contraten algún financiamiento, pudiera darse el caso de que no cuenten con los recursos suficientes para cumplir con sus obligaciones de pago frente a los acreedores de dichos financiamientos o caer en algún incumplimiento de pago bajo los mismos.

### *Los Vehículos no estarán listados en la BMV*

Los Vehículos no estarán listados en la BMV y por lo tanto sólo en ciertos temas podrían estar sujetos a las obligaciones de gobierno corporativo o transparencia de la LMV.

### *La responsabilidad que se determine en materia ambiental puede afectar el desarrollo de los Proyectos que desarrollen los Vehículos*

Podría darse el caso de que alguno de los Proyectos estén relacionados con inmuebles declarados contaminados por las autoridades competentes y es posible que derivado de dicha declaración, el Fideicomiso PRUMEX Industrial III o los Vehículos se encuentren obligados a remediar dicha contaminación a su propio costo, pudiendo ello resultar en una disminución del Patrimonio del Fideicomiso o bien, del monto susceptible de ser pagado como Distribuciones, en su caso. Además, en el caso de que los Proyectos o Vehículos tengan una relación con inmuebles declarados contaminados, puede aplicar una limitación legal para su venta o transferencia futura a terceros.

Los inmuebles o entidades relacionados con los mismos, podrían estar sujetos a diversas leyes, ordenamientos y reglamentos federales, estatales y/o locales mexicanos e internacionales y sentencias administrativas emitidas por autoridades federales, estatales y locales de naturaleza ambiental, que entre otras, establezcan estándares para el tratamiento, almacenamiento y eliminación de materiales y residuos peligrosos. Se podrían imponer responsabilidades mancomunadas o en lo individual, a los propietarios y usuarios presentes y pasados de los inmuebles relacionados con los Proyectos por la remediación relacionada con substancias o

residuos peligrosos o de manejo especial, así como a sufragar los costos de limpieza, independientemente de si el dueño tenía conocimiento de, o era responsable o no por, la contaminación derivada de sustancias peligrosas o tóxicas. Aún y cuando el Fideicomiso PRUMEX Industrial III dispone en sus fines el cumplimiento con las reglas y regulaciones aplicables en materia ambiental, el Patrimonio del Fideicomiso puede estar expuesto a un riesgo sustancial de pérdidas derivadas de responsabilidades ambientales que surjan en relación con cualquier inmueble contaminado. El Fiduciario Emisor no puede asegurar que dichas condiciones no existan o que no puedan surgir en un futuro y que la presencia de contaminación en los inmuebles relacionados con los Proyectos podrían afectar de manera adversa los montos disponibles para efectuar Distribuciones, en su caso, o bien, la facultad de los Vehículos o las entidades objeto de los Proyectos de obtener financiamiento utilizando los inmuebles contaminados como garantía, así como el valor de ciertos inmuebles o activos relacionados con los Proyectos. Adicionalmente, el valor de cualquier remediación requerida y la responsabilidad del Fideicomiso PRUMEX Industrial III, con respecto a cualquier inmueble relacionado con los Proyectos, generalmente no están limitados bajo las leyes aplicables y por lo tanto, podría exceder del valor del inmueble de los Proyectos. Como consecuencia de lo anterior, el Patrimonio del Fideicomiso podría estar expuesto a un riesgo de pérdidas derivadas de reclamaciones ambientales que surjan en relación con cualquiera de los inmuebles subyacentes de los Proyectos.

*Los inmuebles propiedad de los Vehículos pueden ser dañados por caso fortuito y/o fuerza mayor*

Los desastres naturales, las condiciones climáticas adversas o bien las condiciones negativas producidas por terceros, tales como huelgas, plantones y demás paros o suspensión de labores, actos de violencia y terrorismo, bloqueos de accesos a las entradas de los Proyectos y/o cualesquiera otros factores que no puedan ser controlados, podrían afectar los inmuebles propiedad de los Vehículos, incrementar costos derivados de daños a inventarios, reducir la disponibilidad de materiales y generar un impacto negativo en la demanda de espacios industriales en las áreas afectadas. Dicha situación podría tener un impacto negativo en los flujos de efectivo que pudieran generar los Proyectos, reduciendo así los montos disponibles para las Distribuciones, en su caso.

*Los Proyectos pueden verse afectados por actos de terceros*

Los Vehículos desarrollarán Proyectos inmobiliarios con fines principalmente industriales y el desarrollo y/o la operación de los mismos, y por lo tanto los flujos derivados de cada uno de dichos Proyectos, podrían verse afectados por actos de terceros fuera del control de los Vehículos y/o el Administrador, incluyendo la revocación de permisos, licencias y demás autorizaciones por parte de Autoridades Gubernamentales, huelgas por parte de los empleados de los arrendatarios, contaminación, ocupación ilegal, así como cualquier otro derecho o acción que intenten hacer valer terceros sobre la posesión, uso o titularidad de los inmuebles objeto de los Vehículos.



*La cobertura de los seguros sobre los riesgos asociados a los inmuebles de los Vehículos podría ser insuficiente para reparar el daño derivado de siniestros que pudieran actualizarse*

Los Vehículos contratarán seguros para cubrir los riesgos asociados con los Proyectos y los inmuebles subyacentes a los mismos, que desarrollen o controlen. El Administrador vigilará que el tipo y monto de cobertura sean similares a los contratados por propietarios de inmuebles similares, incluyendo un seguro contra daños e incendios de cobertura amplia y cobertura extendida, en cantidades suficientes para permitir la sustitución en caso de pérdida total, sujeto a las deducciones correspondientes. Existen ciertos tipos de pérdidas, generalmente de naturaleza catastrófica derivadas de, por ejemplo, terremotos, inundaciones, huracanes y cualesquiera actos de fuerza mayor, que podrían ser no cuantificables, o bien, que podrían no ser asegurables. La inflación, modificaciones a la regulación en materia de construcción, consideraciones de tipo ambiental y otros factores también podrían hacer financieramente impráctico el uso de ingresos o indemnizaciones derivados de un seguro para efectuar reparaciones o mejoras a un Proyecto o al inmueble subyacente al mismo que sufra daños o sea destruido. Adicionalmente, si en virtud de la actualización de un riesgo, las actividades industriales o propias de los negocios de los Vehículos se interrumpen, la cobertura del seguro correspondiente podría no cubrir en su totalidad los perjuicios o pérdidas resultantes de dichos eventos. Los ingresos recibidos en virtud de las indemnizaciones de un seguro, en su caso, podrían ser inadecuados para restablecer las operaciones de los Proyectos con respecto al inmueble afectado. Adicionalmente, no puede asegurarse que los riesgos particulares que actualmente son asegurables continuarán siendo asegurables de una forma que sea financieramente aceptable en el futuro.

#### **vi) Riesgos Relacionados con el Administrador**

##### *Incumplimiento y Sustitución del Administrador*

La administración del Patrimonio del Fideicomiso estará a cargo del Administrador, quien actuará de conformidad con las Políticas de Inversión, el Contrato de Prestación de Servicios de Administración y los demás Documentos de la Emisión. El conocimiento y experiencia del Administrador, así como su relación exclusiva con los Socios Desarrolladores, aporta mayores probabilidades sobre la realización, eficiente administración y éxito comercial de las Inversiones Permitidas y de los Proyectos. En caso de que el Administrador sea removido de su cargo por cualquier Caso de Incumplimiento del Administrador, es posible que (i) no se pueda identificar a un Administrador Sustituto adecuado; (ii) el Administrador Sustituto no esté dispuesto a aceptar el encargo en términos económicos aceptables para los Tenedores; o (iii) el Administrador Sustituto no cuente con la misma experiencia, conocimiento especializado y relaciones comerciales con los Socios Desarrolladores para llevar a cabo las Inversiones Permitidas y por tanto, los rendimientos esperados respecto al Patrimonio del Fideicomiso podrían ser significativamente menores o incluso no alcanzarse del todo.



*La Sustitución del Administrador o la liquidación del Patrimonio del Fideicomiso pueden afectar las expectativas de rendimiento de los inversionistas*

En el caso de que ocurra un Caso de Incumplimiento del Administrador en los términos del Fideicomiso PRUMEX Industrial III y el Contrato de Prestación de Servicios de Administración, la Asamblea de Tenedores deberá resolver sobre todos los aspectos relacionados con la sustitución del Administrador, incluyendo el nombramiento del Administrador Sustituto, o bien, la venta o la liquidación del Patrimonio del Fideicomiso. No es posible asegurar que de materializarse este escenario habrá interés de terceros para adquirir los bienes que integran el Patrimonio del Fideicomiso o, que de haberlo, el precio al cual el Fiduciario Emisor pueda realizar dicha venta corresponda con el valor de mercado de los mismos o alcance para cubrir las expectativas de rendimiento por parte de los Tenedores.

*Falta de pago al Administrador*

En caso de que el Fideicomiso PRUMEX Industrial III no pague de manera íntegra, puntual y oportuna la Contraprestación del Administrador, el Administrador tendrá derecho de suspender la prestación de sus servicios y de ejercer todas las acciones y derechos que le correspondan para exigir y obtener el pago de los montos que se le adeuden. En dicho caso, la falta de administración del Patrimonio del Fideicomiso por el Administrador, así como el ejercicio por éste de sus acciones y derechos correspondientes, podrían afectar de manera negativa los rendimientos esperados respecto a las Inversiones Permitidas y por lo tanto, los montos disponibles del Patrimonio del Fideicomiso para las Distribuciones, en su caso.

#### **vii) Riesgos Relacionados con las operaciones del Fideicomiso PRUMEX Industrial III**

*La naturaleza propia de las inversiones inmobiliarias puede limitar la diversificación de riesgos en las Inversiones Permitidas*

No obstante que la diversificación es un objetivo del Fideicomiso PRUMEX Industrial III, no puede asegurarse que el nivel de diversificación que se logrará en los Proyectos, ya sea por región geográfica o por tipo de activo, logre aminorar los riesgos asociados a los Proyectos. Los Proyectos estarán expuestos a factores climáticos, sociales, económicos y de competencia locales. Los Proyectos se concentrarán principalmente en el sector industrial y por tal motivo el Patrimonio del Fideicomiso podría sufrir un impacto negativo por eventos que afecten al sector industrial de forma predominante o exclusiva.

*El Fideicomiso PRUMEX Industrial III podría estar sujeto a litigios de tiempo en tiempo*

En el curso ordinario de sus negocios, el Patrimonio del Fideicomiso podría estar sujeto a litigios de distinta naturaleza (civil, mercantil, laboral entre otros). El resultado de dichos procedimientos puede tener un efecto material adverso sobre el valor del Patrimonio del Fideicomiso y puede permanecer sin resolverse por largos periodos de tiempo. Adicionalmente, el Patrimonio del Fideicomiso podría ser objeto de embargos. Cualquier

litigio podría requerir una gran cantidad de tiempo y atención por parte del Fiduciario Emisor y/o del Administrador y dicho tiempo y recursos destinados a resolver los litigios podrían no ser proporcionales al valor esperado de recuperación de la contingencia en dicho litigio. La defensa de demandas pueden derivar en el gasto de montos de dinero significativos, el éxito de las mismas no está garantizado y por lo tanto pudieran haber gastos adicionales en el pago de daños a los demandantes o en la forma de costos de remediación para subsanar las deficiencias alegadas.

#### *Contratación de créditos o financiamientos con cargo al Patrimonio del Fideicomiso*

En caso de que el Fideicomiso PRUMEX Industrial III contrate créditos o financiamientos con cargo al Patrimonio del Fideicomiso conforme a los lineamientos que en su caso apruebe el Comité Técnico, e incumpla con sus obligaciones de pago bajo dichos créditos, los acreedores respectivos podrían demandar el cumplimiento forzoso de las obligaciones del Fideicomiso PRUMEX Industrial III bajo los mismos y la ejecución de las garantías que en su caso existan. En caso de la imposibilidad del Fideicomiso PRUMEX Industrial III de repagar los créditos que pudieran llegar a existir o de la ejecución forzosa de todo o parte del Patrimonio del Fideicomiso como resultado de una sentencia resolutoria, la situación financiera del Fideicomiso PRUMEX Industrial III podría verse afectada adversamente, influyendo en el resultado de sus operaciones, el flujo de efectivo o la habilidad del Fideicomiso PRUMEX Industrial III para realizar, en su caso, Distribuciones.

#### *La estrategia de inversión del Fideicomiso PRUMEX Industrial III se encuentra sujeta a ciertos riesgos que podrían afectar el rendimiento sobre inversión de los CKDs*

Las Distribuciones, en su caso, y el monto de las mismas están sujetos a ciertos riesgos derivados de la estructura de la operación y las inversiones respectivas, cuyos términos específicos no se conocen actualmente y podrían no conocerse al momento de llevar a cabo la emisión de los CKDs.

#### *Valuación de los CKDs*

La valuación de los CKDs se realizará por un valuador independiente, el cual se estima deberá contar con la experiencia y recursos necesarios para realizar la valuación correspondiente, misma que deberá llevar a cabo de conformidad con las políticas de valuación previstas en el Anexo 5 del Fideicomiso PRUMEX Industrial III. Sin embargo, ni la Fideicomitente, ni el Fiduciario Emisor, ni el Representante Común, ni el Administrador, ni el Intermediario Colocador, verificarán o revisarán dichas valuaciones o los procesos conforme a los cuales se realicen.

**NI LA FIDEICOMITENTE, NI LA INSTITUCIÓN QUE ACTÚA COMO EL FIDUCIARIO EMISOR, NI EL ADMINISTRADOR, NI EL INTERMEDIARIO COLOCADOR NI EL REPRESENTANTE COMÚN TIENEN RESPONSABILIDAD ALGUNA DEL PAGO DE LAS CANTIDADES AMPARADAS POR LOS CKDs.**



#### **d) Otros Valores Emitidos por la Fideicomitente**

La Fideicomitente no ha emitido ninguna clase de valores distintos de aquellos que representan su capital social. La Fideicomitente no ha listado títulos representativos de su capital, títulos de deuda o valores opcionales respecto a los mismos en ningún mercado financiero o bolsa de valores.

#### **e) 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 CKDs en el RNV, podrá ser consultada por los inversionistas a través de la BMV, en sus oficinas, o en su página de Internet: [www.bmv.com.mx](http://www.bmv.com.mx).

El Fiduciario Emisor tendrá a disposición de los Tenedores de los CKDs la información relevante del Fideicomiso PRUMEX Industrial III, incluyendo lo relativo a su constitución, su administración y su situación al momento de la consulta. La persona encargada de relaciones con inversionistas o Tenedores por parte de la Fideicomitente será Rodrigo Meza, con domicilio ubicado en Andrés Bello número 10-17, Colonia Polanco Chapultepec; Delegación Miguel Hidalgo; C.P. 01100 en la Ciudad de México, teléfono (55) 5093-2781 y correo electrónico [rodrigo.meza@prudential.com](mailto:rodrigo.meza@prudential.com).



## **2. LA OFERTA**

El Fiduciario Emisor emite con cargo al Patrimonio del Fideicomiso los CKDs bajo las siguientes características:

### **a) Características de los Valores**

Los CKDs que se emitan al amparo de la oferta que se describe en el presente Prospecto serán emitidos por el Fiduciario Emisor. Los recursos que se obtengan de la Emisión serán mantenidos en la Cuenta del Fideicomiso para realizar Inversiones Bancarias y/o Inversiones Permitidas, cuyos Rendimientos, en su caso, serán distribuidos a los Tenedores.

### **Tipo de Oferta**

Oferta pública, primaria y nacional de valores.

### **Fiduciario Emisor**

Bank of America México, S.A., Institución de Banca Múltiple, División Fiduciaria, Grupo Financiero Bank of America.

### **Fideicomitente**

PLA Inmuebles Industriales, S. de R.L. de C.V.

### **Fideicomisarios**

Los Tenedores de los CKDs y, una vez realizada la Co-inversión, también la Fideicomitente, en los términos previstos en el Contrato de Fideicomiso PRUMEX Industrial III.

### **Administrador**

PLA Administradora, S. de R.L. de C.V.

### **Patrimonio del Fideicomiso**

El Patrimonio del Fideicomiso se integrará por **(i)** la Aportación Inicial; **(ii)** la Co-inversión; **(iii)** el Producto de la Colocación; **(iv)** los Derechos Derivados de los Vehículos de los que sea titular el Fiduciario Emisor, los frutos y rendimientos derivados de los mismos y los recursos derivados de su liquidación o de la enajenación de Proyectos, cuyos recursos ingresen al Patrimonio del Fideicomiso; **(v)** las Inversiones Permitidas y las Inversiones Bancarias y sus rendimientos; **(vi)** todas las cantidades que sean depositadas en la Cuenta del Fideicomiso; y **(vii)** cualquier otra cantidad, bien o derecho que sea cedido al, o adquirido por el, Fiduciario

Emisor por cualquier concepto de conformidad con los Documentos de la Emisión, y por los frutos o productos de todos los bienes y derechos anteriormente descritos.

**Clave de Pizarra**

PLACK10

**Denominación**

Los CKDs estarán denominados en Pesos.

**Tipo de Instrumento**

Certificados Bursátiles Fiduciarios.

**Valor Nominal de los CKDs**

El valor nominal de los CKDs será \$1.00 (Un Peso 00/100 M.N.) cada uno.

**Importe Total de la Emisión**

\$3,095,000,000.00 (Tres mil noventa y cinco millones de Pesos 00/100 M.N.).

**Número de Valores Ofrecidos**

3,095,000,000 (tres mil noventa y cinco millones).

**Precio de Colocación de los CKDs y Forma de Determinación del Mismo**

\$1.00 (Un Peso 00/100 M.N.).

**Plazo de Vigencia de la Emisión**

Los CKDs tendrán un plazo de vigencia de 3,653 (tres mil seiscientos cincuenta y tres) días equivalentes a aproximadamente 10 (diez) años contados a partir de la Fecha de Emisión, plazo que podrá extenderse hasta por 2 (dos) años previa resolución favorable de la Asamblea de Tenedores otorgada en términos de lo dispuesto en el artículo 220 de la LGTOC.

**Fecha de Publicación del Aviso de Oferta Pública**

18 de agosto de 2010



**Fecha de Cierre de Libro**

19 de agosto de 2010

**Fecha de Publicación del Aviso de Colocación con Fines Informativos**

20 de agosto de 2010

**Fecha de Emisión**

24 de agosto de 2010

**Fecha de Registro en BMV**

24 de agosto de 2010

**Fecha de Liquidación**

24 de agosto de 2010

**Fecha de Vencimiento**

El décimo aniversario de la Fecha de Emisión, es decir el 24 de agosto de 2020, plazo que podrá extenderse hasta por 2 (dos) años previa resolución favorable de la Asamblea de Tenedores otorgada en términos de lo dispuesto en el artículo 220 de la LGTOC; en caso de que dicha fecha no sea Día Hábil, la Fecha de Vencimiento será el Día Hábil inmediato siguiente.

**Recursos Netos que Obtendrá el Emisor**

\$3,007,271,311.04 (Tres mil siete millones doscientos setenta y un mil trescientos once Pesos 04/100 M.N.).

**Mecanismo de Oferta**

Construcción de libro mediante asignación directa.

**Lugar y Forma de Pago para Liquidar los Valores**

Todos los pagos en efectivo que deban realizarse a los Tenedores de los CKDs se harán mediante transferencia electrónica a través de Ineval, ubicado en Paseo de la Reforma No. 255, Piso 3, Col. Cuauhtémoc, 06500, México, D.F. de conformidad con el Fideicomiso PRUMEX Industrial III.



## **Posibles Adquirentes y Limitantes**

Personas físicas o morales cuando su régimen de inversión lo prevea expresamente.

## **Aval o Garantía y Forma de Ejecución**

Los CKDs por su naturaleza no cuentan con garantía específica por lo que son valores quirografarios.

## **Transcripción de Otros Términos Relevantes del Título**

*(a) La Asamblea de Tenedores se reunirá para tratar los asuntos a que se refiere el Fideicomiso PRUMEX Industrial III. Asimismo, la Asamblea de Tenedores deberá reunirse para, en su caso, aprobar las inversiones, adquisiciones que pretendan realizarse cuando representen el 20% (veinte por ciento) o más del Patrimonio del Fideicomiso, con base en cifras correspondientes al cierre del trimestre inmediato anterior, con independencia de que dichas inversiones, adquisiciones se ejecuten de manera simultánea o sucesiva en un periodo de 12 (doce) meses contados a partir de que se concrete la primera operación, pero que pudieran considerarse como una sola operación. Asimismo, las operaciones con Afiliadas del Administrador deberán ser aprobadas por los Tenedores que representen por lo menos el 66.6% (sesenta y seis punto seis por ciento) del número total de CKDs en circulación.*

*(b) Los Tenedores que en lo individual o en su conjunto posean el 10% (diez por ciento) del monto en circulación de los CKDs, tendrán el derecho a solicitar al Representante Común que convoque a una Asamblea de Tenedores, así como que se aplace por una sola vez, por 3 (tres) días naturales y sin necesidad de nueva convocatoria, la votación de cualquier asunto respecto del cual no se consideren suficientemente informados.*

*(c) Los Tenedores que en lo individual o en su conjunto posean el 20% (veinte por ciento) del monto en circulación de los CKDs, tendrán el derecho de oponerse judicialmente a las resoluciones de las Asambleas de Tenedores, siempre que se satisfagan los siguientes requisitos: (1) que la demanda se presente dentro de los quince días siguientes a la fecha de clausura de la Asamblea de Tenedores; (2) que los reclamantes no hayan concurrido a la Asamblea de Tenedores o hayan dado su voto en contra de la resolución; y (3) que la demanda señale la cláusula del Fideicomiso PRUMEX Industrial III, del Título o el precepto legal infringido y el concepto de violación.*

*(d) Los Tenedores que en lo individual o en su conjunto posean 10% (diez por ciento) del monto en circulación de los CKDs, tendrán derecho a designar y, en su caso, revocar el nombramiento de un miembro del Comité Técnico. Tal*

*designación sólo podrá revocarse por los demás Tenedores cuando a su vez se revoque el nombramiento de todos los integrantes del Comité Técnico; en este supuesto, las personas sustituidas no podrán ser nombradas durante los 12 (doce) meses siguientes a la revocación. El derecho a que se refiere este inciso será renunciable por parte de los Tenedores bastando para ello notificación al Fiduciario Emisor o Representante Común por cualquier medio que se establezca en el Título de los CKDs.*

*(e) La información y documentos relacionados con los puntos del orden del día de las Asambleas de Tenedores estará disponible físicamente en las oficinas del Representante Común, para ser revisada, en su caso, por los Tenedores al menos con una anticipación de 5 (cinco) Días Hábiles. Lo anterior en el entendido que el Representante Común entregará una copia de dicha información y documentación necesaria al Fiduciario Emisor con la mencionada anticipación.*

*(f) Los Tenedores deberán notificar al Fiduciario, cuando los celebren, los convenios para el ejercicio del voto en Asambleas de Tenedores y sus características, lo cual deberá hacerse dentro de los 5 (cinco) Días Hábiles siguientes al de su celebración, para que sean revelados por el Fiduciario Emisor al público inversionista a través de la BMV, así como para que se difunda su existencia en el reporte anual a que se refieren las disposiciones legales aplicables.*

*(g) El Representante Común deberá notificar por escrito al Administrador respecto de cualquier Asamblea de Tenedores que se pretenda celebrar con al menos 10 (diez) Días Hábiles de anticipación a la fecha de celebración respectiva; así como de cualquier resolución que adopte la Asamblea de Tenedores dentro del Día Hábil siguiente a la fecha en que se adopte la resolución respectiva.*

*(h) Siempre que en el Fideicomiso PRUMEX Industrial III se haga referencia a la aprobación por parte de Tenedores o de algún porcentaje o número de Tenedores, se entenderá, aunque no se especifique, que se trata de una resolución válida de Asamblea de Tenedores adoptada por el voto favorable del porcentaje o número de Tenedores correspondiente.*

## **Obligaciones de Pago**

No existe obligación de pagar una suma de dinero por concepto de principal e intereses. El pago de los CKDs se hará exclusivamente con los bienes y activos disponibles que formen parte del Patrimonio del Fideicomiso en los términos y bajo las condiciones previstas en el Contrato de Fideicomiso PRUMEX Industrial III. Ni la Fideicomitente, ni el Administrador, ni el Representante Común ni el Fiduciario Emisor (salvo con los recursos que integran el Patrimonio del Fideicomiso), ni el Intermediario Colocador, ni cualesquiera de sus respectivas afiliadas o subsidiarias serán responsables de realizar las distribuciones y pagos al amparo de

los CKDs. En caso que el Patrimonio del Fideicomiso sea insuficiente para realizar todas las distribuciones y pagos debidos al amparo de los CKDs, no existe obligación alguna por parte de la Fideicomitente, el Administrador, el Representante Común, el Fiduciario Emisor, el Intermediario Colocador, ni de cualesquiera de sus respectivas afiliadas o subsidiarias de realizar dichas distribuciones o pagos.

### **Derechos de los Tenedores de los CKDs**

Los Tenedores de los CKDs tendrán, entre otros, el derecho a recibir, en su caso, Distribuciones del Patrimonio del Fideicomiso, en la medida en que éste sea suficiente para realizar dichas Distribuciones y de conformidad con las instrucciones del Administrador.

### **Distribuciones**

El Fiduciario Emisor llevará a cabo las Distribuciones, en su caso y según lo determine el Administrador, en cada Fecha de Distribución de conformidad con el Contrato de Fideicomiso PRUMEX Industrial III. Para una descripción de la Prelación de Distribuciones favor de referirse al inciso j) “*Prelación de Distribuciones (waterfall) y Comisiones de Éxito*” del Capítulo 3 “*Estructura de la Operación*” de este Prospecto (página 141).

### **Recursos No Invertidos**

A partir de la fecha de recepción del Producto de la Colocación en la Cuenta del Fideicomiso, el Administrador contará con un plazo de 5 (cinco) años para utilizar dichos recursos en Inversiones Permitidas o Gastos del Fideicomiso. Respecto de cualquier porción del Producto Neto de la Colocación o los rendimientos de las Inversiones Bancarias que al término del mencionado plazo de 5 (cinco) años no se hayan destinado a Inversiones Permitidas o Gastos del Fideicomiso (los “**Recursos No Invertidos**”), el Administrador podrá, sujeto a la previa aprobación de los Tenedores que representen por lo menos el 66.6% (sesenta y seis punto seis por ciento) del número total de CKDs en circulación, (i) mantener en el Patrimonio del Fideicomiso los Recursos No Invertidos y continuar destinándolos a Inversiones Bancarias y/o destinarlos a Inversiones Permitidas, en el entendido de que los Recursos No Invertidos que se utilicen conforme a este sub-inciso (i) serán distribuidos conforme a la sección 14.3 del Contrato de Fideicomiso PRUMEX Industrial III, junto con los recursos de la Co-inversión que sean requeridos de la Fideicomitente conforme a la sección 6.4 del Contrato de Fideicomiso PRUMEX Industrial III como consecuencia de que la Asamblea de Tenedores determine mantener los Recursos No Invertidos conforme a este sub-inciso (i); y/o (ii) entregar a los Tenedores en proporción al número de CKDs de que sean titulares, los Recursos No Invertidos más los rendimientos que, en su caso, éstos hubieren generado derivados de Inversiones Bancarias y que no hayan sido destinados a Inversiones Permitidas o a Gastos del Fideicomiso (las “**Devoluciones**”).



## **Liquidación Anticipada**

Con anticipación a la Distribución Final, el Administrador notificará al Fiduciario Emisor, al Representante Común y al Comité Técnico su intención de realizar la distribución final y extinguir el Fideicomiso PRUMEX Industrial III indicando las acciones a realizarse hasta la fecha de la Distribución Final propuesta, incluyendo como parte de dichas acciones, por ejemplo, la preparación del Reporte Final, la entrega de Estados Financieros y el procedimiento de cancelación del registro del Fideicomiso PRUMEX Industrial III en la CNBV y la BMV. El Comité Técnico aprobará dicha lista de acciones que proponga el Administrador.

Para efectos de realizar la Distribución Final, todos los activos distintos a efectivo que formen parte del Patrimonio del Fideicomiso deberán haberse liquidado y deberán haberse satisfecho todas las deudas a cargo del Patrimonio del Fideicomiso (o al menos haberse creado las reservas pertinentes). Cualesquiera gastos que se incurran en relación con la liquidación del Patrimonio del Fideicomiso y la realización de la Distribución Final serán con cargo exclusivo al Patrimonio del Fideicomiso. Simultáneamente a la Distribución Final, el Administrador y el Fiduciario Emisor declararán extinguido el Fideicomiso PRUMEX Industrial III.

## **Fuente de Recursos para el Pago de los Títulos**

Las Distribuciones que deban realizarse al amparo de los CKDs, en su caso, se realizarán exclusivamente con los bienes y activos disponibles que formen parte del Patrimonio del Fideicomiso en los términos y bajo las condiciones previstas en la Cláusula Décima Cuarta del Contrato de Fideicomiso PRUMEX Industrial III. El pago de los Gastos del Fideicomiso se hará exclusivamente con los recursos del Patrimonio del Fideicomiso, tomándolos de la cuenta que se haya abierto para tales efectos.

## **Depositario**

Indeval.

## **Intermediario Colocador**

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

## **Representante Común**

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

## **Autorización de la CNBV**

La CNBV autorizó la oferta pública de los CKDs mediante oficio No. 153/3846/2010, de fecha 17 de agosto de 2010. Los CKDs que se describen en este Prospecto se encuentran inscritos con el número 2447-1.80-2010-001 en el RNV.



La referida inscripción no implica certificación sobre la bondad del valor o la solvencia de la Emisora o sobre la exactitud o veracidad de la información contenida en este Prospecto, ni convalida los actos que, en su caso, hubieren sido realizados en contravención de las leyes.

### **Legislación Aplicable**

Los CKDs se registrarán por las disposiciones aplicables de las leyes federales de México.



## **b) Régimen Fiscal Aplicable**

En las siguientes secciones A y B se presenta un resumen general sobre el tratamiento fiscal de la inversión, el cual está basado exclusivamente en los comentarios de Del Valle Torres, S.C. Los inversionistas al tomar una decisión deberán basarse en sus propios análisis, ya sea efectuados por ellos mismos o por expertos independientes bajo su encargo respecto a las consecuencias fiscales en caso de que adquieran CKDs. Lo señalado en esta sección no representa ninguna garantía sobre los efectos fiscales que la inversión en CKDs tendrá para los Tenedores, o sobre los resultados que obtendrán los Tenedores o el Administrador, sobre las solicitudes que se describen en esta sección. El Administrador no estará obligado de ninguna forma por lo señalado en esta sección.

### **A. Efectos Fiscales sobre la propiedad de los CKDs**

#### **A.1. ISR**

##### **(1) Tratamiento Fiscal aplicable a Administradoras de Fondos para el Retiro y Sociedades de Inversión Especializadas de Fondos para el Retiro.**

###### **a. Tratamiento General**

De conformidad con el artículo 93 de la Ley del Impuesto Sobre la Renta, las Sociedades de Inversión Especializadas de Fondos para el Retiro no son contribuyentes del ISR, salvo ciertas excepciones.

Con el fin de que las Sociedades de Inversión Especializadas de Fondos para el Retiro que sean Tenedores no estén sujetas al pago del ISR en relación con los ingresos derivados de los Proyectos, la estructura tiene por objeto que dichos ingresos se consideren como atribuibles de manera directa a las Sociedades de Inversión Especializadas de Fondos para el Retiro que sean Tenedores, utilizando para tales efectos como Vehículos a fideicomisos mexicanos, que son vehículos que carecen de personalidad jurídica para efectos fiscales mexicanos.

Al respecto, los Proyectos serían desarrollados a través de los Vehículos, que serán fideicomisos mexicanos que en virtud de la naturaleza de sus actividades calificarían como fideicomisos con actividad empresarial para efectos de ISR. En este sentido, el resultado fiscal determinado por la fiduciaria de los Vehículos al final de cada ejercicio, atribuible a las Sociedades de Inversión Especializadas de Fondos para el Retiro que sean Tenedores, no debe estar gravado con ISR.

###### **b. Pagos Provisionales**

En virtud de que las Sociedades de Inversión Especializadas de Fondos para el Retiro no son contribuyentes del ISR, la fiduciaria de los Vehículos no debe estar sujeta a la obligación de efectuar pagos provisionales de ISR por aquellos Tenedores que sean Sociedades de Inversión

Especializadas de Fondos para el Retiro. Por lo anterior, es necesario identificar plenamente a aquellos Tenedores que sean Sociedades de Inversión Especializadas de Fondos para el Retiro, que tengan interés en gozar del citado beneficio, para que la fiduciaria de los Vehículos esté en posibilidad de aplicar el beneficio por lo que respecta a esos Tenedores.

En cualquier caso, al no ser considerados como contribuyentes para efectos de ISR las Sociedades de Inversión Especializadas de Fondos para el Retiro, en el supuesto de que la fiduciaria de los Vehículos efectúe pagos provisionales de ISR por cuenta de Tenedores que sean Sociedades de Inversión Especializadas de Fondos para el Retiro, dichos Tenedores deben tener derecho a obtener en devolución, al final de cada ejercicio fiscal, las cantidades que por concepto de pagos provisionales de ISR efectúe la fiduciaria de los Vehículos por su cuenta.

El Administrador actualmente está gestionando la emisión de una regla normativa que establezca un mecanismo que permita identificar plenamente a los Tenedores que sean Sociedades de Inversión Especializadas de Fondos para el Retiro, para que la fiduciaria de los Vehículos esté en posibilidad de aplicar el beneficio de no efectuar pagos provisionales de ISR por lo que respecta a esos Tenedores.

Cabe señalar que la fiduciaria de los Vehículos realizará pagos provisionales de ISR por todos los Tenedores sin considerar el beneficio antes citado hasta que la regla normativa que establezca el mecanismo para identificar a los Tenedores sea emitida, o bien, en caso de que la regla normativa no sea emitida. Sin embargo, como se señaló anteriormente, aquellos Tenedores que sean Sociedades de Inversión Especializadas de Fondos para el Retiro deben tener derecho a obtener en devolución, al final de cada ejercicio fiscal, las cantidades que por concepto de pagos provisionales de ISR efectúe la fiduciaria de los Vehículos por su cuenta.

En caso de que se emita la regla normativa referida anteriormente, la fiduciaria de los Vehículos no efectuará pagos provisionales de ISR sólo por lo que respecta a aquellas Sociedades de Inversión Especializadas de Fondos para el Retiro que sean Tenedores, que aporten al Administrador la información necesaria para realizar la identificación.

Las reglas relativas a la aplicación del beneficio antes citado y los efectos que se derivan para las Sociedades de Inversión Especializadas de Fondos para el Retiro que tengan derecho a la aplicación de dicho beneficio, se describen a detalle en la Cláusula Vigésima Sexta y en el Anexo 2 del Contrato de Fideicomiso PRUMEX Industrial III.

## **(2) Tratamiento Aplicable a Tenedores Personas Morales**

### **a. Tratamiento General**

Los ingresos generados a través de los Vehículos estarían gravados con ISR por los ingresos atribuibles a Tenedores que sean personas morales residentes en México (los **“Tenedores Personas Morales”**).



La fiduciaria de los Vehículos, actuando con tal carácter, estaría obligada a efectuar pagos provisionales de ISR por lo que respecta a los ingresos atribuibles a los Tenedores Personas Morales.

Al final del ejercicio, los Tenedores Personas Morales tendrían la obligación de acumular a sus demás ingresos en el ejercicio el resultado fiscal obtenido a través de los Vehículos para efectos de ISR, en la proporción que les corresponda, pudiendo acreditar en esa misma proporción los pagos provisionales efectuados por la fiduciaria de los Vehículos.

En caso de que al final del ejercicio se genere una pérdida fiscal para efectos de ISR a través de algún Vehículo, esa pérdida sólo podría ser amortizada por dicho Vehículo en los diez ejercicios siguientes hasta agotarla.

### **(3) Tratamiento Aplicable a Tenedores Personas Físicas**

#### **a. Tratamiento General**

Los ingresos generados a través de los Vehículos estarían gravados con ISR por los ingresos atribuibles a Tenedores que sean personas físicas residentes en México (los "**Tenedores Personas Físicas**").

La fiduciaria de los Vehículos, actuando con tal carácter, estaría obligada a efectuar pagos provisionales de ISR por lo que respecta a los ingresos atribuibles a los Tenedores Personas Físicas.

Al final del ejercicio, los Tenedores Personas Físicas tendrían la obligación de acumular a sus demás ingresos en el ejercicio el resultado fiscal obtenido a través de los Vehículos para efectos de ISR, en la proporción que les corresponda, pudiendo acreditar en esa misma proporción los pagos provisionales efectuados por la fiduciaria de los Vehículos.

En caso de que al final del ejercicio se genere una pérdida fiscal para efectos de ISR a través de algún Vehículo, esa pérdida sólo podría ser amortizada por dicho Vehículo en los diez ejercicios siguientes hasta agotarla.

### **(4) Tratamiento Aplicable a Tenedores Residentes en el Extranjero**

#### **a. Tratamiento General**

De acuerdo con la Ley del ISR, cuando un residente en el extranjero realiza actividades empresariales en México a través de un fideicomiso mexicano, dicho residente en el extranjero tiene la obligación de registrar en México un establecimiento permanente para efectos fiscales (el "**EP**").

La consecuencia para un residente en el extranjero de constituir un EP en México, entre otras, sería que dicho EP estaría sujeto al pago de ISR en México sobre el monto neto de los ingresos atribuibles al EP.

Adicionalmente, como consecuencia de tener un EP en México, el residente en el extranjero también se encuentra sujeto a otras obligaciones fiscales en México, tales como, entre otras, registrarse ante las autoridades fiscales mexicanas y obtener un número de identificación fiscal, llevar contabilidad en México, tener un representante legal en México y designar un domicilio fiscal en México.

En este sentido, los Tenedores que sean residentes en el extranjero (los “Tenedores Residentes en el Extranjero”) constituirían un EP en México por ostentar una participación indirecta (a través de los CKDs que tengan) en los Vehículos que realicen actividades empresariales, y estarían sujetos al pago de ISR en relación con dichas actividades.

La fiduciaria de los Vehículos, actuando con tal carácter, estaría obligada a efectuar pagos provisionales de ISR por lo que respecta a los ingresos atribuibles a los Tenedores Residentes en el Extranjero.

Al final del ejercicio, los EPs de los Tenedores Residentes en el Extranjero tendrían la obligación de acumular a sus demás ingresos en el ejercicio el resultado fiscal obtenido a través de los Vehículos para efectos de ISR, en la proporción que les corresponda, pudiendo acreditar en esa misma proporción los pagos provisionales efectuados por la fiduciaria de los Vehículos.

En caso de que al final del ejercicio se genere una pérdida fiscal para efectos de ISR a través de algún Vehículo, esa pérdida sólo podría ser amortizada por dicho Vehículo en los diez ejercicios siguientes hasta agotarla.

## **A.2. IETU**

### **(1) Tratamiento Fiscal aplicable a Administradoras de Fondos para el Retiro y Sociedades de Inversión Especializadas de Fondos para el Retiro.**

#### **a. Tratamiento General**

La Ley del Impuesto Empresarial a Tasa Única no establece un tratamiento para efectos de IETU equivalente al descrito en el apartado A.1. (1) a., anterior. En este sentido, los ingresos derivados de las inversiones efectuadas a través de los Vehículos, con fondos provenientes de la colocación de los CKDs entre Sociedades de Inversión Especializadas de Fondos para el Retiro, estarían gravados con IETU a la tasa del 17.5% (diecisiete punto cinco por ciento).

En tal virtud, la fiduciaria de los Vehículos, actuando con tal carácter, estaría obligada a efectuar pagos provisionales de IETU de manera mensual por cuenta de las Sociedades de Inversión Especializadas de Fondos para el Retiro y éstas últimas reconocerían al final de cada

ejercicio, para efectos de IETU, el ingreso o el crédito fiscal que les corresponda derivado de las actividades realizadas por los Vehículos, pudiendo acreditar, en la proporción que les corresponda, los pagos provisionales efectuados por la fiduciaria de los Vehículos.

## **b. Créditos Fiscales**

En el caso de que resultara un crédito fiscal de IETU al final del ejercicio a favor de las Sociedades de Inversión Especializadas de Fondos para el Retiro, derivado de la actividad realizada a través de un Vehículo, las Sociedades de Inversión Especializadas de Fondos para el Retiro podrían disminuir el citado crédito contra cualquier IETU que les resulte a cargo durante los 10 (diez) ejercicios siguientes hasta agotarlo, ya sea que dicho IETU a cargo derive del mismo Vehículo, de otros Vehículos, o de otras inversiones.

De conformidad con lo establecido en la Ley del IETU, la fiduciaria de los Vehículos realizará pagos provisionales de IETU por todos los Tenedores sin considerar ningún crédito fiscal de IETU. Sin embargo, aquellos Tenedores que sean Sociedades de Inversión Especializadas de Fondos para el Retiro que tengan créditos fiscales de IETU, deben tener derecho a obtener en devolución, al final de cada ejercicio fiscal, las cantidades que por concepto de pagos provisionales de IETU efectúe la fiduciaria de los Vehículos por su cuenta, hasta que su crédito fiscal de IETU se agote, sin que dicho plazo pueda exceder de los 10 (diez) años siguientes a la obtención del crédito.

El Administrador actualmente está gestionando la emisión de una regla normativa que permita a la fiduciaria de los Vehículos acreditar los créditos fiscales de IETU obtenidos por los Tenedores en años anteriores, contra lo pagos provisionales de IETU que la fiduciaria de los Vehículos debe realizar por cuenta de los Tenedores.

Cabe señalar que la fiduciaria de los Vehículos realizará pagos provisionales IETU por todos los Tenedores sin considerar ningún crédito fiscal de IETU, hasta que la regla normativa citada sea emitida, o bien, en caso de que la regla no sea emitida. Sin embargo, como se señaló anteriormente, aquellos Tenedores que sean Sociedades de Inversión Especializadas de Fondos para el Retiro que tengan créditos fiscales de IETU, deben tener derecho a obtener en devolución, al final de cada ejercicio fiscal, las cantidades que por concepto de pagos provisionales de IETU efectúe la fiduciaria de los Vehículos por su cuenta, hasta que su crédito fiscal de IETU se agote, sin que dicho plazo pueda exceder de los 10 (diez) años siguientes a la obtención del crédito.

## **(2) Tratamiento Aplicable a Tenedores Personas Morales**

### **a. Tratamiento General**

Los ingresos generados a través de los Vehículos, que sean atribuibles a Tenedores Personas Morales, también estarían gravados con IETU a la tasa del 17.5% (diecisiete punto cinco por ciento).



La fiduciaria de los Vehículos, actuando con tal carácter, estaría obligada a efectuar pagos provisionales de IETU de manera mensual por cuenta de los Tenedores Personas Morales, y estos últimos reconocerían al final de cada ejercicio, para efectos de IETU, el ingreso o el crédito fiscal que les corresponda derivado de las actividades realizadas por los Vehículos, pudiendo acreditar, en la proporción que les corresponda, los pagos provisionales efectuados por la fiduciaria de los Vehículos.

## **b. Créditos Fiscales**

En el caso de que resultara un crédito fiscal de IETU al final del ejercicio a favor de los Tenedores Personas Morales, derivado de la actividad realizada a través de un Vehículo, los Tenedores Personas Morales podrían disminuir el citado crédito contra cualquier IETU que les resulte a cargo durante los 10 (diez) ejercicios siguientes hasta agotarlo, ya sea que dicho IETU a cargo derive del mismo Vehículo, de otros Vehículos, o de otras inversiones.

De conformidad con lo establecido en la Ley del IETU, la fiduciaria de los Vehículos realizará pagos provisionales de IETU por todos los Tenedores sin considerar ningún crédito fiscal de IETU. Sin embargo, aquellos Tenedores Personas Morales que tengan créditos fiscales de IETU, deben tener derecho a obtener en devolución, al final de cada ejercicio fiscal, las cantidades que por concepto de pagos provisionales de IETU efectúe la fiduciaria de los Vehículos por su cuenta, hasta que su crédito fiscal de IETU se agote, sin que dicho plazo pueda exceder de los 10 (diez) años siguientes a la obtención del crédito.

El Administrador actualmente está gestionando la emisión de una regla normativa que permita a la fiduciaria de los Vehículos acreditar los créditos fiscales de IETU obtenidos por los Tenedores en años anteriores, contra los pagos provisionales de IETU que la fiduciaria de los Vehículos debe realizar por cuenta de los Tenedores.

Cabe señalar que la fiduciaria de los Vehículos realizará pagos provisionales de IETU por todos los Tenedores sin considerar ningún crédito fiscal de IETU, hasta que la regla normativa citada sea emitida, o bien, en caso de que la regla no sea emitida. Sin embargo, como se señaló anteriormente, aquellos Tenedores que sean Personas Morales que tengan créditos fiscales de IETU, deben tener derecho a obtener en devolución, al final de cada ejercicio fiscal, las cantidades que por concepto de pagos provisionales de IETU efectúe la fiduciaria de los Vehículos por su cuenta, hasta que su crédito fiscal de IETU se agote, sin que dicho plazo pueda exceder de los 10 (diez) años siguientes a la obtención del crédito.

## **(3) Tratamiento Aplicable a Tenedores Personas Físicas**

### **a. Tratamiento General**

Los ingresos generados a través de los Vehículos, que sean atribuibles a Tenedores Personas Físicas, también estarían gravados con IETU a la tasa del 17.5% (diecisiete punto cinco por



ciento).

La fiduciaria de los Vehículos, actuando con tal carácter, estaría obligada a efectuar pagos provisionales de IETU de manera mensual por cuenta de los Tenedores Personas Físicas, y estos últimos reconocerían al final de cada ejercicio, para efectos de IETU, el ingreso o el crédito fiscal que les corresponda derivado de las actividades realizadas por los Vehículos, pudiendo acreditar, en la proporción que les corresponda, los pagos provisionales efectuados por la fiduciaria de los Vehículos.

#### **b. Créditos Fiscales**

En el caso de que resultara un crédito fiscal de IETU al final del ejercicio a favor de los Tenedores Personas Físicas, derivado de la actividad realizada a través de un Vehículo, los Tenedores Personas Físicas podrían disminuir el citado crédito contra cualquier IETU que les resulte a cargo durante los 10 (diez) ejercicios siguientes hasta agotarlo, ya sea que dicho IETU a cargo derive del mismo Vehículo, de otros Vehículos, o de otras inversiones.

De conformidad con lo establecido en la Ley del IETU, la fiduciaria de los Vehículos realizará pagos provisionales de IETU por todos los Tenedores sin considerar ningún crédito fiscal de IETU. Sin embargo, aquellos Tenedores Personas Físicas que tengan créditos fiscales de IETU, deben tener derecho a obtener en devolución, al final de cada ejercicio fiscal, las cantidades que por concepto de pagos provisionales de IETU efectúe la fiduciaria de los Vehículos por su cuenta, hasta que su crédito fiscal de IETU se agote, sin que dicho plazo pueda exceder de los 10 (diez) años siguientes a la obtención del crédito.

El Administrador actualmente está gestionando la emisión de una regla normativa que permita a la fiduciaria de los Vehículos acreditar los créditos fiscales de IETU obtenidos por los Tenedores en años anteriores, contra los pagos provisionales de IETU que la fiduciaria de los Vehículos debe realizar por cuenta de los Tenedores.

Cabe señalar que la fiduciaria de los Vehículos realizará pagos provisionales IETU por todos los Tenedores sin considerar ningún crédito fiscal de IETU, hasta que la regla normativa citada sea emitida, o bien, en caso de que la regla no sea emitida. Sin embargo, como se señaló anteriormente, aquellos Tenedores que sean Personas Físicas que tengan créditos fiscales de IETU, deben tener derecho a obtener en devolución, al final de cada ejercicio fiscal, las cantidades que por concepto de pagos provisionales de IETU efectúe la fiduciaria de los Vehículos por su cuenta, hasta que su crédito fiscal de IETU se agote, sin que dicho plazo pueda exceder de los 10 (diez) años siguientes a la obtención del crédito.



#### **(4) Tratamiento Aplicable a Tenedores Residentes en el Extranjero**

##### **a. Tratamiento General**

Los ingresos generados a través de los Vehículos, que sean atribuibles a los Tenedores Residentes en el Extranjero, también estarían gravados con IETU a la tasa del 17.5% (diecisiete punto cinco por ciento) para los EPs de los Tenedores Residentes en el Extranjero.

La fiduciaria de los Vehículos, actuando con tal carácter, estaría obligada a efectuar pagos provisionales de IETU de manera mensual por cuenta de los EPs de los Tenedores Residentes en el Extranjero, y estos últimos reconocerían al final de cada ejercicio, para efectos de IETU, el ingreso o el crédito fiscal que les corresponda derivado de las actividades realizadas por los Vehículos, pudiendo acreditar, en la proporción que les corresponda, los pagos provisionales efectuados por la fiduciaria de los Vehículos.

##### **b. Créditos Fiscales**

En el caso de que resultara un crédito fiscal de IETU al final del ejercicio a favor de los EPs de los Tenedores Residentes en el Extranjero, derivado de la actividad realizada a través de un Vehículo, los EPs de los Tenedores Residentes en el Extranjero podrían disminuir el citado crédito contra cualquier IETU que les resulte a cargo durante los 10 (diez) ejercicios siguientes hasta agotarlo, ya sea que dicho IETU a cargo derive del mismo Vehículo, de otros Vehículos, o de otras inversiones.

De conformidad con lo establecido en la Ley del IETU, la fiduciaria de los Vehículos realizará pagos provisionales de IETU por todos los Tenedores sin considerar ningún crédito fiscal de IETU. Sin embargo, aquellos Tenedores Residentes en el Extranjero que, a través de sus EPs, tengan créditos fiscales de IETU, deben tener derecho a obtener en devolución, al final de cada ejercicio fiscal, las cantidades que por concepto de pagos provisionales de IETU efectúe la fiduciaria de los Vehículos por su cuenta, hasta que su crédito fiscal de IETU se agote, sin que dicho plazo pueda exceder de los 10 (diez) años siguientes a la obtención del crédito.

El Administrador actualmente está gestionando la emisión de una regla normativa que permita a la fiduciaria de los Vehículos acreditar los créditos fiscales de IETU obtenidos por los Tenedores en años anteriores, contra lo pagos provisionales de IETU que la fiduciaria de los Vehículos debe realizar por cuenta de los Tenedores.

Cabe señalar que la fiduciaria de los Vehículos realizará pagos provisionales IETU por todos los Tenedores sin considerar ningún crédito fiscal de IETU, hasta que la regla normativa citada sea emitida, o bien, en caso de que la regla no sea emitida. Sin embargo, como se señaló anteriormente, los EPs de los Tenedores Residentes en el Extranjero que tengan créditos fiscales de IETU, deben tener derecho a obtener en devolución, al final de cada ejercicio fiscal, las cantidades que por concepto de pagos provisionales de IETU efectúe la fiduciaria de los Vehículos por su cuenta, hasta que su crédito fiscal de IETU se agote, sin que dicho plazo

pueda exceder de los 10 (diez) años siguientes a la obtención del crédito.

## **B. Efectos Fiscales de la Enajenación de los CKDs**

Los CKDs al ser certificados bursátiles fiduciarios, de conformidad con el artículo 62 de la Ley del Mercado de Valores tienen el carácter de títulos de crédito. En el caso particular, cada uno de los CKDs confiere a sus titulares, entre otros, derecho a recibir Distribuciones, en el caso de que éstas se actualicen y de conformidad con las instrucciones del Administrador, las cuales estarán directamente vinculadas al flujo de capital generado por los Proyectos propiedad de los Vehículos y tomando en cuenta los derechos fideicomisarios de la Fideicomitente en el Fideicomiso PRUMEX Industrial III respecto de la Co-inversión. Los CKDs no confieren a sus titulares derechos sobre una parte del derecho de propiedad de los Proyectos.

En este sentido, para efectos fiscales la enajenación de los CKDs debería considerarse como una enajenación de títulos de crédito que no otorgan a sus titulares derechos sobre una parte del derecho de propiedad de bienes inmuebles.

### **B.1. ISR**

#### **(1) Tratamiento Fiscal aplicable a Administradoras de Fondos para el Retiro y Sociedades de Inversión Especializadas de Fondos para el Retiro.**

Como regla general, la enajenación de títulos de crédito que no otorgan a su tenedor derechos sobre una parte de los derechos de propiedad de bienes inmuebles, se considera como una enajenación de títulos de crédito para efectos de ISR. De conformidad con la Ley del Impuesto Sobre la Renta, la ganancia derivada de la enajenación de títulos de crédito colocados entre el gran público inversionista se considera interés para efectos de ISR.

En el caso concreto, en virtud de que los CKDs no otorgarían a los Tenedores derechos sobre una parte de los derechos de propiedad de los Proyectos para efectos fiscales, la enajenación de los CKDs debería ser considerada como una enajenación de títulos de crédito para efectos de ISR, y cualquier ganancia derivada de dicha enajenación debería ser considerada como interés atribuible a los Tenedores de los CKDs para efectos de dicho impuesto.

Al respecto, en la medida en que los Tenedores sean Sociedades de Inversión Especializadas de Fondos para el Retiro, la ganancia derivada de la enajenación de los CKDs sería considerada como interés atribuible a dichas Sociedades de Inversión Especializadas de Fondos para el Retiro.

En este sentido, la ganancia derivada de la enajenación de CKDs, no obstante ser considerada como interés, no debería estar sujeta al pago de ISR para las Sociedades de Inversión Especializadas de Fondos para el Retiro que sean Tenedores.

## **(2) Tratamiento Aplicable a Tenedores Personas Morales**

En virtud de que los CKDs no otorgarían a los Tenedores derechos sobre una parte de los derechos de propiedad de los Proyectos para efectos fiscales, la enajenación de los CKDs debería ser considerada como una enajenación de títulos de crédito para efectos de ISR para los Tenedores Personas Morales, y cualquier ganancia derivada de dicha enajenación debería ser considerada como interés atribuible a los Tenedores Personas Morales.

Los Tenedores Personas Morales deberían considerar como interés acumulable sujeto al pago de ISR la ganancia obtenida derivada de la enajenación de los CKDs. Dicho interés estaría sujeto a una retención por parte de los intermediarios financieros a la tasa anual de 0.60% sobre el monto del capital que dé lugar a dicho pago de los intereses, en carácter de pago provisional. La citada retención sería acreditable para los Tenedores Personas Morales contra el ISR causado por éstos al final del ejercicio.

## **(3) Tratamiento Aplicable a Tenedores Personas Físicas**

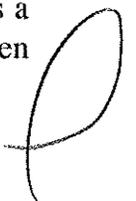
En virtud de que los CKDs no otorgarían a los Tenedores derechos sobre una parte de los derechos de propiedad de los Proyectos para efectos fiscales, la enajenación de los CKDs debería ser considerada como una enajenación de títulos de crédito para efectos de ISR para los Tenedores Personas Físicas, y cualquier ganancia derivada de dicha enajenación debería ser considerada como interés atribuible a los Tenedores Personas Físicas.

Los Tenedores Personas Físicas deberían considerar como interés acumulable sujeto al pago de ISR el interés real que resulte de restar a la ganancia obtenida derivada de la enajenación de los CKDs, el ajuste por inflación. Dicho interés estaría sujeto a una retención por parte de los intermediarios financieros a la tasa anual de 0.60% sobre el monto del capital que dé lugar a dicho pago de los intereses, en carácter de pago provisional. La citada retención sería acreditable para los Tenedores Personas Físicas contra el ISR causado por éstos al final del ejercicio.

## **(4) Tratamiento Aplicable a Tenedores Residentes en el Extranjero**

En virtud de que los CKDs no otorgarían a los Tenedores derechos sobre una parte de los derechos de propiedad de los Proyectos para efectos fiscales, la enajenación de los CKDs debería ser considerada como una enajenación de títulos de crédito para efectos de ISR para los Tenedores Residentes en el Extranjero, y cualquier ganancia derivada de dicha enajenación debería ser considerada como interés atribuible a los EPs de los Tenedores Residentes en el Extranjero.

Los EPs de los Tenedores Residentes en el Extranjero deberían considerar como interés acumulable sujeto al pago de ISR la ganancia obtenida derivada de la enajenación de los CKDs. Dicho interés estaría sujeto a una retención por parte de los intermediarios financieros a la tasa anual de 0.60% sobre el monto del capital que dé lugar a dicho pago de los intereses, en



carácter de pago provisional. La citada retención sería acreditable para los EPs de los Tenedores Residentes en el Extranjero contra el ISR causado por éstos al final del ejercicio.

## **B.2. IETU**

### **(1) Tratamiento Fiscal aplicable a Administradoras de Fondos para el Retiro y Sociedades de Inversión Especializadas de Fondos para el Retiro.**

La enajenación de títulos de crédito que no otorgan a su titular derechos sobre una parte de los derechos de propiedad de bienes inmuebles se considera como una enajenación de títulos de crédito exenta de IETU.

En el caso concreto, la interpretación correcta de la Ley del IETU debe ser que en virtud de que los CKDs deberían calificar como títulos de crédito que no otorgan a su titular derechos sobre una parte de los derechos de propiedad de los Proyectos, la enajenación de los CKDs debería estar exenta de IETU para los Tenedores que sean Sociedades de Inversión Especializadas de Fondos para el Retiro.

Al respecto, es importante hacer notar que al encontrarse exenta de IETU la enajenación de CKDs, el adquirente de los CKDs no tendría derecho a una deducción para efectos de IETU con motivo de dicha adquisición, y el enajenante tendrá derecho a conservar los créditos de IETU que le hayan sido distribuidos por los Vehículos, ya que de acuerdo con la Ley del IETU los créditos de IETU son intransferibles.

### **(2) Tratamiento Aplicable a Tenedores Personas Morales**

La enajenación de títulos de crédito que no otorgan a su titular derechos sobre una parte de los derechos de propiedad de bienes inmuebles se considera como una enajenación de títulos de crédito exenta de IETU.

En el caso concreto, la interpretación correcta de la Ley del IETU debe ser que en virtud de que los CKDs deberían calificar como títulos de crédito que no otorgan a su titular derechos sobre una parte de los derechos de propiedad de los Proyectos, la enajenación de los CKDs debería estar exenta de IETU para los Tenedores Personas Morales.

Al respecto, es importante hacer notar que al encontrarse exenta de IETU la enajenación de CKDs, el adquirente de los CKDs no tendría derecho a una deducción para efectos de IETU con motivo de dicha adquisición, y el enajenante tendrá derecho a conservar los créditos de IETU que le hayan sido distribuidos por los Vehículos, ya que de acuerdo con la Ley del IETU los créditos de IETU son intransferibles.

### **(3) Tratamiento Aplicable a Tenedores Personas Físicas**

La enajenación de títulos de crédito que no otorgan a su titular derechos sobre una parte de los derechos de propiedad de bienes inmuebles se considera como una enajenación de títulos de crédito exenta de IETU.

En el caso concreto, la interpretación correcta de la Ley del IETU debe ser que en virtud de que los CKDs deberían calificar como títulos de crédito que no otorgan a su titular derechos sobre una parte de los derechos de propiedad de los Proyectos, la enajenación de los CKDs debería estar exenta de IETU para los Tenedores Personas Físicas.

Al respecto, es importante hacer notar que al encontrarse exenta de IETU la enajenación de CKDs, el adquirente de los CKDs no tendría derecho a una deducción para efectos de IETU con motivo de dicha adquisición, y el enajenante tendrá derecho a conservar los créditos de IETU que le hayan sido distribuidos por los Vehículos, ya que de acuerdo con la Ley del IETU los créditos de IETU son intransferibles.

### **(4) Tratamiento Aplicable a Residentes en el Extranjero**

La enajenación de títulos de crédito que no otorgan a su titular derechos sobre una parte de los derechos de propiedad de bienes inmuebles se considera como una enajenación de títulos de crédito exenta de IETU.

En el caso concreto, la interpretación correcta de la Ley del IETU debe ser que en virtud de que los CKDs deberían calificar como títulos de crédito que no otorgan a su titular derechos sobre una parte de los derechos de propiedad de los Proyectos, la enajenación de los CKDs debería estar exenta de IETU para los EPs de los Tenedores Residentes en el Extranjero.

Al respecto, es importante hacer notar que al encontrarse exenta de IETU la enajenación de CKDs, el adquirente de los CKDs no tendría derecho a una deducción para efectos de IETU con motivo de dicha adquisición, y el enajenante tendrá derecho a conservar los créditos de IETU que le hayan sido distribuidos por los Vehículos, ya que de acuerdo con la Ley del IETU los créditos de IETU son intransferibles.

## **B.3. IVA**

### **(1) Tratamiento Fiscal aplicable a Administradoras de Fondos para el Retiro y Sociedades de Inversión Especializadas de Fondos para el Retiro.**

La enajenación de títulos de crédito que no otorgan a su titular derechos sobre una parte de los derechos de propiedad de bienes inmuebles se considera como una enajenación de títulos de crédito exenta de IVA.



En el supuesto bajo análisis, la interpretación correcta de la Ley del IVA debe ser que en virtud de que los CKDs deberían calificar como títulos de crédito que no otorgan a su titular derechos sobre una parte de los derechos de propiedad de los Proyectos, la enajenación de los CKDs debería estar exenta de IVA para los Tenedores que sean Sociedades de Inversión Especializadas de Fondos para el Retiro.

## **(2) Tratamiento Aplicable a Tenedores Personas Morales**

La enajenación de títulos de crédito que no otorgan a su titular derechos sobre una parte de los derechos de propiedad de bienes inmuebles se considera como una enajenación de títulos de crédito exenta de IVA.

En el supuesto bajo análisis, la interpretación correcta de la Ley del IVA debe ser que en virtud de que los CKDs deberían calificar como títulos de crédito que no otorgan a su titular derechos sobre una parte de los derechos de propiedad de los Proyectos, la enajenación de los CKDs debería estar exenta de IVA para los Tenedores Personas Morales.

## **(3) Tratamiento Aplicable a Tenedores Personas Físicas**

La enajenación de títulos de crédito que no otorgan a su titular derechos sobre una parte de los derechos de propiedad de bienes inmuebles se considera como una enajenación de títulos de crédito exenta de IVA.

En el supuesto bajo análisis, la interpretación correcta de la Ley del IVA debe ser que en virtud de que los CKDs deberían calificar como títulos de crédito que no otorgan a su titular derechos sobre una parte de los derechos de propiedad de los Proyectos, la enajenación de los CKDs debería estar exenta de IVA para los Tenedores Personas Físicas.

## **(4) Tratamiento Aplicable a Tenedores Residentes en el Extranjero**

La enajenación de títulos de crédito que no otorgan a su titular derechos sobre una parte de los derechos de propiedad de bienes inmuebles se considera como una enajenación de títulos de crédito exenta de IVA.

En el supuesto bajo análisis, la interpretación correcta de la Ley del IVA debe ser que en virtud de que los CKDs deberían calificar como títulos de crédito que no otorgan a su titular derechos sobre una parte de los derechos de propiedad de los Proyectos, la enajenación de los CKDs debería estar exenta de IVA para los EPs de los Tenedores Residentes en el Extranjero.

### **c) Destino de los Fondos**

Los recursos que reciba el Fideicomiso PRUMEX Industrial III por la Emisión de los CKDs se depositarán en la Cuenta del Fideicomiso y serán utilizados íntegramente para cubrir los gastos y llevar a cabo las inversiones que se señalan a continuación, entre otros:

- (i) Gastos de Emisión**
- (ii) Gastos de Administración**
- (iii) Gastos de Mantenimiento de los CKDs**
- (iv) Inversiones Bancarias**
- (v) Inversiones Permitidas**

Los recursos netos que recibirá el Fideicomiso PRUMEX Industrial III por la Emisión de los CKDs ascienden a la cantidad de \$3,007,271,311.04 (Tres mil siete millones doscientos setenta y un mil trescientos once Pesos 04/100 M.N.).



#### d) Plan de Distribución

La presente Emisión de CKDs contempla la participación de Casa de Bolsa BBVA Bancomer, S.A. de C.V., Grupo Financiero BBVA Bancomer, como Intermediario Colocador. Con ese carácter, dicha casa de bolsa ofrecerá los CKDs con base en la modalidad de mejores esfuerzos, de conformidad con el contrato de colocación correspondiente. El Intermediario Colocador no ha firmado, ni pretende firmar, contrato alguno de subcolocación con otras casas de bolsa para formar un sindicato colocador. Los CKDs estarán registrados en el RNV y serán objeto de oferta pública.

En cuanto a su distribución, los CKDs contarán con un plan de distribución, el cual tiene como objetivo primordial el tener acceso a una base de inversionistas diversa y representativa del mercado institucional mexicano, integrado principalmente por sociedades de inversión especializadas en fondos de ahorro para el retiro (SIEFORES), instituciones y sociedades mutualistas de seguros y otras instituciones financieras. Sin importar lo anterior, los CKDs también podrán colocarse entre personas físicas o morales, de nacionalidad mexicana o extranjera de conformidad con sus regímenes de inversión. Cada inversionista deberá de confirmar si las consideraciones anteriores satisfacen los requisitos establecidos en su régimen de inversión particular conforme a las disposiciones reglamentarias aplicables.

Para efectuar la colocación de los CKDs, el Fiduciario Emisor, la Fideicomitente y el Administrador, esperan, junto con el Intermediario Colocador, realizar uno o varios encuentros bursátiles con inversionistas potenciales, contactar por vía telefónica a dichos inversionistas y, en algunos casos, sostener reuniones separadas con esos inversionistas u otros inversionistas potenciales.

Con 5 (cinco) días hábiles de anticipación a la fecha de registro y fecha de liquidación de los CKDs, el Fiduciario Emisor enviará al público en general, a través del EMISNET (Sistema Electrónico de Comunicación con Emisoras de Valores), para su publicación en la sección "Empresas Emisoras" en el apartado "Ofertas Públicas" de la página de Internet de la BMV, en la siguiente dirección [www.bmv.com.mx](http://www.bmv.com.mx), el aviso de oferta en el que conste las características de la emisión y oferta de los CKDs.

Para la formación de demanda, el Intermediario Colocador utilizará los medios comunes para recepción de demanda, incluyendo vía telefónica, a través de los cuales los inversionistas que así lo deseen podrán ingresar sus órdenes irrevocables de compra. La Fecha de Cierre de Libro será el 19 de agosto de 2010.

La metodología de colocación de los CKDs será a través de Construcción de Libro. Para la asignación de los CKDs se tomarán en cuenta criterios de diversificación y la adquisición de mayor número de CKDs.

Con 2 (dos) días hábiles de anticipación a la fecha de registro de los CKDs en la BMV, el Fiduciario Emisor, por conducto del Intermediario Colocador, enviará al público en general, a través del EMISNET (Sistema Electrónico de Comunicación con Emisoras de Valores), el aviso de colocación con fines informativos.

Finalmente, en la fecha de registro de los CKDs en la BMV, cada inversionista deberá recibir los títulos que le fueron asignados por el Fiduciario Emisor. El registro y liquidación de los CKDs se realizará al tercer día hábil posterior a la Fecha de Cierre de Libro.

Cualquier inversionista potencial que adquiera CKDs, ya sea en oferta pública primaria o en el mercado secundario, deberá entregar al Fiduciario Emisor y al Administrador un tanto original firmado del reconocimiento de los riesgos asociados a los CKDs, en términos del **Anexo W** del presente Prospecto, mismo que sigue los lineamientos establecidos por el Anexo W de la Circular Única.

Casa de Bolsa BBVA Bancomer, S.A. de C.V., Grupo Financiero BBVA Bancomer y sus afiliadas, mantienen relaciones de negocios con el Fiduciario Emisor y la Fideicomitente y le prestan diversos servicios financieros periódicamente, a cambio de contraprestaciones en términos de mercado (incluyendo las que recibirán por los servicios prestados como Intermediario Colocador por la colocación de los CKDs). El Intermediario Colocador estima que no tiene conflicto de interés alguno con el Fiduciario Emisor respecto de los servicios que ha convenido en prestar para la colocación de los CKDs.

Ni el Fiduciario Emisor, ni la Fideicomitente, ni el Intermediario Colocador tienen conocimiento de que cualquier Persona Relacionada (según dicho término se define en la LMV) o alguno de sus principales accionistas, directivos o miembros del consejo de administración del Fiduciario Emisor o de la Fideicomitente pretenda adquirir los CKDs o si alguna persona pretende adquirir más del 5% (cinco por ciento) de los mismos; salvo por ciertas SIEFORES. Adicionalmente, hasta donde el Fiduciario Emisor y el Intermediario Colocador tienen conocimiento, ninguna persona suscribirá más del 5% (cinco por ciento) de los CKDs, en lo individual o en grupo.

Por tratarse de una Oferta Pública, cualquier persona que desee invertir en los CKDs objeto de la presente Emisión, tendrá la posibilidad de participar en la Oferta Pública en igualdad de condiciones que otros inversionistas así como de adquirir los CKDs, a menos que su perfil de inversión no lo permita.

Ni la Fideicomitente, ni el Intermediario Colocador, en sus esfuerzos de venta de los CKDs, han distribuido a potenciales inversionistas información relevante distinta a la contenida en el presente Prospecto y sus anexos, o aquella que ha sido presentada a la CNBV en los términos del inciso e) "*Documentos de Carácter Público*" del Capítulo 1 "*Información General*" de este Prospecto. Ninguno de los CKDs ha sido adquirido por Personas Relacionadas (según dicho término se define en la LMV) del Intermediario Colocador. Las posturas han sido concentradas con el Intermediario Colocador.

**e) Gastos Relacionados con la Oferta**

El Fiduciario Emisor estima que obtendrá en la Emisión \$3,095,000,000.00 (Tres mil noventa y cinco millones de Pesos 00/100 M.N.), monto del cual se deducirán los Gastos de Emisión, que ascienden aproximadamente a \$87,728,688.96 (Ochenta y siete millones setecientos veintiocho mil seiscientos ochenta y ocho Pesos 96/100 M.N.), lo que resulta en recursos netos por \$3,007,271,311.04 (Tres mil siete millones doscientos setenta y un mil trescientos once Pesos 04/100 M.N.).

Los principales gastos relacionados con la Emisión contemplada en el presente Prospecto se desglosan de la siguiente manera:

<b>Gastos</b>	<b>Pesos</b>
Estudio y Trámite ante la CNBV	\$15,708.00
Inscripción en el RNV	\$2,166,500.00
Listado en la BMV	\$410,345.42
Impuesto al Valor Agregado	\$65,655.27
Comisión por Intermediación y Colocación	\$60,352,500.00
Impuesto al Valor Agregado	\$9,656,400.00
Honorarios del Fiduciario Emisor	\$130,000.00
Impuesto al Valor Agregado	\$20,800.00
Honorarios del Representante Común	\$180,000.00
Impuesto al Valor Agregado	\$28,800.00
Honorarios de Asesores Legales	\$6,706,593.11
Impuesto al Valor Agregado	\$1,073,054.90
Honorarios de Asesores Fiscales	\$2,681,343.00
Impuesto al Valor Agregado	\$429,014.88
Honorarios de otros Asesores Externos	\$3,021,769.00
Impuesto al Valor Agregado	\$483,483.04
Publicaciones y otros gastos	\$264,415.81
Impuesto al Valor Agregado	\$42,306.53
<b>Total de Gastos Relacionados con la Oferta:</b>	<b>\$87,728,688.96</b>

## f) Funciones del Representante Común

Para representar al conjunto de los Tenedores se designó a Monex Casa de Bolsa, S.A. de C.V., Monex Grupo Financiero, quien mediante firma autógrafa en el Título que ampara a los CKDs, aceptó el cargo de Representante Común y declaró haber comprobado la debida existencia de los activos que conforman el Patrimonio del Fideicomiso así como el que cumplan con los requisitos legales necesarios para su validez.

El Representante Común tendrá los derechos y obligaciones que se contemplan en la LGTOC, incluyendo, pero sin limitarse a, los artículos del 216 al 218, en el Título y en el Contrato de Fideicomiso PRUMEX Industrial III. Para todo aquello no expresamente previsto en el Título, en los Documentos de la Emisión o en la legislación aplicable, el Representante Común actuará de conformidad con las instrucciones de la mayoría de votos de los Tenedores, salvo que se requiera el voto favorable de una mayoría específica o de la Mayoría Calificada en cuyo caso actuará conforme a las resoluciones de dicha mayoría específica o la Mayoría Calificada (para efectos de que no haya lugar a dudas, el Representante Común no representa a los Tenedores de los CKDs de forma individual). El Representante Común tendrá entre otras las siguientes funciones:

- a. Suscribir el Título de los CKDs habiendo verificado que se cumplan con todas las disposiciones legales aplicables;
- b. Vigilar el cumplimiento del destino de los fondos captados mediante la emisión de los CKDs, según fue autorizado por la CNBV;
- c. Convocar y presidir las Asambleas de Tenedores y ejecutar sus decisiones;
- d. Ejercer los actos que sean necesarios a efecto de salvaguardar los derechos de los Tenedores;
- e. Otorgar, en nombre de los Tenedores y previa aprobación de la Asamblea de Tenedores, los documentos o contratos que deban suscribirse o celebrarse con el Fiduciario Emisor;
- f. Actuar frente al Fiduciario Emisor como intermediario respecto de los Tenedores, para el pago a éstos últimos de las cantidades que en su caso les correspondan;
- g. Publicar cualquier información al gran público inversionista respecto del estado que guarda el Patrimonio del Fideicomiso;
- h. Verificar el debido cumplimiento de las obligaciones del Fiduciario Emisor y del Administrador contenidas en los Documentos de la Emisión, y de cualquier otra persona conforme a los contratos que deban ser celebrados para cumplir con los

Fines del Fideicomiso, incluyendo la facultad de contratar, previa aprobación de los Tenedores que representen por lo menos el 66.6% (sesenta y seis punto seis por ciento) del número total de CKDs en circulación, a un auditor externo, valuador independiente o cualquier otro asesor que considere necesario para verificar dicho cumplimiento, cuyos honorarios constituirán Gastos de Mantenimiento de los CKDs;

- i. Notificar a la CNBV, la BMV e Indeval respecto de cualquier retraso del Fiduciario Emisor en el cumplimiento de sus obligaciones;
- j. Ejercer los derechos y cumplir con las obligaciones establecidas en los Documentos de la Emisión;
- k. Solicitar al Fiduciario Emisor y al Administrador, toda la información y documentación en su posesión y que sea necesaria para el cumplimiento de sus funciones, en el entendido que el Fiduciario Emisor y el Administrador proporcionarán la información y documentación relacionada con el Contrato de Fideicomiso PRUMEX Industrial III y con los CKDs que les sea razonablemente requerida en los términos establecidos en los Documentos de la Emisión;
- l. Proporcionar a cualquier Tenedor copias de los reportes que le hayan sido entregados por el Fiduciario Emisor y el Administrador; y
- m. En general, ejercer todas las funciones, facultades y obligaciones que le competen conforme a la LMV, la LGTOC, las disposiciones aplicables emitidas por la CNBV y los sanos usos y prácticas bursátiles.

Los actos que lleve a cabo el Representante Común en nombre o por cuenta de los Tenedores, en los términos de los Documentos de la Emisión o de la legislación aplicable, serán obligatorios y se considerarán como aceptados por los Tenedores. El Representante Común podrá ser removido por acuerdo de la Asamblea de Tenedores conforme a lo establecido en el Título, en el entendido que dicha remoción sólo tendrá efectos a partir de la fecha en que un representante común sucesor haya sido designado, haya aceptado el cargo y haya tomado posesión del mismo.

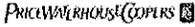
El Representante Común no estará obligado a erogar ningún tipo de gasto o cantidad alguna a cargo de su patrimonio para llevar a cabo los actos y funciones que pueda o deba llevar a cabo.

El Representante Común no forma parte del Comité Técnico y no tendrá derecho a designar a un miembro del Comité Técnico.



**g) Nombres de Personas con Participación Relevante en la Oferta**

Las personas que se señalan a continuación tuvieron una participación relevante respecto de la Emisión:

	<b>Institución</b>	<b>Nombre</b>	<b>Cargo</b>
 Prudential	<b>Fideicomitente</b> PLA Inmuebles Industriales, S. de R.L. de C.V.	Paulo Andre Ferreira de Oliveira Gomes	Director de Estrategia
 Bank of America Merrill Lynch	<b>Fiduciario Emisor</b> Bank of America México, S.A., Institución de Banca Múltiple, División Fiduciaria, Grupo Financiero Bank of America	Arturo Fernández García  Jorge Hugo Salazar Meza	Senior Vice President – Team Lead  Administration Vice President
 BBVA Casa de Bolsa Bancomer	<b>Intermediario Colocador</b> Casa de Bolsa BBVA Bancomer, S.A. de C.V., Grupo Financiero BBVA Bancomer	Ángel Espinosa García  Luis Enrique de la Peña González	Director de Ejecución  Director de Banca de Inversión
 monex	<b>Representante Común</b> Monex Casa de Bolsa, S.A. de C.V., Monex Grupo Financiero	Claudia Beatriz Zermeño Inclán	Directora Fiduciaria
 Prudential	<b>Administrador</b> PLA Administradora, S. de R.L. de C.V.	María Teresa Igareda Diez de Sollano	Gerente Único
 JNN JAUREGUI NAVARRETE Y NADER	<b>Asesor Legal Externo</b> Jauregui Navarrete y Nader, S.C.	Michell Nader Schekaibán	Socio
 PRICEWATERHOUSECOOPERS	<b>Auditor Externo</b> PricewaterhouseCoopers, S.C.	Ariadna Laura Muñiz Patiño	Socio
 DEL VALLE TORRES	<b>Asesor Fiscal Externo</b> Del Valle Torres, S.C.	Luis Gerardo del Valle Torres	Socio



Asimismo, participaron con el carácter que se indica las siguientes personas:

The Boston Consulting Group, S.C., como consultor externo de la Asociación Mexicana de Administradoras de Fondos para el Retiro, A.C.; y

Galicia Abogados, S.C., como asesores legales externos de la Asociación Mexicana de Administradoras de Fondos para el Retiro, A.C.

Ninguno de los expertos o asesores señalados anteriormente participa en el capital social del Fiduciario Emisor ni de la Fideicomitente o de sus subsidiarias, ni tiene un interés económico directo o indirecto en el mismo.

La persona encargada de relaciones con inversionistas o Tenedores por parte de la Fideicomitente será Rodrigo Meza, con domicilio ubicado en Andrés Bello número 10-17, Colonia Polanco Chapultepec; Delegación Miguel Hidalgo; C.P. 01100 en la Ciudad de México, teléfono (55) 5093-2781 y correo electrónico [rodrigo.meza@prudential.com](mailto:rodrigo.meza@prudential.com).



### 3. ESTRUCTURA DE LA OPERACIÓN

#### a) Descripción General

##### *El Fideicomiso PRUMEX Industrial III*

PREI, que es la unidad de negocios de inversión y asesoría inmobiliaria de PIM, está patrocinando al Fideicomiso PRUMEX Industrial III en sus operaciones, las cuales consistirán principalmente en llevar a cabo las Inversiones Permitidas en los Vehículos.

El Fideicomiso PRUMEX Industrial III es el octavo fondo patrocinado por PREI en México y el tercero de una serie de fondos de inversión enfocados a bienes raíces industriales en México. El Fideicomiso PRUMEX Industrial III es un fideicomiso mexicano cuya administración está a cargo del Administrador conforme al Contrato de Prestación de Servicios de Administración, a las Políticas de Inversión dictadas por el Comité Técnico y a los demás Documentos de la Emisión.

Tanto en su estructura, como en el régimen fiscal aplicable y en su estrategia de negocios, el Fideicomiso PRUMEX Industrial III ha sido cuidadosamente diseñado en función de las necesidades y características de inversión de las Administradoras de Fondos para el Retiro, sus Sociedades de Inversión Especializadas de Fondos para el Retiro y de otros inversionistas institucionales y calificados mexicanos, considerando su régimen de inversión y la normatividad aplicable a la emisión y listado de CKDs en la BMV.

El Fideicomiso PRUMEX Industrial III contará con un Comité Técnico. Para una explicación de la manera en que se integrará el Comité Técnico, favor de consultar la sección “*El Comité Técnico*” del inciso d) “*Políticas generales de la Emisión, así como respecto de la protección de los intereses de los Tenedores*” del Capítulo 3 “*Estructura de la Operación*” de este Prospecto (página 102).

##### *Patrocinio Superior*

PREI, el brazo de inversiones inmobiliarias de Prudential, patrocina al Fideicomiso PRUMEX Industrial III; asimismo, el Administrador es una sociedad afiliada de PREI. PREI está compuesta de un grupo de unidades de negocio especializadas que ofrecen una amplia gama de oportunidades de servicios de administración de inversión a clientes en los Estados Unidos de América, Europa, Asia y Latinoamérica. Globalmente, PREI maneja más de \$22,900,000,000.00 Dólares (Veintidós mil novecientos millones de Dólares) en activos netos en nombre de más de 350 clientes.<sup>1</sup>

---

<sup>1</sup> <http://www.prei.com>

### *El Administrador*

El Administrador es una sociedad de reciente creación, afiliada de PREI. Por su parte, PIM y PREI son subsidiarias totalmente pertenecientes de manera indirecta a Prudential. La Fideicomitente y PREI consideran que no existe ningún desarrollador o inversionista industrial en México con la experiencia, la sofisticación, el conocimiento técnico y los recursos para desarrollar una plataforma industrial verdaderamente nacional, por lo que el Fideicomiso PRUMEX Industrial III se enfocará principalmente en oportunidades privadas generadas en conjunto con la red exclusiva de Socios Desarrolladores.

Con base en su historial de inversión en México, la capacidad de ejecución de su equipo de trabajo y una red exclusiva de Socios Desarrolladores, PREI considera que el Fideicomiso PRUMEX Industrial III representa una oportunidad para que inversionistas institucionales mexicanos puedan tomar ventaja de las oportunidades de inversión que se han generado a raíz de la escasa liquidez en el mercado y anticipa una plataforma de inversión bien posicionada para beneficiarse de la recuperación económica en el país.

### *Equipo de Inversionistas del Administrador*

El Administrador, como sociedad afiliada de PREI, se ha beneficiado de la experiencia y conocimiento técnico especializado de los profesionales del equipo de PREI, los recursos globales de PREI y la pericia y larga presencia de Prudential en México. El Administrador ha reunido un equipo conformado por personal experimentado para administrar el Fideicomiso PRUMEX Industrial III. Los directivos del Administrador son profesionales altamente experimentados en bienes raíces con extensos historiales relevantes para el Plan de Negocios. El equipo PREI se distingue por su diversidad en formaciones, al tener miembros especialistas, entre otros, en (i) administración de inversiones institucionales; (ii) banca de inversión doméstica e internacional con enfoque inmobiliario; (iii) consultoría inmobiliaria; (iv) amplia experiencia en adquisiciones y transacciones inmobiliarias y (v) desarrollo y administración inmobiliaria. Además, los ejecutivos que le proveerán servicios al Fideicomiso PRUMEX Industrial III, tienen vasta experiencia en virtualmente cada sector de la industria inmobiliaria en los Estados Unidos de América, Europa, Asia y Latinoamérica, contando con más de 60 años de experiencia combinada.

### *Operación de los Proyectos y los Vehículos*

El Administrador podrá celebrar contratos de asociación, *joint venture*, o prestación de servicios u otros contratos para que terceros realicen el desarrollo, operación, administración y otras actividades relativas al "día a día" de los Proyectos y los Vehículos, por ejemplo, contratos de obra, construcción, desarrollo, administración, comisión, etc., pudiendo pactar la contraprestación y el resto del clausulado que estime más conveniente para el Fideicomiso PRUMEX Industrial III. Cualquier cantidad pagadera por concepto de dichos contratos se considerará un Gasto Operativo.



Con independencia de lo anterior, el Contrato de Prestación de Servicios de Administración también se celebrará con los fiduciarios de los Vehículos mediante la adhesión de los mismos al Contrato de Prestación de Servicios de Administración. En dicho caso, la Contraprestación del Administrador se distribuirá por el Administrador proporcionalmente entre el Fideicomiso PRUMEX Industrial III y los Vehículos de manera que cada uno pague una porción de la Contraprestación del Administrador.

### *Casos de Incumplimiento del Administrador*

En el Contrato de Prestación de Servicios de Administración se establecen como Casos de Incumplimiento del Administrador **(i)** negligencia grave, dolo o fraude en el cumplimiento de los principales deberes y obligaciones del Administrador conforme al Contrato de Prestación de Servicios de Administración, **(ii)** la declaración de concurso mercantil o quiebra del Administrador, **(iii)** que el Administrador deje voluntariamente de ser PLA Administradora, S. de R.L. de C.V. o alguna otra entidad relacionada, afiliada o subsidiaria de Prudential; **(iv)** que la Fideicomitente venda o transmita cualesquiera de sus derechos derivados de la Co-inversión bajo el Fideicomiso PRUMEX Industrial III a un tercero no relacionado con Prudential o distinto de una filial o subsidiaria de la misma, sin la aprobación de la Mayoría Calificada de los Tenedores; y **(v)** que la Fideicomitente no realice el pago de la Co-inversión que le sea requerida de conformidad con la sección 6.4 del Contrato de Fideicomiso PRUMEX Industrial III dentro del plazo de 30 (treinta) días contados a partir de la fecha en que la misma le fue requerida conforme a dicha sección. Los Casos de Incumplimiento del Administrador son los únicos supuestos bajo los cuales se podrá resolver la remoción del Administrador.

En caso de que ocurra un Caso de Incumplimiento del Administrador y éste continúe, la Asamblea de Tenedores podrá resolver con el voto favorable de los Tenedores que representen por lo menos el 66.6% (sesenta y seis punto seis por ciento) del número total de CKDs en circulación la remoción del Administrador, lo cual será notificado al Administrador por el Representante Común y la remoción surtirá efectos a los 90 (noventa) días contados a partir de la fecha de notificación.

Sin perjuicio de cualesquiera otros derechos del Administrador derivados de los Documentos de la Emisión, en caso de que el Administrador considere que no se ha actualizado el Caso de Incumplimiento del Administrador invocado por la Asamblea de Tenedores y en tal virtud considere que no procede su remoción, el Administrador podrá, en cualquier momento dentro del plazo de 90 (noventa) días a que se refiere el párrafo anterior, someter a arbitraje dicha circunstancia conforme a la sección 11.3 del Contrato de Prestación de Servicios de Administración. En caso de que el laudo arbitral correspondiente resulte favorable al Administrador y se confirme que el Caso de Incumplimiento del Administrador invocado no se actualizó, **(i)** el Administrador tendrá derecho a que se le pague, con cargo al Patrimonio del Fideicomiso, una pena equivalente a 1.5 (uno punto cinco) veces la Contraprestación anual que resultaría suponiendo que **(x)** la totalidad del Producto Neto de la Colocación, *más* **(y)** el Compromiso, *más* **(z)** cualesquiera intereses y rendimientos en Inversiones Bancarias que se hubieren generado a la fecha de remoción; hubieren sido invertidos en Inversiones Permitidas;



y (ii) todos los costos relacionados con dicho arbitraje serán cubiertos con cargo al Patrimonio del Fideicomiso. En caso de que el laudo arbitral correspondiente no resulte favorable al Administrador y se confirme que el Caso de Incumplimiento del Administrador invocado sí se actualizó, el Administrador deberá cubrir sus propios costos relacionados con dicho arbitraje, mientras que los costos incurridos por los Tenedores se cubrirán con cargo al Patrimonio del Fideicomiso. No obstante el sentido del laudo arbitral, dicho laudo en ningún caso tendrá como efecto la reinstalación del Administrador en su cargo.

A partir de la fecha en que la remoción del Administrador surta efectos, no se causará la Contraprestación del Administrador y cesarán todas los derechos y obligaciones del Administrador conforme a los Documentos de la Emisión, salvo por el derecho a recibir cualesquiera cantidades adeudadas al Administrador y que no hayan sido pagadas a la fecha en que surta efectos la remoción y, en su caso, el pago de la pena a que se refiere la sección 9.2 del Contrato de Prestación de Servicios de Administración.

En caso de terminación del Contrato de Prestación de Servicios de Administración, el Fiduciario Emisor deberá celebrar con el Administrador Sustituto que le indique el Representante Común, conforme y sujeto a lo dispuesto en la sección 9.3 del Contrato de Prestación de Servicios de Administración, un contrato de administración sustancialmente en los mismos términos que el Contrato de Prestación de Servicios de Administración. El Fiduciario Emisor no será responsable de llevar a cabo las funciones del Administrador conforme a los Documentos de la Emisión hasta en tanto no se designe a un Administrador Sustituto que asuma dichas funciones.

### *La Emisión*

Por medio de la Emisión, el Fideicomiso PRUMEX Industrial III está buscando obtener \$3,095,000,000.00 (Tres mil noventa y cinco millones de Pesos 00/100 M.N.) mediante la emisión de CKDs. Por su parte, la Fideicomitente se compromete a llevar a cabo la Co-inversión.

La Co-inversión de la Fideicomitente en el Fideicomiso PRUMEX Industrial III, de hasta \$600,000,000.00 (Seiscientos millones de Pesos 00/100 M.N.), es consistente con el enfoque comercial del Fideicomiso PRUMEX Industrial III para realizar inversiones inmobiliarias de alta calidad y que presenten rendimientos atractivos para los Tenedores.

Los CKDs, por su naturaleza y en base a la legislación aplicable, no contarán con un dictamen sobre su calidad crediticia expedido por una institución calificadora de valores.

### *Inversiones Permitidas*

La Fideicomitente considera que la inversión en bienes raíces industriales en territorio mexicano presenta una oportunidad para obtener, derivado del flujo de los Proyectos así como de la apreciación de los inmuebles, un mayor retorno ajustado por exposición al riesgo en

comparación con otros activos. Dicha oportunidad está sustentada, entre otros, en los siguientes factores (i) escasez de capital institucional mexicano en el sector; (ii) demanda consolidada para espacio industrial; y (iii) falta de liquidez derivada de la crisis financiera global.

El Fideicomiso PRUMEX Industrial III buscará llevar a cabo Inversiones Permitidas en Vehículos en los que pueda obtener un interés mayoritario y de control; sin embargo, en caso de resultar conveniente para el cumplimiento de los Fines del Fideicomiso, el Administrador podrá realizar Inversiones Permitidas en vehículos respecto de los que adquiera intereses minoritarios.

No obstante que la deuda total contratada por el Fideicomiso PRUMEX Industrial III mediante créditos o financiamientos no podrá exceder del 65% (sesenta y cinco por ciento) del valor de mercado de los activos totales del Fideicomiso PRUMEX Industrial III, el Administrador anticipa que bajo el entorno del mercado actual, el Fideicomiso PRUMEX Industrial III podría alcanzar una razón de apalancamiento equivalente al 50% (cincuenta por ciento) del valor de mercado de los activos totales del Fideicomiso PRUMEX Industrial III.

En ningún caso el Fiduciario Emisor adquirirá o invertirá directamente en bienes inmuebles.

Se requerirá de la aprobación de los Tenedores que representen el 90% (noventa) por ciento del número total de CKDs en circulación para modificar el giro industrial (i) de las Inversiones Permitidas y (ii) de las Políticas de Inversión del Fideicomiso PRUMEX Industrial III.

Por lo menos dos terceras partes de las Inversiones Permitidas del Fideicomiso PRUMEX Industrial III deberán ser realizadas en la construcción de plataformas logísticas. Se entenderá por “plataforma logística” a un área definida para realizar actividades relacionadas al transporte, almacenaje, logística y/o distribución de mercancías, ya sea para el tránsito internacional o local, sean llevadas a cabo por uno o varios operadores. Estas propiedades pueden ser entre otras:

- (a) inversiones en edificios configurados para el almacenaje y/o distribución de mercancías, ya sea para transbordo o destino final, con configuración de puertas a un lado (*single loaded*) o configuración de doble puerta (*cross dock*), así como todas las instalaciones que sirvan para su soporte de operación, incluyendo de manera no limitativa oficinas, centros aduanales, casetas de seguridad, patios de maniobras, estacionamientos de tráileres, automóviles y/o cajas, talleres, así como patios de almacenamiento, entre otros;
- (b) inversiones en terminales intermodales destinadas a mover mercancías en diferentes modos de transporte, avión – tren – barco – camión y toda la infraestructura que se necesite para su adecuado funcionamiento; y

- (c) inversiones en terrenos para el desarrollo de este tipo de propiedades, para que el Administrador realice inversiones en infraestructura que garanticen el apoyo logístico para la recepción, almacenamiento y/o posterior distribución de mercancías.

### *Operaciones con Afiliadas*

El Fiduciario Emisor podrá celebrar operaciones con Afiliadas del Administrador, incluyendo sin limitar, co-inversiones o contratos de prestación de servicios. Dichas operaciones deberán ser en términos de mercado y, salvo por las operaciones señaladas en el siguiente párrafo, estarán sujetas a la previa aprobación de los Tenedores que representen por lo menos el 66.6% (sesenta y seis punto seis por ciento) del número total de CKDs en circulación. El Fiduciario Emisor podrá co-invertir con otros fondos y vehículos similares que estén administrados por PREI en los términos razonables que el Administrador determine (y en dicho caso dicha co-inversión requerirá de la aprobación de los Tenedores que representen por lo menos el 66.6% (sesenta y seis punto seis por ciento) del número total de CKDs en circulación; en el entendido que no se prevé que el Fiduciario Emisor comprará activos de otros fondos administrados por PREI.

El Fiduciario Emisor podrá celebrar contratos de crédito o financiamiento con cualquiera de las Afiliadas del Administrador. Dichos financiamientos únicamente podrán realizarse si, a juicio del Administrador, sus términos son razonables, competitivos y no resultan menos favorables que un financiamiento con cualquier otro tercero.

### *Portafolio de Inversión*

El Fideicomiso PRUMEX Industrial III procurará formar un portafolio diversificado de Inversiones Permitidas, enfocándose a Vehículos propietarios de Proyectos que resulten atractivos para arrendatarios bajo arrendamientos con pagos de rentas denominadas en Dólares preferentemente, o en su caso, en Pesos o en cualquier otra moneda, que se beneficien de la cercanía que México tiene con los Estados Unidos de América, o bien, en propiedades con ubicaciones muy favorables para la distribución de mercancía en el mercado mexicano.

El Plan de Negocios incluye Inversiones Permitidas en Vehículos propietarios de Proyectos principalmente en las áreas metropolitanas de la Ciudad de México, Tijuana, Ciudad Juárez, San Luis Potosí, Querétaro, Guadalajara, Monterrey y en doce (12) ciudades a lo largo de la zona geográfica conocida como el corredor del TLCAN y de sus corredores industriales, así como en cualquier otro lugar en México. PREI, a través de sus otros siete fondos existentes, ha desarrollado un profundo conocimiento en los mercados inmobiliarios de dichas ciudades y ha determinado que cada ciudad tiene el potencial de crecimiento económico que conducirá a la apreciación de precios inmobiliarios, un gobierno corporativo, una infraestructura razonable, transporte adecuado de mercancía, lazos con el mercado estadounidense y una fuerte base laboral. El Fideicomiso PRUMEX Industrial III evaluará periódicamente la condición de los mercados industriales mexicanos y espera que su Comité Técnico haga los ajustes necesarios a

las Políticas de Inversión respecto a los tipos y a las ubicaciones y características de los Vehículos objeto de las Inversiones Permitidas. El Comité Técnico deberá informar oportunamente al Fiduciario Emisor, al Representante Común y al Administrador de cualesquiera ajustes a las Políticas de Inversión que, en su caso, se lleven a cabo de conformidad con lo anterior.

El Fideicomiso PRUMEX Industrial III podrá llevar a cabo Inversiones Permitidas principalmente en Vehículos propietarios tanto de Proyectos existentes completamente ocupados que generen flujos, Proyectos administrados de manera inadecuada que no les permita alcanzar su máximo potencial o que requieran remodelaciones y Proyectos nuevos de reciente creación, incluyendo la compra de terrenos. El Fideicomiso PRUMEX Industrial III buscará llevar a cabo principalmente Inversiones Permitidas individuales equivalentes a un monto entre \$65,000,000.00 (Sesenta y cinco millones de Pesos 00/100 M.N.) y \$325,000,000.00 (Trescientos veinticinco millones de Pesos 00/100 M.N.), aunque podrá llevar a cabo inversiones individuales mayores en las que el perfil de riesgo/rendimiento sea consistente con los objetivos comerciales del Fideicomiso PRUMEX Industrial III, o bien, inversiones individuales de menor cuantía, en cuanto sean parte de una estrategia de inversión mayor, dependiendo de la oportunidad de mercado y con base en la experiencia y criterio del Administrador.

Conforme a lo anterior, el Fideicomiso PRUMEX Industrial III únicamente efectuará Inversiones Permitidas en Proyectos ubicados dentro de México. El Fideicomiso PRUMEX Industrial III no invertirá en empresas inmobiliarias privadas o públicas con las que el propio Fideicomiso PRUMEX Industrial III no tenga la intención de participar activamente para influenciar la administración y las operaciones de tal empresa respecto a un Proyecto.

### *Rendimientos Esperados*

El Fideicomiso PRUMEX Industrial III está buscando obtener (i) una Tasa Interna de Retorno aproximada de entre 16% (dieciséis por ciento) y 22% (veintidós por ciento) respecto al Patrimonio del Fideicomiso antes de cubrir los Gastos del Fideicomiso, y (ii) un rendimiento corriente aproximado de entre 8% (ocho por ciento) y 12% (doce por ciento) una vez terminado el periodo de inversión que se establece en el Calendario de Inversión y antes de apalancamiento (ingreso operativo / costos). El cálculo de los rendimientos antes mencionados se efectúa con base en la información disponible a la fecha del presente Prospecto. Dicho retorno está sujeto a distintos riesgos y por lo tanto no puede garantizarse. Los resultados reales pueden variar de las proyecciones y montos esperados. Los porcentajes estimados en el presente, dentro del rango antes señalado, deberán considerar el tratamiento fiscal aplicable a cada Tenedor.

### *Afiliación con Socios Desarrolladores*

PREI considera que las inversiones inmobiliarias y los bienes raíces son esencialmente un negocio local, en donde los conocimientos, contactos y experiencia de los participantes de los



mercados locales son esenciales para el éxito de los Proyectos. En este sentido, PREI ha creado una red de Socios Desarrolladores a lo largo del país que proporcionarán al Fideicomiso Industrial PRUMEX III numerosas oportunidades de inversión en operaciones inmobiliarias privadas que serán objeto de los Proyectos propiedad de los Vehículos. No existe conflicto de interés alguno a esta fecha entre PREI y/o el Administrador y los Socios Desarrolladores.

PREI tiene celebrados convenios de asociación con socios estratégicos en cuyos términos, entre otras cosas, (i) PREI participa directamente en la elección y aprobación de los proyectos inmobiliarios respectivos, (ii) se establecen claramente las obligaciones de administración de dichos socios frente a PREI y respecto de las actividades propias del proyecto, y (iii) se prevén mecanismos para que PREI pueda verificar en todo tiempo el cumplimiento de dichas obligaciones y, en caso de ser necesario o conveniente, adoptar diversas medidas en relación con la administración y control de las operaciones propias del proyecto respectivo.

### *Atractivos de la Inversión Inmobiliaria en México*

PREI considera que las tendencias a largo plazo favorecen a México como un mercado atractivo para los inversionistas institucionales. En años recientes, México ha estado al frente de cambios políticos, económicos y sociales que han impulsado al desarrollo económico y a la formación de riqueza en Latinoamérica como región económica.

Las tendencias económicas y demográficas recientes en México, señalan que la demanda por bienes raíces se verá beneficiada por cambios en el perfil demográfico local en virtud de una relación cada vez más favorable entre la población en edades dependientes y la población económicamente activa.

En este sentido, la estructura demográfica en México puede representar uno de los factores más importantes y poderosos para el crecimiento económico en los siguientes 10 a 20 años. PREI considera que México puede experimentar un crecimiento económico considerable conforme la fuerza laboral siga incrementándose y se acelere la formación de nuevos hogares, lo cual será un factor importante para fortalecer el mercado interno.

### *Entorno Económico Local*

PREI considera que las recientes reformas económicas basadas en la libre empresa, el libre comercio y un gobierno democrático continúan transformando a la economía mexicana en una economía más madura, diversificada y globalmente integrada.

La liberalización paulatina del mercado mexicano local, la privatización de empresas de propiedad estatal o de participación estatal mayoritaria, así como esfuerzos e iniciativas del gobierno para la desregularización, han ayudado a estabilizar la economía mexicana integrándola a la economía global. México domina la región Latinoamericana en términos de comercio extranjero y no es sorprendente que la mayoría de sus exportaciones estén dirigidas

hacia los Estados Unidos de América representando un 80.5% (ochenta punto cinco por ciento) de las exportaciones de México en el 2008.<sup>2</sup>

En la última década, la economía de México ha evolucionado de tener una base agraria importante a una economía más diversificada en la que los productos de valor agregado representen un mayor porcentaje del producto interno bruto, tales como los productos terminados de manufactura y de tecnología, así como los servicios. La transición a una economía más diversificada basada en servicios ha generado mayores oportunidades para los trabajos de mayor valor agregado y mejor paga, que son críticos para el futuro crecimiento y desarrollo del segmento de clase media de la población. Con mayores ingresos, el consumo de todo tipo de bienes y servicios podría aumentar significativamente, creando la demanda por más propiedades industriales de alta calidad.

### *Un Régimen de Inflación Estable*

Las reformas económicas aprobadas a mediados de los años 90, en especial la que otorgó autonomía al Banco de México, han sido las directrices impulsoras de la actual disciplina fiscal y monetaria de las autoridades mexicanas. A partir de la década del año 2000, una vez que el país salió de la crisis, la inflación ha sido relativamente contenida, oscilando entre un 3% (tres por ciento) y 7% (siete por ciento) anual.<sup>3</sup> Más aún, la reacción de la autoridad monetaria mexicana ante las presiones inflacionarias y financieras de los últimos 18 meses, lleva a PREI a considerar que la contención de la inflación sigue en la prioridad de las autoridades. Por otro lado, PREI considera que el mantenimiento de una inflación baja y estable será crítico para un crecimiento sostenible y la atracción de inversiones extranjeras directas en la próxima década.

### *Aumento de la Inversión Extranjera Directa*

Al volverse más estable política y económicamente, México ha aumentado el interés de inversión global. Desde su ingreso al TLCAN, México ha negociado tratados de inversión bilateral con más de veinte (20) países en América, Europa y Asia. Estos acuerdos han facilitado y aumentado la inversión extranjera directa en México. No obstante los efectos de corto plazo generados por la crisis financiera global, PREI cree que la ubicación geográfica de México, junto con la infraestructura existente en el centro y norte del país, lo posiciona estratégicamente para seguir recibiendo fuertes cantidades de inversión extranjera directa en el mediano plazo.

## **b) Patrimonio del Fideicomiso**

### **i) Descripción de los Activos Fideicomitidos**

Desde el momento de la constitución del Fideicomiso PRUMEX Industrial III hasta la Emisión, el Patrimonio del Fideicomiso estará constituido únicamente por la Aportación

<sup>2</sup> Banco de Información Económica del Instituto Nacional de Estadística y Geografía.

<sup>3</sup> Banco de México.

Inicial. Una vez realizada la Emisión, el Patrimonio del Fideicomiso estará constituido de la siguiente forma:

- (i) la Aportación Inicial;
- (ii) la Co-inversión;
- (iii) el Producto de la Colocación;
- (iv) los Derechos Derivados de los Vehículos de los que sea titular el Fiduciario Emisor, los frutos y rendimientos derivados de los mismos y los recursos derivados de su liquidación o de la enajenación de Proyectos, cuyos recursos ingresen al Patrimonio del Fideicomiso;
- (v) las Inversiones Permitidas y las Inversiones Bancarias y sus rendimientos;
- (vi) todas las cantidades que sean depositadas en la Cuenta del Fideicomiso; y
- (vii) cualquier otra cantidad, bien o derecho que sea cedido al, o adquirido por el, Fiduciario Emisor por cualquier concepto de conformidad con los Documentos de la Emisión, y por los frutos o productos de todos los bienes y derechos anteriormente descritos.

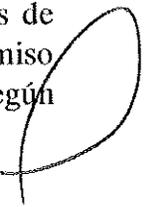
Por otra parte, el patrimonio de los Vehículos estará constituido, según sea el caso, por aquellas cantidades, bienes o derechos (incluyendo activos inmobiliarios) que sean cedidos al, o adquiridos por el, fiduciario de los Vehículos por cualquier concepto de conformidad con los Documentos de la Emisión.

## **ii) Evolución de los Activos a ser Fideicomitados, incluyendo sus ingresos**

Al momento de la Emisión, el Fideicomiso PRUMEX Industrial III no tendrá activos en virtud de que los Proyectos serán adquiridos por los Vehículos de conformidad con los Documentos de la Emisión con fondos provenientes del Patrimonio del Fideicomiso y principalmente con el producto de la Emisión, por lo tanto esta sección no es aplicable al no existir información previa disponible respecto a la evolución de dichos activos.

## **iii) Contratos y acuerdos**

A continuación se presenta un resumen de las disposiciones más relevantes del Contrato de Fideicomiso PRUMEX Industrial III y el Contrato de Prestación de Servicios de Administración. Dicho resumen no pretende ser exhaustivo ni suficiente, por lo que se hace referencia expresa a los términos y disposiciones contenidos en el propio Contrato de Fideicomiso PRUMEX Industrial III y el Contrato de Prestación de Servicios de Administración y en los demás Documentos de la Emisión. Cualquier término escrito con mayúscula en esta sección que no se defina en el presente Prospecto, tendrá, para efectos de esta sección, el significado que se le atribuye a dicho término en el Contrato de Fideicomiso PRUMEX Industrial III o el Contrato de Prestación de Servicios de Administración, según corresponda.



## **A. Contrato de Fideicomiso PRUMEX Industrial III**

### ***Partes***

Fideicomitente:	PLA Inmuebles Industriales, S. de R.L. de C.V.
Fideicomisarios en Primer Lugar:	Los Tenedores de los CKDs y, una vez realizada la Co-inversión, también la Fideicomitente
Fiduciario:	Bank of America México, S.A., Institución de Banca Múltiple, División Fiduciaria, Grupo Financiero Bank of America
Representante Común:	Monex Casa de Bolsa, S.A. de C.V., Monex Grupo Financiero

### ***Fines del Fideicomiso PRUMEX Industrial III***

- (a) Que el Fiduciario Emisor reciba la Aportación Inicial.
- (b) Que el Fiduciario Emisor realice la Emisión, reciba el Producto de la Colocación y la Co-inversión, y pague los Gastos de Emisión a quien corresponda.
- (c) Que el Fiduciario Emisor realice Inversiones Permitidas y lleve a cabo los Proyectos de conformidad con las Políticas de Inversión.
- (d) Que el Fiduciario Emisor celebre el Contrato de Prestación Servicios de Administración con el Administrador.
- (e) Que el Fiduciario Emisor contrate créditos o financiamientos, directamente o a través de cualesquiera de los Vehículos, pudiendo otorgar las garantías que sean convenientes o necesarias sobre el Patrimonio del Fideicomiso para dichos créditos según lo determine el Administrador. La deuda total contratada bajo dichos créditos o financiamientos no podrá exceder del 65% (sesenta y cinco por ciento) del valor de mercado de los activos totales del Fideicomiso PRUMEX Industrial III; en el entendido que la restricción antes señalada sólo será aplicable una vez que el 75% (setenta y cinco por ciento) del Producto Neto de la Colocación más el Compromiso haya sido destinado a Inversiones Permitidas;
- (f) Que el Fiduciario Emisor realice las Distribuciones a los Fideicomisarios en Primer Lugar, en el entendido de que por su naturaleza, dicho pago será variable e incierto.
- (g) Que el Fiduciario Emisor realice el pago de las Devoluciones y demás pagos previstos en el Contrato de Fideicomiso PRUMEX Industrial III.

***Principales Obligaciones y Facultades del Fiduciario Emisor para cumplir con los Fines del Fideicomiso***

(i) Que el Fiduciario Emisor reciba, conserve y mantenga la propiedad del Patrimonio del Fideicomiso.

(ii) Que el Fiduciario Emisor solicite y obtenga de la CNBV, la BMV, el Indeval y cualquier Autoridad Gubernamental, todas las autorizaciones necesarias o convenientes para llevar a cabo la Emisión.

(iii) Que el Fiduciario Emisor lleve a cabo la Emisión previa instrucción del Comité Técnico.

(iv) Que el Fiduciario Emisor celebre con el Intermediario Colocador el Contrato de Colocación, para la oferta pública y colocación en México de los CKDs.

(v) Que el Fiduciario Emisor otorgue los poderes previstos en el Contrato de Prestación de Servicios de Administración en favor del Administrador o a las personas que éste designe.

(vi) Que el Fiduciario Emisor, en cumplimiento del Plan de Negocios y las Políticas de Inversión, celebre los contratos y realice los demás actos que sean necesarios para la constitución o creación de los Vehículos y la realización de los Proyectos.

(vii) Que el Fiduciario Emisor reciba la titularidad de los Derechos Derivados de los Vehículos que constituyen parte del Patrimonio del Fideicomiso, con todo cuanto de hecho y por derecho les correspondan.

(viii) Que el Fiduciario Emisor invierta el Producto de la Colocación en Inversiones Bancarias o lo destine al pago de Gastos del Fideicomiso o a Inversiones Permitidas.

(ix) Que el Fiduciario Emisor cumpla en general con todas las disposiciones aplicables a los "CKDs A" identificados también como "CCD" tipo A en el Reglamento Interior de la BMV, incluyendo sin limitar lo establecido en la Disposición 4.007.03 del Reglamento Interior de la BMV, así como que, de conformidad con lo establecido en la Fracción II de la Disposición 4.005.00 del Reglamento Interior de la BMV, proporcione a la BMV la información a que se refieren las Disposiciones 4.033.00 y 4.0033.03 del citado Reglamento, así como aquélla a que se refiere la Sección Segunda del Capítulo Quinto del Título Cuarto del mismo Reglamento en lo que se refiere al Patrimonio del Fideicomiso. El Fiduciario Emisor reconoce que en caso de incumplimiento de dicha obligación le serán aplicables las medidas disciplinarias y correctivas a través de los órganos y procedimientos disciplinarios establecidos en el Título Décimo Primero del propio Reglamento. El Comité Técnico tendrá la obligación de vigilar y procurar que el Fiduciario Emisor cumpla con las obligaciones establecidas en este numeral. El Fiduciario Emisor tendrá la obligación de

designar oportunamente a los funcionarios que darán cumplimiento a lo dispuesto anteriormente.

(x) Que el Fiduciario Emisor celebre cualquier contrato o convenio, instrumento o cualquier otro documento, o transfiera fondos o gire cualquier cheque con cargo a la Cuenta del Fideicomiso, que sea necesario o conveniente para lograr los fines del Fideicomiso PRUMEX Industrial III en el entendido de que cualesquiera de dichos convenios o contratos no deberán modificar los términos del Contrato de Fideicomiso PRUMEX Industrial III.

(xi) Que el Fiduciario Emisor divulgue a través del Sistema EMISNET de la BMV el Reporte del Administrador (junto con los reportes del Auditor Externo) inmediatamente después de que el Fiduciario Emisor los reciba de conformidad con el Contrato de Fideicomiso PRUMEX Industrial III y presente toda aquella información requerida por las disposiciones aplicables, incluyendo de manera enunciativa mas no limitativa, la Circular Única, en la forma y términos establecidos en las mismas.

El Fiduciario Emisor tendrá las más amplias facultades para llevar a cabo todos los fines previstos en el Contrato de Fideicomiso PRUMEX Industrial III según se establece en el artículo 391 de la LGTOC, todas las cuales quedan delegadas al Administrador como se establece en la sección 5.3 del Contrato de Fideicomiso PRUMEX Industrial III, debiendo actuar el Fiduciario Emisor en todo momento con estricto apego al Contrato de Fideicomiso PRUMEX Industrial III y en lo no previsto como un buen padre de familia.

El Fideicomiso PRUMEX Industrial III es de administración delegada. Salvo por las Funciones No Delegadas, el Administrador llevará a cabo como apoderado del Fiduciario Emisor en ejercicio de los poderes que el Fiduciario Emisor le otorgue los actos jurídicos y los actos materiales necesarios para dar cumplimiento en representación del Fiduciario Emisor a las obligaciones del Fiduciario Emisor bajo los Documentos de la Emisión, y ejercitar en representación del Fiduciario Emisor los derechos del Fiduciario bajo los Documentos de la Emisión, sin necesidad de previa instrucción o aviso del Fiduciario Emisor o tercero alguno y sin responsabilidad personal para el Fiduciario Emisor por las actuaciones del Administrador o el incumplimiento de obligaciones por el Fiduciario Emisor derivado de dichas actuaciones del Administrador en representación del Fiduciario Emisor o la omisión por el Administrador de llevar a cabo actos en representación del Fiduciario Emisor. No obstante lo anterior, el Administrador podrá instruir por escrito al Fiduciario Emisor a realizar a través de apoderado distinto del Administrador, cualesquiera actos que el Administrador no tenga obligación de realizar, ya sea por su cuenta o en representación del Fiduciario Emisor, conforme al Contrato de Prestación de Servicios de Administración o el Contrato de Fideicomiso PRUMEX Industrial III y que se requieran para la consecución de los fines del Fideicomiso PRUMEX Industrial III, en cuyo caso el Fiduciario Emisor deberá actuar a través de apoderado distinto del Administrador aún y cuando no se trate de Funciones No Delegadas. Dicho apoderado será la Persona que hubiere designado el Administrador en sus instrucciones o, de no haber hecho tal designación el Administrador, la Persona que el Fiduciario Emisor elija. En el caso de Funciones No Delegadas, el Fiduciario Emisor actuará únicamente por y de conformidad con



instrucciones escritas del Administrador o en su defecto de Persona que conforme al Contrato de Fideicomiso PRUMEX Industrial III esté autorizada para girar tales instrucciones al Fiduciario Emisor.

### ***Patrimonio del Fideicomiso***

Favor de consultar el subinciso i) “*Descripción de los Activos Fideicomitados*” del inciso b) “*Patrimonio del Fideicomiso*” del Capítulo 3 “*Estructura de la Operación*” de este Prospecto (página 79).

### ***Distribuciones***

Favor de consultar el inciso j) “*Prelación de Distribuciones (waterfall) y Comisiones de Éxito*” del Capítulo 3 “*Estructura de la Operación*” de este Prospecto (página 141).

### ***Administración***

El Fiduciario Emisor y el Administrador celebrarán el Contrato de Prestación de Servicios de Administración, conforme al cual, de manera enunciativa más no limitativa:

(a) El Administrador, en nombre y por cuenta del Fiduciario Emisor, llevará a cabo la administración del Patrimonio del Fideicomiso y las demás actividades previstas en el Contrato de Prestación de Servicios de Administración y conforme al Contrato de Fideicomiso PRUMEX Industrial III.

(b) El Administrador preparará los Estados Financieros y los entregará al Fiduciario Emisor, al Representante Común, a la Fideicomitente y al Comité Técnico.

(c) El Administrador preparará trimestralmente el Reporte del Administrador y anualmente el Reporte Anual y los entregará al Fiduciario Emisor, al Representante Común, a la Fideicomitente y al Comité Técnico. El Fiduciario Emisor no tendrá que preparar ningún reporte adicional para el Representante Común, la Fideicomitente o el Comité Técnico, salvo que lo considere necesario.

(d) El Administrador podrá cargar o debitar la Cuenta del Fideicomiso y/o cualesquiera cuentas bancarias de los Vehículos para pagar cualesquiera Gastos del Fideicomiso. En caso de que el Administrador o cualquiera de sus Afiliadas u otros terceros cubran Gastos del Fideicomiso con recursos propios, dichas cantidades les serán reembolsadas inmediatamente con cargo al Patrimonio del Fideicomiso o el patrimonio del Vehículo respecto del cual se generó dicho Gasto del Fideicomiso.

### *Emisión de CKDs y Co-inversión*

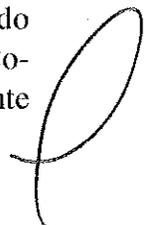
El Fiduciario Emisor realizará la Emisión de conformidad con los artículos 62, 63, 64 y 68 de la LMV y los colocará entre el público inversionista a través de una oferta pública en México autorizada por la CNBV, conforme a las instrucciones por escrito que reciba del Comité Técnico.

Los CKDs no generan para el Fiduciario Emisor, frente a los Tenedores, una obligación de pago de principal ni de intereses. No obstante lo anterior, los CKDs darán a los Tenedores el derecho de recibir, en estricto apego a lo dispuesto en el Contrato de Fideicomiso PRUMEX Industrial III y los Documentos de la Emisión, las Distribuciones, en el entendido de que por su naturaleza, dicho pago será variable e incierto.

En la Fecha de Liquidación, cada Tenedor recibirá un CKD por cada \$1.00 (un Peso Moneda Nacional) que pague por concepto de Producto de la Colocación.

A partir de la fecha de Emisión y durante la vigencia del Fideicomiso, cada vez que se requieran fondos para realizar Inversiones Permitidas y/o pagar Gastos de Administración y/o el Administrador cuente con la aprobación de los Tenedores que representen por lo menos el 66.6% (sesenta y seis punto seis por ciento) del número total de CKDs en circulación para mantener los Recursos No Invertidos en el Patrimonio del Fideicomiso de conformidad con lo señalado en el Contrato de Fideicomiso PRUMEX Industrial III, el Administrador requerirá a la Fideicomitente que aporte una parte del Compromiso en proporción a la Participación de la Fideicomitente a la fecha en que se haga el requerimiento de la cantidad del Compromiso que corresponda. El Administrador deberá enviar a la Fideicomitente una notificación por escrito con por lo menos diez (10) Días Hábiles de anticipación requiriendo la aportación de la cantidad de la Co-inversión correspondiente. No obstante lo anterior, el Administrador no requerirá a la Fideicomitente que aporte una parte del Compromiso en los términos anteriores en los casos en que se requiera pagar principal, intereses u otras cantidades bajo líneas de crédito que estén garantizadas por el Monto Destinado a Inversiones No Utilizado.

En caso de que la Fideicomitente no realice un pago de la Co-inversión, el monto respectivo que no se haya aportado al Patrimonio del Fideicomiso causará intereses a razón de una tasa de 12% (doce por ciento) anual a partir de la fecha en que debió realizarse la mencionada aportación y hasta la fecha en que efectivamente se realice. Los intereses que se generen conforme a lo anterior tendrán el tratamiento que bajo este Contrato se da a las Inversiones Bancarias para beneficio de los Tenedores. Sin perjuicio de lo anterior, en caso de que la falta de pago de la Co-inversión a que se refiere el presente párrafo tenga una repercusión adversa y directa sobre el Patrimonio del Fideicomiso, la Fideicomitente responderá de cualquier daño o perjuicio que determine el juez competente respectivo causado al Patrimonio del Fideicomiso hasta la fecha en que efectivamente realice el pago de la Co-inversión requerida, con cargo a los recursos que a esa fecha haya aportado la Fideicomitente al Patrimonio del Fideicomiso y hasta por el monto del Compromiso.



## ***Legislación y Arbitraje***

El Contrato de Fideicomiso PRUMEX Industrial III se registrará por las disposiciones aplicables de las leyes federales de México.

Cualquier controversia derivada de, con respecto a o en relación al Contrato de Fideicomiso PRUMEX Industrial III o a cualquier documento entregado conforme al Contrato de Fideicomiso PRUMEX Industrial III, incluyendo cualquier asunto respecto de su existencia, validez, interpretación, cumplimiento, incumplimiento o terminación, derivadas de o que se relacionen con su negociación, celebración o cumplimiento serán dirimidas exclusiva y finalmente mediante arbitraje de conformidad con las Reglas de la Corte Internacional de Arbitraje de la Cámara Internacional de Comercio por árbitros nombrados de conformidad con las Reglas de la Corte Internacional de Arbitraje de la Cámara Internacional de Comercio. Para efectos de lo anterior, las partes del Contrato de Fideicomiso PRUMEX Industrial III han convenido que (i) el número de árbitros será tres; (ii) el lugar del arbitraje será la Ciudad de México, Distrito Federal; (iii) el idioma que se utilizará en el procedimiento arbitral será el español; (iv) el laudo podrá incluir la generación de intereses a partir de la fecha de incumplimiento según se determine en el laudo arbitral hasta que se pague en su totalidad, a la tasa establecida en el laudo; (v) cualquier laudo que prevea condena monetaria se hará en Pesos; y (vi) los árbitros deberán hablar con fluidez los idiomas inglés y español.

### **B. Contrato de Prestación de Servicios de Administración**

#### ***Partes***

Fiduciario:	Bank of America México, S.A., Institución de Banca Múltiple, División Fiduciaria, Grupo Financiero Bank of America
Administrador:	PLA Administradora, S. de R.L. de C.V.

#### ***Objeto***

El Fiduciario Emisor designa al Administrador como administrador del Patrimonio del Fideicomiso y el Administrador acepta dicho cargo obligándose a prestar los servicios que se describen en el Contrato de Prestación de Servicios de Administración. Asimismo, el Administrador tendrá los derechos y estará sujeto a las obligaciones y disposiciones que para él se señalan en el Fideicomiso PRUMEX Industrial III. El Administrador se obliga a prestar los Servicios de conformidad con el Plan de Negocios y las Políticas de Inversión y, en los casos en que así lo establezcan los Documentos de la Emisión, de conformidad con las instrucciones que reciba del Comité Técnico. En caso de cualquier laguna o falta de claridad del Fideicomiso PRUMEX Industrial III o sobre cualquier instrucción recibida del Representante Común o el Comité Técnico, cuando corresponda, el Administrador deberá actuar como buen padre de familia.

### ***Principales Obligaciones del Administrador***

El Administrador administrará, operará y mantendrá el Patrimonio del Fideicomiso de conformidad con lo dispuesto en el Contrato de Prestación de Servicios de Administración y el Contrato de Fideicomiso PRUMEX Industrial III y, en los casos en que así lo establezca el Fideicomiso PRUMEX Industrial III, de conformidad con las instrucciones que reciba del Comité Técnico o el Representante Común. El Administrador pondrá a disposición del Fiduciario Emisor la experiencia, conocimientos y asesoría de los miembros de la organización del Administrador y prestará los Servicios y cualquier otro servicio que el Fiduciario Emisor pueda requerir razonablemente para cumplir con los fines del Fideicomiso PRUMEX Industrial III. Las partes acuerdan que el Administrador puede realizar parte de los Servicios con su propio personal, con el personal de sus Afiliadas, o el de los terceros con los que contrate sin requerir del consentimiento del Comité Técnico, el Fiduciario Emisor ni de los Tenedores.

El Administrador podrá celebrar contratos de asociación, *joint venture*, o prestación de servicios u otros contratos para que terceros realicen el desarrollo, operación, administración y otras actividades relativas al “día a día” de los Proyectos y los Vehículos, por ejemplo, contratos de obra, construcción, desarrollo, administración, comisión, etc., pudiendo pactar la contraprestación y el resto del clausulado que estime más conveniente para el Fideicomiso PRUMEX Industrial III. Cualquier cantidad pagadera por concepto de dichos contratos se considerará un Gasto Operativo.

El Administrador administrará, operará y mantendrá la Cuenta del Fideicomiso. Para tales efectos, el Fiduciario Emisor designa al Administrador como firmante en la Cuenta del Fideicomiso otorgándole las facultades y autorizaciones necesarias y suficientes para manejar la Cuenta del Fideicomiso, incluyendo, sin limitar, facultades para girar en contra de la misma, para hacer retiros, depósitos y transferencias de y hacia la misma y para llevar a cabo las Distribuciones de conformidad con lo dispuesto en el Fideicomiso. El titular de la Cuenta del Fideicomiso y propietario de cualesquiera recursos depositados en las mismas será en todo momento el Fiduciario Emisor.

De conformidad con las Políticas de Inversión y el Plan de Negocios, el Administrador analizará, evaluará y determinará los Proyectos y Vehículos en los cuales se invertirán los recursos que forman parte del Patrimonio del Fideicomiso. El Administrador determinará a su discreción la mejor manera de estructurar la forma en la que se realizarán las Inversiones Permitidas y Proyectos, incluyendo la manera en la que se adquirirán los Derechos Derivados de los Vehículos. Asimismo, el Administrador podrá determinar en caso de que así lo considere conveniente que la inversión en los Vehículos y Proyectos se realice a través de sociedades u otras entidades o contratos distintos de fideicomisos.



## ***Principales Servicios***

(a) Administrar y operar el Patrimonio del Fideicomiso, incluyendo la administración y operación del patrimonio de los Vehículos. El Administrador podrá celebrar contratos de asociación, *joint venture*, o prestación de servicios u otros contratos para que terceros realicen el desarrollo, operación, administración y otras actividades relativas al “día a día” de los Proyectos y los Vehículos, por ejemplo, contratos de obra, construcción, desarrollo, administración, comisión, etc., pudiendo pactar la contraprestación y el resto del clausulado que estime más conveniente para el Fideicomiso PRUMEX Industrial III. Cualquier cantidad pagadera por concepto de dichos contratos se considerará un Gasto Operativo.

(b) Realizar todas las actividades que se encomiendan al Administrador en el Contrato de Fideicomiso PRUMEX Industrial III.

(c) Llevar a cabo Inversiones Permitidas y desinversiones.

(d) Aprobar y llevar a cabo Inversiones Bancarias.

(e) Proponer al Comité Técnico para su aprobación el Plan de Negocios, las Políticas de Inversión, las Políticas de Valuación y las Políticas de Apalancamiento.

(f) Analizar y elegir Proyectos y, en su caso, someterlos a la aprobación del Comité Técnico o la Asamblea de Tenedores, según corresponda conforme al Contrato de Fideicomiso PRUMEX Industrial III. Una vez aprobado un Proyecto, el Administrador será responsable de su ejecución, incluyendo la contratación de los servicios que se requieran a través de contratos de desarrollo, obra, construcción, administración de inmueble o proyecto, etc., con los terceros que estime convenientes.

(g) Administrar, operar y mantener los Proyectos y los Vehículos ya sea directamente o a través de terceros contratados por el Administrador, mismas actividades que podrán incluir el arrendamiento y la enajenación de bienes inmuebles, entre otras.

(h) Administración de flujos y efectivo en la Cuenta del Fideicomiso y cuentas bancarias de los Vehículos.

(i) Instruir de tiempo en tiempo a la Fideicomitente que lleve a cabo la Co-inversión de conformidad con lo establecido en el Fideicomiso PRUMEX Industrial III.

(j) Determinar la fecha y el monto de las Distribuciones de conformidad con lo dispuesto en los Documentos de la Emisión.

(k) Prestar directa o indirectamente toda clase de servicios que considere necesarios al Fiduciario Emisor, los Vehículos y los Proyectos.

(l) Cumplimiento de obligaciones fiscales y contables aplicables en representación del Fiduciario Emisor y los Vehículos.

(m) Monitoreo y supervisión de los Vehículos y Proyectos, procurando que las inversiones en los Vehículos por parte del Fideicomiso PRUMEX Industrial III cumplan con obligaciones ambientales y de seguridad social.

(n) Llevar a cabo operaciones de deuda, financiamientos, otorgamiento de garantías, colocaciones en relación con el Patrimonio del Fideicomiso, los Vehículos y Proyectos y determinar los términos y condiciones de dichas operaciones, mismas que podrán celebrarse con Afiliadas de la Fideicomitente o del Administrador, sujeto, en caso de ser necesario, a la previa aprobación del Comité Técnico.

(o) Contratar prestadores de servicios para el Fiduciario Emisor, los Vehículos y los Proyectos ya sea directamente o a través de terceros contratados por el Administrador, incluyendo sus Afiliadas y socios.

(p) Llevar a cabo cualquier otra actividad y/o entregar cualquier instrucción al Fiduciario Emisor que conforme al Contrato de Fideicomiso PRUMEX Industrial III deba realizar y/o entregar el Administrador, de conformidad con los Documentos de la Emisión.

### ***Contraprestación del Administrador***

Favor de consultar el inciso i) “*Contraprestación del Administrador*” del Capítulo 3 “*Estructura de la Operación*” de este Prospecto (página 140).

### ***Reportes y Auditoría***

El Fiduciario Emisor, bastando únicamente el voto favorable de la mayoría simple de los miembros del Comité Técnico que sean miembros independientes, se reserva el derecho de que las personas que designe para tal efecto puedan llevar a cabo revisiones de los libros y registros que el Administrador mantenga para el Fiduciario Emisor, dentro de las horas hábiles de trabajo y previo aviso por escrito notificando respecto dicha auditoría. El Fiduciario Emisor, bastando únicamente el voto favorable de la mayoría simple de los miembros del Comité Técnico que sean miembros independientes, tendrá derecho a realizar auditorías adicionales relativas a las actividades del Administrador en cualquier Proyecto o Vehículo; siempre y cuando dichas auditorías estén relacionadas con las actividades que el Administrador realiza para el Fiduciario Emisor.

El Administrador deberá preparar y entregar trimestralmente al Fiduciario Emisor el Reporte del Administrador, mismo que deberá contener la información que se especifica en el Contrato de Prestación de Servicios de Administración. Asimismo, preparará y entregará el Reporte Anual y el Reporte Final conforme a lo dispuesto en el Contrato de Prestación de Servicios de Administración.

El Administrador pondrá a disposición del Fiduciario Emisor, toda aquella información y documentación relacionada con el Patrimonio del Fideicomiso y/o la administración del mismo que esté en posesión del Administrador y que razonablemente solicite el Comité Técnico, dentro de los 15 (quince) Días Hábiles siguientes a la solicitud respectiva que reciba por escrito.

### ***Casos de Incumplimiento del Administrador***

Favor de consultar la sección “*Casos de Incumplimiento del Administrador*” del inciso a) “*Descripción General*” del Capítulo 3 “*Estructura de la Operación*” de este Prospecto (página 73).

### ***Legislación y Arbitraje***

El Contrato de Prestación de Servicios de Administración se regirá por las disposiciones aplicables de las leyes federales de México.

Cualquier controversia derivada de, con respecto a o en relación al Contrato de Prestación de Servicios de Administración o a cualquier documento entregado conforme al Contrato de Prestación de Servicios de Administración, incluyendo cualquier asunto respecto de su existencia, validez, interpretación, cumplimiento, incumplimiento o terminación, derivadas de o que se relacionen con su negociación, celebración o cumplimiento serán dirimidas exclusiva y finalmente mediante arbitraje de conformidad con las Reglas de la Corte Internacional de Arbitraje de la Cámara Internacional de Comercio por árbitros nombrados de conformidad con las Reglas de la Corte Internacional de Arbitraje de la Cámara Internacional de Comercio. Para efectos de lo anterior, las partes del Contrato de Prestación de Servicios de Administración han convenido que (i) el número de árbitros será tres; (ii) el lugar del arbitraje será la Ciudad de México, Distrito Federal; (iii) el idioma que se utilizará en el procedimiento arbitral será el español; (iv) el laudo podrá incluir la generación de intereses a partir de la fecha de incumplimiento según se determine en el laudo arbitral hasta que se pague en su totalidad, a la tasa establecida en el laudo; (v) cualquier laudo que prevea condena monetaria se hará en Pesos; y (vi) los árbitros deberán hablar con fluidez los idiomas inglés y español.

#### **iv) Procesos judiciales, administrativos o arbitrales**

El Administrador es una entidad de reciente creación, por lo que actualmente no existen litigios o procedimientos legales pendientes en contra del Administrador o sus activos. Adicionalmente, el Fideicomiso PRUMEX Industrial III, el Fiduciario Emisor y cualquier otro tercero que sea relevante para los Tenedores no se encuentran sujetos a proceso legal o litigio alguno.



### **C. Convenios entre Tenedores**

No existen a la fecha acuerdos verbales o escritos celebrados en términos de lo previsto en el artículo 7, fracción II, inciso c) numerales 1.6, segundo párrafo y 1.9, segundo párrafo de la Circular Única que hayan sido notificados al Fiduciario Emisor.

#### **c) Plan de Negocios y Calendario de Inversiones y en su caso, Desinversiones**

##### *Condiciones de Mercado<sup>4</sup>*

La economía mexicana ha sufrido una profunda transformación desde la firma del TLCAN en 1994. Si bien fueron varios los factores que colaboraron a dicha transformación, los más significativos tienen que ver con una política económica más abierta que provocó un alza en el comercio con otros países, mayor inversión extranjera directa y un incremento en el producto interno bruto.

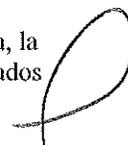
Dicha apertura económica afectó directamente al sector manufacturero, que en años recientes experimentó las mayores tasas de crecimiento en décadas. En los últimos años flujos constantes de inversión extranjera directa, estimularon el desarrollo tanto en industrias exportadoras como en compañías enfocadas al mercado local y por tanto dependientes del alza en el poder adquisitivo de los mexicanos, impulsando el aumento de la demanda por espacio industrial, tanto para manufactura como para distribución.

La inversión extranjera directa recibida por México desde la implementación del TLCAN, ha superado los \$115,000,000,000.00 Dólares (Ciento quince mil millones de Dólares) o \$14,000,000,000.00 Dólares (Catorce mil millones de Dólares) anualmente, lo cual es más de tres veces la cantidad anual recibida en los seis años previos a la implementación del TLCAN. Dicha inversión extranjera directa ha actuado como catalizadora del crecimiento de empresas domésticas y ha contribuido a aumentar la competitividad, permitiendo el flujo de conocimiento y tecnología a México, incentivando una modernización de los procesos productivos así como una mayor capacitación de la fuerza productiva que ha llevado a mejores salarios.

El mercado laboral se ha visto muy beneficiado por esta entrada de capitales, ya que las empresas que recibieron inversión extranjera directa crearon uno de cada tres empleos desde 1994 y actualmente emplean a 20% (veinte por ciento) de la población asalariada en el país, pagando en promedio salarios que son 48% (cuarenta y ocho por ciento) más altos que el promedio nacional. Adicionalmente la perspectiva del sector manufacturero mexicano ha modificado, pasando de un enfoque "Hecho en México" a un enfoque "Creado en México". Ésta mejora involucrará en el mediano plazo un menor número de empleos que requieran

---

<sup>4</sup> PREI Research; para elaborar esta sección se obtuvo información del Instituto Nacional de Estadística y Geografía, la Secretaría de Hacienda y Crédito Público, la Secretaría de Desarrollo Social, el Banco de México y reportes preparados con anterioridad por PREI.



trabajadores con pocas habilidades y un mayor número de empleos que requieran mayor entrenamiento y sean por tanto mejor remunerados.

Tras el TLCAN el comercio fronterizo entre los Estados Unidos de América y México aumentó ya que la mano de obra calificada, la cercanía de entre estos países y menores costos resultaron en muchas empresas norteamericanas invirtiendo en filiales, subsidiarias o alianzas en México. Más beneficioso que la presencia de esas empresas en el país, está el hecho de que incentiva a las compañías mexicanas a tener estándares de competitividad similar al de firmas norteamericanas.

Si bien es cierto que México se ha beneficiado en este sentido de su proximidad con los Estados Unidos de América y su acuerdo comercial, México ha reconocido la necesidad de diversificar su mercado de exportaciones. Como respuesta, se firmó un acuerdo de libre comercio con la Unión Europea, su segundo socio comercial y segunda fuente de inversión extranjera directa. Cabe destacar que el TLCAN creó la primera área de libre comercio entre Europa y el continente americano representando un gran avance en el esfuerzo de tener compañías europeas en México. Adicionalmente y en búsqueda de atraer a otros bloques económicos, en 2004 México firmó un acuerdo de libre comercio con Japón, en donde hay potencial para atraer inversión japonesa al país.

La corriente de fuertes inversiones en propiedades industriales mexicanas se fortaleció al final de la década de los noventa al momento en que las empresas norteamericanas pronosticaron que el mercado industrial mexicano se iba a ir pareciendo *asintóticamente* al norteamericano. Por ejemplo, las *cap rates* (ingreso operativo / valor de la propiedad) de naves industriales con contratos de renta en Dólares han caído en la última década pasando de un promedio de 20% (veinte por ciento) a menos del 10% (diez por ciento) el día de hoy. Firmas globales dedicadas a los bienes raíces también incrementaron su presencia en México introduciendo el corretaje así como otros servicios de consultoría que cumplen estándares internacionales. En adición a las razones que se han mencionado, las empresas norteamericanas han hallado ciertas ventajas para invertir en el país como el hecho de que los notarios en México, a diferencia de Estados Unidos de América, son prácticamente agentes gubernamentales que asisten a la autoridad en verificar la capacidad legal de las partes para ejercer de derechos para la compra y venta de las propiedades. El registro público provee un alto grado de seguridad para las operaciones de tierra.

El incremento en el tipo de cambio peso/dólar, el bajo costo de transporte y los múltiples tratados de libre comercio, han regresado a México como polo de atracción de inversiones americanas en manufacturas a mediano plazo. Por ejemplo, en 2005 México representaba el tercer país más atractivo, en términos de costo de manufactura, para las empresas norteamericanas, tras China e India, mientras que en 2009 India y posteriormente China siguen a México en esta categoría.

En la misma sintonía la política del gobierno para promover la inversión en infraestructura del país tendrá impactos importantes en el desarrollo del mercado industrial mexicano que podrán

manifestarse a través de una apreciación de los bienes raíces industriales y una mejor competitividad del mercado mexicano. Asimismo, la responsabilidad en el manejo de las políticas públicas ha generado un ambiente económico que permite tomar decisiones de inversión con mayor certidumbre en el mediano y largo plazo.

Cabe resaltar que aunque el sector industrial es típicamente el más afectado durante la contracción del ciclo económico, su recuperación lidera el regreso del ciclo con más empuje que los demás sectores. Datos recientes en Estados Unidos de América al igual que en México muestran algunos indicios de que el “fondo” del ciclo económico se tocó en los últimos meses, lo cual abre importantes ventanas de oportunidad de inversión.

### *La Oferta de Espacio Industrial en México*

Las características del mercado en México han resultado en significativas oportunidades para proveer espacio industrial de calidad en (i) ciudades primarias que tenían una débil oferta de espacio industrial moderno y confiable; (ii) ciudades secundarias con un fuerte impulso del lado de la demanda y una limitada oferta de calidad; y (iii) ciudades clave para la distribución.

Tradicionalmente, la oferta de espacio industrial de calidad ha estado centrada alrededor de la Ciudad de México, Tijuana, Ciudad Juárez, Guadalajara, Monterrey y a lo largo de la frontera de México con los Estados Unidos de América. Como resultado, los mercados secundarios han tenido un limitado número de parques industriales de primera clase desarrollados hasta el momento. A pesar de la ola de fabricantes que se movieron a México en la última década, existen pocos parques industriales de calidad en el país. Sin embargo, debido a mejoras en políticas económicas y a condiciones de comercio, los gobiernos estatales están incentivando el desarrollo industrial, invirtiendo en autopistas, lo cual está teniendo un gran impacto en el desarrollo industrial de México.

A la par de la globalización y en un entorno cada vez más competido, los procesos productivos se han vuelto más complejos y las cadenas de producción se han expandido a escala internacional. A pesar de que las distancias entre los productores se han incrementado, es igualmente cierto que la demanda por tiempos de entrega más reducidos también ha crecido. Asimismo, derivado de la crisis financiera mundial y de las inquietudes por el cambio climático, las empresas manufactureras están tendiendo a suplir cadenas productivas globales por cadenas productivas más regionales. La transferencia de tecnologías avanzadas a México por plantas de ensamble y armadoras extranjeras, aunado a la especialización de la mano de obra calificada ha resultado en varios centros de producción especializada. Por ejemplo, Guadalajara es conocido como un centro de producción de componentes eléctricos y electrónicos y Saltillo y Monterrey son conocidos como centros en donde las industrias dominantes son el estampado de metales y los componentes automotrices. Geográficamente las plantas de ensamble y armadoras mexicanas, que exportan la mayoría de su producción a Estados Unidos de América están concentradas en cinco ciudades a lo largo de la frontera: Tijuana, Ciudad Juárez, Mexicali, Reynosa y Matamoros.

Los productos industriales transportados fuera y dentro de México se mueven principalmente vía terrestre con camiones y en una menor medida por vía férrea a lo largo del corredor Laredo-Ciudad de México. Parte de las materias primas al por mayor se transportan vía marítima desde los puertos norteamericanos de Galveston y Nueva Orleans a los de Veracruz, Tampico y otros a lo largo del Golfo de México, en donde se transportan ya al interior del país. En términos de valor, los camiones transportan la mayor parte de productos hechos en México, siguiéndole los trenes, aviones, barcos y los ductos.

Las plantas de ensamble o armadoras mexicanas se han convertido en uno de los más importantes sectores de exportación en México, en gran medida por su habilidad para producir bienes con alta tecnología y otros bienes de consumo para los mercados mundiales. Esta fuerza tecnológica combinada con una joven y altamente competitiva fuerza de trabajo, una locación estratégica y otras ventajas han ayudado al sector industrial mexicano a tomar la delantera en el crecimiento de exportaciones y colocar a México como uno de los mayores exportadores en el mundo.

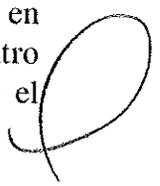
El acervo existente de plantas manufactureras es principalmente de origen norteamericano. La relativamente alta concentración de inversiones norteamericanas en el mercado industrial mexicano refleja las ventajas geográficas y los intereses económicos de usar a México como una plataforma de exportación. De hecho, además de estas razones, las firmas americanas se establecen en instalaciones mexicanas para incrementar su competitividad en la creciente integrada economía internacional.

### *Impulso de la Demanda de Proyectos*

El número de empresas moviéndose a México ha incrementado recientemente y se espera que siga creciendo. El crecimiento del sector industrial en México ha sido impulsado por una prolongada estabilidad política y crecimiento económico, así como un incremento en los acuerdos regionales de comercio, descentralización, una ascendente clase media, mejoras de infraestructura e incentivos al desarrollo.

La globalización está cambiando la manera en que las compañías utilizan sus recursos. Mientras que en algunas industrias hay una continua búsqueda de costo de trabajo económico, el atractivo para la mayoría de las inversiones internacionales en México es el tamaño y crecimiento del colindante mercado norteamericano así como el mercado mexicano mismo. Como resultado, con más de 250,000,000 (doscientos cincuenta millones) de consumidores en Estados Unidos de América y 100,000,000 (cien millones) en México, México ha atraído inversiones sobresalientes de corporaciones multinacionales interesadas en explotar el potencial del país y/o entrar al mercado norteamericano. Como resultado, fabricantes norteamericanos, europeos y japoneses están incrementando su capacidad productiva a través de México.

México es el país más industrializado de Latinoamérica. La mayoría de los empleos en industria están localizados en áreas urbanas, actuando como un imán de emigrantes de dentro del país. La amplia selección de industrias manufactureras en México incluye todo desde el



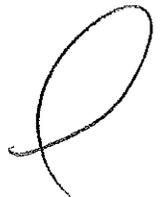
proceso de agricultura, a ensamblaje automotriz y de electrónicos a producción metalúrgica. Actualmente los sectores manufactureros más activos en el país son el automotriz, costurero y textil, electrónico y sector plástico.

En los últimos años, el gobierno federal ha dispersado satisfactoriamente nuevas industrias a lugares fuera de las ciudades principales. En la mayoría de casos, los desvíos han sido a ciudades vecinas de la parte central de México. Plantas de ensamblaje automotriz están en Puebla y Toluca y más recientemente en Hermosillo. La fabricación de textiles estaba tradicionalmente más dispersa, con antiguos centros en Puebla y Guadalajara y nuevos en Torreón y Ciudad Juárez. El programa de industrialización fronteriza ha concentrado industrias de alta tecnología en Tijuana, Ciudad Juárez y otras ciudades fronterizas.

México se ha vuelto mucho más accesible en los años recientes. Mayor accesibilidad ha fomentado el crecimiento de la actividad industrial. Esto es resultado de la privatización de aeropuertos, tras la exitosa experiencia con puertos y un mayor número de rutas aéreas. Un gran número de aerolíneas llega a México, con vuelos directos o con conexión desde la mayoría de las ciudades grandes de Estados Unidos, Canadá, Europa, Japón y Latinoamérica.

La red carretera mexicana es una de las más extensas en Latinoamérica. Dicha red cuenta con más de 3,800 kilómetros de camino de cuatro carriles construida con concesiones a contratistas del sector privado desde 1989. Los 56,315 (cincuenta y seis mil trescientos quince) kilómetros de carreteras gubernamentales han sido recientemente privatizadas a través de concesiones con duración de 50 años. Desde la privatización, más de mil millones de Dólares han sido invertidos para mejoras en el sistema. En cuanto a la red ferroviaria, las mayores rutas se extienden desde la Ciudad de México hasta Mexicali, a través de la meseta central a El Paso y a Laredo, vía la zona del Golfo a la Península de Yucatán y al sur hacia Oaxaca. Los mayores puertos comerciales son Tampico y Veracruz. La baja productividad de los 79 puertos en México plantea un reto para el desarrollo y el gobierno ha estado haciendo su parte privatizando la operación portuaria para mejorar su eficiencia.

Con el objetivo de manufacturar productos de mayor calidad, reducir costos de transportación y mejores tiempos de entrega, arrendatarios a lo largo de México están mostrando una preferencia por naves industriales más grandes y eficientes, con mayores vías de acceso. Esto resulta en un aumento en la demanda de naves de una mayor calidad, particularmente cuando se comparan con las plantas antiguas intensivas en mano de obra. Hoy en día, los usuarios están demandando espacios más grandes, mayor amplitud en las zonas de carga y descarga, mayor altura, más seguridad y mejor espacio de oficinas. La mayor parte de las instalaciones industriales en México son obsoletas, comparadas con estos altos estándares. Mejorar el inventario existente es, por tanto, un paso necesario en el camino para convertir a México en un productor de bienes de mayor valor agregado.



## *Competencia*

El sector industrial en México está altamente fragmentado e incluye un amplio número de participantes regionales. Desarrolladores industriales, caracterizados por empresas familiares están pobremente posicionados para cubrir la demanda existente y futura, dada una falta de acceso a capital. Recientemente, sin embargo, inversionistas en bienes raíces bien capitalizados incluyendo tanto fondos públicos de inversión como fondos privados de inversionistas institucionales de Estados Unidos de América aumentaron la competencia, al ser la inversión en naves industriales en México una atractiva forma de inversión en relación a otras. Los principales competidores de PREI en México son otros fondos y empresas de inversión inmobiliaria industrial.

## *Conclusión*

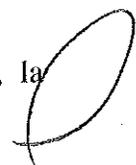
En conclusión, a la fecha, el sector industrial en México ofrece una ventana de oportunidad en bienes raíces tomando en cuenta **(i)** la posición de México como uno de los primeros exportadores a nivel mundial y sus optimistas perspectivas en todos los horizontes de tiempo, que hacen que se vaya a beneficiar de una venidera recuperación económica en el mediano plazo; **(ii)** debido a la escasa liquidez derivada de la coyuntura financiera mundial, el mercado presenta oportunidades de inversión muy atractivas que pueden ser aprovechadas únicamente por aquellos que cuentan con los recursos disponibles; y **(iii)** México tiene una ubicación geográfica privilegiada que brinda mayores ventajas competitivas para empresas cuyas cadenas productivas están tendiendo a volverse más regionales.

El Fideicomiso PRUMEX Industrial III está bien posicionado para capturar estas oportunidades en el sector industrial mexicano, como resultado de los contratos de asociación en participación o *joint ventures* formados con los Socios Desarrolladores, que son firmas desarrolladoras y administradoras de bienes raíces. La estrategia del Fideicomiso PRUMEX Industrial III es formar relaciones de mutuo beneficio en donde los Socios Desarrolladores provean experiencia en los mercados locales y eficiencia en construcción, y PREI, por su parte, contribuye al *joint venture* mediante su plataforma global, experiencia de la industria, perspectiva y solidez financiera.

## *Estrategia de Inversión / Plan de Negocios*

El Fideicomiso PRUMEX Industrial III pretende ejecutar una estrategia de inversión disciplinada con el fin de capitalizar los recursos globales de PREI así como el conocimiento técnico y las relaciones que PREI tiene en México. Los directivos de PREI están convencidos del valor agregado que puede lograrse al aprovechar su conocimiento en mercados de capitales y de bienes raíces, experiencia operativa y capacidad de ejecución.

Para poder lograr los objetivos de rentabilidad del Fideicomiso PRUMEX Industrial III, la estrategia de inversión tomará en cuenta los siguientes elementos clave:



(a) Oportunidades de inversión en activos estabilizados con alta generación de flujo de efectivo;

(b) Un programa de desarrollo de producto nuevo en conjunto con los Socios Desarrolladores en México;

(c) Propiedades pobremente administradas y descuidadas por tenedores locales más pasivos. Este tipo de propiedades suelen ser adquiridas a un bajo costo y pueden ser re-posicionadas para incrementar la generación de flujo estabilizado y el valor de la propiedad;

(d) Propiedades cuyos contratos de arrendamiento tengan vencimientos en el corto plazo y que requieran de ciertas inversiones materiales para ser remodeladas y re-posicionadas; y

(e) Propiedades cuyos dueños sean los inquilinos y que puedan ser adquiridas con contratos de arrendamiento de largo plazo.

El vínculo más importante que une a la pluralidad de oportunidades arriba mencionadas es el énfasis en la generación de flujo, lo cual requiere un análisis muy cuidadoso y profesional en cada una de las inversiones.

### *Desarrollo, Renovación y Expansión*

El desarrollo, la renovación y expansión de propiedades industriales bien ubicadas y de alta calidad deberán proveerle al Fideicomiso PRUMEX Industrial III con atractivas oportunidades de inversión, a una alta tasa de rendimiento. El Administrador cuenta con la experiencia necesaria para crear valor a través de nuevas construcciones.

Las propiedades de renovación y expansión se caracterizan generalmente como propiedades con espacio disponible o con vencimiento a corto plazo de algún importante contrato de arrendamiento, un suelo sin explotar adquirido en conexión con otra propiedad que provea una oportunidad de desarrollo de propiedades que estén bien ubicadas pero que requieran de reurbanización o renovación. Tanto nuevos desarrollos como renovaciones y expansiones requieren de mucha atención e inversión de capital para maximizar los rendimientos. Además del equipo de individuos a cargo del desarrollo dentro de PREI, el Administrador ha establecido y continuará estableciendo según sea necesario, asociaciones estratégicas con empresas locales de alto nivel las cuales aporten su conocimiento, contactos y experiencia en el mercado local.

### *Adquisiciones*

La extensa experiencia en la adquisición de propiedades industriales en México con la que cuentan el Administrador y sus ejecutivos, la estrategia operativa basada en asociaciones estratégicas y las extensas redes de relaciones de PREI, le darán al Fideicomiso PRUMEX Industrial III acceso a las mejores oportunidades en el mercado.

Actualmente, PREI y/o el Administrador se encuentran en varias etapas de negociación para un número de adquisiciones que pudieran incluir la adquisición de propiedades individuales y adquisiciones de amplios y atractivos portafolios de propiedades. No se puede asegurar que PREI y/o el Administrador consumarán cualquiera de estas operaciones. Dichas operaciones, si llegasen a consumarse, se materializarían individualmente o en conjunto.

La Fideicomitente se compromete a aportar de tiempo en tiempo al Patrimonio del Fideicomiso un monto total equivalente por lo menos al 10% (diez por ciento) del importe del Producto de la Colocación, hasta \$600,000,000.00 (Seiscientos millones de Pesos 00/100 M.N.). Conforme a lo descrito en los Documentos de la Emisión, la Co-inversión se realizará de tiempo en tiempo al Patrimonio del Fideicomiso, con la consecuente adquisición de derechos fideicomisarios.

PREI considera que el mercado de bienes raíces es un negocio esencialmente local que requiere de experiencia, conocimiento, contactos y conocimiento del mercado locales para tener éxito. En este sentido, PREI y el Administrador han formado una red con los Socios Desarrolladores, de naturaleza exclusiva a lo largo de México que proveerán de nuevas oportunidades de inversión al Fideicomiso PRUMEX Industrial III.

El Fideicomiso PRUMEX Industrial III procurará reunir un portafolio diversificado de inversiones a lo largo de México, enfocándose primordialmente en los principales corredores industriales del país, incluyendo Ciudad de México, Guadalajara y Monterrey con sus áreas conurbadas, así como las principales ciudades contenidas en el corredor del TLCAN, en donde PREI y/o el Administrador han logrado acumular una importante experiencia y ha observado un potencial de crecimiento en cuanto la apreciación de las inversiones, cooperación gubernamental, infraestructura existente, buena red de transporte, vínculos con la economía de Estados Unidos de América y una sólida base de fuerza laboral.

El principal objetivo financiero del Fideicomiso PRUMEX Industrial III es maximizar los retornos económicos de las inversiones. El Administrador tendrá una estrategia atractiva ajustada por el riesgo para proveer a los Tenedores con el mayor retorno posible. El objetivo del fondo será alcanzar (i) una Tasa Interna de Retorno aproximada de entre 16% (dieciséis por ciento) y 22% (veintidós por ciento) antes de cubrir los Gastos del Fideicomiso, y (ii) un rendimiento corriente aproximado de entre 8% (ocho por ciento) y 12% (doce por ciento) una vez terminado el periodo de inversión que se establece en el Calendario de Inversión y antes de apalancamiento (ingreso operativo / costos). Los porcentajes estimados en el presente, dentro de los rangos antes señalados, deberán considerar el tratamiento fiscal aplicable a cada Tenedor. No existe garantía alguna de que los rendimientos antes descritos se alcancen. Los resultados obtenidos pueden variar de los resultados proyectados o esperados.

### *Calendario de Inversión*

El Administrador pretende invertir la totalidad del Patrimonio del Fideicomiso como se muestra en el calendario de inversión presentado a continuación, el cual puede estar sujeto a cambios dependiendo de las oportunidades de inversión:

<b>Año de Inversión</b>	<b>Año 1</b>	<b>Año 2</b>	<b>Año 3</b>	<b>Año 4</b>	<b>Año 5</b>
<b>Inversiones Estimadas (% del Total)</b>	30.0%	20.0%	20.0%	20.0%	10.0%

El Administrador podrá, en base a su experiencia y conocimiento del mercado, variar la velocidad a la que se realizan las Inversiones Permitidas buscando siempre el beneficio para los Fideicomisarios en Primer Lugar. Lo anterior, siempre y cuando, en caso de una disminución a dicha velocidad:

- La disminución haya sido causada por cambios en los mercados inmobiliarios o financieros, u otras circunstancias económicas, sociales, políticas, etc., que a juicio del Administrador aconsejen desacelerar el ritmo de las inversiones; o
- La disminución responda a cambios estratégicos implementados por el Administrador para el beneficio del Fideicomiso PRUMEX Industrial III y de los Fideicomisarios en Primer Lugar a juicio del Administrador; o
- El Administrador considere que puedan existir mejores oportunidades de Inversiones Permitidas en el futuro.

### *Calendario de Desinversiones*

PREI realizará sus mejores esfuerzos para desinvertir la totalidad del Producto Neto de la Colocación como se muestra en el calendario de desinversión presentado a continuación:

<b>Año de Desinversión</b>	<b>Años 1 – 7</b>	<b>Años 8 – 10<sup>5</sup></b>
<b>Desinversión Estimada (% del Total)</b>	0.0%	100.0%

Según lo establecido en la estrategia de inversión, el Administrador buscará desarrollar un importante portafolio de inversión con el Patrimonio del Fideicomiso, administrarlo a lo largo de la vigencia de los CKDs, para luego buscar una venta de portafolio en los mercados financieros, tanto públicos como privados.

El Administrador podrá solicitar al Comité Técnico la modificación del Calendario de Desinversión.

<sup>5</sup> La desinversión se llevará a cabo en el año 10 o el año de prórroga que corresponda, en caso de existir.

Para una explicación respecto de algunas de las consecuencias en caso de incumplimiento total o parcial del plan de negocios o al calendario de inversión antes señalado, favor de consultar la sección “*Recursos No Invertidos*” del inciso a) “*Características de los Valores*” del Capítulo 2 “*La Oferta*” de este Prospecto (página 47) y la sección “*Casos de Incumplimiento del Administrador*” del inciso a) “*Descripción General*” del Capítulo 3 “*Estructura de la Operación*” de este Prospecto (página 73).

#### **d) Políticas generales de la Emisión, así como respecto de la protección de los intereses de los Tenedores**

La Asamblea de Tenedores representará al conjunto de éstos y sus decisiones tomadas en términos del Título, lo previsto en el Fideicomiso PRUMEX Industrial III y las disposiciones de la LGTOC, aplicables en lo conducente, conforme a lo ordenado por el artículo 68 de la LMV, serán válidas respecto de todos los Tenedores, aún de los ausentes y disidentes. En consecuencia, cualquier acto del Fiduciario Emisor que, en términos del Título, se encuentre sujeto a la aprobación de los Tenedores deberá someterse a la Asamblea de Tenedores.

El Representante Común deberá notificar por escrito al Administrador respecto de cualquier Asamblea de Tenedores que se pretenda celebrar con al menos 10 (diez) Días Hábiles de anticipación a la fecha de celebración respectiva; así como de cualquier resolución que adopte la Asamblea de Tenedores dentro del Día Hábil siguiente a la fecha en que la misma sea adoptada.

#### **Procedimiento para Convocatoria y Celebración de Asamblea de Tenedores**

1. La convocatoria para las Asambleas de Tenedores se publicará una vez, por lo menos, en alguno de los periódicos de mayor circulación en el domicilio del Fiduciario Emisor, con 10 (diez) días de anticipación por lo menos a la fecha en que la Asamblea de Tenedores deba reunirse. En la convocatoria se expresarán los puntos que deberán tratarse en la Asamblea de Tenedores.
2. Para concurrir a las Asambleas de Tenedores, los Tenedores deberán depositar sus constancias o certificaciones expedidas por el Indeval en el lugar que se designe en la convocatoria de la Asamblea de Tenedores, por lo menos el día anterior, a la fecha en que ésta deba celebrarse. Los Tenedores podrán hacerse representar en la asamblea por apoderado facultado mediante simple carta poder.
3. Las Asambleas de Tenedores se celebrarán en el domicilio social del Representante Común, ubicado en Hamburgo No. 190, Colonia Juárez, Delegación Cuauhtémoc C.P. 06600, México, D.F., o en el lugar que el Representante Común señale al efecto, en la convocatoria respectiva.
4. Para resolver los asuntos que se discutan en la Asamblea de Tenedores, cada Tenedor tendrá derecho a 1 (un) voto por cada uno de los CKDs de los que sea propietario.

5. La información y documentos relacionados con los puntos del orden del día de las Asambleas de Tenedores estará disponible físicamente en las oficinas del Representante Común, para ser revisada, en su caso, por los Tenedores al menos con una anticipación de 5 (cinco) Días Hábiles. Lo anterior en el entendido que el Representante Común entregará una copia de dicha información y documentación al Fiduciario Emisor con la mencionada anticipación.
6. Salvo por lo previsto en los incisos anteriores, serán aplicables las demás reglas de convocatoria, instalación de asambleas y validez de las decisiones contenidas en los artículos 219 a 221 de la LGTOC, aplicables en lo conducente en términos de lo ordenado por el artículo 68 de la LMV.

### **Quórum de Asistencia y Votación**

Para que la Asamblea de Tenedores se considere legalmente instalada, en virtud de primera convocatoria, deberán estar representadas en ella, por lo menos, la mayoría simple de los CKDs en circulación, y sus decisiones serán válidas cuando sean aprobadas por mayoría de votos salvo que se requiera una mayoría específica o Mayoría Calificada. En caso de que una Asamblea de Tenedores se reúna en virtud de segunda convocatoria, se considerará instalada legalmente, cualquiera que sea el número de CKDs que estén en ella representados, y sus decisiones serán válidas cuando sean aprobadas por mayoría de votos salvo que se requiera una mayoría específica o Mayoría Calificada.

Los Tenedores que en lo individual o en su conjunto tengan el 10% (diez por ciento) del monto en circulación de los CKDs, tendrán los siguientes derechos:

- (i) solicitar al Representante Común que convoque a una Asamblea de Tenedores, así como que se aplace por una sola vez, por 3 (tres) días naturales y sin necesidad de nueva convocatoria, la votación de cualquier asunto respecto del cual no se consideren suficientemente informados. El Representante Común deberá expedir la convocatoria para que la Asamblea de Tenedores se reúna dentro del término de un mes a partir de la fecha en que reciba la mencionada solicitud. Si el Representante Común no cumple con esta obligación, el juez de primera instancia en el domicilio del Fiduciario Emisor, a petición de los Tenedores solicitantes, deberá expedir la convocatoria para la Asamblea de Tenedores; y
- (ii) designar y, en su caso, revocar el nombramiento de un miembro del Comité Técnico. Tal designación sólo podrá revocarse por los demás Tenedores cuando a su vez se revoque el nombramiento de todos los integrantes del Comité Técnico; en este supuesto, las personas sustituidas no podrán ser nombradas durante los 12 (doce) meses siguientes a la revocación. El derecho a que se refiere este inciso será renunciabile por parte de los Tenedores bastando para ello notificación al Fiduciario Emisor o Representante Común por cualquier medio que se establezca en el Título.

Los Tenedores que en lo individual o en su conjunto tengan el 20% (veinte por ciento) del monto en circulación de los CKDs, tendrán el derecho de oponerse judicialmente a las resoluciones de las Asambleas de Tenedores, siempre que se satisfagan los siguientes requisitos: (1) que la demanda se presente dentro de los quince días siguientes a la fecha de clausura de la Asamblea de Tenedores; (2) que los reclamantes no hayan concurrido a la Asamblea de Tenedores o hayan dado su voto en contra de la resolución; y (3) que la demanda señale la cláusula del Fideicomiso PRUMEX Industrial III, del Título o el precepto legal infringido y el concepto de violación.

La Asamblea de Tenedores deberá reunirse para, en su caso, aprobar las inversiones, adquisiciones o desinversiones que pretenda realizar el Fideicomiso PRUMEX Industrial III cuando representen el 20% (veinte por ciento) o más del Patrimonio del Fideicomiso, con base en cifras correspondientes al cierre del trimestre inmediato anterior, con independencia de que dichas inversiones, adquisiciones o desinversiones se ejecuten de manera simultánea o sucesiva en un periodo de 12 (doce) meses contados a partir de que se concrete la primera operación, pero que pudieran considerarse como una sola. Asimismo, las operaciones con Afiliadas del Administrador deberán ser aprobadas por los Tenedores que representen por lo menos el 66.6% (sesenta y seis punto seis por ciento) del número total de CKDs en circulación.

Se requerirá de la aprobación de los Tenedores que representen por lo menos el 66.6% (sesenta y seis punto seis por ciento) del número total de CKDs en circulación para remover al Administrador según lo estipulado en los Documentos de la Emisión.

Los Tenedores deberán notificar al Fiduciario Emisor cuando celebren convenios para el ejercicio del voto en Asambleas de Tenedores y sus características, lo cual deberá hacerse dentro de los 5 (cinco) Días Hábiles siguientes al de su celebración, para que sean revelados por el Fiduciario Emisor al público inversionista a través de la BMV, así como para que se difunda su existencia en el reporte anual a que se refieren las disposiciones legales aplicables.

Para mayor referencia sobre el funcionamiento de la Asamblea de Tenedores y sus convocatorias, favor de referirse al Contrato de Fideicomiso PRUMEX Industrial III.

### **El Comité Técnico**

El Comité Técnico se integrará por un máximo de 21 (veintiún) miembros de los cuales por lo menos el 25% (veinticinco por ciento) deberán ser independientes. Podrán formar parte de dicho órgano, miembros designados por la Fideicomitente y el Administrador, según lo dispuesto en el Contrato de Fideicomiso PRUMEX Industrial III.

Por miembro independiente se entenderá aquella persona que se ajuste a lo previsto en los artículos 24, segundo párrafo y 26 de la LMV. La independencia se calificará respecto de las sociedades sobre las cuales el Fideicomiso PRUMEX Industrial III realice inversiones, de la Fideicomitente así como del Administrador.

Los miembros del Comité Técnico que tengan algún conflicto de interés en relación con algún asunto que el Comité Técnico deba resolver deberán abstenerse de participar en la deliberación respectiva.

El Comité Técnico tendrá las siguientes facultades:

(a) aprobar el Plan de Negocios, las Políticas de Inversión y las Políticas de Apalancamiento propuestas por el Administrador, en el entendido que para la aprobación de las Políticas de Apalancamiento únicamente los miembros del Comité Técnico que sean miembros independientes tendrán derecho a emitir su voto en la sesión correspondiente respecto de dicho punto y la resolución será válida con el voto favorable de la mayoría simple de éstos;

(b) aprobar la adquisición o enajenación de activos, bienes o derechos con valor igual al 5% (cinco por ciento) del Patrimonio del Fideicomiso, de conformidad con los Estados Financieros trimestrales más recientes, ya sea que se ejecuten de manera simultánea o sucesiva, en un periodo de doce meses, contado a partir de que se concrete la primera operación y que por sus características puedan considerarse como una sola operación;

(c) aprobar las operaciones que representen un conflicto de interés (salvo aquellas operaciones con Afiliadas del Administrador, mismas que deberán ser aprobadas por los Tenedores que representen por lo menos el 66.6% (sesenta y seis punto seis por ciento) de los CKDs en circulación en el entendido que tratándose de operaciones con Afiliadas del Administrador, únicamente los miembros del Comité Técnico que sean miembros independientes tendrán derecho a emitir su voto en la sesión correspondiente respecto de dicho punto);

(d) establecer los términos y condiciones a los que se ajustará el Administrador en el ejercicio de sus facultades de actos de dominio y de administración;

(e) discutir y, en su caso, aprobar cualquier Inversión Permitida que no cumpla con las Políticas de Inversión; en el entendido que únicamente los miembros del Comité Técnico que sean miembros independientes tendrán derecho a emitir su voto en la sesión correspondiente respecto de dicho punto y la resolución será válida con el voto favorable de la mayoría simple de éstos;

(f) discutir y, en su caso, aprobar cualquier modificación significativa a las Políticas de Inversión, las Políticas de Valuación y/o las Políticas de Apalancamiento; en el entendido que únicamente los miembros del Comité Técnico que sean miembros independientes tendrán derecho a emitir su voto en la o las sesiones correspondientes respecto de dichos puntos y las resoluciones serán válidas con el voto favorable de la mayoría simple de éstos;

(g) discutir y, en su caso, aprobar cualquier financiamiento que exceda el límite de apalancamiento del 65% (sesenta y cinco por ciento) del valor de mercado de los activos totales del Fideicomiso PRUMEX Industrial III que se establece en la sección 5.1(e) del

Contrato de Fideicomiso PRUMEX Industrial III; en el entendido que únicamente los miembros del Comité Técnico que sean miembros independientes tendrán derecho a emitir su voto en la sesión correspondiente respecto de dicho punto y la resolución será válida con el voto favorable de la mayoría simple de éstos; y

(h) las demás que se establecen en el Contrato de Fideicomiso PRUMEX Industrial III y en el Contrato de Prestación de Servicios de Administración.

Los miembros del Comité Técnico podrán celebrar convenios para ejercer el derecho de voto en sus sesiones. Tales convenios y sus características deberán notificarse al Fiduciario Emisor, dentro de los 5 (cinco) días hábiles siguientes al de su concertación, para que sean revelados por este último al público inversionista a través de la BMV. En dichos convenios se podrá estipular, entre otros, ejercer el voto de los miembros del Comité Técnico en el mismo sentido del voto emitido por el Administrador.

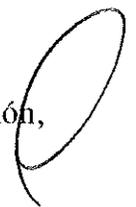
En caso de ser necesario, el Administrador someterá para aprobación del Comité Técnico las reglas para la contratación de créditos o préstamos con cargo al Patrimonio del Fideicomiso.

#### **e) Valuación**

Los activos inmobiliarios que formen parte del patrimonio de los Vehículos se valuarán anualmente por el Valuador Inmobiliario, siguiendo una metodología con base en estándares internacionales de conformidad con las políticas de valuación previstas en el Anexo 5 del Fideicomiso PRUMEX Industrial III, mismas que podrán ser modificadas de tiempo en tiempo por el Comité Técnico, cumpliendo con las leyes y regulaciones aplicables. En caso de modificación, el Comité Técnico proporcionará una copia de las mismas a la Fideicomitente, al Representante Común y al Fiduciario Emisor. Los CKDs y los derechos fideicomisarios de la Fideicomitente se valuarán por el Valuador Independiente de manera trimestral o cuando ocurra una modificación significativa a la estructura del Patrimonio del Fideicomiso de conformidad con dichas políticas de valuación. Los avalúos trimestrales serán entregados dentro de los 45 (cuarenta y cinco) días siguientes al término de cada trimestre respectivo al Administrador, al Fiduciario Emisor, al Representante Común, al Auditor Externo, a los miembros del Comité Técnico y a los proveedores de precio y al público en general a través de EMISNET, y los costos serán pagados con cargo al Patrimonio del Fideicomiso como Gastos de Mantenimiento de los CKDs.

#### **f) Fideicomitentes**

No aplica en virtud de que no se conocen activos a fideicomitir en la fecha de la Emisión, salvo por la Aportación Inicial.



### **g) Deudores relevantes**

El Fideicomiso PRUMEX Industrial III es un fideicomiso de nueva creación, por lo que no tiene deudores relevantes.

### **h) Administradores u operadores**

El Fideicomiso PRUMEX Industrial III será administrado por el Administrador, que es una sociedad de reciente creación afiliada de PREI, quien a su vez es afiliada de Prudential. A continuación se señala la historia de Prudential y otras entidades relevantes para el Administrador, así como los nombres e historial de los individuos más relevantes respecto a las operaciones del Administrador.

#### *Prudential*

Fundada a nivel global en 1875, Prudential es una empresa que cotiza en la bolsa de Nueva York desde el 2001 bajo el símbolo de pizarra "PRU", la cual ha administrado activos por más de 129 años y está entre las mayores instituciones de servicios financieros del mundo, administrando \$693,000,000,000.00 Dólares (Seiscientos noventa y tres mil millones de Dólares) al 31 de marzo de 2010.<sup>6</sup>

Prudential cuenta con varias ventajas competitivas incluyendo: 1) una vasta experiencia en los mercados públicos y privados; 2) una presencia global establecida; y 3) un amplio acceso al flujo de negociaciones exclusivas.

Además de bienes raíces, Prudential también ofrece una selección de productos y servicios a nivel mundial incluyendo seguros, manejo de activos, fondos de inversión, rentas vitalicias (*annuities*), pensiones y servicios relacionados con el retiro.

---

<sup>6</sup> <http://www.prudential.com>

## *Prudential en México*

Prudential estableció una presencia en México en 1999 cuando adquirió Prudential Financial Operadora de Sociedades de Inversión (“**Prudential Financial Operadora**”), con sus oficinas centrales en la Ciudad de México. Al 30 de septiembre de 2004, Prudential Financial Operadora (i) contaba con una base de más de 40,000 (cuarenta mil) clientes, (ii) tenía aproximadamente \$15,400,000,000.00 (Quince mil cuatrocientos millones de Pesos 00/100 M.N.), en activos bajo administración y (iii) manejaba 11 (once) fondos de inversión.

En el 2002, Prudential Financial Operadora compró a Grupo Financiero Finamex, S.A. de C.V. y Finamex Casa de Bolsa, S.A. de C.V. el 100% (cien por ciento) de la empresa de administración de fondos mutuales, Operadora Finamex, S.A. de C.V., una de las administradoras de fondos más grandes en México, medido por activos bajo administración.

En el 2006, Prudential recibe una licencia para operar como banco comercial y una licencia para vender y garantizar seguros en México. Subsecuentemente, Prudential abre un banco y una empresa aseguradora en México. Para concentrar sus inversiones en México en el negocio de seguros, pensiones e inmobiliario, Prudential recientemente llevó a cabo la venta de sus negocios de banca y operación de sociedades de inversión en una operación atractiva y exitosa para Prudential.

En 2002, Prudential adquirió de IXE Grupo Financiero en una operación atractiva y exitosa para Prudential su parte en Afore XXI, S.A. de C.V., el noveno administrador más grande de pensiones en México en su momento. Por medio de dicha adquisición, Prudential se convirtió en socio del Instituto Mexicano del Seguro Social, la agencia gubernamental responsable de proveer beneficios de salud y retiro para los trabajadores mexicanos y sus familias, acelerando la expansión de Prudential en el mercado mexicano.

Cabe mencionar que las distintas unidades de negocio de Prudential en México operan de manera independiente las unas de las otras.

### *PREI*

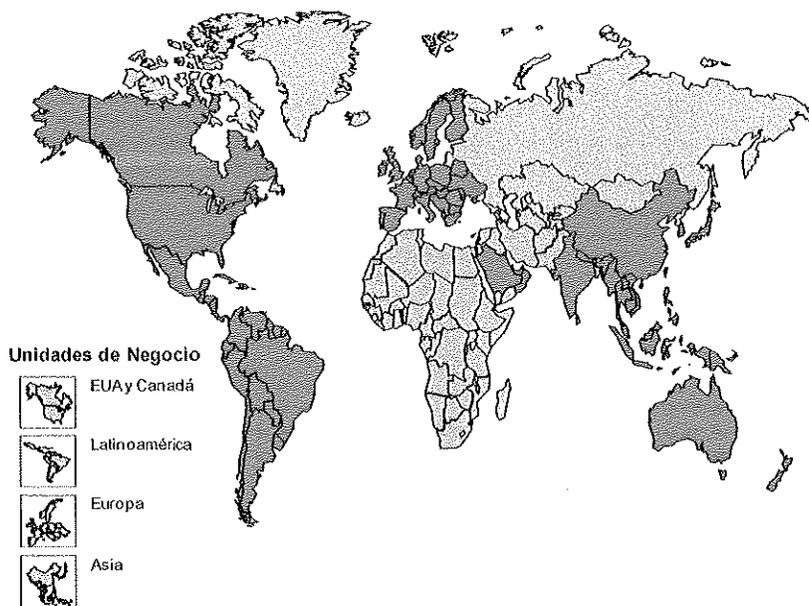
Administrando \$472,000,000,000.00 Dólares (Cuatrocientos setenta y dos mil millones de Dólares) al 31 de marzo de 2010, PIM, el brazo de administración de activos de Prudential, es uno de los administradores de activos institucionales más grandes de los EUA, asesorando a corporaciones, tesorerías gubernamentales, planes de pensiones, compañías de seguros y fundaciones, entre otros. PIM, ofrece una serie de productos a lo largo del espectro de riesgo/rendimiento que cubren un amplio rango de tipos de activos tanto en los mercados públicos como en los privados. Prudential, a través de PIM, es dueño del 100% (cien por ciento) de PREI.<sup>7</sup>

---

<sup>7</sup> <http://www.investmentmanagement.prudential.com>



PREI, compuesto por centros de administración de fondos en las ciudades de Parsippany, Atlanta, Boston, San Francisco, Chicago, Miami, Munich, Londres, Lisboa, Madrid, Milan, Paris, Luxemburgo, Istambul, Hong Kong, Tokyo, Singapur, Río de Janeiro y México D.F., y sostenido por una red de oficinas locales alrededor del mundo, es el brazo inmobiliario de PIM que administra aproximadamente \$22,900,000,000.00 Dólares (Veintidós mil novecientos millones de Dólares) netos<sup>8</sup> al 31 de marzo de 2010 en nombre de más de 350 clientes institucionales.



Sus unidades especializadas de operación ofrecen un amplio rango de oportunidades de inversión y de servicios de administración de inversión en los Estados Unidos de América, Asia y Latinoamérica.

PREI provee a sus clientes una amplia gama de servicios y productos incluyendo, sin limitar, fondos combinados (*commingled funds*) y cuentas individuales, abiertos y/o cerrados, públicos y/o privados. Los fondos combinados constituyen el 93% (noventa y tres por ciento) de los activos brutos administrados por PREI a nivel mundial (46% (cuarenta y seis por ciento) bajo la modalidad de fondos cerrados) y el 92.1% (noventa y dos punto uno por ciento) en los Estados Unidos de América. Los fondos combinados y abiertos constituyen el 73.73% (setenta y tres punto setenta y tres por ciento) de los activos brutos administrados por PREI en los Estados Unidos de América y el 54% (cincuenta y cuatro por ciento) a nivel mundial.

Con más de 38 años de experiencia en los mercados inmobiliarios globales, PREI y sus organizaciones anteriores se han convertido líderes mundiales. Con la creación de PRISA, un fondo creado por PREI en 1970, PREI abrió el camino para las inversiones inmobiliarias institucionales, colocando un fondo abierto destinado a inversionistas institucionales exentos de

<sup>8</sup> Después de la deducción de pasivos.

impuestos sobre la renta en EUA. Al día de hoy, PRISA y la familia de fondos PRISA continúan siendo de los fondos líderes en su clase.

Además de expandir sus operaciones dentro de EUA para incluir mejores estrategias de rendimientos, PREI comenzó a desarrollar su plataforma global al establecer operaciones en Europa y Asia de principios a mediados de los años 1990 y en Latinoamérica en el 2000.

Las unidades de inversión inmobiliaria internacional de PREI se describen a continuación:

*Pramerica Real Estate Investors Asia Pte. Ltd. ("PREI Asia")*

Creada en septiembre de 1994, provee un servicio de administración inmobiliaria y de servicios de asesoría en toda Asia. Con oficinas en Singapur, *PREI Asia* representa a clientes institucionales internacionales con inversiones inmobiliarias directas en Asia, así como también de inversiones en empresas operadoras de bienes raíces.

*Prudential Real Estate Investors Latin America ("PREI Latam")*

Establecido en julio de 2000 para aprovechar las oportunidades de invertir directamente en activos inmobiliarios en los países latinoamericanos y así generar mayores rendimientos ajustados por riesgo que los rendimientos obtenidos por sus inversionistas institucionales en mercados más evolucionados. Hoy en día, PREI Latam cuenta con dos centros regionales de gestión, uno en la Ciudad de México y un segundo en Rio de Janeiro, Brasil, con el apoyo de más de 100 profesionales de inversión y administración de fondos inmobiliarios.

*TMW Pramerica Immobilien GmbH ("TMW")*

Adquiridos por PIM a finales de 2002, *TMW Immobilien AG en Munich, Alemania* y *TMW Real Estate Group en Atlanta* ofrecen una gama completa de productos de inversión y administración inmobiliaria para los mercados clave en Estados Unidos de América y Europa. Anterior su adquisición, TMW fue uno de los administradores independientes inmobiliarios más grandes en Europa con un total de activos bajo administración de \$6,600,000,000.00 (Seis mil seiscientos millones de Dólares) al 30 de junio de 2002. La adquisición de TMW complementa la red global de oficinas de PREI. TMW cuenta con oficinas en Francia, Italia, España, Portugal, Holanda, Suiza, Luxemburgo y Hungría además de sus centros de operación en Munich y Atlanta.

*Pramerica Real Estate Investors Ltd. ("Pramerica")*

Pramerica es el brazo europeo del grupo mundial de PREI que invierte directa e indirectamente en el capital privado de compañías operadoras de inmuebles, inyectando capital semilla y capital de crecimiento a mediano plazo.

PREI opera como una unión de distintas unidades de negocio emprendedoras, pero goza de todos los beneficios de ser parte de una amplia y bien establecida institución financiera global. El único negocio de PREI son los servicios de asesoría inmobiliaria, los cuales generan el 100% (cien por ciento) de sus ingresos.

A largo plazo, PREI busca proporcionar a sus clientes rendimientos ajustados por riesgo superiores a los estándares del mercado y al mismo tiempo entregar servicios de alta calidad. En este sentido, PREI no se pone el crecimiento como objetivo a largo plazo ya que considera que el crecimiento será una consecuencia natural del círculo virtuoso generado al alcanzar consistentemente cada uno de los objetivos de cada uno de los clientes. PREI es cauteloso en cuanto a la expansión de su negocio, especialmente si tal expansión llegara a inhibir los logros de sus programas existentes. No obstante lo anterior, PREI si busca oportunidades selectivas en donde su pericia existente y sus capacidades se ponen cara a cara con la necesidad demostrable y escalable de un cliente y puede entonces tomar tales negocios adicionales mientras produce resultados superiores para sus clientes existentes. PREI considera que el Fideicomiso PRUMEX Industrial III es tal oportunidad.

#### *PREI Latam*

PREI inició operaciones en Latinoamérica en el año 2000 al ejecutar su estrategia para construir una plataforma de negocios de primer nivel en bienes raíces y convertir con inversionistas con una visión similar.

PREI formó a PREI Latam para aprovechar las oportunidades orientadas a inversionistas privados en bienes raíces, con experiencia y conocimiento de mercado, con el fin de generar rendimientos superiores en activos inmobiliarios en México y en el resto de la región.

Con dos centros de administración de portafolio, en la Ciudad de México y en Rio de Janeiro, una oficina regional en Miami y más de 100 profesionales dedicados a las inversiones inmobiliarias en Latinoamérica, PREI administra más de \$2,400,000,000.00 Dólares (Dos mil cuatrocientos millones de Dólares) netos a través de cuatro programas de inversión activa en México, Brasil, Argentina y Chile:

- Programa de inversión industrial
- Programa de inversión residencial
- Programa de inversión comercial
- Programa de inversión en oficinas



## *Experiencia en Inversiones Inmobiliarias en México*

A lo largo de sus años en México, PREI ha levantado siete fondos de inversión inmobiliaria con compromisos de capital de más de \$2,400,000,000.00 Dólares (Dos mil cuatrocientos millones de Dólares) netos y en representación de más de 20 (veinte) clientes institucionales globales:

*2003: PLA Industrial Fund I – \$73,000,000.00 Dólares (Setenta y tres millones de Dólares) – Un fondo de pensión, una aseguradora y una corporación norteamericana.*

En el 2003, PREI lanza el programa de inversión industrial en México para invertir en activos industriales inmobiliarios a lo largo del país.

*2004: PLA Residential Fund I - \$175,000,000.00 Dólares (Ciento setenta y cinco millones de Dólares) – Un fondo de pensión, una aseguradora y una corporación mexicana.*

En el 2004, PREI lanza el programa de inversión residencial en México para invertir en bancos de tierra con vocación de uso residencial lo largo del país.

*2005: PLA Industrial Fund II – \$280,000,000.00 Dólares (Doscientos ochenta millones de Dólares) – Dos fondos de pensión y una corporación norteamericana.*

En el 2005, a raíz de la exitosa y rápida inversión de los recursos de su primer fondo industrial en México, PREI lanza la segunda etapa en el programa de inversión industrial en México para aprovechar las oportunidades generadas por los Socios Desarrolladores en el mercado inmobiliario industrial a lo largo del país.

*2005: PLA Residential Fund II – \$280,000,000.00 Dólares (Doscientos ochenta millones de Dólares) – Dos fondos de pensión, una aseguradora, una corporación norteamericana, una corporación mexicana y un fondo soberano.*

En el 2005, a raíz de la exitosa y rápida inversión de los recursos de su primer fondo residencial en México, PREI lanza la segunda etapa en el programa de inversión residencial en México para aprovechar las oportunidades generadas por los Socios Desarrolladores en el desarrollo de bancos de tierra a lo largo del país.

*2006: PLA Retail Fund I – \$445,900,000.00 Dólares (Cuatrocientos cuarenta y cinco millones novecientos mil Dólares) – Seis fondos de pensión, una aseguradora, dos fondos soberanos, una fundación y una corporación mexicana.*

En el 2006, PREI lanza el programa de inversión comercial en México para invertir en centros comerciales a lo largo del país.

*2008: PLA Residential Fund III – \$868,500,000.00 Dólares (Ochocientos sesenta y ocho millones quinientos mil Dólares) – Diez fondos de pensión, una aseguradora, un fondo soberano, dos fundaciones, cinco fondos de inversión privado y una caja de ahorro.*

En el 2008, a raíz de la exitosa y rápida inversión de los recursos de sus primeros dos fondos residenciales en México, PREI lanza la tercera etapa en el programa de inversión residencial en México para aprovechar las oportunidades generadas por la transformación en las tendencias demográficas y económicas del país.

*2009: PLA Residential Fund IV – \$175,000,000.00 Dólares (Ciento setenta y cinco millones de Dólares) – Un fondo de pensión y una aseguradora.*

En el 2009, a raíz de la exitosa y rápida inversión de los recursos de sus primeros tres fondos residenciales en México, PREI lanza la cuarta etapa en el programa de inversión residencial en México para aprovechar las oportunidades generadas por los Socios Desarrolladores en el desarrollo de bancos de tierra a lo largo del país.

A través de sus siete fondos y la deuda obtenida con instituciones financieras domésticas e internacionales, PREI ha invertido aproximadamente \$7,400,000,000.00 Dólares (Siete mil cuatrocientos millones de Dólares) en proyectos inmobiliarios en México, habiendo adquirido más de 250 (doscientos cincuenta) inmuebles en 24 (veinticuatro) estados de la República Mexicana y cubriendo más del 90% (noventa por ciento) del territorio nacional.

*Plataforma Industrial – PLA Industrial I y II*

<b>Capital Comprometido</b>	\$353 US MM
<b>Número de Proyectos</b>	152
<b>Capital Invertido</b>	902.9 US MM
<b>Tierra Adquirida</b>	76.1 MM ft <sup>2</sup>
<b>Área Rentable</b>	19.5 MM ft <sup>2</sup>
<b>Mercados</b>	25

*Plataforma Residencial (Banco de Tierra) – PLA Residencial I, II y IV*

<b>Capital Comprometido</b>	\$630 US MM
<b>Número de Proyectos</b>	95
<b>Capital Invertido</b>	7,151 MX MM
<b>Tierra Adquirida</b>	43,110,939 m <sup>2</sup>



<b>Unidades Construidas</b>	249,653
<b>Unidades Vendidas</b>	108,227
<b>Mercados</b>	18

*Plataforma Residencial (Usos Mixtos) – PLA Residencial III*

<b>Capital Comprometido</b>	\$868.5 US MM
<b>Número de Proyectos</b>	9
<b>Capital Invertido</b>	6,406 MX MM
<b>Tierra Adquirida</b>	9,452,214 m <sup>2</sup>
<b>Área Neta Construida</b>	882,230 m <sup>2</sup>
<b>Área Rentable</b>	153,137 m <sup>2</sup>
<b>Mercados</b>	6

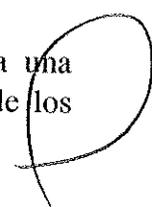
*Plataforma Comercial – PLA Retail I*

<b>Capital Comprometido</b>	\$445.9 US MM
<b>Número de Proyectos</b>	20
<b>Capital Invertido</b>	5,999 MX MM
<b>Tierra Adquirida</b>	2,082,873 m <sup>2</sup>
<b>Área Neta Construida</b>	447,433 m <sup>2</sup>
<b>Área Rentable</b>	359,643 m <sup>2</sup>
<b>Mercados</b>	19

*Estructura Administrativa Eficiente*

La estructura de administración de PREI ha sido cuidadosamente diseñada para atender las necesidades del negocio de la mejor manera posible. Es por esto que cada director ejecutivo tiene bajo su mando las áreas que en conjunto pueden ser dirigidas de manera armónica por una misma cabeza y así mejorar los procesos de las demás áreas.

En este sentido, la estructura de PREI identifica cinco grandes áreas de trabajo, cada una dirigida por un director ejecutivo 100% (cien por ciento) enfocada en la consecución de los objetivos del área:



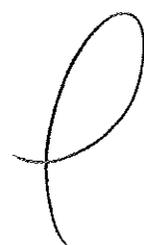
*Dirección Estratégica:* Dirigida por Paulo Gomes, el área tiene cuatro principales objetivos **(i)** dirigir el crecimiento de los negocios de la empresa; **(ii)** apoyar y actualizar a los administradores de portafolio respecto de las tendencias y movimientos en los mercados; **(iii)** cultivar y mantener la relación con los inversionistas existentes; y **(iv)** el darle seguimiento a los valores de las propiedades existentes.

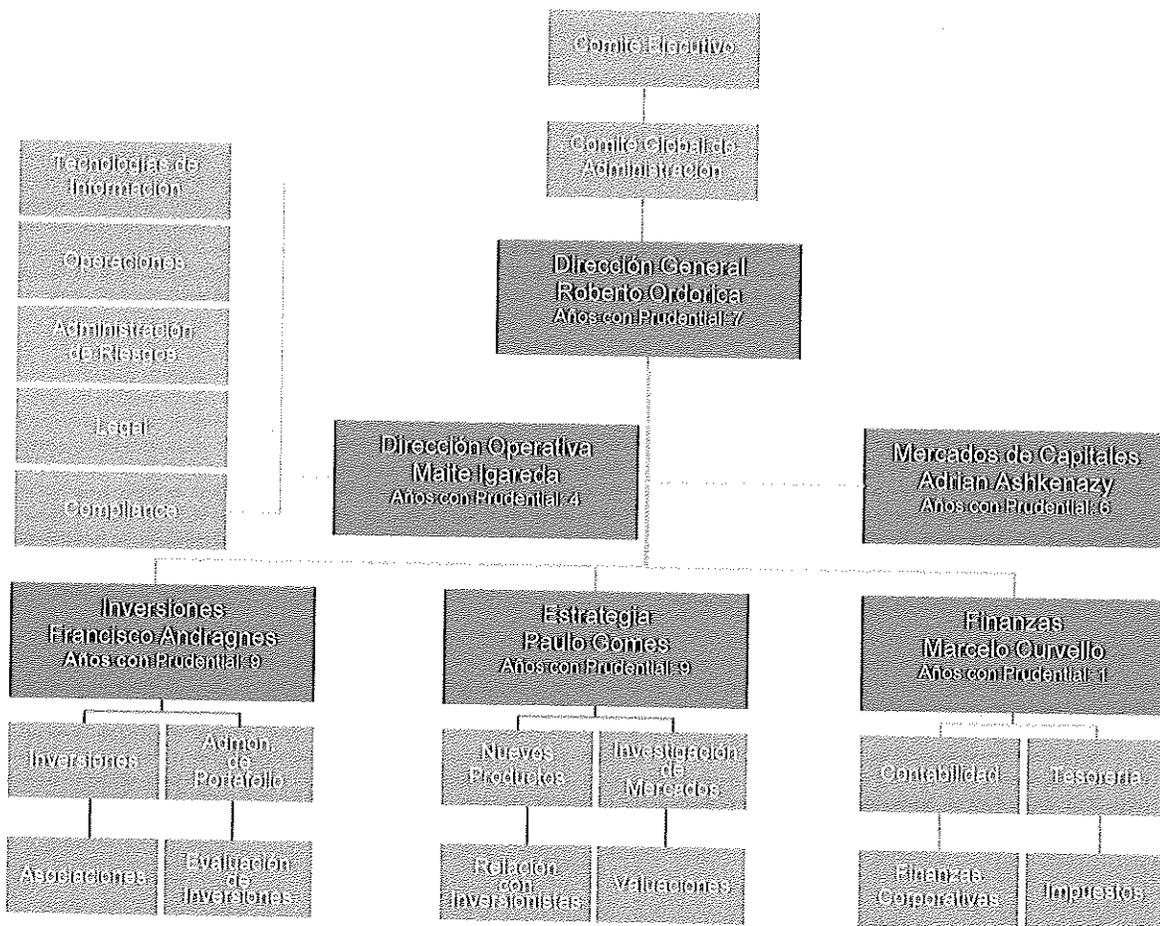
*Dirección de Inversiones:* Dirigida por Francisco Andragnes, el área tiene como principales objetivos **(i)** la identificación, la negociación y la consecución de nuevas inversiones; **(ii)** la administración de los portafolios, los activos; y **(iii)** la relación con los Socios Desarrolladores.

*Dirección de Mercado de Capitales:* Dirigida por Adrian Ashkenazy, el área tiene como principales objetivos **(i)** el diseño, implementación y ejecución de la estrategia de financiamiento para los distintos fondos y proyectos; y **(ii)** la relación con los distintos proveedores de capital e instituciones financieras.

*Dirección Operativa:* Dirigida por Maite Igareda, el área tiene cinco sub-áreas funcionales, todas las cuales le brindan servicios tanto a las oficinas en la región como a los administradores de portafolio en sus inversiones **(i)** tecnologías de información; **(ii)** operaciones; **(iii)** administración de riesgos; **(iv)** legal; y **(v)** cumplimiento de políticas y procesos internos (*compliance*).

*Dirección de Finanzas:* Dirigida por Marcelo Curvello, el área tiene cuatro sub-áreas funcionales **(i)** contabilidad; **(ii)** tesorería; **(iii)** impuestos; y **(iv)** finanzas corporativas.





### *Equipo Administrativo con Experiencia*

PREI ha reunido un equipo con la más vasta experiencia en el mercado mexicano para la administración del Fideicomiso PRUMEX Industrial III, (los “**Directivos**”). Los Directivos tienen la responsabilidad de las actividades de inversiones del día a día del fondo. Los Directivos han trabajado por largos periodos de tiempo en la industria inmobiliaria y más recientemente, han trabajado juntos para originar y estructurar numerosas inversiones inmobiliarias en nombre de PREI.

Por otro lado, los Directivos aportan una gama de clientes substanciales y de aptitudes transaccionales, incluyendo conocimientos detallados de los diversos tipos de productos inmobiliarios, experiencia en los mayores mercados nacionales e internacionales, capacidades de estructuración, técnicas de administración y una red establecida de clientes y de relaciones mercantiles con los jugadores más importantes en la industria. Los Directivos traen al equipo una gran diversidad de formaciones, incluyendo la administración de inversiones institucionales, banca de inversión especializada en operaciones inmobiliarias nacionales e internacionales, banca global de inversión, consultoría en bienes raíces, desarrollo inmobiliario y derecho inmobiliario y corporativo.

En particular, los Directivos tienen:

- Una fuerte experiencia global en cuanto a adquisición y desarrollo de inmuebles, específicamente, en Latinoamérica;
- Un conocimiento probado de las bienes raíces en México, excelentes relaciones con posibles socios desarrolladores, experiencia en mercados clave, entendimiento de técnicas probadas de valuación y de estructuración;
- Un fuerte apoyo de las distintas áreas dentro de PREI, incluyendo: investigación de mercados, contabilidad y tesorería inmobiliaria, estrategia y marketing, mercados de capitales y legal;
- Jerarquía suficiente para movilizar rápidamente todas los recursos necesarios dentro de PREI, en caso de necesitarse; y
- Fluidez en el manejo del español, inglés y portugués.

A continuación se presenta la información biográfica de los Directivos y el equipo de administración de PREI Latam:

#### Roberto Ordorica

El señor Ordorica es Director Ejecutivo de PREI y Director General de PREI. El es responsable de manejar los negocios de PREI en México y en Latinoamérica. El señor Ordorica también es miembro del Comité Ejecutivo de Administración de PREI. Antes de unirse a PREI, el señor Ordorica fue la cabeza del grupo de banca de inversión especializada en bienes raíces latinoamericanas de *J.P.Morgan* en la Ciudad de Nueva York, en donde brindó servicios de asesoría estratégica a clientes internacionales, incluyendo fusiones y adquisiciones, así como también la disposición de bienes no estratégicos asistiendo a clientes en optimizar sus posiciones de deuda y capital público y privado. El señor Ordorica es Director de Atlántica Residencial S.A., desarrolladora de viviendas de bajo y mediano ingreso en Brasil. Es un miembro del *Urban Land Institute* y de la Sociedad Mexicana de Geografía y Estadísticas. Fundada en 1833, la Sociedad Mexicana de Geografía y Estadísticas es la más antigua de su tipo en América y una de las instituciones académicas más importantes en México. La membresía es exclusiva y se obtiene por medio de una nominación de la mesa de benefactores de la sociedad. El señor Ordorica es licenciado en planeación, maestro en planeación urbana y maestro en bienes raíces por el Massachusetts Institute of Technology (MIT) en Cambridge, Massachusetts. El señor Ordorica es ciudadano mexicano y habla inglés y español con fluidez.

## Paulo Gomes

El señor Gomes es Vicepresidente de Investigaciones de PREI y Director de Estrategias de PREI Latam. Es responsable de analizar la evolución de los mercados financieros y de bienes raíces de los principales países de Latinoamérica, así como de proveer apoyo en la preparación de los paquetes de las inversiones de PREI en la región. El señor Gomes prepara material de investigación de inversiones que se distribuye a los clientes de PREI que incluyen resúmenes diarios de siete países (Argentina, Brasil, Chile, Colombia, México, Perú y Venezuela); Reportes de Resultados trimestrales de Mercados de Latinoamérica, que forman parte de una serie de reportes que prepara el departamento de investigaciones de PREI relativos al estado que guardan a nivel global los mercados y diversos análisis sobre temas específicos como los reportes “*Ten Trends in Mexico Housing*” y “*Brazil: Trying to Realize Potential*”. Adicionalmente, el señor Gomes es miembro del Comité de Inversión y del Comité Ejecutivo de PREI Latam. Antes de unirse a PREI en el 2000, trabajó para una subsidiaria de desarrollo inmobiliario de uno de los conglomerados industriales y de construcción más grande de Brasil donde implementó estudios de factibilidad y administración de proyectos. Como nativo de Brasil, el señor Gomes también trabajó en una compañía de ingeniería para la apertura de las primeras tiendas WalMart en Brasil y para una firma de arquitectos en Sao Paulo. El señor Gomes es arquitecto con especialidad en diseño urbano por la Universidad de Sao Paulo, cuenta con un posgrado en administración de empresas por la escuela de negocios de la Fundação Getulio Vargas y es, desde el año 2000, maestro en desarrollo inmobiliario por el Massachusetts Institute of Technology (MIT) en la Ciudad de Cambridge, Massachusetts. En 2005 se convirtió en Analista Financiero Certificado (*Chartered Financial Analyst*).

## Maite Igareda

La licenciada Igareda es vicepresidenta de PREI y Directora de Operaciones de PREI Latam. Es la responsable de administrar el negocio de administración de inversión en Latinoamérica, incluyendo, pero no limitando, la estructuración de nuevos negocios, la planeación de impuestos, la administración de portafolios, las relaciones gubernamentales, las operaciones y tecnologías de la información. Previo a su posición actual, la licenciada Igareda fungió como Directora Legal de PREI Latam. Anterior a PREI, la licenciada Igareda trabajó como abogada en Jáuregui, Navarrete y Nader, S.C. uno de los bufetes de abogados más grandes en México, donde se especializó en finanzas transfronterizas y en la estructuración financiera doméstica, incluyendo finanzas inmobiliarias, aseguradoras, restructuración de deudas, sociedades estratégicas domésticas e internacionales, fusiones y adquisiciones y conflictos entre accionistas. Del 2001 al 2002, la licenciada Igareda trabajó como asociada en el despacho de abogados Mayer, Brown, Rowe & Maw LLP (actualmente Mayer Brown LLP), donde trabajó en operaciones corporativas y financieras que involucraban clientes en Latinoamérica o partes con intereses en Latinoamérica. La licenciada Igareda es licenciada en derecho por la Universidad Panamericana, graduándose *cum laude* y con el promedio más alto de su generación y maestra en leyes por la universidad de Northwestern en Chicago, Illinois, en donde fue becaria de la Fundación Fullbright. La licenciada Igareda es mexicana y habla inglés y español con fluidez.

## Francisco Andragnes

El señor Andragnes es Director General de Adquisiciones de PREI y Director de Inversiones de PREI Latam, cargo en el cual lleva a cabo decisiones de inversión y desinversión de PREI y se encarga de supervisar a los administradores de las plataformas de inversión. Es el responsable de establecer el marco contractual y financiero con los socios desarrolladores de PREI para los distintos programas de inversión. En sus funciones como Director de Inversiones ha sido el responsable de estructurar y negociar asociaciones estratégicas con Corporación GEO, S.A.B. de C.V. y URBI Desarrollos Urbanos, S.A.B. de C.V., para el desarrollo de propiedades residenciales en México, con Grupo O'Donnell de México, S.A de C.V. para el desarrollo de propiedades industriales en México, con Inversiones Acosta Verde, S.A. de C.V. para el desarrollo de propiedades comerciales en México, entre otras. El señor Andragnes es presidente del comité de inversiones de los distintos fondos de PREI Latam. Previo a PREI, el señor Andragnes trabajo por siete años como asesor inmobiliario para *Ernst & Young* en Buenos Aires cubriendo las áreas de finanzas corporativas, estudios de mercado y estudios de factibilidad en Sudamérica. El señor Andragnes ha adquirido un gran conocimiento de los mercados inmobiliarios en Latinoamérica y ha generado una amplia red de relaciones en la comunidad de mercados inmobiliarios de Latinoamérica. Es invitado regularmente como experto orador en conferencias inmobiliarias internacionales tales como ULI, ICSC o MIPIM para tratar temas inmobiliarios. También es un representante registrado del NASD. El señor Andragnes es licenciado en administración de empresas por la Universidad de Buenos Aires, graduándose *cum laude* y también fungió ahí como profesor adjunto. El señor Andragnes tiene maestría en desarrollo inmobiliario por la Universidad de Columbia en la Ciudad de Nueva York, en donde recibió un premio por su tesis final. Es de nacionalidad argentina e italiana y habla inglés, español, portugués, italiano, francés y alemán.

## Adrian Ashkenazy

El señor Ashkenazy es vicepresidente de PREI y Director de Finanzas de PREI Latam. Es responsable de las relaciones bancarias de PREI Latam, gestionando todos los préstamos permanentes y de construcción requeridos para las operaciones de las distintas plataformas de PREI Latam. Las responsabilidades del señor Ashkenazy incluyen diseñar e implementar la mejor estrategia financiera para los programas de inversiones de PREI Latam, que incluyen, pero no están limitados a incrementar los compromisos de deuda y mejorar los términos en créditos existentes. Antes de asumir su cargo actual, el señor Ashkenazy se encargó de la administración de portafolios de PREI en Brasil. El señor Ashkenazy es miembro del Comité de Inversión y del Comité Ejecutivo de PREI Latam. Antes de unirse a PREI, el señor Ashkenazy trabajó para Soros Real Estate Partners en Londres, donde analizó oportunidades de inversión en Alemania, Francia, Suiza, e Inglaterra, incluyendo, pero no limitadas a, inversiones residenciales, en edificios de oficina, hoteles y sectores habitacionales asistidos. El señor Ashkenazy también trabajó como analista en el grupo de banca de inversión especializada en bienes raíces de J.P. Morgan en Nueva York. Antes de trabajar en J.P. Morgan, el señor Ashkenazy trabajó como miembro del equipo de investigación y como

analista de finanzas corporativas en la oficina afiliada de Credit Suisse First Boston en Buenos Aires, Argentina. El señor Ashkenazy es miembro de la junta directiva de Atlántica Residencial S.A., desarrolladora de viviendas de bajo y mediano ingreso en Brasil y de Sterling Realty Organization, una compañía de Pacific Northwest que opera inmuebles comerciales. Es miembro de la barra de abogados de Nueva York y California. El señor Ashkenazy es licenciado en derecho por la Universidad de Chicago y licenciado en artes por la Universidad de Harvard en Cambridge, Massachusetts. El señor Ashkenazy es ciudadano americano y polaco y habla inglés y español con fluidez.

#### Marcelo Curvello

El señor Curvello es Vicepresidente de Finanzas para PREI Latam, donde es responsable de contabilidad, impuestos y temas de tesorería. También es responsable de la oficina de PREI Latam en Brasil. Los deberes del señor Curvello incluyen la planeación y coordinación de actividades relacionadas con administración de efectivo, elaboración de estados financieros de conformidad con principios de contabilidad generalmente aceptados en los Estados Unidos de América y México, y la supervisión de todos los temas contables y fiscales relacionados con fondos patrocinados por PREI Latam. El señor Curvello también es responsable de la preparación de reportes trimestrales presentados a inversionistas en los fondos que administra PREI Latam. Antes de unirse a PREI, el señor Curvello trabajó durante once años en Xerox Corporation en donde mantuvo diversas posiciones dentro del área de finanzas corporativas, incluyendo auditoría interna, contraloría regional y Oficial de Administración de Proyectos para la implementación de la Ley Sarbanes-Oxley en mercados emergentes. También fue miembro del Comité de Auditoría de Xerox en la India. El señor Curvello tiene licenciatura en administración por la Universidad Bennett, ubicada en Río de Janeiro, Brasil. Es ciudadano brasileño, y habla inglés, portugués y español con fluidez.

#### Valentina Villa

La licenciada Villa es Directora Jurídica de PREI Latam. Es responsable de temas legales y estructurales de PREI Latam. Los deberes de la licenciada Villa incluyen el diseño de estructuras de inversión domésticas y trans-fronterizas, la negociación de acuerdos de co-inversión y en general todos los aspectos legales relacionados con la adquisición y operación de propiedades. Previo a su ingreso a PREI, la licenciada Villa fue abogada en Coca-Cola FEMSA, S.A.B. de C.V., (una compañía listada en el *New York Stock Exchange* y en la BMV) donde la licenciada Villa estuvo a cargo de asuntos legales relacionados con finanzas y operaciones bursátiles, así como fusiones y adquisiciones, tanto en México como en otros territorios como Brasil, Argentina, Venezuela, Colombia, Costa Rica, Guatemala, Nicaragua, y Panamá. La licenciada Villa también ha formado parte de firmas de abogados reconocidas en México, tales como Ritch, Mueller, S.C. y Creel García-Cuellar y Mügggenburg, S.C. (actualmente Creel, García-Cuellar, Aíza y Enríquez, S.C.) donde se especializó en financiamiento estructurado doméstico y trans-fronterizo, bursatilizaciones, reestructuras de deuda, co-inversiones domésticas e internacionales y fusiones y adquisiciones. De 2003 a 2004, la licenciada Villa fue asociada de Cleary, Gottlieb Steen & Hamilton donde trabajó en

operaciones corporativas y financieras involucrando participantes latinoamericanos o con efectos en países de Latinoamérica. La licenciada Villa es licenciada en derecho por el Instituto Tecnológico Autónomo de México (ITAM), una de las diez principales escuelas de derecho en México, de la cual se graduó con honores. La licenciada Villa cuenta también con una Maestría de la Escuela de Leyes de la Universidad de Northwestern en donde también asistió a ciertas clases de la escuela de negocios Kellogg. La licenciada Villa es ciudadana mexicana y española, y habla inglés y español con fluidez y mantiene un nivel intermedio de portugués. La licenciada Villa está ubicada en la oficina de PREI en México.

#### Rodrigo Meza

El señor Meza es el administrador de la plataforma industrial de PREI Latam. Sus responsabilidades incluyen definir la estrategia de adquisición, desarrollo, administración y venta de activos industriales, enfocada en maximizar el valor de los activos, así como el manejo de las relaciones con los socios de PREI para guiar su operación hacia el cumplimiento de la estrategia a nivel plataforma. El señor Meza también es responsable de informar a los inversionistas sobre el rendimiento y actividades de la plataforma así como la interacción con el sector industrial para mejorar las prácticas de negocio. El señor Meza reporta directamente al Director General de Adquisiciones de PREI y Director de Inversiones de PREI Latam, Francisco Andragnes. Durante los últimos cuatro años, el señor Meza ha sido responsable de implementar y ejecutar procesos de control en todas las actividades de inversión y administración, perfeccionar y reformar sistemas de reporte y contabilidad en beneficio de los inversionistas, así como estar involucrado en la adquisición y construcción de \$500 millones de dólares en activos. El señor Meza lidera un equipo de cinco profesionistas y es el encargado de la relación con cuatro socios desarrolladores. El señor Meza es licenciado en economía egresado del Instituto Tecnológico y de Estudios Superiores de Monterrey, tiene diplomado en administración de riesgo financiero en la misma institución y está en proceso de concluir la Maestría en Administración del Instituto Tecnológico Autónomo de México. El señor Meza es ciudadano mexicano y español, y habla español e inglés. El señor Meza reside en la ciudad de México.

#### Pablo Barcos

El señor Barcos es responsable por el desarrollo de nuevas estrategias de inversión para la plataforma industrial de PREI Latam. Anteriormente, el señor Barcos era responsable por la plataforma industrial en México, teniendo a su cargo el manejo de las relaciones con los socios de PREI en dicha plataforma, la supervisión del proceso de adquisición y desarrollo de activos industriales, la implementación de procesos y estrategias enfocadas en maximizar el valor de los activos, así como la administración general del portafolio. Previo a ello, el señor Barcos era responsable por el proceso de suscripción de los proyectos de inversión del portafolio industrial de PREI Latam, así como de la coordinación y supervisión del proceso de adquisición de dichos proyectos. El señor Barcos es ingeniero industrial egresado del Instituto Tecnológico Autónomo de México y cuenta con el Premio a la Excelencia Académica otorgado por el Departamento de Ingenierías de dicha institución. Asimismo, contó con la Beca

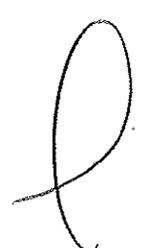
Bailleres, la cual es una beca completa otorgada por el Instituto Tecnológico Autónomo de México al estudiante que obtiene la puntuación más alta en el examen de admisión. El señor Barcos es ciudadano mexicano y español, y habla español, inglés y portugués. Actualmente, reside en la Ciudad de México.

#### Alexandre Mello

El señor Mello es Director de PREI Latam. Es responsable del departamento de Operaciones de Bienes Raíces. Los deberes del señor Mello incluyen la preparación de todos los estados financieros en términos de los principios de contabilidad generalmente aceptados de México y de Estados Unidos de América, así como la supervisión de todos los temas contables y fiscales relacionados con fondos patrocinados por PREI Latam. El señor Mello también es miembro del Comité de Administración para Latinoamérica. Previo a su ingreso a PREI Latam, el señor Mello fue Director de Auditoría en Deloitte Touche Tohmatsu, en Río de Janeiro, Brasil, en donde había sido auditor desde 1988. El señor Mello trae consigo 20 años de experiencia en planeación y administración de todos los aspectos de reporte financiero y auditoría. Algunos de los clientes del señor Mello en Deloitte Touche Tohmatsu incluyeron al grupo Brascan, uno de los grupos de bienes raíces más importantes que operan en Brasil, del cual es propietario Brookfield Asset Management de Toronto, Canadá, Banco Nacional de Desenvolvimento Economico e Social (BNDES), uno de los bancos de desarrollo más grandes en el mundo e IRB Brasil Resseguros SA, una de las principales compañías de reaseguros en Brasil. El señor Mello tiene título de Contador de la Universidad Federal de Río de Janeiro y un MBA en Finanzas del IBMEC. El señor Mello es ciudadano brasileño, y habla inglés y portugués con fluidez.

#### Enrique Lavín

Enrique Lavín es Director del área de Mercado de Capitales de PREI Latam. En su calidad de responsable del área de Mercado de Capitales, el señor Lavín se encarga de ejecutar la estrategia de financiamiento de las plataformas de inversión de PREI Latam. Sus responsabilidades incluyen la estructuración, negociación y administración de líneas de crédito con distintos acreedores, llevar la relación con la banca comercial, banca de inversión e instituciones financieras y la supervisión de los riesgos financieros de cada uno de los fondos administrados por PREI Latam. Su experiencia en el sector inmobiliario incluye Vicepresidente en Credit Suisse para el grupo de Real Estate Finance and Securitizations, Director de Originación de Deuda para GE Real Estate. El señor Lavín reporta directamente al Director de Finanzas de PREI Latam, Adrian Ashkenazy. El señor Lavín es titulado en Ingeniería Industrial por el Instituto Tecnológico y de Estudios Superiores de Monterrey (ITESM) y cuenta con un MBA por la Universidad de Texas en Austin donde recibió el premio *Global Star Award* otorgado por el *Center of International Business Education and Research*. El señor Lavín es ciudadano mexicano, habla inglés y español y reside en la Ciudad de México.



## Gerardo Mendoza Llanes

El señor Mendoza es la cabeza del equipo de Nuevos Productos de PREI Latam. Sus funciones incluyen la identificación, estructuración y comercialización de nuevos productos ofrecidos por PREI Latam, reportándole directamente a Paulo Gomes, Director de Estrategia e Investigación. Previo a su posición en el área de Estrategia, el señor Mendoza trabajó por dos años en el equipo de Inversiones, reportándole directamente a Francisco Andragnes, Director de Inversiones. En sus funciones en el área de Inversiones, el señor Mendoza se encargó de analizar, negociar y ejecutar más de \$300 millones de Dólares en transacciones inmobiliarias en México. Antes de unirse a PREI el señor Mendoza trabajó en Protego Asesores, como analista de banca de inversión en el área de financiamiento de proyectos y energía; y en Banobras como analista de riesgos. El señor Mendoza es Mentor de Endeavor (ONG internacional con la misión de transformar las economías emergentes al identificar y apoyar las actividades de emprendedores de alto impacto) y miembro del equipo administrativo del capítulo mexicano de Net Impact (ONG internacional con la misión de promover la sustentabilidad y la responsabilidad social corporativa en las prácticas de negocios). El señor Mendoza es egresado de la licenciatura en Economía del Instituto Tecnológico Autónomo de México (ITAM), con la tesis titulada “Determinantes de la Atracción de Fondos de Capital Privado en Latinoamérica”. El señor Mendoza es mexicano, habla inglés, francés y español con fluidez y tiene conocimientos básicos de chino mandarín y portugués. El señor Mendoza reside en la ciudad de México.

## Fernando Pacheco

El señor Pacheco es la Cabeza de Evaluación de Inversiones y Valuaciones de PREI Latam, en donde es responsable del análisis de operaciones de inversión y de los procesos de valuación inmobiliaria. Las funciones del señor Pacheco incluyen la revisión y análisis de supuestos de valuación, análisis de riesgo-retorno y supervisión del proceso de aprobación de inversiones para los fondos patrocinados por PREI Latam, así como la coordinación y supervisión de los procesos de elaboración y revisión de avalúos internos y externos de los inmuebles propiedad de los fondos patrocinados por PREI Latam. Antes de incorporarse a PREI en el 2009, el señor Pacheco trabajó en Banamex-Citigroup por 6 años, en donde desempeñó el cargo de *Senior Real Estate Risk Analyst*. Previamente, el señor Pacheco trabajó en PricewaterhouseCoopers como Consultor Senior en el área de Asesoría Financiera para Proyectos de Infraestructura y en la compañía desarrolladora de inmuebles industriales Transamerican Capital Properties. El señor Pacheco obtuvo una licenciatura en Ingeniería Civil de la Universidad Nacional Autónoma de México, y está en proceso de concluir la maestría en finanzas en la misma institución. El señor Pacheco es ciudadano mexicano y habla inglés y español con fluidez. El señor Pacheco reside en la ciudad de México.



## Gustavo Salazar Márquez

El señor Salazar es la cabeza del equipo fiscal de PREI Latam. Sus principales funciones consisten en coordinar a un equipo de tres especialistas fiscales que se encargan de validar el correcto cumplimiento de obligaciones fiscales federales vigentes, respecto de fideicomisos empresariales, sociedades anónimas y de responsabilidad limitada, entidades norteamericanas y canadienses (LLC, LP) que hayan generado establecimiento permanente en México para efectos fiscales, así como vigilar la interacción que las entidades antes descritas tienen con fideicomisos de Nueva York (*NY Common Law Trusts*); estas entidades y fideicomisos (aproximadamente ciento cuarenta) en el contexto de negocios industriales, comerciales y residenciales. Asimismo participa de manera conjunta con el equipo en la entrega de diversa información financiera base de la presentación de informaciones fiscales de Estados Unidos de América, ante las autoridades fiscales de dicho país (*Internal Revenue Service*). En adición a lo anterior, en una ágil periodicidad, se encarga de coordinar estrategias fiscales tendientes a estructurar en materia impositiva los distintos vehículos antes descritos, con el ulterior objetivo de cumplir con las leyes fiscales pero al mismo tiempo optimizando la carga tributaria. Antes de unirse a PREI Latam, el señor Salazar colaboró por dos años en General Electric en el departamento de impuestos corporativos, teniendo como principales funciones el preparar mensual y anualmente la información fiscal de siete entidades legales correspondientes al segmento industrial, del sistema financiero, asimismo dentro de las empresas en comento se encargaba de sugerir estrategias fiscales derivadas del análisis de la información financiera que tenía como soporte para la realización de los cálculos. Como piedra angular de su desarrollo profesional, el señor Salazar colaboró tres años en Chévez, Ruíz, Zamarripa y Cía, S.C., formando parte del área de consultoría fiscal. El señor Salazar es egresado de la Escuela Bancaria y Comercial (EBC), de la Licenciatura en Contaduría Pública con diplomado en impuestos. Es ciudadano mexicano, y habla inglés con fluidez. El señor Salazar reside en la Ciudad de México.

## Andrés García Fajer

El señor García es la cabeza del Área de Riesgos de PREI Latam. Sus funciones incluyen el control, la mitigación y la eliminación de los diferentes tipos de riesgos asociados a los fondos. Como Director de Riesgos, evalúa los riesgos mediante una estrecha supervisión y cooperación con los responsables de otras unidades de negocio; es directamente responsable por los supervisores de las áreas de seguros, riesgos ambientales y seguridad. Esta posición se ocupa de los riesgos tangibles, tales como: seguros, fianzas, seguro de título, riesgos ambientales, riesgos operacionales, auditorías, archivo electrónico y seguridad personal. Además de lo anterior, el Director de Riesgos proporciona apoyo al área corporativa en relación con los asuntos de gobierno, relación con fiduciarios y la estructuración de fondos. Antes de convertirse en Director de Riesgos, el señor García trabajó en la plataforma industrial de PREI y en el área corporativa. Antes de unirse a PREI, el señor García trabajó en ACE Seguros S.A., como administrador de cuentas multinacionales para México, Centroamérica y el Caribe. El señor García es egresado de la carrera de Relaciones Internacionales del Instituto Tecnológico Autónomo de México (ITAM). El señor García es ciudadano mexicano y español,

habla inglés con fluidez y tiene conocimiento en los idiomas francés y portugués. El señor García reside en la Ciudad de México.

#### Roberta Maia

La licenciada Maia es Directora de Operaciones para PREI Latam. Bajo dicho cargo, es responsable de la administración de las operaciones de las oficinas de PREI Latam a lo largo de dicha región, estableciendo sistemas para control financiero, desarrollando reportes que permitan planeación financiera, planeación estratégica y presupuestación, supervisando los aspectos de recursos humanos de PREI Latam y organizando los viajes de inversionistas. Sus deberes incluyen la preparación de presupuestos de operación anuales, llevar a cabo todos los pagos relacionados con las oficinas, supervisar la contabilidad y reporte mensual de las oficinas de PREI Latam, el mantenimiento de planes de inversión a largo plazo, administrar la relación con proveedores, terceros prestadores de servicios y administrar el equipo de PREI Latam. La licenciada Maia fue la receptora del premio *Anderson Scholars Award* para el periodo 2002-2003. Dicho premio se otorga a los estudiantes de la Universidad de Florida que destacan en sus estudios durante su estancia en la Universidad. También ha recibido varias becas para sus estudios universitarios incluyendo la *Florida Scholars Award*. Durante sus estudios universitarios mantuvo posiciones de administración en diversas asociaciones estudiantiles tales como *Golden Key International Honor Society*, *Minority Business Society*, *International Business Society* y *Florida Women in Business*. La licenciada Maia obtuvo su licenciatura en administración, graduándose *cum laude* y dentro del 5% (cinco por ciento) más alto de su generación, y una Maestría en Negocios Internacionales de la Universidad de Florida en Gainesville, Florida. La licenciada Maia es ciudadana brasileña, y habla inglés, portugués y español con fluidez. La licenciada Maia reside en Río de Janeiro, Brasil.

#### Diogo Mello

El señor Mello es Tesorero de PREI Latam. Los deberes del señor Mello incluyen la administración de efectivo de todos los fondos, incluyendo requerimientos de fondeo de capital (*capital calls*), distribuciones operativas, retornos de capital, preparación de notificaciones a los inversionistas, y control de gastos ordinarios y extraordinarios. El señor Mello también es miembro del Comité de Administración para Latinoamérica, Comité de Auditoría y Junta de Consejería. Antes de ingresar a PREI, el señor Mello fue auditor senior en Deloitte durante cuatro años, colaborando en el departamento de seguros y teniendo a desarrolladores de bienes raíces, instituciones financieras y hoteles como clientes. El señor Mello tiene título de Contador por la Universidad Estatal de Río de Janeiro y un MBA en Finanzas de IBMEC. El señor Mello es ciudadano brasileño, y habla inglés, portugués y español con fluidez. El señor Mello reside en Rio de Janeiro.

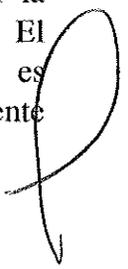


## Andrea González

Andrea González es Oficial de Cumplimiento (*Compliance Officer*) de PREI Latam. Es responsable de identificar, evaluar, administrar y comunicar los riesgos de cumplimiento de PREI Latam. Las responsabilidades de la licenciada González incluyen el diseño y aplicación de procesos que permitan a la compañía llevar a cabo sus actividades de negocios en cumplimiento con todas las leyes y regulaciones aplicables, tales como, SOX, FCPA y medidas para la prevención de lavado de dinero, así como la implementación de las políticas corporativas de PREI. Antes de incorporarse a PREI, la licenciada González trabajó en PepsiCo International México, S. de R.L. de C.V. como gerente jurídico en el área de Contratos y Soporte de Negocios, en donde apoyó y asesoró a las áreas de negocios en la redacción, revisión y celebración de todo tipo de contratos, pero especializándose principalmente en materia de competencia económica e inmobiliaria (incluyendo el arrendamiento de las nuevas oficinas corporativas del grupo PepsiCo en Bosques de las Lomas, en el que todas las unidades de negocio del grupo se integraron (Quaker, Gamesa, Sabritas, Gatorade y Pepsi)). Asimismo, la licenciada González fue responsable de la implementación, administración y capacitación de empleados respecto de políticas internas que incluían el Código de Conducta, prácticas anti-corrupción, programas de confidencialidad y el lanzamiento en la región de Latinoamérica del programa *Speak Up*, un programa de ética y su línea de asistencia y denuncias para violaciones a las políticas de PepsiCo. Previo a dicho cargo, la licenciada González fue asociada en el despacho Jáuregui, Navarrete y Nader, S.C., uno de los despachos jurídicos más grandes y prestigiados de México, en el que se especializó en temas corporativos y regulatorios de entidades financieras tales como bancos, aseguradoras, afianzadoras y arrendadoras financieras, incluyendo la presentación de informes y reportes ante las autoridades mexicanas, así como procesos de fusión y escisión de dichas entidades. Andrea González es licenciada en derecho por la Universidad Iberoamericana, A.C. (2003). Asimismo obtuvo un diplomado sobre Introducción al Derecho Inglés y Europeo de *The London School of Economics and Political Science*, y ha participado en diversos seminarios sobre competencia económica, anti-corrupción y lavado de dinero. La licenciada González es mexicana, habla inglés y español con fluidez y mantiene un nivel intermedio de francés. La licenciada González reside en la Ciudad de México.

## Juliana Quadros

Juliana Quadros es la Directora de Sistemas de PREI Latam. Es responsable de identificar, analizar y recomendar sistemas que mejoren la eficiencia de los procesos internos de la empresa. También es responsable de monitorear a los sistemas actualmente utilizados por PREI Latam y de la implementación y administración del software y hardware utilizados. Las responsabilidades de la licenciada Quadros también incluyen coordinar los diferentes grupos de Prudential para garantizar que las políticas de sistemas y de seguridad de Prudential sean respetadas y aplicadas en las actividades diarias de la empresa y también de administrar la mayor parte de los proyectos de tecnología que tengan como participante a PREI Latam. El sistema de administración de propiedades utilizado por PREI Latam, MRI, también es responsabilidad de la licenciada Quadros que coordina internamente y externamente



capacitaciones, implementación de los diferentes módulos, actualizaciones, cambios del sistema, funciones y reportes. Antes de incorporarse a PREI, la licenciada Quadros trabajó en Compañía Profesionales de Bolsa, en Bogotá, Colombia con el Director de Administración de Portafolios. Trabajó como *trader* de bonos gubernamentales y también era responsable por actividades relacionadas con el área operacional, riesgo, transacción y contabilidad. Previo a dicho cargo la licenciada Quadros trabajó por tres años en Eze Castle Software, una empresa de BNY ubicada en Boston, Massachusetts como Analista de Negocios Senior y era responsable por la implementación de los sistemas de administración de portafolios y sistemas de intercambio en varias firmas de *hedge funds*. A diario la licenciada Quadros trabajó de manera cercana con profesionales de inversiones y administración de compraventa de activos de los *hedge funds* para entender las necesidades de negocio específicas y desarrollar junto con el área de tecnología los cambios necesarios con la finalidad de incorporarlos al sistema de administración de órdenes de los *traders*. Sus responsabilidades incluían también coordinar proyectos relacionados con los diferentes sistemas de contabilidad, plataformas de intercambio electrónicas y base de datos SQL. La licenciada Quadros era responsable por capacitar a los nuevos analistas de negocio junior. La licenciada Quadros se graduó de Boston University en mayo de 2001 y tiene cuenta con una licenciatura en administración con especialidad en finanzas y negocios internacionales. Actualmente la licenciada Quadros está cursando el MBA de Finanzas en IBMEC. La licenciada Quadros es brasileña y habla inglés, portugués y español con fluidez. La licenciada Quadros reside en Rio de Janeiro, Brasil.

### *Perfil de Clientes*

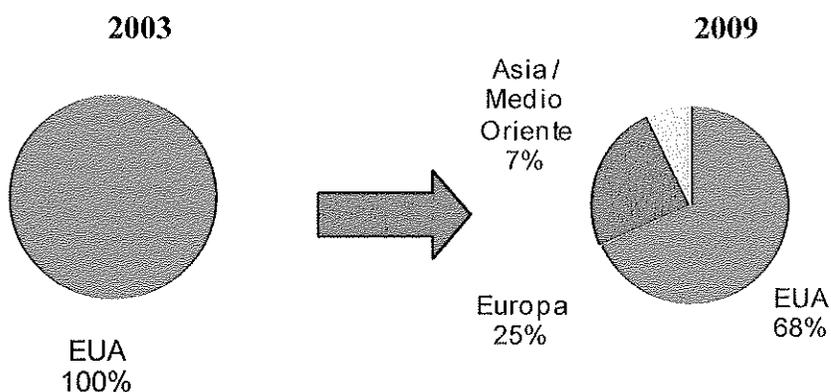
En México, PREI invierte el capital de más de 20 (veinte) inversionistas institucionales extranjeros, algunos de los cuales representan a los sectores más influyentes dentro del mundo de la administración de activos, incluyendo:

- fondos de pensiones;
- fondos de inversión privados;
- aseguradoras;
- fondos soberanos;
- cajas de ahorro;
- fundaciones; y
- fondos creados a través de donaciones (*endowments*).

Siendo una empresa americana, PREI comenzó sus operaciones en México con el 100% (cien por ciento) de sus inversionistas siendo americanos. Sin embargo, conforme ha crecido su historial de inversión y los casos de éxito se han esparcido por el mercado, PREI ha ido diversificando su base de clientes hacia una mezcla mas balanceada en términos de tipo de inversionista y en su nacionalidad.



Gráfica 1: Evolución del Perfil de Inversionistas de PREI



Fuente: PREI

### *El Modelo de Negocio*

Atendiendo a las necesidades de sus clientes, PREI diseña la estructura de inversión en base al perfil de sus clientes y tomando en cuenta que dos o más inversionistas distintos pudieran coexistir en la misma estructura. Es por esto que PREI procura mantener sus estructuras de inversión lo suficientemente simples y eficientes.

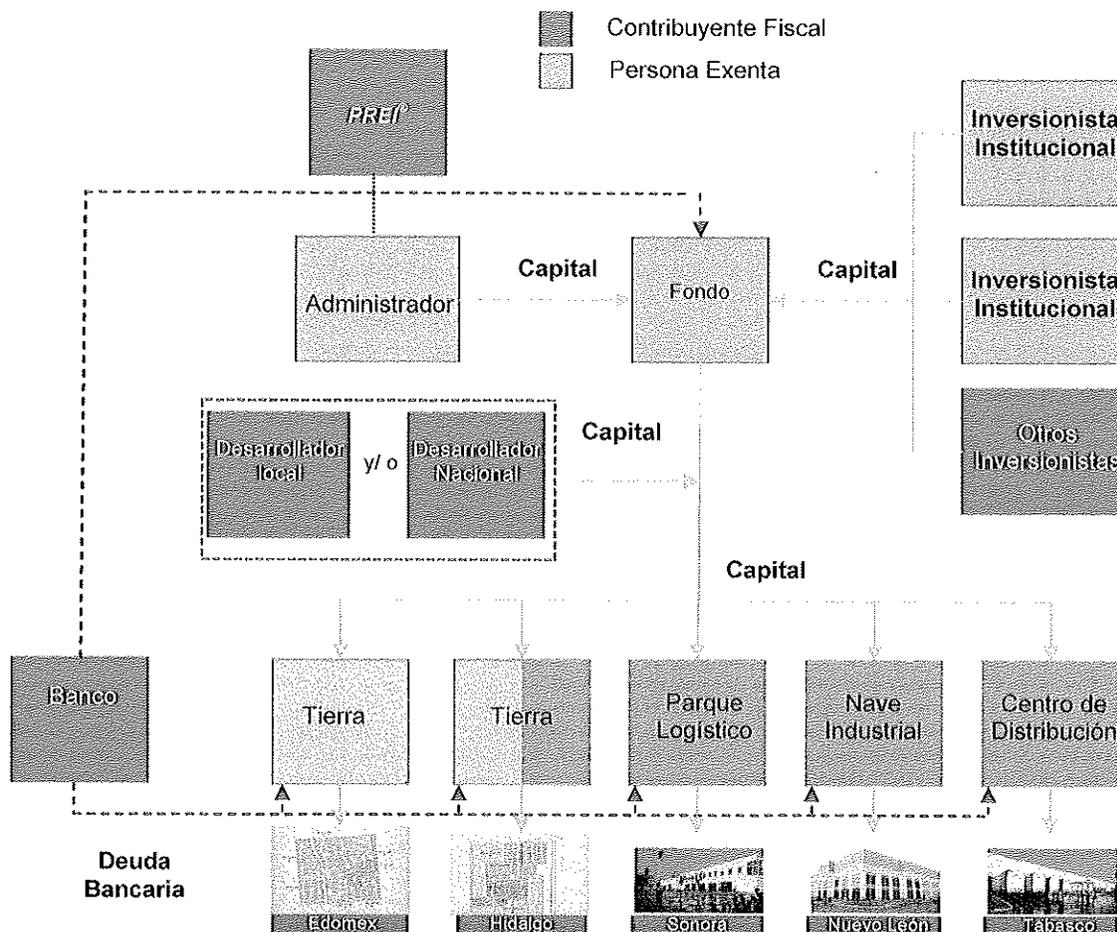
En general, la típica estructura utilizada por PREI, contempla tanto a inversionistas exentos como a inversionistas contribuyentes, invirtiendo en una serie de vehículos diseñados para aprovechar las ventajas que algún inversionista pudiera tener.

PREI, como administrador, lleva el liderazgo no solo en la estructuración de los vehículos de inversión, sino que es el coordinador de que las numerosas partes del proceso ejecuten sus labores de manera ordenada y exitosa. Adicionalmente, PREI lleva consigo a sus Socios Desarrolladores, los cuales proveen su conocimiento, experiencia y habilidades al proyecto, mejorando las probabilidades de éxito de los proyectos adquiridos.

A la par de los procesos anteriores, PREI origina, estructura, negocia y obtiene los financiamientos necesarios para el adecuado desarrollo de los proyectos.

Finalmente, PREI, produce y negocia la salida de las inversiones realizadas.

Gráfica 2: Modelo de Negocio Típico de PREI



Fuente: PREI

### El Comité de Inversión

El comité de inversión de PREI Latam está conformado por ocho ejecutivos de PREI a nivel global con vasta experiencia en la adquisición, operación y funcionamiento de los distintos mercados inmobiliarios mundiales. El comité de inversión sesiona ordinariamente cada cuarenta y cinco (45) días naturales para atender el vasto flujo de inversiones generadas por los siete fondos existentes de PREI Latam y sesiona extraordinariamente cuando se presenta alguna transacción que requiera de atención especial y/o inmediata.

Valentina Villa (Directora Jurídica de PREI Latam), Andrea González (Oficial de Cumplimiento) y Fernando Pacheco (Cabeza de Evaluación de Inversiones y Valuaciones de PREI Latam) (cuya información biográfica puede ser consultada en el inciso h) "Administradores u operadores" del Capítulo 3 "Estructura de la Operación" de este Prospecto) participan en el Comité de Inversión PREI Latam con voz pero sin voto.

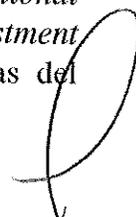
A continuación se presenta la información biográfica de los miembros del Comité de Inversión PREI Latam, además de Roberto Ordorica, Paulo Gomes, Maite Igareda, Francisco Andragnes y Adrian Ashkenazy (cuya información biográfica puede ser consultada en el inciso h) “*Administradores u operadores*” del Capítulo 3 “*Estructura de la Operación*” de este Prospecto):

#### J. Allen Smith

El señor Smith es el Presidente del Consejo de Administración de PREI, el negocio de administración de inversiones en bienes raíces y de asesoría de Prudential Financial Inc. PREI ofrece un amplio rango de oportunidades de inversión y de servicios de administración de inversión a través de unidades operativas especializadas en los Estados Unidos de América, Europa, Asia y Latinoamérica. El señor Smith ha estado con Prudential por más de 20 años, supervisando en fechas recientes las operaciones de PREI en los Estados Unidos de América. Anteriormente dirigió las principales actividades de inversión de PREI, incluyendo su portafolio de capital en bienes raíces, una serie de fondos cerrados para inversionistas institucionales alemanes y un producto de Prudential para planes definidos de contribución conocido como *Prudential Retirement Real Estate Fund* (PRREF). También es miembro de los comités de Administración de Negocios y de Inversiones de PREI. Durante su carrera en Prudential Financial, el señor Smith ha ocupado cargos en administración de portafolios, administración de activos, investigación de capital, finanzas corporativas, planeación estratégica y administración. Previo a su ingreso a Prudential, el señor Smith trabajó como asistente del director financiero de Wyndham Hotel Company. El señor Smith recibió su título de licenciatura en sociología de la Universidad de Cornell en 1980, y obtuvo su título de maestría en 1986 de la Escuela de Administración Hotelera de Cornell. El señor Smith es miembro de PREA y del *Urban Land Institute* y funge como miembro de la Junta de Consejería del Programa de Bienes Raíces de la Universidad de Cornell.

#### Dale H. Taysom

El señor Taysom ingresó a Prudential en 1977. Es actualmente Director Administrativo de PREI y es la cabeza de Operaciones Globales. Lo anterior incluye responsabilidades para adquisiciones domésticas y disposiciones sobre todos los portafolios institucionales actualmente administrados por PREI. El señor Taysom asumió este cargo en 2007 y anteriormente fue la cabeza de Operaciones en Estados Unidos de América de 1993 a 2007. Es miembro del Comité de Inversiones de PREI (tanto en los Estados Unidos de América como a nivel internacional) y miembro del Comité de Administración Global. Las asignaturas previas del señor Taysom con Prudential han incluido responsabilidades por la originación de préstamos hipotecarios, administración de activos, adquisiciones, ventas, desarrollo y administración de portafolios. Ha trabajado en las oficinas de Prudential en Miami, Denver, Nueva York, Newark y Atlanta. Es miembro del *Urban Land Institute*, miembro del Consejo de Administración del *National Multi-Housing Council* y miembro del *National Association of Real Estate Investment Managers*. El señor Taysom recibió sus títulos de licenciatura y maestría en finanzas del Instituto de Tecnología de Rochester.



David Bradford

El señor Bradford ingresó a PREI en noviembre de 1995 y es actualmente el Jefe de Riesgos e Inversiones Globales. Sus principales responsabilidades incluyen la supervisión de los procesos de inversión, monitoreo de riesgo dentro y a lo largo de los portafolios de inversión de la firma y dirige el desarrollo de las estrategias emergentes de inversión de la firma. De enero 2005 a noviembre de 2009, el señor Bradford fue responsable de desarrollar y administrar el fondo principal abierto de propiedades a perpetuidad de Prudential en Europa. De enero de 2003 a enero de 2005, fue cabeza de las operaciones de inversión no-estadounidenses de Prudential con responsabilidad general en Europa, Asia y Latinoamérica y de noviembre de 1995 a diciembre de 2002, el señor Bradford fue administrador de portafolio senior para uno de los fondos principales de Prudential abiertos de capital en bienes raíces en Estados Unidos de América. Como parte de sus deberes principales el señor Bradford es miembro de los cuatro Comités de Inversión regionales de la firma y es Miembro del Comité de Administración Global de la misma. Previo a su ingreso a Prudential, el señor Bradford fue Vicepresidente Senior en Administración de Portafolio en Equitable Real Estate. Su estancia de trece años en Equitable también incluyó cargos relacionados con la venta de servicios de administración de inversiones a inversionistas institucionales. El señor Bradford es el autor principal del ensayo “*Return Attribution for Commercial Real Estate Investment Management*” al cual se le otorgó el premio *ARES Manuscript* en 2002 por mejor ensayo publicado en el *Journal of Real Estate Portfolio Management*. El señor Bradford es miembro de AFIRE y Urban Land Institute y anteriormente fue Miembro del Consejo de NCREIF. El señor Bradford cuenta con un título de licenciatura *magna cum laude* en 1974 de Brockport College y una Maestría en Administración de Empresas de la Universidad de Harvard obtenida en 1982. Durante dichos años sirvió como Oficial en la Marina de los Estados Unidos de América.

Los miembros del comité de inversión de PREI Latam podrán ser remplazados de tiempo en tiempo por ejecutivos de PREI con vasta experiencia en la adquisición, operación y funcionamiento de los distintos mercados inmobiliarios mundiales.

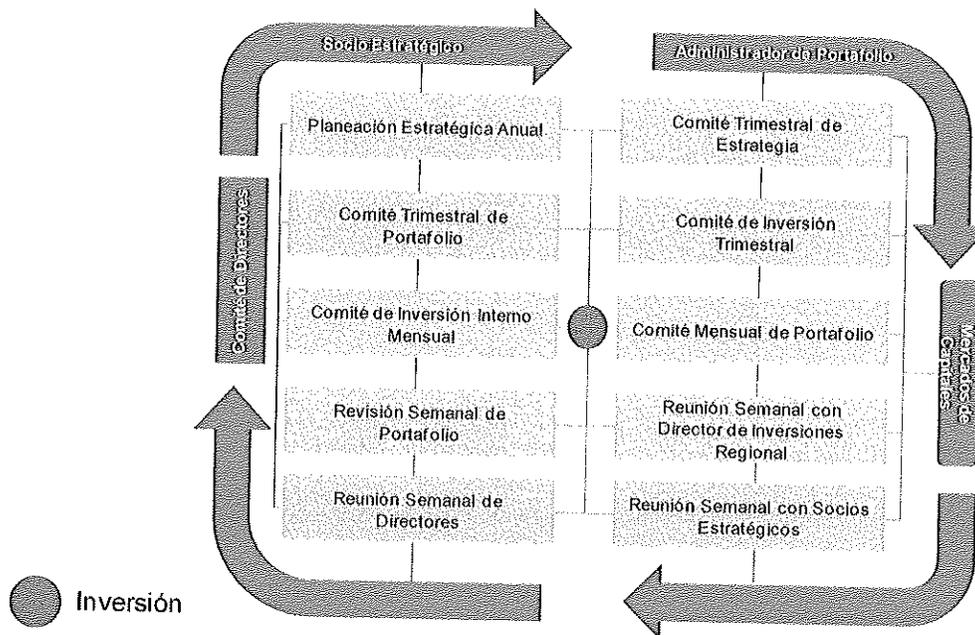
#### *Proceso de Administración de Inversiones*

La larga experiencia de PREI en la administración de activos inmobiliarios, lo han llevado a estandarizar una serie de procesos internos y externos los cuales están diseñados para sistematizar el éxito de las inversiones realizadas.

A continuación se presenta un diagrama en el cual se pueden ver los 10 comités y reuniones distintos por los cuales pasa cada proyecto continuamente a lo largo de su vida y los cuales se alimentan de los distintos puntos de vista tanto de PREI como de los socios desarrolladores y los mercados de capitales.



Gráfica 3: Procesos de Administración de Inversiones de PREI



Fuente: PREI

### Filosofía de Inversión

A continuación se describe la filosofía de inversión general y de procesos utilizada por PREI en los siete fondos que administra a la fecha:

La plataforma global de PREI, con operaciones en los Estados Unidos de América, Europa, Asia y Latinoamérica utiliza una filosofía consistente, enfocada en un 100% (cien por ciento) al cliente y con los más altos estándares fiduciarios.

La filosofía de inversión de PREI puede resumirse con los 5 siguientes principios:

*Enfoque al Cliente:* Los objetivos, restricciones, tolerancia de riesgos, rendimientos y otros requisitos de inversión del cliente deben ser completamente comprendidos y centrales a toda estrategia, portafolio y decisiones de inversión.

*Ejecución Local:* Las inversiones inmobiliarias son altamente dependientes de la presencia local, conocimientos y contactos en el mercado objetivo. Es por esto que PREI busca socios desarrolladores de la mejor calidad en cada tipo de activo que administra para asegurar un profundo conocimiento del mercado y la adecuada ejecución en cualquier actividad relacionada a los proyectos.

*Análisis de Financiamiento / Riesgo:* La identificación, el entendimiento y la mitigación de los riesgos inherentes a la inversión son pasos fundamentales para cualquier



operación. Esto es particularmente cierto en el sector inmobiliario privado, dada la escasez de información disponible y de las grandes variaciones en datos de mercado a mercado. PREI cree que su presencia local, su red de socios desarrolladores, su experiencia adquirida y la información almacenada a lo largo de sus años de operación en los distintos sectores inmobiliarios en México, lo convierte en un líder natural del mercado. El manejo de la información a dicha escala, le permite tomar cada vez mejores decisiones de inversión en representación de sus clientes.

*Revisión por Equipo:* La ejecución superior se obtiene a través de un acercamiento a la inversión en equipo en la que varios grupos (operaciones, administración de activos e investigación) revisan y vetan oportunidades de inversión al aportar su pericia particular y su conocimiento base a conllevar.

*Acercamiento Operacional:* Es imperativo ser una fuente confiable, razonable y responsiva de capital para los jugadores en el mercado. Este acercamiento con los jugadores de mercado les asegura a los clientes de PREI el acceso a múltiples oportunidades de inversión que a menudo no son asequibles por el gran público inversionista.

#### *Red de Socios Desarrolladores*

PREI cree que el mercado inmobiliario es esencialmente un negocio de presencia local y de experiencia local. Conocimientos, contactos y experiencia son básicos para el éxito. Esto es particularmente cierto en las inversiones que normalmente ejecuta PREI, en las que la actividad local es central para la creación de valor (esto es el desarrollo y rehabilitación de naves industriales). En este sentido, PREI forma sociedades estratégicas con desarrolladores del más alto nivel, para acceder así al conocimiento especializado (*expertise*) local. Adicionalmente, dichas sociedades estratégicas también cumplen uno o más de los siguientes objetivos clave dentro del esquema de PREI:

- Obtener acceso privilegiado a una serie de operaciones privadas, las cuales no estarían disponibles de ninguna otra manera en el mercado abierto.
- Adquirir pericia operativa que no está disponible dentro de la empresa y que se considera importante para la administración de riesgo en un tipo de propiedad dado.
- Reducir la exposición a grandes propiedades que creen un riesgo excesivo de un solo activo.
- Reducir el riesgo por medio de la estructuración (por ej. colocar el capital de los socios desarrolladores en una posición de primera pérdida o de proveer un rendimiento con un *look-back* a la inversión de PREI) o a través de garantías (de terminación, de costos, etc.).



A través de varios años de experiencia en la realización de inversiones a través de sociedades estratégicas, PREI cree que los controles necesarios para la efectividad de la sociedad son: 1) la aprobación de presupuestos, planes y contratos de arrendamiento, gastos de capital y otras decisiones mayores; 2) control sobre la venta, el financiamiento y el refinanciamiento de los proyectos; 3) mecanismos viables para disolver la asociación empresarial; y 4) la alineación de incentivos financieros de los socios por medio de la correcta estructuración de los flujos del proyecto.

Los socios desarrolladores sirven al menos uno de los mercados objetivos del Fideicomiso PRUMEX Industrial III. De igual manera, PREI apalancará la red de socios desarrolladores para identificar oportunidades de inversión para el Fideicomiso PRUMEX Industrial III, en todo México.

El Fideicomiso PRUMEX Industrial III se enfocará principalmente en Inversiones que puedan obtener un interés controlable. Si la minoría de intereses en una Inversión se adquiere, el Fideicomiso PRUMEX Industrial III generará la significativa influencia requerida sobre las decisiones de administración, incluyendo la organización de eventos de liquidez.

#### *Administración del Portafolio*

PREI provee sus servicios de administración de inversión inmobiliaria por medio de equipos dedicados de administración por portafolio. Cada equipo cuenta con al menos una persona dedicada exclusivamente a llevar la relación con cada socio desarrollador del portafolio, los cuales le reportan al director del portafolio. La dedicación implícita de esta estructura le permite a cada persona estar enfocada en la sociedad a su cargo y en supervisar todos los aspectos de las operaciones que se realizan en los proyectos de dicha sociedad. La estrategia de adquisición, desarrollo y venta de las propiedades es un reflejo de una adecuada diversificación de portafolio. Adicionalmente, PREI liga el desempeño de cada uno de sus empleados al éxito de las propiedades individuales de las sociedades y del portafolio en su totalidad, alineando así los incentivos hacia el beneficio de sus clientes.

#### *Proceso de Toma de Decisiones de Inversión*

Antes de realizarse, cada inversión individual debe ser presentada por el director del portafolio correspondiente ante el comité de inversión interno de PREI, compuesto por el director de inversiones, el director de estrategia y el director financiero y una vez aceptada, deberá de ser aceptada por el director general de PREI. Finalmente, el Comité de Inversión del Fondo debe aprobar las inversiones. El Comité de Inversión del Fondo está formado por de profesionales de alto nivel que cuentan con gran experiencia en los mercados de capitales, economía, finanzas corporativas y administración del portafolio.



## *Administración de Riesgos*

PREI administra los riesgos de inversión o de negocios a través de varios procedimientos de control los cuales son acatados a los niveles necesarios.

Primeramente, Prudential tiene un equipo interno de auditoría que opera independientemente del de PREI. Este equipo efectúa auditorías a todas las unidades de negocios de Prudential, incluyendo a las de PREI. El equipo de auditoría revisa las operaciones de cada área funcional de PREI y ejecuta pruebas de conformidad con las políticas y los procedimientos establecidos a nivel global. Dicho equipo verifica su reporte de auditoría con el director general de cada unidad de negocios.

Adicionalmente, PIM mantiene un comité formal de asesoría de riesgos que revisa todos los materiales de riesgo con respecto a sus unidades de negocio, incluyendo operaciones de tesorería, de contaduría, de comercialización, tributaria y legal.

Por otro lado, PIM mantiene un equipo de *compliance* (es decir, cumplimiento de políticas y procesos internos), en las oficinas de PREI en Estados Unidos de América, Europa y Asia. Estos grupos de *compliance* trabajan de cerca con la dirección legal de Prudential y de PREI para asegurar que todos los requisitos reglamentarios relacionados con la administración de los clientes de PREI estén enteramente satisfechos y que todo material escrito utilizado para la comercialización de productos o servicios sea revisado y este conforme a la reglamentación aplicable a cada cliente en particular.

En términos de riesgos de inversión inmobiliaria, un equipo de inversionistas profesionales experimentados maneja el día a día de los fondos de PREI. Estos equipos, que incluyen a profesionales en transacción, evalúan y administran los riesgos de inversión dentro de los portafolios de PREI. Los comités de inversión de PREI revisan y aprueban cada transacción importante. Adicionalmente, los comités de inversión de PREI revisan trimestralmente cada portafolio a detalle y evalúan el “plan de negocios” del año siguiente. Asimismo, el equipo contable (i) revisa mensualmente los estados financieros de cada propiedad en particular en busca de inconsistencias y/o variaciones significativas en los presupuestos de periodos anteriores; y (ii) conduce revisiones periódicas *in situ* de las propiedades y de los libros contables de los socios desarrolladores. Durante estas visitas, los documentos y procedimientos serán examinados y probados para confirmar que cumplen con los requisitos de PREI y de sus clientes. El personal del Socio Desarrollador será entrevistado durante estas visitas para evaluar sus capacidades y la familiaridad que tengan con las propiedades y sus distintas problemáticas. Los procedimientos de control utilizados por las unidades operativas de PREI son examinadas periódicamente por el área de administración de riesgos de Prudential para asegurar su continua efectividad y para recomendar retoques de afinación en donde sea necesario.

Al mismo tiempo, las actividades contables, transaccionales y de servicios operativos están sujetas a auditorías internas y a auditorías externas independientes. Finalmente, todas las

actividades funcionales de PREI en nombre de los clientes del fondo (i.e., adquisiciones, ventas, reportes, etc.) siguen los procesos desarrollados y probados por PREI a lo largo de los años y las cuales han sido desarrolladas siguiendo estrictas premisas de transparencia y control.

A la fecha, PricewaterhouseCoopers, S.C., realiza las auditorías anuales a todos los programas de inversión basados en México de PREI.

### *Investigación*

Cualquier estrategia de inversión de PREI se encuentra fundamentada en una profunda investigación de mercado. El departamento de Investigación de Mercado actualmente cuenta con 18 (dieciocho) profesionales de tiempo completo, incluyendo a tres doctores en economía y cuatro analistas certificados financieros, con vasta experiencia en materia inmobiliaria, en mercados de capitales, finanzas corporativas, economía y métodos cuantitativos.

Con especialistas basados en los Estados Unidos de América, Europa, Asia y Latinoamérica, la investigación de mercados apoya la administración de los distintos portafolios, la actividad transaccional y las estrategias de desarrollo de los proyectos individuales. Aunado a la investigación particular, la división de investigación de mercados gasta más de \$1,000,000.00 Dólares (Un millón de Dólares) cada año para tener acceso a las mejores bases de datos y estudios de mercado existentes en el mercado.

Bajo la dirección del Dr. Youguo Liang, la división de investigación de mercados de PREI estudia las tendencias económicas, demográficas y sociales para ayudar a formular y a actualizar las premisas de inversión de los distintos portafolios. En este sentido, la división regularmente produce reportes de investigación para las publicaciones más prestigiadas de la Industria. Algunas publicaciones recientes incluyen “*U.S. Apartment Market: Between the Long and Short Run*” y “*Adding Value in a Down Market*”, los cuales resumen los tres elementos generales para agregarle valor a una inversión inmobiliaria - física, financiera y operativa- que los inversionistas pueden utilizar para aumentar sus niveles de rendimientos. Este tipo de investigación le ha ganado a la división el respecto de la industria y sus estudios han sido claves en la identificación de tendencias de mercado que puedan influenciar las condiciones locales y el desempeño de inversiones individuales. La división de investigación de mercados también apoya la estrategia de los portafolios y de las funciones de administración directamente al proveer análisis calificados de diversificación de portafolios, de desempeño de las propiedades y de los mercados.

El equipo de investigación trabaja de cerca con los administradores del portafolio para desarrollar y actualizar estrategias de portafolio específicas para las necesidades particulares del cliente. Ejemplos específicos de cómo se integra esta investigación en el portafolio de procesos de construcción incluyen (i) el uso de una diversificación económica para apoyar las estrategias de diversificación geográfica y de diversificación por tipo de propiedad y (ii) el análisis de las atribuciones específicas del portafolio. La división de investigación de mercados

de PREI fue pionera en el desarrollo y aplicación de estos dos importantes conceptos al manejar portafolios inmobiliarios.

Para cada transacción potencial identificada por las áreas de negocio, la división de investigación regional produce un análisis específico a la propiedad, incluyendo estudios económicos y demográficos, así como también modelos de demanda, de absorción, de ingresos previstos, de vacancia y de crecimiento estimado de renta. En este sentido, cada miembro del comité de inversión de PREI recibe reportes de investigación antes de sesionar.

La aplicación de la investigación de PREI no termina con la adquisición de un activo. Los administradores de portafolio cuentan con el mismo tipo de información para preparar y actualizar los planes estratégicos de cada propiedad específica.

La división de investigación de PREI le permite dar a los clientes la mejor asesoría sobre las oportunidades de inversión, generando así el más alto nivel de satisfacción.

#### *Origenación de Oportunidades de Inversión*

PREI invierte \$1,000,000,000.00 Dólares (Mil millones de Dólares) o más cada año y lo logra enfocándose en la construcción de relaciones con verdaderos propietarios de terreno, socios desarrolladores y operadores. Es por esto que se ha ganado la reputación como fuente segura e inteligente de capital y con profesionales de inversión altamente calificados. Esta reputación le ha permitido a PREI obtener el acceso a canales directos de tratos con propietarios que de otra forma no estarían disponibles en un mercado más amplio. Estas líneas directas de negocios crean grandes eficiencias en la inversión del capital del cliente. El equipo negocios de PREI busca de manera proactiva la integración de nuevas inversiones, principalmente a través de negociaciones directas con propietarios y desarrolladores más que a través de procesos de subasta-remate. En los últimos 7 años, el equipo de negocios de PREI ha cerrado más de 300 operaciones y más de 75% (setenta y cinco por ciento) de éstas fueron negociadas directamente.

PREI busca transformarse en la fuente de capital preferida del desarrollador/propietario basándose en el conocimiento de mercados locales y la creatividad en la estructuración de operaciones que cumplen con los requisitos de ambas partes.

PREI considera que el acercamiento basado en las relaciones produce resultados superiores a los obtenidos a través de procesos de subasta-remate.

#### *Due Diligence*

La minuciosa revisión de los aspectos, legal, fiscal, ambiental, potenciales riesgos y de negocios de cada una de las operaciones en las que invierte PREI, mitiga posibles contingencias futuras al mismo tiempo que solidifica el entendimiento estratégico de los proyectos. Es por esto que PREI, directamente y/o a través de sus asesores, evalúa y encuentra

soluciones a todos los riesgos inherentes al proyecto y a la contraparte antes de cerrar la transacción. Los riesgos que surjan de dichas revisiones se solucionan contractualmente en la adquisición y/o en la estructuración de la transacción. PREI utiliza una amplia red de “proveedores preferidos” para dichas revisiones, agregándole mayor certidumbre al proceso. Estas empresas han trabajado por muchos años junto a PREI y entienden las necesidades y los procesos.

Adicionalmente, PREI cuenta con un experto en temas ambientales con más de 33 años de experiencia y un equipo local en cada unidad de negocios.

### *Adquisiciones*

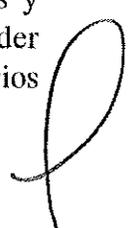
PREI ha creado un proceso de adquisiciones que puede sostener altos volúmenes de inversión cuidando al mismo tiempo los riesgos de cada transacción y al dirigirse a esos riesgos en el proceso de estructuración.

Los principales éxitos de estos procesos, que han ido evolucionando en los últimos años, se basan en 3 factores importantes:

- Los procesos de inversión se manejan por el administrador de portafolio. El administrador de portafolio es el responsable de las adquisiciones que se hacen;
- El equipo transaccional tienen vasta experiencia en la estructuración y negociación de inversiones; y
- Cada inversión pasa por al menos tres niveles de aprobación antes de ser aprobados.

El proceso de identificación de adquisiciones potenciales comienza con un claro entendimiento de las necesidades de cada portafolio. Por ejemplo, los miembros del equipo transaccional se reúnen frecuentemente con los administradores de portafolio para abordar y documentar las necesidades de inversión de cada portafolio. Estas necesidades se traducen en “órdenes de compra” para el equipo transaccional, detallando preferencias para tipos de propiedad, expectativas de rendimientos, tamaños y estructuras de los cierres. Estas “órdenes” a su vez son comparadas con las oportunidades de inversión disponibles en los mercados.

Las oficinas regionales de PREI cuentan con profesionales transaccionales con un profundo conocimiento de todos los principales mercados en su territorio geográfico. Además, cada uno cuenta con una red extensiva de relaciones con los dueños clave, los corredores inmobiliarios y los desarrolladores en los distintos mercados. Los profesionales transaccionales han trabajado en sus regiones por un periodo promedio de cinco a diez años y tienen vasta experiencia en la negociación y cierre de propiedades de oficina, comerciales, industriales, de residenciales y hoteleros. Los profesionales transaccionales se organizan geográficamente para mejor entender los factores económicos que impulsan cada mercado y las fuerzas y debilidades de varios



mercados locales. También, las relaciones que se crean con los propietarios, desarrolladores y corredurías a lo largo de los años son clave como fuentes potenciales de operaciones futuras.

Mientras que ocasionalmente PREI compra y vende propiedades por medio de corredores inmobiliarios, más del 75% (setenta y cinco por ciento) de las inversiones de PREI desde 1998 han sido efectuadas por medio de relaciones directas con los dueños o desarrolladores de los proyectos. En la mayoría de estos casos, el dueño o desarrollador busca dinero inteligente y con la reputación necesaria para optimizar los procesos de desarrollo y ventas. Sin duda alguna, estas relaciones producen múltiples oportunidades de inversión.

De lo anterior se desprende que el negocio de PREI es altamente replicable y en consecuencia prueba el verdadero valor de las relaciones de largo plazo establecidas.

Una vez que los profesionales transaccionales identifican la oportunidad, se crea un resumen de inversión, el cuál delinea la propiedad, su ubicación, sus proyecciones ingresos y costos, la estructura financiera, su potencial y los mayores riesgos de inversión y operación. Posteriormente, el administrador de portafolio correspondiente le propone la adquisición potencial al comité de inversión interno y en caso de ser aprobado se continúa con la revisión, negociación y estructuración preliminar para después ser presentado en su versión final ante el comité de inversión oficial.

Al mismo tiempo que se está preparando el resumen de inversión, el equipo de investigación de mercados realiza diversos análisis de viabilidad de mercado para validar o modificar los supuestos de inversión estimados por el administrador de portafolio y los equipos transaccionales antes de ser presentado a los distintos comités de inversión.

Después de ser aprobado, el equipo transaccional, junto con los administradores de portafolio y el socio desarrollador, finalizan el acuerdo de compra, llevan a cabo las últimas diligencias y cierran la transacción. Los asesores externos, realizan la mayoría de las revisiones legales, ambientales y técnicas que son necesarias para mitigar los riesgos de inversión.

### *Administración de Activos*

El enfoque a la administración de activos de PREI es una extensión natural de la adquisición de activos del portafolio. La administración de activos está asignada en portafolios específicos y recaen dentro de la responsabilidad directa del administrador de portafolio.

Cuatro componentes directivos forman parte de la administración de activos de PREI:

- Planes estratégicos de desarrollo y de ventas;
- Supervisión de los administradores de las propiedades y de sus socios operacionales;



- Asegurar el cumplimiento de los sistemas y procedimientos de contaduría e información establecidos dentro de PREI; y
- Monitorear el desempeño de las propiedades y actuar conforme sea necesario.

Se preparan y mantienen planes estratégicos para cada propiedad y son componentes integrales del proceso de administración de activos interno. Los planes se revisan trimestralmente y se renuevan anualmente.

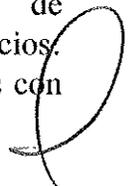
Los planes estratégicos incluyen generalmente la siguiente información:

- Estrategias a nivel propiedad y su posición en el portafolio;
- Presupuestos anuales operativos y de capital;
- Historiales multi-anales de los gastos operativos y de capital;
- Proyecciones multi-anales de ingreso operativo, gastos de capital y flujo de efectivo;
- Proyecciones demográficas y análisis de mercado;
- Plan de comercialización y de arrendamiento; y
- Recomendaciones de compra/retiene/venta por el administrador del activo específico.

Los administradores de activos son los responsables de producir los planes estratégicos correspondientes a cada una de las propiedades. Para esto, trabajan muy de cerca con el socio desarrollador responsable de administrar la propiedad. Primero, el socio desarrollador produce un borrador con el plan detallado de administración y renta (por ejemplo, el presupuesto anual que provee información acerca de las condiciones de mercado). Acto seguido, el administrador de activos puede hacer cambios en los presupuestos, pero normalmente colabora con el administrador de propiedad. El administrador de activos también hace recomendaciones respecto a la renta y el manejo de actividades en la propiedad, cualquier inversión y sobre la venta de activos en el portafolio. Una vez que los planes estratégicos hayan sido aprobados por el administrador de portafolio, el administrador de activos supervisa la implementación de las recomendaciones realizadas por PREI en cada propiedad. Los planes se actualizan durante el año reflejando cambios en las condiciones de mercado, en las condiciones operativas o cambios en las estrategias y objetivos del portafolio.

### *Administración de Propiedades*

Como administrador de inversión, PREI no realiza directamente los servicios de administración de las propiedades; contrata a terceros para que se ocupen de estos servicios. Esto le permite a PREI unir las fuerzas de una empresa de administración de propiedades con



los particulares desafíos de la administración de portafolios. Esto también elimina conflictos potenciales relativos a la utilización de recursos *in-house* o de afiliados. En este sentido, PREI también ha formado relaciones estratégicas con varias empresas de administración de propiedades, asociándose con los mejores en su región y/o mercado. Estas empresas proveen servicios y reciben su contraprestación de mercado.

Al seleccionar estas empresas para algún proyecto en específico, PREI considera:

- Al equipo profesional que será asignado al proyecto, incluyendo su experiencia con propiedades similares y sus habilidades para dedicarle el tiempo requerido a la propiedad sujeta;
- El historial de la empresa en arrendamientos y administración en el área y mercado relevante, incluyendo su trabajo en proyectos que puedan competir o presentar sinergias con la propiedad sujeta;
- La capacidad de investigación de mercado de la empresa y del conocimiento del mercado local, en especial de su entendimiento de la propiedad sujeta y su posicionamiento en cuanto a la competencia;
- La propuesta de un plan de arrendamiento de la propiedad por parte de la empresa, de la estrategia recomendada para comercializar la propiedad y la habilidad de la empresa para proveer comercialización y publicidad *in-house*, que posiblemente podrá aumentar la efectividad del esfuerzo general de marketing; y
- Del historial de la empresa al tratar efectivamente con arrendatarios, incluyendo la retención de arrendatarios y la satisfacción global de los arrendatarios con los servicios provistos en las propiedades administradas por la empresa.

PREI continuamente evalúa la efectividad de los administradores de las propiedades y sustituye a las empresas que no cumplan con los estándares necesarios para asegurar el mejor desempeño de las propiedades.

### *Estrategias de Salida*

El desarrollo y la implementación de las estrategias de salida de una propiedad o del portafolio en su totalidad son una parte crítica del proceso de inversión de PREI. La estrategia de salida se planea antes de efectuar la inversión y el periodo de retención y las posibles estrategias para llegar a la salida esperada son parte esencial del proceso inicial de compra, acorde a la situación del mercado en el momento de salida. Más aún, los planes estratégicos anuales evalúan la estrategia de salida original y la actualizan en caso de ser necesario.



### *Operaciones con personas relacionadas y conflictos de interés*

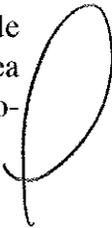
No existe conflicto de interés alguno a esta fecha entre PREI y/o el Administrador y los Socios Desarrolladores. De conformidad con el Contrato de Fideicomiso PRUMEX Industrial III, el Fiduciario Emisor podrá celebrar operaciones con Afiliadas del Administrador incluyendo, sin limitar, co-inversiones o contratos de prestación de servicios. Dichas operaciones deberán ser en términos de mercado y, salvo por las operaciones señaladas en el párrafo siguiente, estarán sujetas a la previa aprobación de los Tenedores que representen por lo menos el 66.6% (sesenta y seis punto seis por ciento) del número total de CKDs en circulación. El Fiduciario Emisor podrá co-invertir con otros fondos y vehículos similares que estén administrados por Prudential Real Estate Investors en los términos razonables que el Administrador determine (y en dicho caso dicha co-inversión requerirá de la aprobación de los Tenedores que representen por lo menos el 66.6% (sesenta y seis punto seis por ciento) del número total de CKDs en circulación).

El Fiduciario Emisor podrá celebrar contratos de crédito o financiamiento con cualquiera de las Afiliadas del Administrador. Dichos financiamientos únicamente podrán realizarse si, a juicio del Administrador, sus términos son razonables, competitivos y no resultan menos favorables que un financiamiento con cualquier otro tercero.

#### **i) Contraprestación del Administrador**

De conformidad con el Contrato de Prestación de Servicios de Administración, el Fiduciario Emisor pagará mensualmente al Administrador una cantidad equivalente al 1.75% (uno punto setenta y cinco por ciento) anual, calculada sobre los montos invertidos por los Tenedores y la Fideicomitente en las Inversiones Permitidas y/o Gastos de Administración respectivos y, en su caso, una vez transcurrido el plazo de 5 (cinco) años establecido en la sección "*Recursos No Invertidos*" del inciso a) "*Características de los Valores*" del Capítulo 2 "*La Oferta*" de este Prospecto (página 47), los montos señalados en el sub-inciso (i) de dicha sección, incluyendo la Co-inversión respectiva pero excluyendo re-inversiones de flujos generados por los Proyectos que a la fecha de determinación no hayan sido devueltas conforme al sub-inciso (ii) del numeral (1) del inciso j) "*Prelación de Distribuciones (waterfall) y Comisiones de Éxito*" del Capítulo 3 "*Estructura de la Operación*" de este Prospecto (página 141), más el impuesto al valor agregado correspondiente.

Para efectos de claridad, las cantidades con las que se paguen Inversiones Permitidas y Gastos de Administración que provengan de líneas de crédito contratadas por el Fideicomiso PRUMEX Industrial III o los Vehículos no se considerarán "*montos invertidos por los Tenedores y la Fideicomitente en las Inversiones Permitidas y/o Gastos de Administración respectivos*". En caso de que una línea de crédito esté garantizada por el Monto Destinado a Inversiones No Utilizado, la Co-inversión correspondiente tampoco se considerará como parte de los "*montos invertidos por ... la Fideicomitente en las Inversiones Permitidas y/o Gastos de Administración respectivos*" únicamente durante el tiempo en que el principal bajo dicha línea de crédito se adeude. Conforme dicho principal se amortice, la parte proporcional de la Co-



inversión se considerará parte de los “montos invertidos por ... la Fideicomitente en las Inversiones Permitidas y/o Gastos de Administración respectivos”.

El Fiduciario Emisor pagará la Contraprestación del Administrador, independientemente de cualquier otro monto que se pague a cualquier tercero con el Patrimonio del Fideicomiso que sea contratado por el Administrador o por el Fiduciario Emisor, directa o indirectamente para la administración del Patrimonio del Fideicomiso, del patrimonio de los Vehículos o de los Proyectos o para cualquier otro propósito de conformidad con el Contrato de Prestación de Servicios de Administración.

La Contraprestación del Administrador será calculada por el Administrador de conformidad con lo dispuesto en el Contrato de Prestación de Servicios de Administración y deberá ser pagada por el Fiduciario Emisor por adelantado durante los primeros 10 (diez) Días Hábles de cada mes. El Fiduciario Emisor podrá pagar la Contraprestación del Administrador con cargo al Patrimonio del Fideicomiso o a través de algún Vehículo.

#### **j) Prelación de Distribuciones (*waterfall*) y Comisiones de Éxito**

Con anticipación a cada Fecha de Distribución, el Administrador preparará una Instrucción de Distribuciones, en donde establecerá el monto de la Distribución que el Administrador planea efectuar en la siguiente Fecha de Distribución. Todas las Distribuciones se harán en Pesos. El Administrador entregará una copia de dicha Instrucción de Distribuciones al Representante Común, a la Fideicomitente y al Fiduciario. El Fiduciario deberá informar a Indeval (directamente o por conducto del Representante Común) respecto de cualquier Distribución por lo menos con 2 (dos) Días Hábles de anticipación a la fecha en que se llevará a cabo la misma. Las Distribuciones que en los términos de la Cláusula Décima Cuarta del Contrato de Fideicomiso PRUMEX Industrial III deban realizarse a los Tenedores se distribuirán entre éstos en proporción al número de CKDs de que cada uno sea titular.

**(1)** Las Distribuciones se realizarán conforme al siguiente orden de prelación:

**(i)** primero: 100% (cien por ciento) a los Tenedores y a la Fideicomitente, *pari passu*, en proporción a los montos invertidos por los Tenedores y la Fideicomitente en las Inversiones Permitidas y/o Gastos de Administración respectivos y, en su caso, a los montos señalados en el sub-inciso (i) de la sección 8.2 del Contrato de Fideicomiso PRUMEX Industrial III, incluyendo la Co-inversión respectiva, hasta que dichas Distribuciones bajo este inciso (i) sean equivalentes al Rendimiento Preferente correspondiente a los montos invertidos por los Tenedores y la Fideicomitente en las Inversiones Permitidas y/o en los Gastos de Administración respectivos y, en su caso, a los montos señalados en el sub-inciso (i) de la referida sección 8.2, incluyendo la Co-inversión respectiva, pero excluyendo re-inversiones de flujos generados por los Proyectos, a partir de la fecha en que se realizó cada Inversión Permitida y/o Gasto de Administración y, en su caso, se generaron los montos señalados en el sub-inciso (i) de

la referida sección 8.2, incluyendo la Co-inversión respectiva, que a la fecha de Distribución respectiva no hayan sido regresadas conforme al inciso (ii) siguiente;

(ii) segundo: 100% (cien por ciento) a los Tenedores y a la Fideicomitente, *pari passu*, en proporción a los montos invertidos por los Tenedores y la Fideicomitente en las Inversiones Permitidas y/o Gastos de Administración respectivos y, en su caso, a los montos señalados en el sub-inciso (i) de la sección 8.2 del Contrato de Fideicomiso PRUMEX Industrial III, incluyendo la Co-inversión respectiva, hasta que dichas Distribuciones bajo este inciso (ii) sean equivalentes a los montos invertidos por dichos Tenedores y la Fideicomitente en las Inversiones Permitidas y/o en los Gastos de Administración respectivos y, en su caso, a los montos señalados en el sub-inciso (i) de la referida sección 8.2, incluyendo la Co-inversión respectiva, pero excluyendo re-inversiones de flujos generados por los Proyectos;

(iii) tercero: (x) 48% (cuarenta y ocho por ciento) a los Tenedores y a la Fideicomitente, *pari passu*, en proporción a los montos invertidos por los Tenedores y la Fideicomitente en las Inversiones Permitidas y/o Gastos de Administración respectivos y, en su caso, a los montos señalados en el sub-inciso (i) de la sección 8.2 del Contrato de Fideicomiso PRUMEX Industrial III, incluyendo la Co-inversión respectiva, y (y) 52% (cincuenta y dos por ciento) a la Fideicomitente hasta que las Distribuciones conforme a este sub-inciso (y) representen un 20% (veinte por ciento) de lo distribuido a los Tenedores y a la Fideicomitente conforme al inciso (i) anterior y al presente inciso (iii) (dichas Distribuciones conforme a este sub-inciso (y), el "Alcance"); y

(iv) cuarto: (x) 80% (ochenta por ciento) a los Tenedores y a la Fideicomitente, *pari passu*, en proporción a los montos invertidos por los Tenedores y la Fideicomitente en las Inversiones Permitidas y/o Gastos de Administración respectivos y, en su caso, a los montos señalados en el sub-inciso (i) de la sección 8.2 del Contrato de Fideicomiso PRUMEX Industrial III, incluyendo la Co-inversión respectiva, y (y) 20% (veinte por ciento) a la Fideicomitente (dichas Distribuciones conforme a este sub-inciso (y), el "Premio").

Para efectos de claridad, las cantidades con las que se paguen Inversiones Permitidas y Gastos de Administración que provengan de líneas de crédito contratadas por el Fideicomiso PRUMEX Industrial III o los Vehículos no se considerarán "*montos invertidos por los Tenedores y la Fideicomitente en las Inversiones Permitidas y/o Gastos de Administración respectivos*". En caso de que una línea de crédito esté garantizada por el Monto Destinado a Inversiones No Utilizado, la Co-inversión correspondiente tampoco se considerará como parte de los "*montos invertidos por ... la Fideicomitente en las Inversiones Permitidas y/o Gastos de Administración respectivos*" únicamente durante el tiempo en que el principal bajo dicha línea de crédito se adeude. Conforme dicho principal se amortice, la parte proporcional de la Co-inversión se

considerará parte de los “montos invertidos por ... la Fideicomitente en las Inversiones Permitidas y/o Gastos de Administración respectivos”.

Los pagos de ISR y IETU (o cualquier impuesto similar o que los sustituya) que el Fiduciario Emisor y los fiduciarios de Vehículos que sean fideicomisos de actividad empresarial realicen por cuenta de los Fideicomisarios en Primer Lugar derivado de las actividades del Fideicomiso PRUMEX Industrial III y de los Vehículos que sean fideicomisos de actividad empresarial, se considerarán pagos de Distribuciones realizadas a dichos Fideicomisarios en Primer Lugar (las “**Distribuciones de Impuestos**”). Las Distribuciones de Impuestos se considerarán efectuadas, para efectos de esta sección, una vez al año en la fecha en que el Administrador, en representación del Fiduciario Emisor (y de los fiduciarios de los Vehículos que sean fideicomisos de actividad empresarial), comunique al Representante Común (a) el resultado fiscal de las actividades realizadas a través del Fideicomiso PRUMEX Industrial III (y de los Vehículos que sean fideicomisos de actividad empresarial) para efectos de ISR, así como (b) el resultado o el crédito fiscal que, en su caso, se obtenga para efectos de IETU derivado de las actividades realizadas a través del Fideicomiso PRUMEX Industrial III (y de los Vehículos que sean fideicomisos de actividad empresarial). En los términos de la sección 26.8 del Contrato de Fideicomiso PRUMEX Industrial III, los Fideicomisarios Especiales (según dicho término se define en el Contrato de Fideicomiso PRUMEX Industrial III) tendrán derecho a recibir el pago en efectivo por concepto de Distribución que ahí se señala.

- (2) En caso de remoción del Administrador conforme a lo previsto en el Contrato de Fideicomiso PRUMEX Industrial III y el Contrato Prestación de Servicios de Administración y una vez que se hayan pagado las cantidades que correspondan a la Fideicomitente de conformidad con la sección 17.4 del Contrato de Fideicomiso PRUMEX Industrial III, las Distribuciones se realizarán conforme a lo siguiente: 100% (cien por ciento) a los Tenedores y a la Fideicomitente, *pari passu*, en proporción a los montos invertidos por los Tenedores y la Fideicomitente en las Inversiones Permitidas y/o Gastos de Administración respectivos y, en su caso, a los montos señalados en el sub-inciso (i) de la sección 8.2 del Contrato de Fideicomiso PRUMEX Industrial III, incluyendo la Co-inversión respectiva.

En caso de que el Fideicomiso PRUMEX Industrial III se liquide por cualquier razón y existan Inversiones Bancarias, éstas serán realizadas y las cantidades que resulten se regresarán a los Tenedores sin que su valor se aplique según la prelación señalada en el inciso (1) anterior.

- (3) Las Distribuciones que le correspondan a la Fideicomitente derivadas de la Co-inversión son independientes de la Contraprestación del Administrador pagadera por el Fiduciario Emisor al Administrador al amparo del Contrato de Prestación de Servicios de Administración.

- (4) En caso de que al realizar los cálculos para efectuar la Distribución Final exista una discrepancia que represente una cantidad en exceso en favor de la Fideicomitente entre lo distribuido a la Fideicomitente por concepto de Alcance y Premio (neto del impuesto sobre la renta o impuesto empresarial a tasa única o cualquier impuesto que los sustituya o complementa) y lo que establece la Cláusula Décima Cuarta del Contrato de Fideicomiso PRUMEX Industrial III, y no existan recursos suficientes en el Patrimonio del Fideicomiso para neutralizar dicha discrepancia, entonces el Administrador requerirá a la Fideicomitente que aporte al Patrimonio del Fideicomiso (con cargo exclusivamente a las distribuciones de Alcance y Premio que hubiere recibido la Fideicomitente y hasta donde éstas alcancen) una cantidad para ser distribuida entre los Tenedores en proporción al número de CKDs de los que sean titulares, igual a la cantidad distribuida en exceso a la Fideicomitente por concepto de Alcance y Premio.

Para todos los efectos del presente Prospecto, cada Peso de la Co-inversión tendrá derecho a las mismas Distribuciones que cada Peso de los CKDs.

**k) Otros terceros obligados con el Fideicomiso PRUMEX Industrial III o los tenedores de los Valores**

No Aplica.



#### 4. LA FIDEICOMITENTE

La Fideicomitente es una entidad de reciente creación y es una filial de PREI.

##### a) Historia y desarrollo de la Fideicomitente

i) Denominación social y nombre comercial de la Fideicomitente. PLA Inmuebles Industriales, S. de R.L. de C.V.

ii) Fecha, lugar de constitución y duración de la Fideicomitente. La Fideicomitente se constituyó por medio de Escritura Publica No. 104,442 de fecha 6 de noviembre de 2009, otorgada ante la fe del Lic. Francisco Javier Arce Gargollo, Notario Público No. 74 del Distrito Federal, cuyo primer testimonio quedó inscrito en el Registro Público de Comercio con sede en el Distrito Federal el día 10 de noviembre de 2009 bajo el folio No. 406427-1.

iii) Dirección y teléfonos de sus principales oficinas.

Andrés Bello 10-17  
Colonia Polanco Chapultepec  
Delegación Miguel Hidalgo  
México Distrito Federal  
C.P. 11000

Teléfono: +(52 55) 5093-2770  
Facsímile: +(52 55) 5093-2789

iv) Evolución de la Fideicomitente. La Fideicomitente es una entidad de reciente creación y es una sociedad subsidiaria de PREI. Para mayor referencia respecto al historial de PREI, favor de referirse a las secciones anteriores.

v) Principales inversiones. Al ser la Fideicomitente una empresa de reciente creación, no ha realizado inversiones ni tiene participación en ninguna otra compañía y no cuenta con estados financieros de los últimos tres años.

vi) Control de la Fideicomitente. La Fideicomitente es controlada por PLA Co-Investor, LLC a través del Fideicomiso No. F/301370 constituido con HSBC México, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero HSBC, División Fiduciaria como fiduciario quien es propietario del 99.9% (noventa y nueve punto nueve por ciento) del capital social de la Fideicomitente como socio mayoritario y de control.

La Fideicomitente es una sociedad de responsabilidad limitada de capital variable y por lo tanto su capital no se encuentra representado por acciones que coticen en bolsa de valores alguna o

mercado financiero alguno por lo que no se han presentado intentos u ofertas para tomar el control de la Fideicomitente por una persona o personas diferentes a quien actualmente ostentan el control de la Fideicomitente.

**vii) Empresas Controladas por la Fideicomitente.** La Fideicomitente es una entidad de reciente creación y es una filial de PREI. Actualmente no ejerce el control respecto a ninguna otra entidad o empresa.

## **b) Descripción del negocio**

La Fideicomitente es una sociedad de responsabilidad limitada de capital variable y una entidad no regulada de reciente creación constituida con el propósito principal de actuar como Fideicomitente en el Fideicomiso PRUMEX Industrial III y efectuar la Aportación Inicial y la Co-inversión. Para una descripción de los negocios de PREI y PIM, favor de referirse al inciso h) “*Administradores u operadores*” del Capítulo 3 “*Estructura de la Operación*” de este Prospecto. Asimismo, para información adicional respecto a la Fideicomitente y su negocio, favor de referirse al **Anexo E** “*Información Adicional de la Fideicomitente*” y al **Anexo G** “*Anexo de Soporte*” de este Prospecto.

### **i) Actividad principal**

Al ser una entidad de reciente creación, la Fideicomitente no tiene otra actividad preponderantemente distinta a la de actuar como Fideicomitente del Fideicomiso. Para una descripción de las actividades principales de PREI y PIM, favor de referirse al inciso h) “*Administradores u operadores*” del Capítulo 3 “*Estructura de la Operación*” de este Prospecto.

### **ii) Canales de distribución**

Al ser una entidad de reciente creación, la Fideicomitente no tiene otra actividad preponderantemente distinta a la de actuar como Fideicomitente del Fideicomiso. Para una descripción de las actividades principales de PREI y PIM, favor de referirse al inciso h) “*Administradores u operadores*” del Capítulo 3 “*Estructura de la Operación*” de este Prospecto.

### **iii) Patentes, licencias, marcas y otros contratos**

La Fideicomitente, al ser una empresa de reciente creación, no cuenta con derechos de propiedad industrial, patentes, marcas o derechos. Asimismo, por su reciente creación, no es parte de contratos relevantes con terceros distintos al giro de su negocio.

### **iv) Principales clientes**

La Fideicomitente es una entidad de reciente creación y es una subsidiaria de PREI.

Actualmente la Fideicomitente no tiene clientes. Por su parte, en México, PREI invierte el capital de más de 20 (veinte) inversionistas institucionales extranjeros, algunos de los cuales representan a los sectores más influyentes dentro del mundo de la administración de activos, incluyendo:

- fondos de pensiones;
- fondos de inversión privados;
- aseguradoras;
- fondos soberanos;
- cajas de ahorro;
- fundaciones; y
- fondos creados a través de donaciones (*endowments*).

v) Legislación aplicable y situación tributaria

La Fideicomitente es una empresa no regulada sujeta al régimen ordinario aplicable para una sociedad de responsabilidad limitada de capital variable y por lo tanto sujeta, a las disposiciones de los siguientes ordenamientos que se incluyen de manera enunciativa y no limitativa; el Código de Comercio, la Ley General de Sociedades Mercantiles, la LGTOC, la Ley de Inversión Extranjera, la LMV, así como cualquier otra ley, reglamento o disposición vigente que resulte aplicable.

La Fideicomitente es contribuyente del ISR, el IETU, el Impuesto a los Depósitos en Efectivo y el IVA, conforme a los términos de las leyes respectivas.

vi) Recursos humanos

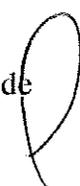
La Fideicomitente no cuenta con empleados ni a la presente fecha tiene celebrada relación laboral o contrato colectivo de trabajo con persona o sindicato alguno.

vii) Desempeño ambiental

La política ambiental de la Fideicomitente consiste principalmente en promover e implementar una cultura sustentable dentro y fuera de la empresa, que permita que su negocio cumpla con las necesidades económicas, ecológicas y sociales globales de forma responsable.

La Fideicomitente cuenta con un sistema de administración ambiental que se basa en las siguientes actividades:

- a) promoción, difusión, implementación y capacitación de la política interna y cultura de sustentabilidad con todos los empleados;
- b) capacitación para la gestión ambiental de propiedades, para los administradores de portafolios y los socios;



- c) procedimientos de gestión ambiental en los diferentes etapas de un proyecto de bienes raíces:
  - (i) estudios ambientales de sitio, para la evaluación, detección y mitigación de pasivos ambientales;
  - (ii) revisión y selección ambiental preliminar de posibles arrendatarios;
  - (iii) inspecciones ambientales de todas las propiedades; y
  - (iv) manual de gestión ambiental para los arrendatarios, que incluye mejores prácticas para el uso eficiente de energía, agua y residuos.
- d) participación y asistencia a foros, conferencias, congresos y actividades sustentables; y
- e) campaña permanente de reciclaje de papel y derivados, latas y PET en todas las oficinas.

En materia de acreditaciones, la Fideicomitente es signataria de los Principios para la Inversión Responsable de la ONU (*UN Principles for Responsible Investment*). Como inversionista institucional, PREI tiene el deber de actuar en el mejor interés a largo plazo de sus inversionistas. En esta función, PREI estima que las cuestiones ambientales, sociales, y de gobierno corporativo pueden afectar al rendimiento de las carteras de inversión (en diferentes grados según las empresas, sectores, regiones y clases de activos).

#### viii) Información del Mercado

En virtud de que la Fideicomitente es una sociedad de responsabilidad limitada de capital variable de reciente creación cuyo propósito es participar como Fideicomitente del Fideicomiso PRUMEX Industrial III no pertenece a un sector de la industria en particular ni tiene participación de mercado en tanto que no comercializa productos ni servicios.

#### ix) Estructura Corporativa

La Fideicomitente no tiene subsidiarias. Para una descripción de las actividades de PREI y/o PIM favor de referirse al Capítulo 3 “*Estructura de la Operación*” de este Prospecto.

#### x) Descripción de los principales activos

La Fideicomitente tendrá como propósito o actividad preponderante actuar como fideicomitente del Fideicomiso PRUMEX Industrial III, por lo que, una vez realizada la Co-inversión,

únicamente será titular de derechos fideicomisarios en el Fideicomiso PRUMEX Industrial III.

**xi) Procesos judiciales, administrativos o arbitrales**

La Fideicomitente no se encuentra dentro de ninguno de los supuestos establecidos en los artículos 9 y 10 de la Ley de Concursos Mercantiles ni ha sido declarada en concurso mercantil.

La Fideicomitente es una sociedad de responsabilidad limitada de capital variable de reciente creación y por lo tanto no tiene conocimiento ni se le ha notificado de procedimiento legal alguno en el que sea parte ni tiene procedimiento legal pendiente.

**xii) Partes sociales representativas del capital social**

La Fideicomitente es una sociedad de responsabilidad limitada cuyo capital social asciende a la cantidad de \$3,000.00 (Tres mil Pesos 00/100 M.N.) representada por 2 (dos) partes sociales.

Al ser de reciente creación, a la fecha del presente no se reportan eventos que hayan modificado el importe de su capital social y el número y clases de partes sociales que lo componen.

**xiii) Dividendos**

Al ser una sociedad de reciente creación, no ha habido lugar al pago de dividendos a sus socios.

**c) Administradores y accionistas**

Los socios de la Fideicomitente son a la fecha **(i)** el Fideicomiso No. F/301370 constituido con HSBC México, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero HSBC, División Fiduciaria como fiduciario, cuyo beneficiario es PLA Co-Investor, LLC; y **(ii)** Prudential Real Estate Investors, S. de R.L. de C.V. La administración de la Fideicomitente está a cargo de un Gerente Único. En virtud de que la Fideicomitente es una sociedad de responsabilidad limitada de capital variable de reciente creación y no tiene empleados, no cuenta con planes de pensión, fondos de previsión social ni ha tenido que hacer reparto de dividendos a sus socios por no haber tenido operaciones. Para mayor información acerca de la Fideicomitente, favor de consultar el inciso a) "*Historia y desarrollo de la Fideicomitente*" y el inciso f) "*Operaciones con personas relacionadas y conflictos de interés*", ambos del Capítulo 4 "*La Fideicomitente*" de este Prospecto.



#### **d) Estatutos Sociales y Otros Convenios**

##### **Extracto de los Estatutos Sociales de la Fideicomitente:**

**Capital social:** El capital social mínimo fijo de la Fideicomitente es de \$3,000.00 (Tres mil Pesos 00/100 M.N.) y la porción variable será ilimitada. Los aumentos y/o disminuciones al capital social mínimo fijo requerirán la modificación de los Estatutos Sociales de la Fideicomitente. Los aumentos y/o disminuciones al capital social variable no requerirán dicha modificación. La asamblea de socios no podrá resolver sobre aumentos al capital social mínimo fijo o al capital social variable a menos que las partes sociales de los socios de la Fideicomitente relacionadas con aumentos anteriores al capital social hayan sido íntegramente pagadas.

**Partes sociales y derechos de los socios:** El capital social estará dividido en tantas partes sociales como socios existan. Cada socio tendrá sólo una parte social a menos que la asamblea de socios resuelva emitir distintos tipos o categorías de partes sociales que otorguen a sus titulares derechos diferentes. Las partes sociales representarán las aportaciones de los socios al capital social. Los socios serán únicamente responsables hasta por el monto de sus respectivas aportaciones. Cada socio tendrá derecho de participar en las decisiones de las asambleas de socios gozando de un voto por cada \$1.00 (Un Peso 00/100 M.N.) de participación social.

**Transmisión de partes sociales:** Toda operación de suscripción, adquisición o transmisión de las partes sociales se inscribirá en el Libro de Registro de Socios y únicamente se considerarán socios aquellas personas registradas en el mismo. La transmisión de partes sociales requerirá de la aprobación por escrito de los socios que representen la mayoría del capital social. Las partes sociales podrán ser suscritas y adquiridas por personas físicas o morales, nacionales o extranjeras, atendiendo en todo momento a las disposiciones de la Ley de Inversión Extranjera. Las partes sociales del capital social conferirán a sus titulares iguales derechos y obligaciones. Los socios tendrán un plazo de 15 (quince) días para ejercer su derecho de tanto en proporción al valor de sus partes sociales para adquirir las partes sociales que se ofrezcan a personas ajenas.

**Asambleas de socios:** La asamblea general de socios será el órgano supremo de la Fideicomitente. La asamblea general de socios tendrá los más amplios poderes y facultades para determinar y ratificar toda clase de actos y operaciones de la Fideicomitente, pero en todo caso se deberá convocar y celebrar una asamblea general de socios para discutir los asuntos señalados en el artículo 78 de la Ley General de Sociedades Mercantiles. No habrá necesidad de convocatoria cuando todos los socios estén presentes o representados en la asamblea general de socios correspondiente, ni cuando se trate de la continuación de una asamblea general de socios legalmente convocada y celebrada, los socios podrán tomar resoluciones sin necesidad de celebrar asambleas de socios, siempre que se confirmen por escrito y se adopten por unanimidad de votos, teniendo la misma validez que las resoluciones adoptadas en una asamblea general de socios. Las asambleas generales de socios se considerarán válidamente

convocadas y celebradas en virtud de una primera o subsecuente convocatoria si el 51% (cincuenta y uno por ciento) del capital social de la Fideicomitente se encuentra representado en las mismas y sus resoluciones serán válidas únicamente cuando se adopten por la mayoría de votos de los socios presentes o representados en la misma, salvo por los asuntos específicamente señalados en los estatutos sociales. Todas las reformas a los estatutos sociales al igual que cualquier incremento a las obligaciones a cargo de los socios de la Fideicomitente, deberán ser discutidas y resueltas por una asamblea general de socios. Para efecto de resolver sobre la reforma a los estatutos sociales de la Fideicomitente, la asamblea general de socios se considerará válidamente convocada y celebrada en virtud de una primera o subsecuente convocatoria si el 100% (cien por ciento) de las partes sociales representativas del capital social se encuentra representado en la misma y sus resoluciones serán válidas únicamente cuando se adopten por el voto favorable de los socios presentes o representados que representen el 100% (cien por ciento) del capital social. Cualquier resolución que determine un aumento en las obligaciones de los socios, únicamente será válida cuando se adopte por el voto favorable de los socios presentes o representados que representen el 100% (cien por ciento) del capital social.

**Administración:** La administración de la Fideicomitente estará confiada a 1 (uno) o más gerentes propietarios designados por la asamblea de socios. En el caso de que haya más de 1 (un) gerente propietario, éstos actuarán conjuntamente constituyendo el consejo de gerentes. Se podrá nombrar un número correspondiente de gerentes suplentes que sustituirán a los gerentes propietarios en caso de ausencia o incapacidad de los mismos. El gerente o las personas que formen el consejo de gerentes, según corresponda, propietarios o suplentes, ocuparán sus cargos según lo resuelva la asamblea de socios que los designe, podrán ser reelectos cuantas veces se estime conveniente y continuarán en el desempeño de sus funciones hasta que su sucesor o sus sucesores, según corresponda, hayan sido designados y hayan tomado posesión de sus cargos.

Para mayor información acerca de la Fideicomitente, favor de consultar el inciso a) "*Historia y desarrollo de la Fideicomitente*" y el inciso f) "*Operaciones con personas relacionadas y conflictos de interés*", ambos del Capítulo 4 "*La Fideicomitente*" de este Prospecto.

#### **e) Auditores externos**

A la fecha no se ha emitido opinión de experto independiente respecto de la operación.

#### **f) Operaciones con personas relacionadas y conflictos de interés**

La Fideicomitente, es una entidad de nueva creación, su socio mayoritario y de control es PLA Co-Investor, LLC a través del Fideicomiso No. F/301370 constituido con HSBC México, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero HSBC, División Fiduciaria como fiduciario, el cual es propietario del 99.9% (noventa y nueve punto nueve por ciento), de su capital social. En virtud de lo anterior, la Fideicomitente es una subsidiaria de PREI.

Actualmente la Fideicomitente no es deudor o acreedor bajo ningún crédito o financiamiento con partes relacionadas.

## **5. INFORMACIÓN FINANCIERA DE LA FIDEICOMITENTE**

### **a) Información financiera seleccionada**

La Fideicomitente es una sociedad de responsabilidad limitada de capital variable de reciente creación y subsidiaria de PREI. Actualmente no ha tenido operaciones y por lo tanto no cuenta con estados financieros.

### **b) Comentarios y análisis de la administración sobre los resultados de operación y situación financiera de la Fideicomitente**

En virtud de tratarse de una sociedad de responsabilidad limitada de capital variable de reciente creación y no haber tenido operaciones, no le es aplicable el requisito de proporcionar la información que se solicita en este apartado.

#### **i) Resultados de Operación**

En virtud de tratarse de una sociedad de responsabilidad limitada de capital variable de reciente creación y no haber tenido operaciones, no le es aplicable el requisito de proporcionar la información que se solicita en este apartado.

#### **ii) Situación financiera, liquidez y recursos de capital**

En virtud de tratarse de una sociedad de responsabilidad limitada de capital variable de reciente creación y no haber tenido operaciones, no le es aplicable el requisito de proporcionar la información que se solicita en este apartado.

#### **iii) Adeudos Fiscales**

En virtud de tratarse de una sociedad de responsabilidad limitada de capital variable de reciente creación y no haber tenido operaciones, a la fecha la Fideicomitente no tiene créditos o adeudos fiscales.

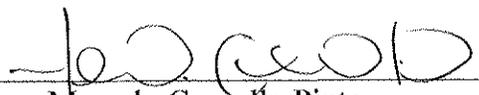
#### **iv) Inversiones Relevantes**

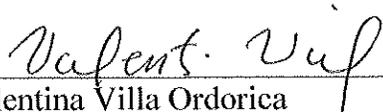
En virtud de tratarse de una sociedad de responsabilidad limitada de capital variable de reciente creación y no haber tenido operaciones, a la fecha la Fideicomitente no ha realizado inversiones relevantes, a excepción de la Aportación Inicial al Fideicomiso PRUMEX Industrial III siendo titular de los respectivos derechos fideicomisarios.

## 6. PERSONAS RESPONSABLES

“Los suscritos manifestamos bajo protesta de decir verdad que, en el ámbito de nuestras respectivas funciones, preparamos la información relativa a PLA Inmuebles Industriales, S. de R.L. de C.V., a los bienes, derechos o valores que forman parte del Patrimonio del Fideicomiso 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.”

Por:   
Nombre: Roberto Ordorica Barrera  
Cargo: Director General -PREI Latinoamérica

Por:   
Nombre: Marcelo Curvello Pinto  
Cargo: Vicepresidente de Finanzas -PREI Latinoamérica

Por:   
Nombre: Valentina Villa Ordorica  
Cargo: Directora Jurídica -PREI Latinoamérica

“Los suscritos manifiestan bajo protesta de decir verdad, que su representada en su carácter de fiduciario, preparó la información relativa al Contrato de Fideicomiso PRUMEX Industrial III contenida en el presente Prospecto, la cual, a su leal saber y entender, refleja razonablemente los términos y condiciones pactados. Asimismo, manifiestan que, dentro del alcance de las actividades para las que fue contratada su representada, ésta 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.”

Bank of America México, S.A., Institución de  
Banca Múltiple, División Fiduciaria. Grupo  
Financiero Bank of America

Por 

Nombre: Arturo Fernández García  
Cargo: Delegado Fiduciario

Por 

Nombre: Jorge Hugo Salazar Meza  
Cargo: Delegado Fiduciario

“Los suscritos manifiestan bajo protesta de decir verdad, que su representada en su carácter de Intermediario Colocador, ha realizado la investigación, revisión y análisis del negocio del Fiduciario 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 los CKDs materia de la oferta pública, con vistas a lograr una adecuada formación de precios en el mercado y que ha informado al Fiduciario Emisor el sentido y alcance de las responsabilidades que deberá asumir frente al gran público inversionista, las autoridades competentes y demás participantes del mercado de valores, como una sociedad con valores inscritos en el Registro Nacional de Valores y en Bolsa.”

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

Por: \_\_\_\_\_

Nombre: Ángel Espinosa García  
Cargo: Apoderado

Por: \_\_\_\_\_

Nombre: Luis Enrique de la Peña González  
Cargo: Apoderado

“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.”

Jáuregui, Navarrete y Nader, S.C.

Por   
Nombre: Michell Nader Schekaibán  
Cargo: Socio