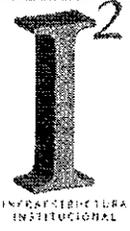


**PROSPECTO DEFINITIVO.** Los valores mencionados en el presente Prospecto Definitivo han sido registrados en el Registro Nacional de Valores que está a cargo de la Comisión Nacional Bancaria y de Valores, los cuales no podrán ser ofrecidos ni vendidos fuera de los Estados Unidos Mexicanos, a menos que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



	 <b>THE BANK OF NEW YORK MELLON</b>
Infraestructura Institucional, S. de R.L. de C.V.	The Bank of New York Mellon, S.A., Institución de Banca Múltiple
Fideicomitente	Fiduciario

**Oferta Pública de 27,369,000 Certificados Bursátiles Fiduciarios con valor nominal de \$100.00 cada uno, que lleva a cabo The Bank of New York Mellon, S.A., Institución de Banca Múltiple, como fiduciario del Fideicomiso que se describe en el presente Prospecto. Los recursos que se obtengan de la Emisión serán utilizados para realizar diversas Inversiones conforme a lo descrito en el presente Prospecto. Los Certificados otorgarán a los Tenedores el derecho a recibir una parte de los rendimientos generados por las Inversiones por lo que cualquier pago al amparo de los mismos dependerá del desempeño de dichas Inversiones pudiendo no recibir pago alguno.**

**MONTO TOTAL DE LA OFERTA**

\$2,736,900,000.00 (DOS MIL SETECIENTOS TREINTA Y SEIS MILLONES NOVECIENTOS MIL PESOS)

Los términos con mayúscula inicial utilizados en el presente Prospecto tendrán el significado que se les atribuye a los mismos en la sección "I. Información General –Glosario de Términos y Definiciones" del presente Prospecto.

**Emisor:** The Bank of New York Mellon, S.A., Institución de Banca Múltiple, en su carácter de Fiduciario del Fideicomiso.

**Fideicomitente:** Infraestructura Institucional, S. de R.L. de C.V.

**Fiduciario:** The Bank of New York Mellon, S.A., Institución de Banca Múltiple.

**Fideicomisarios en Primer Lugar:** Los Tenedores de los Certificados Bursátiles.

**Fideicomisario en Segundo Lugar:** Infraestructura Institucional, S. de R.L. de C.V.

**Administrador:** Infraestructura Institucional, S. de R.L. de C.V.

**Fideicomiso:** Contrato de Fideicomiso Irrevocable No. F/00735, de fecha 20 de diciembre de 2010, celebrado entre el Fideicomitente, el Fiduciario, el Administrador y el Representante Común.

**Tipo de Valor:** Certificados Bursátiles Fiduciarios de los denominados "Certificados de Capital de Desarrollo".

**Valor Nominal de los Certificados:** El valor nominal de los Certificados será \$100.00 (cien Pesos).

**Número de Certificados:** 27,369,000.

**Monto Total de la Emisión:** \$2,736,900,000.00 pesos.

**Clave de Pizarra:** "ICUADCK 10".

**Denominación:** Los Certificados estarán denominados en Pesos.

**Precio de Colocación:** \$100.00 cada Certificado.

**Vigencia de los Certificados:** La vigencia de los Certificados será de 15 años, equivalente a 5,478 días calendario. La vigencia de los Certificados dependerá del comportamiento de las Inversiones y desempeño de las mismas. Las Distribuciones y Devoluciones realizadas por el Emisor a los Tenedores amortizarán el valor nominal de los Certificados de conformidad con las reglas previstas en la sección "II. La Oferta – 1. Características de la Oferta – "Distribuciones de Amortización y Distribución de Rendimiento" y "Devoluciones" del presente Prospecto.

**Fecha de Vencimiento Final:** La fecha de vencimiento final de los Certificados es el 22 de diciembre de 2025. Sin embargo, dependiendo de las Distribuciones y, en su caso, las Devoluciones realizadas por el Fideicomiso, los Certificados podrán ser amortizados previo a dicha Fecha de Vencimiento Final. La Fecha de Vencimiento Final podrá ser extendida conforme a lo descrito en la sección "II. La Oferta – 1. Características de la Oferta – Fecha de Vencimiento Final" del Prospecto.

**Acto Constitutivo:** La Emisión de los Certificados que el Fiduciario efectúe de conformidad con el Fideicomiso.

**Patrimonio del Fideicomiso:** El Patrimonio del Fideicomiso estará integrado, periódicamente, por: (i) la Aportación Inicial; (ii) los recursos derivados de la Emisión; (iii) los Títulos de Capital de la Sociedad Controladora y los Derechos de Crédito del Préstamo Sociedad Controladora; (iv) las cantidades que se mantengan en las Cuentas del Fideicomiso; (v) las Inversiones Permitidas y las Ganancias (o pérdidas) de las Cuentas del Fideicomiso; (vi) los recursos recibidos de la Sociedad Controladora, o en su caso, directamente por las Empresas Promovidas o de los Activos, previo a su aplicación conforme a los términos del Contrato de Fideicomiso, incluyendo los montos resultantes de Desinversiones; y (vii) cualesquiera otras cantidades, bienes y/o derechos de los que, actualmente o en el futuro, por cualquier razón o conforme a cualquier circunstancia lícita, el Fiduciario sea titular o propietario de conformidad con el Contrato de Fideicomiso y cualquier Documento de la Operación.

**Inversiones:** Conforme al procedimiento previsto en el Contrato de Fideicomiso, el Fideicomiso invertirá en Inversiones, las cuales podrán consistir en Inversiones en Capital, Inversiones en Activos e Inversiones en Deuda, así

como en Inversiones Permitidas con los recursos que se encuentren en el Fideicomiso y antes de que se destinen a una Inversión. La naturaleza y demás características de las Inversiones que podrá realizar el Fideicomiso se describen en la sección "III. Estructura de la Operación – I. Descripción General – El Fideicomiso y la Estructura de las Inversiones" del presente Prospecto.

**Derechos de los Tenedores de los Certificados Bursátiles:** Los Certificados otorgarán derechos económicos y derechos de participación a los Tenedores. En cuanto a los derechos económicos de los Tenedores, los Certificados otorgarán a los Tenedores el derecho a recibir una parte de los rendimientos generados por las Inversiones. Conforme a los términos del Contrato de Fideicomiso, una parte de los rendimientos de las Inversiones se distribuirán a los Tenedores en concepto de Distribuciones de Amortización o Distribuciones de Rendimiento. En cuanto a los derechos de participación de los Tenedores, dichos Tenedores tendrán el derecho de participar en las decisiones adoptadas en la Asamblea de Tenedores y, salvo que renuncien a dicho derecho, a designar, en ciertos casos, a representantes al Comité Técnico.

**Amortización del Valor Nominal de los Certificados:** Cualquier Efectivo Excedente que conforme a los términos del Contrato de Fideicomiso deba entregarse a los Tenedores, por no haberse invertido, se aplicará a reducir el Valor Nominal Ajustado de los Certificados. Adicionalmente, las cantidades disponibles en el Fideicomiso para realizar Distribuciones, en la medida que no se apliquen para otros fines previstos en el Contrato de Fideicomiso, se aplicarán, según se describe en la sección "II. La Oferta – Características de la Oferta – Distribuciones de Amortización y Distribuciones de Rendimiento" del presente Prospecto, a reducir el Valor Nominal Ajustado de los Certificados hasta el momento en el que el Valor Nominal Ajustado sea \$0.01 (un centavo de Peso). Posteriormente, las Distribuciones se aplicarán a pagar Distribuciones de Rendimiento conforme a lo descrito en la sección "II. La Oferta – Características de la Oferta – Distribuciones de Amortización y Distribuciones de Rendimiento" del presente Prospecto, en el entendido que, después de que todas las Inversiones hayan sido liquidadas o convertidas en dinero u otros bienes distribuibles a los Tenedores de los Certificados Bursátiles, o bien, se hayan declarado como una pérdida, la última Distribución a realizarse al amparo del Fideicomiso se aplicará en parte a amortizar en su totalidad los Certificados. El Fiduciario anunciará la Fecha de Amortización Total con al menos 10 Días Hábles de anticipación a la misma a través de EMISNET.

**Rendimientos:** Las cantidades disponibles en el Fideicomiso para realizar Distribuciones, en la medida que no se apliquen a realizar Distribuciones de Amortización o para otros fines previstos en el Contrato de Fideicomiso, se aplicarán al pago de las Distribuciones de Rendimiento conforme al orden, prelación y términos descritos en la sección "II. La Oferta – Características de la Oferta – Distribuciones de Amortización y Distribuciones de Rendimiento" del presente Prospecto.

**Amortización Anticipada por Eventos de Incumplimiento:** En caso que ocurra un Evento de Incumplimiento, la asamblea de Tenedores de los Certificados podrá determinar el vencimiento anticipado de los Certificados Bursátiles. En dichas circunstancias, el Patrimonio del Fideicomiso será desinvertido o distribuido en especie (según lo permita la legislación y la regulación aplicable con respecto al régimen de inversión de los distintos Inversionistas) y los recursos líquidos (o el Patrimonio del Fideicomiso) serán distribuidos *pro rata* entre todos los Tenedores de los Certificados.

**Fecha de Distribuciones:** El Administrador determinará un Día Hábil como Fecha de Distribución y el Fiduciario la anunciará a través de EMISNET con al menos 6 Días Hábles de anticipación y pagará la Distribución con respecto a cada Certificado del que sea titular cada Tenedor en dicha Fecha de Distribución.

**Fuente de Distribuciones y Pagos:** Las Distribuciones y pagos que deban realizarse al amparo de los Certificados Bursátiles se harán exclusivamente con los bienes disponibles en el Patrimonio del Fideicomiso. El Patrimonio del Fideicomiso también estará disponible para realizar el pago de otros gastos, honorarios e indemnizaciones del Fideicomiso.

**Lugar y Forma de Pago:** Todos los pagos en efectivo que deban realizarse a los Tenedores se harán mediante transferencia electrónica a través de Indeval, ubicado en Paseo de la Reforma No. 255, Piso 3, Col. Cuauhtémoc, 06500, México, D.F.

**Representante Común:** Deutsche Bank México, S.A., Institución de Banca Múltiple, División Fiduciaria.

**Fecha de Publicación del Aviso de Oferta Pública:** 20 de diciembre de 2010.

**Fecha de Cierre de Libro:** 21 de diciembre de 2010.

**Fecha de la Oferta Pública:** 21 de diciembre de 2010.

**Fecha de Registro en BMV:** 23 de diciembre de 2010.

**Fecha de Cruce y de Liquidación:** 23 de diciembre de 2010.

**Fecha de Publicación del Aviso con Fines Informativos:** 24 de diciembre de 2010.

**Recursos Netos que obtendrá el Fiduciario:** Aproximadamente \$2,681,380,937.00 (dos mil seiscientos ochenta y un millones trescientos ochenta mil novecientos treinta y siete Pesos 00/100 M.N.).

**Posibles Adquirentes:** Personas físicas o morales cuando su régimen de inversión lo permita expresamente.

**Depositario:** Indeval.

**Régimen Fiscal:** La tasa de retención aplicable respecto de los intereses que perciban los Tenedores de los Certificados, se encuentra sujeta a lo siguiente: (i) las sociedades de inversión especializadas en fondos para el retiro (SIEFORES) no se encontrarán sujetas a retención alguna en materia de impuesto sobre la renta de conformidad con lo previsto en el artículo 58 de la Ley del Impuesto sobre la Renta; (ii) para las personas físicas o morales residentes fiscales en México se deberá atender a lo establecido en los artículos 58, 160 y demás aplicables de la Ley del Impuesto Sobre la Renta; y (iii) para las personas físicas o morales residentes fiscales en el extranjero debe aplicarse lo dispuesto en los artículos 179, 195 y demás aplicables de la Ley del Impuesto Sobre la Renta.

El régimen fiscal respecto de los dividendos que perciban los Tenedores de los Certificados Bursátiles es conforme a lo siguiente: (i) para las personas físicas o morales residentes fiscales en México, debe atenderse lo previsto en los artículos 88, 165 y demás aplicables de la Ley del Impuesto Sobre la Renta; y (ii) para las personas físicas o morales

residentes fiscales en el extranjero se sujetará a lo establecido en los artículos 88, 179 y demás aplicables de la Ley del Impuesto Sobre la Renta.

El régimen fiscal vigente podrá modificarse a lo largo de la vigencia de la Emisión. Los posibles adquirentes de los Certificados Bursátiles deberán consultar con sus asesores las consecuencias fiscales resultantes de la compra, el mantenimiento o la venta de los Certificados Bursátiles, incluyendo la aplicación de reglas específicas respecto de cada situación en particular.

**Valuación:** La valuación de los Certificados Bursátiles se realizará por un valuator independiente con la experiencia y recursos necesarios para realizar la valuación correspondiente, incluyendo a las sociedades sobre las que recae el financiamiento o la inversión.

**AUSENCIA DE OBLIGACIÓN DE PAGO: NO EXISTE OBLIGACIÓN DE PAGO DE PRINCIPAL NI DE INTERESES U OTROS RENDIMIENTOS AL AMPARO DE LOS CERTIFICADOS. LOS CERTIFICADOS ÚNICAMENTE RECIBIRÁN DISTRIBUCIONES O DEVOLUCIONES DERIVADAS DE LOS RENDIMIENTOS GENERADOS POR LAS INVERSIONES. ÚNICAMENTE SE PAGARÁN DEVOLUCIONES, DISTRIBUCIONES DE AMORTIZACIÓN Y DISTRIBUCIONES DE RENDIMIENTOS EN LA MEDIDA QUE EXISTAN RECURSOS QUE INTEGREN EL PATRIMONIO DEL FIDEICOMISO QUE SEAN SUFICIENTES PARA DICHS EFECTOS. LAS INVERSIONES PODRÍAN NO GENERAR RENDIMIENTO ALGUNO E INCLUSO RESULTAR EN PÉRDIDAS, POR LO QUE NI EL FIDEICOMITENTE, NI EL ADMINISTRADOR, NI LOS INTERMEDIARIOS COLOCADORES, NI EL REPRESENTANTE COMÚN, NI EL FIDUCIARIO (SALVO CON LOS RECURSOS QUE INTEGRAN EL PATRIMONIO DEL FIDEICOMISO), NI CUALESQUIERA DE SUS AFILIADAS O SUBSIDIARIAS GARANTIZAN RENDIMIENTO ALGUNO O SERÁN RESPONSABLES DE REALIZAR CUALQUIER PAGO AL AMPARO DE LOS CERTIFICADOS. EN CASO QUE EL PATRIMONIO DEL FIDEICOMISO SEA INSUFICIENTE PARA REALIZAR DISTRIBUCIONES O DEVOLUCIONES AL AMPARO DE LOS CERTIFICADOS, NO EXISTE OBLIGACIÓN ALGUNA POR PARTE DEL FIDEICOMITENTE, EL ADMINISTRADOR, LOS INTERMEDIARIOS COLOCADORES, EL REPRESENTANTE COMÚN, EL FIDUCIARIO NI DE CUALESQUIERA DE SUS AFILIADAS O SUBSIDIARIAS DE REALIZAR DICHS DISTRIBUCIONES O DEVOLUCIONES AL AMPARO DE LOS CERTIFICADOS.**

**RIESGOS DE INVERSIÓN: NO HAY GARANTÍA ALGUNA DE QUE LOS TENEDORES RECUPERARÁN CUALQUIER PARTE DEL MONTO INVERTIDO O QUE RECIBIRÁN CUALESQUIERA DISTRIBUCIONES O DEVOLUCIONES AL AMPARO DE LOS CERTIFICADOS BURSÁTILES. LA INVERSIÓN EN LOS CERTIFICADOS BURSÁTILES IMPLICA INVERTIR EN INSTRUMENTOS CON DIFERENTES CARACTERÍSTICAS QUE AQUELLAS DE INSTRUMENTOS DE DEUDA Y CONLLEVA RIESGOS ASOCIADOS A LA ESTRATEGIA DE INVERSIÓN DESCRITA EN EL PRESENTE PROSPECTO. LA ESTRATEGIA DE INVERSIÓN SE ENCUENTRA SUJETA A CIERTOS RIESGOS QUE PODRÍAN AFECTAR EL MONTO INVERTIDO EN LOS CERTIFICADOS, PUDIENDO PERDER EL MONTO TOTAL INVERTIDO O EL RENDIMIENTO SOBRE LA INVERSIÓN EN LOS CERTIFICADOS. ADICIONALMENTE, EL FIDEICOMISO NO TIENE ANTECEDENTES OPERATIVOS Y REALIZARÁ INVERSIONES, EN CIERTOS CASOS, A TRAVÉS DE COMPAÑÍAS PRIVADAS RESPECTO DE LAS CUALES EXISTE INFORMACIÓN MUY LIMITADA Y QUE NO SON OBJETO DE SUPERVISIÓN. LAS DISTRIBUCIONES O DEVOLUCIONES A LOS TENEDORES DE LOS CERTIFICADOS 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 CERTIFICADOS. ADICIONALMENTE, CUALESQUIERA DISTRIBUCIONES O DEVOLUCIONES, PODRÍAN SER OBJETO DE RETENCIONES DE IMPUESTOS U OTROS PAGOS DE IMPUESTOS QUE PODRÍAN AFECTAR SIGNIFICATIVAMENTE LOS MONTOS A RECIBIRSE POR LOS INVERSIONISTAS. LAS DISTRIBUCIONES O DEVOLUCIONES TAMBIÉN PODRÍAN VERSE AFECTADAS POR EL PAGO DE COMISIONES Y POR EL PAGO DE OBLIGACIONES DE INDEMNIZACIÓN COMO RESULTADO DE DESINVERSIONES. ANTES DE TOMAR UNA DECISIÓN DE INVERSIÓN RESPECTO DE LOS CERTIFICADOS, LOS INVERSIONISTAS DEBERÁN CONSIDERAR LOS RIESGOS DESCRITOS EN LA SECCIÓN "I. INFORMACIÓN GENERAL - 3. FACTORES DE RIESGO" DEL PRESENTE PROSPECTO.**

**LOS CERTIFICADOS BURSÁTILES (i) PODRÍAN NO TENER LIQUIDEZ EN EL MERCADO, (ii) OTORGAN EL DERECHO A RECIBIR LA PARTE DE LOS RENDIMIENTOS DE LAS INVERSIONES LOS CUALES SERÁN VARIABLES E INCIERTOS (PUDIENDO NO EXISTIR), (iii) NO CUENTAN CON UN DICTAMEN SOBRE SU CALIDAD CREDITICIA Y NO SON COMPARABLES A UNA INVERSIÓN EN CUALQUIER INSTRUMENTO DE RENTA FIJA, (iv) NO SE DISPONE DE INFORMACIÓN QUE PERMITA HACER UNA EVALUACIÓN DE LAS INVERSIONES CON ANTERIORIDAD A LA REALIZACIÓN DE LA OFERTA PÚBLICA, Y (v) UNA VEZ HECHA LA INVERSIÓN, CUALQUIERA DE ESTAS NO SE HARÁ EN SOCIEDADES O ACTIVOS RESPECTO DE LOS CUALES EXISTA INFORMACIÓN PÚBLICA O QUE ESTÉ SUJETA A SUPERVISIÓN GUBERNAMENTAL.**

**EL FIDEICOMISO ES UN MECANISMO DE INVERSIÓN EN UN FONDO DE CAPITAL PRIVADO, SIN ANTECEDENTES OPERATIVOS QUE PUEDE NO ALCANZAR SUS OBJETIVOS DE INVERSIÓN. LOS CERTIFICADOS BURSÁTILES PODRÍAN NO TENER RENDIMIENTO ALGUNO E INCLUSIVE SER ESTE NEGATIVO. LOS TENEDORES PUEDEN PERDER LA TOTALIDAD DEL MONTO INVERTIDO.**

**LA PERSONA O GRUPO DE PERSONAS QUE PRETENDAN ADQUIRIR O ALCANZAR POR CUALQUIER MEDIO, DIRECTA O INDIRECTAMENTE, LA TITULARIDAD DEL 30% O MÁS DE LOS CERTIFICADOS BURSÁTILES EN CIRCULACIÓN CON POSTERIORIDAD A LA FECHA DE CIERRE,**

MEDIANTE UNA O VARIAS OPERACIONES DE CUALQUIER NATURALEZA, SIMULTÁNEAS O SUCESIVAS, EN CUALQUIER MOMENTO, REQUERIRÁN DE UNA AUTORIZACIÓN PREVIA POR PARTE DEL COMITÉ TÉCNICO PARA LLEVAR A CABO DICHA ADQUISICIÓN Y QUE ÉSTA SURTA PLENOS EFECTOS. DICHA RESTRICCIÓN PUDIERA DIFICULTAR LA TRANSMISIÓN DE LOS CERTIFICADOS BURSÁTILES POR PARTE DE LOS TENEDORES EN EL MERCADO SECUNDARIO. EN LA FECHA DE LIQUIDACIÓN, LA SOCIEDAD CONTROLADORA PODRÁ NO HABERSE CONSTITUIDO POR NO TENER TODAVÍA NINGUNA INVERSIÓN PREVISTA. AÚN CUANDO EXISTEN TODOS LOS INCENTIVOS PARA QUE EL ADMINISTRADOR HAGA QUE EL FIDEICOMISO CONSTITUYA LA SOCIEDAD CONTROLADORA, ESTO PODRÍA NO SUCEDER, LO QUE TENDRÍA UN EFECTO ADVERSO EN EL DESARROLLO DE LAS ACTIVIDADES DEL FIDEICOMISO, EN LAS INVERSIONES QUE PRETENDEN REALIZARSE Y EN LOS RENDIMIENTOS QUE LOS TENEDORES PODRÍAN RECIBIR.

#### INTERMEDIARIOS COLOCADORES

**Bank of America**   
**Merrill Lynch**

Merrill Lynch México, S.A. de C.V.  
Casa de Bolsa

**CREDIT SUISSE** 

Casa de Bolsa Credit Suisse (México), S.A. de C.V.,  
Grupo Financiero Credit Suisse (México)

Los Certificados Bursátiles objeto de la presente oferta pública que se describen en este Prospecto se encuentran inscritos con el número 3239-1.80-2010-07 en el Registro Nacional de Valores y son aptos para ser listados en el listado correspondiente de la BMV.

La inscripción en el Registro Nacional de Valores no implica certificación sobre la bondad de los valores, la solvencia del Fiduciario, la suficiencia del Patrimonio del Fideicomiso o sobre la exactitud o veracidad de la información contenida en el presente Prospecto, ni convalida los actos que, en su caso, hubieren sido realizados en contravención de las leyes.

Este Prospecto se encontrará a disposición del público en general a través de los Intermediarios Colocadores y también podrá ser consultado en la página de Internet de la BMV en: [www.bmv.com.mx](http://www.bmv.com.mx), la página de Internet de la CNBV en: [www.cnbv.gob.mx](http://www.cnbv.gob.mx), y en las páginas de Internet del Fideicomitente en: [www.jcuadrada.com](http://www.jcuadrada.com) y [www.infraestructurainstitucional.com](http://www.infraestructurainstitucional.com). Ninguna de dichas páginas de Internet forma parte de este Prospecto.

México, D.F., a 22 de diciembre de 2010. Autorización para su publicación CNBV No. 153/89362/2010 de fecha 15 de diciembre de 2010.



## INDICE

<b>I. INFORMACIÓN GENERAL.....</b>	<b>1</b>
1. GLOSARIO DE TÉRMINOS Y DEFINICIONES.....	1
2. RESUMEN EJECUTIVO .....	19
3. FACTORES DE RIESGO.....	48
4. OTROS VALORES .....	63
5. DOCUMENTOS DE CARÁCTER PÚBLICO .....	64
<b>II. LA OFERTA.....</b>	<b>65</b>
1. CARACTERÍSTICAS DE LA OFERTA .....	65
2. DESTINO DE LOS FONDOS .....	78
3. PLAN DE DISTRIBUCIÓN.....	79
4. GASTOS RELACIONADOS CON LA OFERTA .....	82
5. FUNCIONES DEL REPRESENTANTE COMÚN .....	83
6. ASAMBLEAS DE TENEDORES.....	86
7. TÍTULO QUE AMPARA LOS CERTIFICADOS BURSÁTILES Y DEPÓSITO EN EL INDEVAL .....	91
8. NOMBRES DE LAS PERSONAS CON PARTICIPACIÓN RELEVANTE EN LA OFERTA .....	92
<b>III. ESTRUCTURA DE LA OPERACIÓN.....</b>	<b>93</b>
1. DESCRIPCIÓN GENERAL.....	93
2. PATRIMONIO DEL FIDEICOMISO .....	106
3. LOS DOCUMENTOS DE LA OPERACIÓN.....	107
4. PROCESOS JUDICIALES, ADMINISTRATIVOS O ARBITRALES .....	159
5. PLAN DE NEGOCIOS Y CALENDARIO DE INVERSIONES Y DESINVERSIONES.....	160
6. CRITERIOS GENERALES DE LA EMISIÓN .....	162
7. VALUACIÓN.....	168
8. EL FIDEICOMITENTE Y ADMINISTRADOR .....	169
9. COMISIONES DEL ADMINISTRADOR .....	170
10. CONFLICTOS DE INTERÉS; PERSONAS RELACIONADAS.....	172
11. OTROS TERCEROS OBLIGADOS .....	173
12. DEUDORES RELEVANTES .....	174
<b>IV. INFRAESTRUCTURA .....</b>	<b>175</b>
1. LA INFRAESTRUCTURA COMO CLASE DE ACTIVO DE INVERSIÓN .....	175
2. PANORAMA MUNDIAL DE LA INFRAESTRUCTURA.....	176
3. MÉXICO: SITUACIÓN ECONÓMICA E INFRAESTRUCTURA.....	180
<b>V. EL FIDEICOMITENTE Y EL ADMINISTRADOR.....</b>	<b>185</b>
1. HISTORIA Y DESARROLLO .....	185
2. DESCRIPCIÓN DEL NEGOCIO .....	185
3. ADMINISTRADORES Y SOCIOS.....	187
4. ESTATUTOS SOCIALES Y OTROS CONVENIOS .....	188
5. AUDITORES EXTERNOS.....	191
6. OPERACIONES CON PERSONAS RELACIONADAS Y CONFLICTOS DE INTERÉS.....	191
<b>VI. GRUPO BLACK CREEK Y GRUPO MRP .....</b>	<b>192</b>
1. ANTECEDENTES.....	192
2. MANEJO INSTITUCIONAL DEL CAPITAL.....	195
3. EL EQUIPO I2 .....	204
4. GRUPO BLACK CREEK .....	208
5. GRUPO MRP Y MEXICO RETAIL PROPERTIES .....	209
6. EXPERIENCIA PREVIA DE GRUPO BLACK CREEK, GRUPO MRP Y SUS PRINCIPALES FUNCIONARIOS.....	211
<b>VII. CONSIDERACIONES FISCALES.....</b>	<b>214</b>

1.	GENERALIDADES .....	214
2.	RÉGIMEN FISCAL DE LOS INVERSIONISTAS .....	215
3.	OTRAS CONSIDERACIONES .....	219
<b>IX.</b>	<b>ANEXOS.....</b>	<b>225</b>
	ANEXO 1 .....	226
	OPINIÓN LEGAL .....	226
	ANEXO 2 .....	227
	CONTRATO DE FIDEICOMISO .....	227
	ANEXO 3 .....	228
	CONTRATO DE ADMINISTRACIÓN.....	228
	ANEXO 4 .....	229
	CONTRATO DE COINVERSIÓN .....	229
	ANEXO 5 .....	230
	FORMATO DE CARTA A INVERSIONISTAS.....	230
	ANEXO 6 .....	232
	CONTRATO DE COLOCACIÓN.....	232
	ANEXO 7 .....	233
	TÍTULO REPRESENTATIVO DE LOS CERTIFICADOS BURSÁTILES .....	233
	ANEXO 8 .....	234
	EJEMPLO DE DISTRIBUCIONES Y COMISIONES Y FLUJO DE FONDOS .....	234
	ANEXO 9 .....	235
	REPORTE PREPARADO POR THE BOSTON CONSULTING GROUP, S.C.....	235
	ANEXO 10 .....	236
	REPORTE PREPARADO POR EL ASESOR DE LA ASOCIACIÓN MEXICANA DE ADMINISTRADORAS DE FONDOS PARA EL RETIRO, A.C. ....	236

**Los anexos que se adjuntan a este Prospecto forman parte integral del mismo.**

**Ningún intermediario, apoderado para celebrar operaciones con el público, o cualquier otra persona, ha sido autorizado para proporcionar información o hacer cualquier declaración que no esté contenida en este Prospecto. Como consecuencia de lo anterior, cualquier información o declaración que no esté contenida en este Prospecto deberá entenderse como no autorizada por el Fiduciario, el Fideicomitente, el Administrador, Merrill Lynch México, S.A. de C.V., Casa de Bolsa o Casa de Bolsa Credit Suisse (México), S.A. de C.V., Grupo Financiero Credit Suisse (México).**

## I. INFORMACIÓN GENERAL

**Para efectos del presente prospecto de colocación, los términos con mayúscula inicial que se señalan en el mismo tendrán el significado que se les atribuye tanto en forma singular y/o plural y según se describe a continuación.**

### 1. Glosario de Términos y Definiciones

“Activos”	significa cualesquiera bienes tangibles o intangibles, muebles o inmuebles.
“Activos de Infraestructura”	significa todo tipo de Activos relacionados con la planeación, diseño, construcción, desarrollo, operación y mantenimiento de Proyectos de Infraestructura en México.
“Administrador”	significa Infraestructura Institucional, S. de R.L. de C.V. o cualquier Persona que lo sustituya en los términos de los Documentos de la Operación.
“Administrador Sustituto”	Significa la Persona calificada o seleccionada para actuar en sustitución del Administrador, al amparo y conforme a los términos del Contrato de Administración.
“Afilada”	significa, respecto de una Persona en particular, la Persona que Controle a, directa o indirectamente, a través de uno o más intermediarios o terceros, sea Controlada por o esté bajo el Control común de, dicha Persona, en el entendido que la Sociedad Controladora y las Empresas Promovidas no serán consideradas como “Afiladas” del Administrador.
“Afores”	significan las entidades financieras autorizadas por la Comisión Nacional del Sistema de Ahorro para el Retiro, que se dedican de manera habitual y profesional a administrar las cuentas individuales de los trabajadores, así como administrar las sociedades de inversión especializadas en fondos para el retiro en términos de la Ley de los Sistemas de Ahorro para el Retiro.
“Aportación Inicial”	significa la cantidad de \$100.00 que Infraestructura Institucional entregará al Fiduciario para la constitución del Fideicomiso de conformidad con la cláusula segunda del Contrato de Fideicomiso.
“Aprobación de Inversión”	significa la resolución emitida por el Comité de Inversión del Administrador, el Comité Técnico o la Asamblea de Tenedores, según sea el caso y según sean competentes, aprobando la realización de una determinada Inversión y de Gastos de Inversión.
“Asamblea de Tenedores”	significa la asamblea de los Tenedores de Certificados Bursátiles.

“Asuntos Reservados”	tiene el significado que se le atribuye en la Cláusula Vigésima Cuarta, inciso (r), del Contrato de Fideicomiso.
“Auditor Externo”	significa el despacho de contadores independientes (respecto del Fiduciario y del Administrador), que preste servicios de auditoría de estados financieros al Fideicomiso.
“Aviso de Devolución”	tiene el significado que se le atribuye en la Cláusula Décima Séptima, inciso (c), del Contrato de Fideicomiso.
“Aviso de Distribución”	tiene el significado que se le atribuye en la Cláusula Décima Quinta, inciso (c), del Contrato de Fideicomiso.
“Base del Retorno Preferente”	significa (i) los montos transferidos de la Cuenta General a la Cuenta de Inversiones para realizar Inversiones, Gastos de Inversión y Gastos de Desinversión, a partir de la fecha en que se retiren de la Cuenta General y se acrediten en la Cuenta de Inversiones, (ii) los Gastos de Emisión y los Gastos de Mantenimiento (que incluyen la Comisión Anual), que se paguen con recursos de la Cuenta General durante el Periodo de Inversión o con recursos de la Reserva de Gastos, a partir de la fecha en que hayan sido efectivamente pagados cada uno de ellos, (iii) los montos efectivamente transferidos de la Cuenta General o de la Cuenta de Reserva de Gastos a la Cuenta de Reserva de Operación (excepto la Reserva de Asesoría) a partir de la fecha en que hayan sido efectivamente transferidos a cualquiera de dichas Cuentas, y (iv) los montos efectivamente transferidos de la Cuenta General o de la Cuenta de Reserva de Gastos a la Cuenta de Impuestos.
“BMV”	significa la Bolsa Mexicana de Valores, S.A.B. de C.V.
“Certificados”, “Certificados Bursátiles” o “Certificados Bursátiles Fiduciarios”	significa los certificados bursátiles fiduciarios emitidos por el Fiduciario al amparo del Contrato de Administración y conforme al resto de la documentación aplicable.
“Circular de Emisoras”	significa las Disposiciones de Carácter General aplicables a las Emisoras de Valores y a otros Participantes del Mercado de Valores, según las mismas se modifiquen periódicamente.
“CNBV”	significa la Comisión Nacional Bancaria y de Valores.
“Coinversionista”	significa I Cuadrada Coinvest, S. de R.L. de C.V., una entidad afiliada al Administrador, constituida conforme a las leyes de los Estados Unidos Mexicanos y que ha asumido obligaciones de coinversión conforme al Contrato de Coinversión.
“Comisión Anual”	significa la comisión que deba pagarse al Administrador de conformidad con la Cláusula Tercera del Contrato de Administración.

“Comisión de Desempeño”	La cantidad que resulte de sumar la Comisión de Desempeño Inicial y la Comisión de Desempeño Subsecuente.
“Comisión de Desempeño Inicial”	significa las cantidades pagaderas al Administrador en los términos de la Cláusula Décima Quinta, inciso (e), subinciso (6) del Contrato de Fideicomiso.
“Comisión de Desempeño Subsecuente”	significa las cantidades pagaderas al Administrador en los términos de la Cláusula Décima Quinta, inciso (e), subinciso (7) del Contrato de Fideicomiso.
“Comisión Mínima”	significa la comisión que deba pagarse al Administrador de conformidad con la Cláusula Tercera del Contrato de Administración.
“Comisiones por Administración”	significan, conjuntamente, la Comisión Anual y la Comisión de Desempeño.
“Comité de Inversión”	significa el comité interno del Administrador al cual se presentan y aprueba, o recomienda al Comité Técnico para su aprobación la realización de Gastos de Inversión y Gastos de Desinversión, así como las Inversiones y las Desinversiones.
“Comité Técnico”	significa el comité técnico del Fideicomiso constituido de conformidad con el Contrato de Fideicomiso.
“Compromiso de Coinversión”	significa el compromiso del Coinversionista de realizar inversiones conjuntamente con el Fideicomiso en un porcentaje equivalente al 5% del Monto Invertido en términos del Contrato de Coinversión.
“Conducta Inhabilitadora”	significa, respecto de cualquier Persona, fraude, dolo, mala fe o negligencia inexcusable, o el incumplimiento de obligaciones importantes de dicha Persona, si es en el desempeño de su encargo conforme a los Documentos de la Operación o a la legislación aplicable relacionada, y siempre que haya causado un daño objeto de una reclamación
“Contrato de Administración”	significa el Contrato de Prestación de Servicios de Administración celebrado entre el Fiduciario y el Administrador en la Fecha de Cierre.
“Contrato de Coinversión”	significa el Contrato de Coinversión celebrado entre el Fiduciario y el Coinversionista en la Fecha de Cierre.
“Contrato de Fideicomiso”	significa el Contrato de Fideicomiso Irrevocable No. F/00735 celebrado entre el Fiduciario, el Fideicomitente y el Representante Común en la Fecha de Cierre.
“Control”	significa, respecto de cualquier Persona, (i) la facultad, directa o indirecta, de otra Persona o grupo de Personas, para dirigir la administración y políticas, o imponer decisiones respecto, de la Persona de referencia, o (ii)



mantener la titularidad de acciones o derechos que permitan, directa o indirectamente, ejercer el derecho de voto respecto de más del 50% (cincuenta por ciento) del capital social de una Persona moral, o (iii) el derecho de elegir a la mayoría de los miembros del consejo de administración de la Persona de referencia (ya sea a través de la tenencia de capital, instrumentos similares a capital o deuda, de manera convencional o de otra manera).

“CPA”	significa Corporate Properties of the Americas.
“Criterios de Inversión y Requisitos de Diversificación”	significan aquellos criterios y requisitos que deban de cumplir las Inversiones conforme a los términos previsto en el Contrato de Fideicomiso, según se describen en la sección “III. Estructura de la Operación – 1. Descripción General – Criterios de Inversión” del presente Prospecto.
“Cuenta de Devoluciones”	significa la cuenta establecida y operada por el Fiduciario de conformidad con la Cláusula Décima Sexta del Contrato de Fideicomiso.
“Cuenta de Distribuciones”	significa la cuenta establecida y operada por el Fiduciario de conformidad con la Cláusula Décima Quinta del Contrato de Fideicomiso.
“Cuenta de Impuestos”	significa la cuenta establecida y operada por el Fiduciario de conformidad con la Cláusula Décima Sexta del Contrato de Fideicomiso.
“Cuenta de Inversiones”	significa la cuenta establecida y operada por el Fiduciario de conformidad con la Cláusula Décima Cuarta del Contrato de Fideicomiso.
“Cuenta del Administrador”	significa la cuenta establecida y operada por el Fiduciario de conformidad con la Cláusula Décima Octava del Contrato de Fideicomiso
“Cuenta General”	significa la cuenta establecida y operada por el Fiduciario de conformidad con la Cláusula Décima Primera, del Contrato de Fideicomiso.
“Cuenta de Reserva de Gastos”	significa la cuenta establecida y operada por el Fiduciario de conformidad con la Cláusula Décima Primera, inciso (c)(1)del Contrato de Fideicomiso.
“Cuenta de Reserva de Operación”	Significa la cuenta establecida y operada por el Fiduciario de conformidad con la Cláusula Décima Tercera, del Contrato de Fideicomiso.
“Cuentas del Fideicomiso”	significan, conjuntamente, la Cuenta General, la Cuenta de Inversiones, la Cuenta de Distribuciones, la Cuenta de Devoluciones, la Cuenta de Impuestos, la Cuenta de Reserva de Gastos, la Cuenta de Reserva de Operación, la Cuenta del Administrador y cualesquiera otras cuentas abiertas por, o que abra, el Fiduciario de conformidad con

	la Cláusula Décima del Contrato de Fideicomiso.
“DCT”	significa Dividend Capital Trust Inc., actualmente conocido como DCT Industrial Trust.
“Derechos de Crédito del Préstamo Sociedad Controladora”	significan aquellos derechos (incluyendo derechos de cobro de intereses, accesorios y principal) derivados del Préstamo Sociedad Controladora.
“Desinversiones”	significan aquellas operaciones conforme a las cuales la Sociedad Controladora enajene o disponga, de manera total o parcial, de Inversiones, incluyendo, tratándose de Inversiones en Deuda, la amortización de dichas Inversiones en Deuda, o tratándose de Inversiones de Capital, la disposición de las acciones representativas del capital social de las Empresas Promovidas, o reciba cualquier cantidad derivada de tales Inversiones, como el pago de dividendos, reembolsos u otras distribuciones, <u>en el entendido</u> que estas operaciones o cantidades podrán realizarse o recibirse directamente por el Fideicomiso, en la medida posible conforme a la legislación aplicable, incluyendo la legislación fiscal.
“Devoluciones”	significan los pagos realizados a los Tenedores por el Fiduciario en concepto de Devolución de Disminución, Devolución de Ganancias o Devolución de Rendimiento, al amparo de la Cláusula Décima Sexta del Contrato de Fideicomiso.
“Devolución de Disminución”	significan los pagos realizados a los Tenedores por el Fiduciario por concepto de Devolución del Efectivo Excedente al amparo de la Cláusula Décima Sexta del Contrato de Fideicomiso.
“Devolución de Ganancias”	significan los pagos realizados a los Tenedores por el Fiduciario derivado de las Ganancias de la inversión de los montos que se mantengan en la Cuenta General conforme a lo previsto en la Cláusula Décima Sexta del Contrato de Fideicomiso.
“Día Hábil”	significa cualquier día, salvo sábados y domingos en que las instituciones bancarias no estén autorizadas para cerrar en la ciudad de México, Distrito Federal.
“Distribución”	significa los pagos realizados a los Tenedores y al Administrador por el Fiduciario al amparo de la Cláusula Décima Quinta del Contrato de Fideicomiso.
“Distribución de Amortización”	significa cualquier Distribución realizada por el Fideicomiso que se destine a amortizar el Valor Nominal Ajustado de los Certificados en los términos del Contrato de Fideicomiso.
“Distribución de	significa cualquier Distribución realizada por el

Rendimiento”	Fideicomiso que no sea una Distribución de Amortización.
“Distribución de Rendimiento Preferente”	significa los pagos realizados a los Tenedores por el Fiduciario al amparo de la cláusula Décima Quinta, inciso (e), del Contrato de Fideicomiso.
“Documentos de la Operación”	significa, (i) el Contrato de Fideicomiso, (ii) el Contrato de Administración, (iii) el Contrato de Coinversión, (iv) los Certificados Bursátiles, (v) el Préstamo Sociedad Controladora y cualesquiera otros instrumentos, convenios o contratos que deban celebrarse en los términos del Contrato de Fideicomiso.
“Efectivo Distribuible”	tiene el significado que se le atribuye en la Cláusula Décima Quinta, inciso (b), del Contrato de Fideicomiso.
“Efectivo Excedente”	tiene el significado que se le atribuye en la Cláusula Décima Primera, inciso (f), del Contrato de Fideicomiso.
“Efectivo Remanente”	significa cualquier efectivo que se mantenga en la Cuenta de Reserva de Operación, en la Cuenta de Distribuciones o en la Cuenta de Impuestos, y que el Administrador determine que debe considerarse como efectivo remanente y sin uso específico en los términos del Contrato de Fideicomiso, <u>en el entendido</u> que el Administrador podrá realizar dicha determinación en la Fecha de Amortización Total, en cualquier otra fecha en que deban amortizarse en su totalidad los Certificados Bursátiles o en cualquier otra fecha anterior a las mismas.
“Emisión”	significa la emisión de los Certificados Bursátiles.
“EMISNET”	significa el Sistema Electrónico de Comunicación con Emisoras de Valores a cargo de la BMV.
“Empresas Promovidas”	significa aquellas Personas morales que reciban aportaciones de capital u otro tipo de participación de la Sociedad Controladora o, en los casos permisibles conforme a la legislación aplicable, incluyendo la legislación fiscal, del Fideicomiso, según corresponda, en los términos del Contrato de Fideicomiso .
“EUAS”	significa dólares de los Estados Unidos de América.
“Evento de Incumplimiento”	significa aquellos eventos enumerados en la cláusula vigésima segunda del Contrato de Fideicomiso y que se describen en la sección “III. Estructura de la Operación – Los Documentos de la Operación – Contrato de Administración” del presente Prospecto.
“Evento de Sustitución”	tiene el significado que se le atribuye en la cláusula sexta del Contrato de Administración y que se describen en la sección “III. Estructura de la Operación – Los Documentos de la Operación – Contrato de Administración” del presente Prospecto.



“Fecha de Amortización Total”	significa la fecha en la cual todas las Inversiones han sido objeto de una Desinversión total o se han declarado como una pérdida y que el Administrador notifique al Fiduciario, en la cual realizará la Distribución o Devolución final, en su caso, a los Tenedores.
“Fecha de Cierre”	significa el 22 de diciembre de 2010.
“Fecha de Devolución”	significa cualquier fecha en la que deba realizarse una Devolución en los términos del Contrato de Fideicomiso.
“Fecha de Distribución”	significa cualquier fecha en la que se acuerde realizar una Distribución al amparo del Contrato de Fideicomiso.
“Fecha Ex-Derecho”	significa la fecha que tenga lugar 2 (dos) Días Hábiles antes de cada Fecha de Registro o aquella otra fecha que se señale en cualquier Aviso de Distribución o Aviso de Devolución.
“Fecha de Registro”	significa aquella fecha que tenga lugar 3 (tres) Días Hábiles antes de cada Fecha de Distribución o Fecha de Devolución o aquella otra fecha especificada en cualquier Aviso de Distribución o Aviso de Devolución, en la cual se determinarán aquellos Tenedores que recibirán la Distribución o Devolución de que se trate.
“Fecha de Remoción”	Tiene el significado que se le atribuye a dicho término en la Cláusula Sexta, inciso (d) del Contrato de Administración.
“Fecha de Vencimiento Final”	significa el 22 de diciembre de 2025.
“Fideicomiso”	significa el fideicomiso constituido de conformidad con el Contrato de Fideicomiso.
“Fideicomitente”	significa Infraestructura Institucional, S. de R.L. de C.V.
“Fiduciario”	significa The Bank of New York Mellon, Institución de Banca Múltiple.
“Fines del Fideicomiso”	significa los fines del Fideicomiso que se describen en la cláusula cuarta del Contrato de Fideicomiso.
“Funcionarios Clave”	significa el equipo de profesionales del Administrador, inicialmente integrado por John A. Blumberg, Juan Alberto Leautaud Sunderland, Jerónimo Marcus Gerard Rivero y Jose María Zertuche Treviño, <u>en el entendido</u> que dichos Funcionarios Clave iniciales podrán sustituirse conforme a lo previsto por el Contrato de Administración, caso en el cual se entenderá por Funcionarios Clave a los miembros iniciales que se mantengan y a los miembros sustitutos (resultado de una o varias sustituciones) del equipo de profesionales del Administrador.
“Ganancias”	significa todos los intereses e ingresos netos derivados de

las Inversiones Permitidas, depositadas o adquiridas con recursos integrantes de las Cuentas del Fideicomiso, incluyendo los intereses generados por las cantidades depositadas en las Cuentas del Fideicomiso.

“Ganancias de la Cuenta General”

tiene el significado que se le atribuye en la cláusula décima primera, inciso (g), del Contrato de Fideicomiso.

“Gastos”

significa, según el contexto requiera, separada o conjuntamente, los Gastos de Emisión, los Gastos de Mantenimiento, los Gastos de Inversión y/o los Gastos de Desinversión.

“Gastos de Desinversión”

significan los gastos (en los casos aplicables, más el impuesto al valor agregado), que se hayan incurrido respecto del análisis e implementación de una potencial Desinversión o de una Desinversión, incluyendo cualesquiera indemnizaciones pagaderas respecto de una Desinversión.

“Gastos de Emisión”

significan los siguientes gastos (en los casos aplicables, más el impuesto al valor agregado):

- (i) los honorarios, comisiones o gastos de los Intermediarios Colocadores;
- (ii) los honorarios iniciales y no periódicos del Fiduciario;
- (iii) los honorarios iniciales y no periódicos del Representante Común;
- (iv) los honorarios de asesores legales y fiscales relacionados con la Emisión;
- (v) los gastos de inscripción, listado y depósito pagaderos a la CNBV, la BMV e Indeval respecto de la Emisión y los Certificados Bursátiles;
- (vi) los honorarios de los asesores de las Afores por el análisis de inversión en los Certificados y la revisión de los Documentos de la Operación;
- (vii) otros gastos, de cualquier naturaleza, relacionados con la constitución, y perfeccionamiento de la constitución, del patrimonio afecto al Fideicomiso resultante del Contrato de Fideicomiso, tales como el pago de derechos de inscripción en el Registro Público de Comercio.

“Gastos de Inversión”

significan los gastos (en los casos aplicables, más el impuesto al valor agregado) que se hayan incurrido respecto de cada Inversión y potencial Inversión

(comprendiéndose aquellos relacionados con una Inversión materia de una Negativa de Inversión), según sean aprobados en la Aprobación de Inversión, incluyendo aquellos gastos que se hayan incurrido respecto del análisis e implementación de una potencial Inversión y respecto de la administración de dicha Inversión.

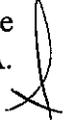
“Gastos de Mantenimiento”

significan los siguientes gastos (en los casos aplicables, más el impuesto al valor agregado):

- (i) los honorarios periódicos y gastos del Fiduciario;
- (ii) los honorarios periódicos y gastos del Representante Común;
- (iii) los honorarios de asesores legales y fiscales que deriven de servicios que periódicamente presten al Fiduciario, al Administrador (en este último caso excluyendo los Gastos de Inversión y los Gastos de Desinversión) o al Representante Común, en relación con el Fideicomiso, las operaciones e Inversiones y Desinversiones que realice el Fideicomiso y respecto de los Certificados Bursátiles en vigor;
- (iv) los honorarios de los auditores externos del Fideicomiso, la Sociedad Controladora, y de cualquier otra sociedad o vehículo de propósito específico constituido para realizar Inversiones o relacionados con cualesquiera cálculos, por ejemplo de Distribuciones;
- (v) los honorarios y gastos de cualesquiera valuadores, incluyendo el valuado que se nombre en la primera sesión del Comité Técnico;
- (vi) los honorarios de cualesquiera proveedores de precios contratados por el Fiduciario
- (vii) los honorarios de otros asesores que sean aprobados o designados por el Administrador;
- (viii) los gastos de mantenimiento de inscripción, listado o depósito de los Certificados en el RNV, la BMV e Indeval y cualesquiera gastos relacionados;
- (ix) las primas de seguro de responsabilidad para los miembros del Comité Técnico, ejecutivos del Administrador y por conceptos y respecto

de Personas similares;

- (x) de ser el caso, los honorarios y gastos necesarios para sustituir al Administrador, para modificar cualquiera de los Documentos de la Operación y para dar por terminados cualesquiera de los Documentos de la Operación;
- (xi) los honorarios y gastos que se generen con motivo de la celebración y desahogo de reuniones de los Tenedores, y respecto de los materiales necesarios para dichas reuniones de Tenedores;
- (xii) la Comisión Anual;
- (xiii) los honorarios y gastos que se generen con motivo de la celebración y asistencia de los miembros del Comité Técnico a las sesiones del Comité Técnico y respecto de los materiales necesarios para dichas reuniones del Comité Técnico; y
- (xiv) los demás gastos relacionados con el mantenimiento de la Emisión y el sano desarrollo y mantenimiento de prácticas de gobierno corporativo del Fideicomiso.

“Grupo Black Creek”	significa el grupo de sociedades del mismo nombre y/o sus colaboradores en las actividades de inversión de capital privado en que participan conjuntamente desde 1993.
“Grupo MRP”	significa las entidades empleadas por Grupo Black Creek para la realización de inversiones en México.
“I <sup>2</sup> ”	significa Infraestructura Institucional, S. de R.L. de C.V.
“Indeval”	significa S.D. Indeval Institución para el Depósito de Valores, S.A. de C.V.
“Influencia Significativa”	tiene el significado que se le atribuye en la LMV.
“INPC”	significa el índice nacional de precios al consumidor, que de a conocer periódicamente el Banco de México y publique en el Diario Oficial de la Federación.
“Instrumentos de Inversión”	significa cualesquiera convenios, contratos o instrumentos que el Administrador determine como necesarios o convenientes para implementar una Inversión.
“Intermediarios Colocadores”	significa Merrill Lynch México, S.A. de C.V., Casa de Bolsa y Casa de Bolsa Credit Suisse (México), S.A. de C.V., Grupo Financiero Credit Suisse (México). 

“Inversiones”	significa, conjunta o separadamente, según el contexto requiera, las Inversiones en Capital, las Inversiones en Activos o las Inversiones en Deuda, incluyendo en cada caso, los Gastos de Inversión, en el entendido que las Inversiones no incluirán las Inversiones Permitidas.
“Inversiones en Activos”	significa las operaciones conforme a las cuales la Sociedad Controladora, con los recursos que le contribuya el Fideicomiso, adquiera un Activo o Títulos de Capital de una Empresa Promovida que haya sido constituida para adquirir u operar uno o más Activos.
“Inversiones en Capital”	significa las operaciones conforme a las cuales la Sociedad Controladora, con los recursos que le contribuya el Fideicomiso, adquiera (mediante compraventa, suscripción) o de cualquier otra manera, Títulos de Capital de las Empresas Promovidas.
“Inversiones en Deuda”	significa las operaciones conforme a las cuales la Sociedad Controladora, otorgue financiamiento a las Empresas Promovidas y el Préstamo Sociedad Controladora.
“Inversiones Mayoritarias”	significa aquellas inversiones en las que la Sociedad Controladora (o el Fideicomiso en los casos de excepción permitidos) adquieran más del 50% del capital social de la Empresa Promovida de que se trate o de otra manera se adquiera el Control de dicha empresa.
“Inversiones Minoritarias”	significa aquellas inversiones en las que la Sociedad Controladora adquiera hasta el 50% del capital social de la Empresa Promovida de que se trate o de otra manera no adquiera el Control de dicha empresa.
“Inversiones Permitidas”	significa cualesquiera de los siguientes valores o instrumentos: <ul style="list-style-type: none"> <li>(i) instrumentos de deuda denominados en Pesos o unidades de inversión, (A) emitidos por el gobierno federal de México, (B) que se encuentren total e incondicionalmente garantizados en cuanto al pago de intereses y principal por el gobierno federal de México o cualquier agencia o entidad gubernamental cuyas obligaciones a su vez estén garantizadas por el gobierno federal de México;</li> <li>(ii) reportos respecto de cualquier instrumento descrito en el inciso (i) anterior; y</li> <li>(iii) acciones de sociedades de inversión o instrumentos conocidos como trackers con plazo menor a 1 (un) año y líquidas, respecto de cualquier instrumento descrito en el inciso</li> </ul>

	(i) anterior.
	significa la Ley General de Sociedades Mercantiles.
“LGTOC”	significa la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito.
“LMV”	significa la Ley del Mercado de Valores.
“México”	significa los Estados Unidos Mexicanos.
“Miembros Independientes”	significa cualquier Persona que cumpla con los requisitos del Artículo 24, segundo párrafo, y del Artículo 26 de la LMV y de la Circular de Emisoras, respectivamente, en el entendido que el cumplimiento de dichos requisitos de independencia se calificará respecto de las Empresas Promovidas, la Sociedad Controladora, el Fideicomitente y el Administrador.
“MIRA”	significa Black Creek Mexico Residential Fund, LP.
“Monto Invertible de la Inversión”	significa la cantidad aprobada por el Administrador, el Comité Técnico o la Asamblea de Tenedores para ser invertida en cada Inversión.
“Monto Invertido”	significa, conjuntamente, los montos invertidos en Inversiones y los Gastos de Inversión.
“Monto Total de la Oferta”	significa la cantidad de \$2’736,900,000.00 (dos mil setecientos treinta y seis millones novecientos mil Pesos).
“Monto Total Invertible”	significa (i) en la Fecha de Cierre, una cantidad equivalente al resultado de restar al Monto Total de la Oferta, los Gastos de Emisión, y (ii) después de la Fecha de Cierre, una cantidad equivalente al resultado de restar del saldo del Monto Total Invertible en la Fecha de Cierre, los montos invertidos en Inversiones y la Reserva de Gastos.
“MRP”	significa Mexico Retail Properties.
“MRP I”	significa Mexico Retail Properties Venture I, L.P.
“MRP II”	significa Mexico Retail Properties Venture II, L.P.
“MRP III”	significa Mexico Retail Properties Venture III, L.P.
“Negativa de Inversión”	significa la resolución emitida por el Comité de Inversión del Administrador, el Comité Técnico o la Asamblea de Tenedores, según sea el caso, rechazando la realización de una determinada potencial Inversión.
“Patrimonio del Fideicomiso”	significa el patrimonio del Fideicomiso que estará integrado por aquellos bienes descritos en la Cláusula Quinta del Contrato de Fideicomiso.
“Periodo de Inversión”	significa el periodo de 5 (cinco) años contados a partir de la Fecha de Cierre, mismo que podrá prorrogarse, (i) por

un periodo de 1 (un) año más, en el supuesto que existan Inversiones susceptibles de ser autorizadas por encontrarse en el proceso de análisis y estructuración; o (ii) por el tiempo necesario para que se logre el desembolso total de los recursos para completar cualquier Inversión aprobada de que se trate, siempre que el desembolso total de los recursos para concluir la Inversión aprobada de que se trate exceda el Periodo de Inversión, en cada caso a elección del Administrador, mediante aviso por escrito al Comité Técnico, al Fiduciario y al Representante Común, salvo que dicha extensión hubiere sido objetada expresamente y por escrito, unánimemente por los Miembros Independientes del Comité Técnico.

“Persona”

significa cualquier persona moral o física, independientemente de la forma que adopte y de la legislación conforme a la cual esté constituida (tratándose de personas morales).

“Personas Cubiertas”

significa el Administrador y sus Afiliadas, cada uno de los accionistas, funcionarios, consejeros (incluyendo personas que no sean consejeros con funciones en consejos o comités de asesoría del Administrador, de la Sociedad Controladora o de las Empresas Promovidas), empleados, personal temporal, directivos, agentes, representantes y asesores del Administrador y de cada una de sus respectivas Afiliadas; el Fiduciario y cada uno de sus funcionarios, consejeros, empleados, agentes, delegados fiduciarios y otros representantes; cada Persona que actúe, o que haya actuado, como miembro del Comité Técnico designados por el Administrador, incluyendo a Miembros Independientes, o miembros del Comité de Inversión; el Representante Común y cada uno de sus funcionarios, consejeros, empleados, agentes, delegados fiduciarios y otros representantes; y cualquier otra Persona designada por el Administrador como Persona Cubierta, que preste sus servicios, a solicitud del Administrador, en representación del Fideicomiso.

“Personas Relacionadas”

significa cualesquiera Personas que se ubiquen dentro de cualquiera de las siguientes categorías, respecto de otra Persona (una “Persona de Referencia”):

- (i) aquellas Personas que tengan Control o Influencia Significativa en una Persona moral que forme parte del Grupo Empresarial o Consorcio al que la Persona de Referencia pertenezca, así como los consejeros o administradores o directivos de las Personas morales y las Personas que formen parte de dicho Grupo Empresarial o Consorcio;
- (ii) aquellas Personas que tengan Poder de Mando

en una Persona moral que forme parte del Grupo Empresarial o Consorcio al que pertenezca la Persona de Referencia;

- (iii) el cónyuge, la concubina o el concubinario y las Personas que tengan parentesco por consanguinidad o civil hasta el cuarto grado o por afinidad hasta el cuarto grado, con Personas físicas que se ubiquen en alguno de los supuestos señalados en los incisos (i) y (ii) anteriores, así como los socios y copropietarios de las Personas físicas mencionadas en dichos incisos con los que mantengan relaciones de negocios;
- (iv) las Personas que sean parte del Grupo Empresarial o Consorcio al que pertenezca la Persona de Referencia; y
- (v) las Personas morales sobre las cuales alguna de las Personas a que se refieren los incisos (i) a (iii) anteriores, ejerzan Control o Influencia Significativa.

Para efectos de esta definición, los términos “Control”, “Controlada”, “Influencia Significativa”, “Poder de Mando”, “Grupo Empresarial” y “Consorcio” tendrán los significados establecidos en la LMV.

“Pesos” o “\$” o “MX\$”

significa la moneda de curso legal en México.

“PIB”

significa el Producto Interno Bruto de México.

“Poder de Mando”

tiene el significado que se le atribuye a dicho término en la LMV.

“Porcentaje como Comisión”

significa 2% (dos por ciento) respecto del período inicial de 1 (un) año contado a partir de la Fecha de Cierre durante la vigencia del Contrato de Administración, que será incrementado por cada período subsecuente de 1 (un) año transcurrido durante la vigencia del Contrato de Administración, en un porcentaje anual igual al que resulte de incrementar el Porcentaje como Comisión aplicable respecto del período de 1 (un) año inmediato anterior, en un porcentaje igual al porcentaje de incremento del INPC aplicable al mismo período anual inmediato anterior, en el entendido que, para calcular cualquier nuevo Porcentaje como Comisión se multiplicará el Porcentaje como Comisión vigente respecto del período de 1 (un) año inmediato anterior, por el cociente que resulte de dividir el INPC publicado en la fecha más reciente a la fecha de cálculo entre el INPC publicado en la misma fecha del año inmediato anterior (o de no publicarse en dicha fecha, en la fecha más cercana

disponible), y (ii) a partir del décimo primer período de 1 (un) año calendario contado a partir de la Fecha de Cierre, el Porcentaje como Comisión será igual al nuevo Porcentaje como Comisión vigente respecto del período de 1 (un) año inmediato anterior dividido entre 2 (dos), ajustándose anualmente mediante multiplicarlo por el cociente que resulte de dividir el INPC publicado en la fecha más reciente a la fecha de cálculo entre el INPC publicado en la misma fecha del año inmediato anterior (o de no publicarse en dicha fecha, en la fecha más cercana disponible).

“Porcentaje de Participación”

significa, para el Coinversionista, el 10% (diez por ciento), y para el Fiduciario, el 90% (noventa por ciento), en cada caso de la cantidad que se proponga como Monto Invertido respecto de cualquier Inversión.

“Préstamo Sociedad Controladora”

significa el financiamiento, como quiera que el mismo se documente, que otorgue el Fideicomiso a la Sociedad Controladora, a efecto de que la Sociedad Controladora cuente con recursos para realizar las Inversiones de manera directa o a través de las Empresas Promovidas.

“Prospecto”

significa el presente Prospecto.

“Proyectos de Infraestructura”

significan las actividades relacionadas con la planeación, diseño, construcción, desarrollo, operación y mantenimiento de proyectos de infraestructura, considerada como de media y baja complejidad en México en cualquier sector, incluyendo, como ejemplo y de manera enunciativa más no limitativa, las siguientes actividades:

- la construcción, instalación, ampliación, adecuación, remodelación, restauración, conservación y mantenimiento de todo tipo de edificaciones, especialmente para fines educativos, y de servicios médicos, penitenciarios o de readaptación social y hospitalarios;
- la construcción, explotación, uso, aprovechamiento, conservación y mantenimiento de plantas de tratamiento de agua, plantas potabilizadoras de agua, plantas de distribución de agua, acueductos y otras obras de infraestructura hidráulica relacionadas;
- la construcción, operación, administración, explotación, conservación y mantenimiento de carreteras, caminos, libramientos, autopistas y/o puentes y obras relacionadas;

- la construcción, operación, explotación, conservación y mantenimiento de obras relacionadas a estaciones y terminales ferroviarias y camioneras, tales como estacionamientos y obras similares, pudiendo estar o no relacionados con dichas estaciones o terminales;
- la prestación y operación de servicios de recolección, manejo, traslado y confinamiento de residuos sólidos no peligrosos; y
- la realización de obras de infraestructura similares, consideradas como de media o baja complejidad.

“Recursos Netos de la Emisión”	significa el Monto Total de la Oferta, deduciendo los Gastos de Emisión y el monto de la Reserva de Gastos inicial.
“RNV”	significa el Registro Nacional de Valores a cargo de la CNBV.
“Reporte de Aplicación de Recursos”	Tiene el significado que se le atribuye en la Cláusula Vigésima Novena, inciso (j), del Contrato de Fideicomiso.
“Reporte de Devoluciones”	significa el reporte que el Administrador deberá de preparar y entregar cada vez que deba realizarse una Devolución conforme al Contrato de Fideicomiso.
“Reporte de Distribuciones”	significa el reporte que el Administrador deberá de preparar y entregar cada vez que deba realizarse una Distribución conforme al Contrato de Fideicomiso.
“Representante Común”	significa Deutsche Bank México, S.A., Institución de Banca Múltiple o cualquier Persona que lo sustituya de conformidad con una resolución de la Asamblea de Tenedores.
“Requisitos de Diversificación”	significan aquellos requisitos que deben de cumplir cualesquiera inversiones realizadas por el Fideicomiso, según se describen en la sección “III. Estructura de la Operación – 1 Descripción General – Criterios y Requisitos de Diversificación de Inversiones” del presente Prospecto.
“Reserva de Asesoría”	tiene el significado que se le atribuye en la Cláusula Décima Primera, inciso (c), del Contrato de Fideicomiso.
“Reserva de Gastos”	significa la reserva constituida y que se mantenga en los términos de la Cláusula Décima Segunda del Contrato de Fideicomiso.
“Reserva de Operación”	significa la reserva constituida y que se mantenga en los términos de la Cláusula Décima Tercera del Contrato de

	Fideicomiso.
“Reservas Remanentes”	significa aquellas cantidades que se hayan usado para constituir o de otra manera formen parte de la Reserva de Operación, que provengan de una Desinversión o de cualquier otro medio o que el Administrador determine que deben considerarse Efectivo Remanente conforme al Contrato de Fideicomiso.
“Retorno Preferente”	significa la o las cantidades necesarias para que los Tenedores obtengan o hayan obtenido, un rendimiento anual compuesto equivalente a la Tasa de Retorno Preferente sobre saldos insolutos, considerando para el cálculo del mismo la Base del Retorno Preferente y tomando en cuenta todas y cada una de las Distribuciones hechas a los Tenedores de los Certificados a partir de la fecha en que cada Distribución hubiere sido hecha, en el entendido que además de los conceptos anteriores, cualquier impuesto o contribución que el Fiduciario llegare a pagar por cuenta de los Tenedores en relación con la titularidad de los Certificados, por virtud de lo dispuesto por la legislación fiscal en México o cualquier cambio en la misma o por cualquier otra razón, se considerará, desde la fecha de su entero a las autoridades fiscales, como una Distribución hecha a los Tenedores por el monto y en la fecha de que se trate, para efectos del cálculo del Retorno Preferente y de la distribución de recursos de acuerdo con la Cláusula Décima Quinta del Contrato de Fideicomiso.
“Saldo de los Certificados Bursátiles”	significa, en la fecha en que se haga el cálculo, la suma del Valor Nominal Ajustado de todos los Certificados Bursátiles en circulación.
“Saldo de la Cuenta General”	significa, en la fecha en que se haga el cálculo, el saldo de la Cuenta General.
“Saldo de la Reserva de Gastos”	significa el saldo que se mantenga segregado o identificado como parte de la Reserva de Gastos en la fecha en que se haga el cálculo.
“SHCP”	significa la Secretaría de Hacienda y Crédito Público.
“Sociedad Controladora”	significa Infraestructura Institucional F1, S.A.P.I. de C.V.
“Socios Fundadores”	significa Grupo Black Creek, Grupo MRP y el grupo de ejecutivos que conducen las operaciones de MRP en México.
“Subcuenta de Devolución de Ganancias”	significa la subcuenta de la Cuenta de Devoluciones que se constituya para recibir las Devoluciones de Ganancias en términos de lo establecido en el inciso (g) de la Cláusula Décima Primera del Contrato de Fideicomiso.



“Subcuenta de Disminución”	significa la subcuenta de la Cuenta de Devoluciones que se constituya para recibir las Devoluciones de Disminución en términos de lo establecido en el inciso (f) de la Cláusula Décima Primera del Contrato de Fideicomiso.
“Tasa de Retorno Preferente”	significa el 10.0% (diez por ciento).
“Tenedores”	significa los tenedores de los Certificados Bursátiles.
“Títulos de Capital de la Sociedad Controladora”	significa las acciones representativas del capital social de la Sociedad Controladora.
“Títulos de Capital de las Empresas Promovidas”	significa las acciones, partes sociales u otros títulos representativos del capital social de las Empresas Promovidas.
“TRT”	significa Dividend Capital Total Realty Trust Inc.
“Valor de Mercado”	significa, para efectos de valuación de cualquiera de las Inversiones, el valor de mercado de cada una de las mismas, que determine un banco de inversión de reconocido prestigio, que tendrá el carácter de valuador independiente, que elijan el Administrador y el Fiduciario de común acuerdo y, a falta de acuerdo, que elijan los Miembros Independientes del Comité Técnico, basado en métodos usuales de valuación como flujos descontados, transacciones comparables, y múltiplos comparables respecto de sociedades cotizadas en bolsas de valores que operen en mercados similares.
“Valor Nominal Ajustado”	significa el resultado de restar, respecto de cada Certificado, de su valor nominal en la Fecha de Cierre, cualesquiera Devoluciones y/o Distribuciones realizadas respecto de dicho Certificado, y cualesquiera montos usados de la Reserva de Asesoría, hasta que el Valor Nominal Ajustado sea igual a \$0.01 (un centavo de peso, Moneda Nacional).
“Valuador Independiente”	significa la persona moral que sea designada como valuador independiente en la primera sesión del Comité Técnico o cualquier Persona que lo sustituya en los términos del Contrato de Fideicomiso.

## 2. RESUMEN EJECUTIVO

*A continuación se incluye un breve resumen de la información contenida en este Prospecto. Dicho resumen no incluye toda la información que debe tomarse en cuenta para tomar una decisión de inversión respecto de los Certificados Bursátiles y está sujeto, se modifica y completa con el resto de la información contenida en este Prospecto. Se recomienda a los inversionistas que lean cuidadosamente todo este Prospecto, incluyendo la sección titulada “Factores de Riesgo”, antes de tomar una decisión de inversión respecto de los Certificados Bursátiles.*

### *El Administrador: I<sup>2</sup>.*

Infraestructura Institucional, S. de R.L. de C.V. o “I<sup>2</sup>” es una entidad de reciente creación, sin operaciones previas, y constituida expresamente para participar como administrador del Fideicomiso y en relación con la operación descrita en el presente Prospecto.

I<sup>2</sup> surge como respuesta a las profundas necesidades de desarrollo de infraestructura a nivel federal, estatal y municipal en México. I<sup>2</sup> conjuga, en un solo vehículo, las múltiples cualidades institucionales y profesionales que han distinguido a los Socios Fundadores y han resultado en la reconocida excelencia de MRP, con la intención de entrar de forma competitiva al sector de infraestructura en México.

El modelo de negocios de I<sup>2</sup> se caracteriza por tener una estrategia de inversión diferenciada. Los administradores de I<sup>2</sup> tienen como objetivos principales identificar, originar y ejecutar transacciones enfocadas a la construcción, desarrollo, administración, operación, conservación y mantenimiento de activos que constituyen la infraestructura básica tales como carreteras, caminos, libramientos, autopistas y/o puentes, y obras relacionadas; edificaciones, especialmente para fines educativos, y de servicios médicos, penitenciarios o de readaptación social y hospitalarios; plantas de tratamiento de aguas, plantas potabilizadoras de agua y obras de infraestructura hidráulica relacionadas; obras relacionadas a estaciones y terminales camioneras y de transporte urbano, tales como estacionamientos, pudiendo estar o no relacionadas con dichas estaciones o terminales; servicios de recolección, manejo, traslado y confinamiento de residuos sólidos no peligrosos, y obras de infraestructura similares, consideradas como de media o baja complejidad. Dichas obras no solo se tiene la intención que sean rentables, sino que sean compatibles con los objetivos de inversión del Fideicomiso y complementarios a su portafolio de inversiones, y que permitan optimizar la relación riesgo-rendimiento y maximizar el rendimiento del Fideicomiso a sus inversionistas.

I<sup>2</sup> pertenece a la familia de plataformas y vehículos de administración de capital e inversión en activos en México, que Grupo Black Creek ha consolidado exitosamente a lo largo de sus 15 años de experiencia en el país.

I<sup>2</sup> es una afiliada de Grupo MRP, la plataforma enfocada al desarrollo de vehículos para la administración de inversiones de capital en activos generadores de flujos de caja de largo plazo. Grupo MRP tiene a su cargo a MRP, la administradora de los fondos de inversión en bienes raíces comerciales del grupo localizados en México. I<sup>2</sup> ocupa una posición paralela a las demás plataformas de Grupo Black Creek, tanto en México como a nivel global.



Fuente: Grupo MRP

Para Grupo MRP, el proyecto de crear un fondo de inversión de capital privado especializado en infraestructura en México nace como un paso natural siguiente al negocio de desarrollo de centros comerciales de MRP, el cual ha expuesto a los actuales administradores de I<sup>2</sup> a las amplias necesidades de desarrollo de infraestructura básica y social existentes a lo largo y ancho del país. Asimismo, la experiencia de MRP ha puesto a los actuales administradores de I<sup>2</sup> en contacto directo con los tomadores de decisiones más importantes a nivel estatal y municipal respecto a los mismos.

Con más de 6 años de experiencia, MRP se ha convertido en un claro líder en México dentro de las industrias de administración de capital institucional, particularmente en el caso de la inversión en inmuebles comerciales y de desarrollo y operación de inmuebles comerciales. MRP cuenta con un total de EUA\$1,200 millones<sup>1</sup> de capital recaudado y MX\$8,371 millones invertidos o comprometidos para inversión al 30 de septiembre de 2010. Estas inversiones incluyen MX\$6,663 millones<sup>2</sup> (EUA\$532 millones al tipo de cambio de 12.48 prevaleciente al 30 de septiembre de 2010) invertidos en 30 proyectos en 14 Estados de la República Mexicana al 30 de septiembre de 2010, de los cuales 21 se encuentran en operación, más MX\$1,735 millones (EUA\$139 millones al tipo de cambio de 12.48 prevaleciente al 30 de septiembre de 2010) comprometidos para inversión en proyectos en desarrollo.

De manera similar a como los Socios Fundadores lo hacen actualmente en MRP, I<sup>2</sup> pretende conducirse como un administrador de capital activo, involucrado y enfocado exclusivamente en Proyectos de Infraestructura, manteniendo un perfil de inversión flexible que le permita participar en toda clase de activos y proyectos (a través de inversiones en instrumentos de capital, capital preferente, deuda mezanine o subordinada y deuda no subordinada). No obstante la diversidad de

<sup>1</sup> Incluye México Retail Properties Fund 3, el cuál es un fondo revolvente por EUAS306 millones que permite la inversión de los EUAS306 millones en tres ocasiones.  
<sup>2</sup> Estados Financieros MRP Venture I, MRP Venture II y MRP Venture III.

instrumentos a través de los cuales I<sup>2</sup> tiene la intención de que el Fideicomiso invierta, el análisis de inversión requerido para cada uno de los proyectos de inversión es esencialmente muy similar y deriva del conocimiento general del área de infraestructura (el cual es un conocimiento particular y diferente al requerido para otro tipo de inversiones).

I<sup>2</sup> pretende aprovechar la extensa experiencia de sus Socios Fundadores en el manejo de capital institucional invertido en México y espera realizar inversiones mediante asociaciones selectivas, proyecto por proyecto y con empresas especializadas en la construcción u operación de Activos de Infraestructura de algún tipo específico. Como lo han hecho en el pasado, al seleccionar socios para el desarrollo de los diferentes proyectos, los Socios Fundadores de I<sup>2</sup> vigilarán que éstos cuenten con experiencia probada, así como con integridad, capacidad de ejecución, estándares de calidad y regímenes de gobierno corporativo definidos.

Los Socios Fundadores han aportado a I<sup>2</sup> un equipo ejecutivo consolidado y experiencia probada. Los miembros del equipo ejecutivo de I<sup>2</sup> han trabajado juntos exitosamente, en promedio, por más de 5 (cinco) años, y cuentan con una plataforma operativa de calidad mundial. Con el objetivo de continuar con los éxitos obtenidos en el manejo de capital privado en México, los Socios Fundadores han diseñado I<sup>2</sup> y el Fideicomiso de una forma que propicia la máxima generación de valor para sus inversionistas a través de los siguientes ejes principales:

- 1) *Equipo profesional complementario y probado.* Los miembros integrantes del equipo I<sup>2</sup> han trabajado juntos desde la fundación de Grupo MRP y cuentan con una vasta experiencia en la identificación, análisis, ejecución y operación de proyectos de inversión en activos generadores de efectivo de largo plazo en México.
- 2) *Originación de oportunidades.* El equipo de I<sup>2</sup> ha construido una amplia base de relaciones con autoridades a nivel federal, estatal y municipal, los cuales servirán como primera fuente de conocimiento de oportunidades para inversión en Proyectos de Infraestructura.
- 3) *Sinergias con plataformas existentes.* I<sup>2</sup> está formado por un equipo administrativo y operativo profesional, lo cual permitirá que I<sup>2</sup> se beneficie inmediatamente de los procesos institucionales de administración, ejecución y control establecidos y probados dentro de Grupo MRP.
- 4) *Alineamiento de intereses.* Grupo Black Creek, Grupo MRP e I<sup>2</sup> están convencidos de que sus intereses deben estar plenamente alineados con los de sus inversionistas. La finalidad de este principio es asegurar que las decisiones que se tomen sean siempre tendientes a proteger los intereses de sus inversionistas.
- 5) *Implementación y observancia de mejores prácticas corporativas.* Como parte de su filosofía de negocio, I<sup>2</sup> considera que su éxito está íntimamente relacionado con la transparencia de su información y con el establecimiento de una comunicación directa y veraz con sus inversionistas. Por tal motivo y para lograr lo anterior, Grupo Black Creek, Grupo MRP e I<sup>2</sup> han trabajado en la adopción e implementación de las mejores prácticas en el manejo institucional de capital privado.

Grupo Black Creek está conformado por un grupo de empresas enfocadas en el manejo de capital privado, mediante fondos de capital privado institucional y público, mediante plataformas públicas que obtienen capital del gran público inversionista. Grupo Black Creek se ha especializado en crear, desarrollar y administrar plataformas (administradores) con enfoques

exclusivos a través de una gestión institucional y profesional, dedicadas a la inversión de capital y administración activa de proyectos y activos generadores de flujo de caja de largo plazo, particularmente en el sector inmobiliario.

Desde la fundación de Black Creek en 1993, los fundadores y administradores de Grupo Black Creek han estado involucrados en un gran número de inversiones en transacciones y/o operaciones de un gran número de compañías y plataformas inmobiliarias, habiendo obtenido recursos por aproximadamente EUA\$6.2 mil millones<sup>3</sup> y habiendo adquirido o invertido en activos por más de EUA\$6.7 mil millones al 30 de septiembre de 2010<sup>4</sup>.

Grupo MRP es el vehículo mediante el cual Grupo Black Creek, en sociedad con el equipo ejecutivo de Grupo MRP, participa en México en el manejo de capital institucional para inversión en empresas y proyectos generadores de flujo de caja de largo plazo, mediante inversión en inmuebles.

Además del esfuerzo actual de I<sup>2</sup> descrito en este Prospecto, al día de hoy Grupo MRP también administra 3 (tres) fondos de capital privado enfocados en el desarrollo y adquisición de inmuebles comerciales en arrendamiento a largo plazo, con capital disponible superior a los EUA\$1,200 millones<sup>5</sup>, a través de MRP.

### ***La Infraestructura como una Clase de Activos de Inversión***

La infraestructura se entiende como la intervención del hombre sobre el territorio para acceder a él y aprovechar su potencial económico. Como fundamento del desarrollo económico de los países, la infraestructura es una condición necesaria para garantizar el bienestar del ser humano, ya que contempla el abastecimiento de servicios básicos para la vida y se expande a diversos sectores estratégicos como el de transporte, vías de comunicación, generación de energía, plantas de tratamiento de aguas residuales, etc.

Por sus características, los Activos de Infraestructura y Proyectos de Infraestructura constituyen un complemento atractivo para un portafolio diversificado de inversión, y pueden ser vistos como una clase de activos de inversión distinta y diferenciada de otras, tales como acciones, capital privado, capital de riesgo, activos inmobiliarios o deuda.

La clase de activos más parecida a la infraestructura son los inmuebles en arrendamiento a largo plazo, ya que ambos cuentan con flujos de efectivo predecibles en el tiempo y son dependientes de un número limitado de variables.

A diferencia de los inmuebles en arrendamiento, los Activos de Infraestructura y Proyectos de Infraestructura comparten características como son: competencia limitada de participantes, demanda inelástica por ser bienes y servicios esenciales, necesidad de mayores recursos, plazos de construcción largos, mayor grado de regulación, necesidad de mayor tecnología y servicios especializados, así como de una participación activa del sector público en la identificación y licitación de proyectos. Muchas veces, los activos de infraestructura, para su operación, requieren de concesiones o licencias, mismos que, a su vez, obligan a los receptores a especificaciones y

<sup>3</sup> Incluye a México Retail Properties Venture III, L.P., el cuál es un fondo revolvente de EUA\$306 millones que permite la inversión de los EUA\$306 millones en tres ocasiones.

<sup>4</sup> Grupo Black Creek.

<sup>5</sup> Comprende Mexico Retail Properties Venture I, L.P., por EUA\$222 millones, México Retail Properties Venture II, L.P., por EUA\$102 millones, y México Retail Properties Venture III, L.P., el cuál es un fondo revolvente por EUA\$306 millones que permite la inversión de los EUA\$306 millones en tres ocasiones.

montos mínimos de inversión y están sujetos a niveles de riesgo distintos de otros proyectos, debido a la posibilidad de revocación o rescate de las concesiones y licencias, y por las incertidumbres relacionadas con la obtención de las indemnizaciones o pagos aplicables.

Estos activos de larga duración generalmente producen flujos relativamente estables y predecibles y permiten reflejar incrementos por inflación en sus tarifas, generando retornos en tasas reales.

Naturalmente, conforme los flujos resultantes se vuelven más predecibles, se reduce la incertidumbre (riesgo). Por ende, quien adquiere un activo de infraestructura estabilizado está dispuesto a recibir un retorno sobre su inversión acorde al menor grado de incertidumbre. Sin embargo, a quien incurrió en un mayor grado de riesgo en la etapa de desarrollo, le corresponde un retorno mayor ajustado al mayor riesgo.

Un proyecto de infraestructura en su etapa de planeación inicial se asemeja más a una inversión tradicional de capital, ya que, a pesar de contar con métodos y herramientas estadísticas para estimar los flujos futuros, existen múltiples incertidumbres que afectan el desempeño proyectado de la inversión. Adicionalmente, muchos Proyectos de Infraestructura requieren de montos importantes de capital para su desarrollo.

Durante la etapa de construcción, la contratación de proveedores especializados y el acceso a tecnología eficiente y de punta son indispensables. Estos elementos hacen que la complejidad de los Proyectos de Infraestructura difiera de la de proyectos tradicionales.

Conforme un Proyecto de Infraestructura termina su fase de construcción y entra en operación, resulta más sencillo medir su desempeño. Inversiones en este tipo de Activos de Infraestructura estabilizados comienzan a semejarse al arrendamiento de un inmueble, o a inversiones de renta fija (deuda) ya que cuentan con un comportamiento estable y dependen de un número limitado de factores medibles y relativamente predecibles. Usualmente, las compensaciones para arrendamientos son generalmente predecibles.

Dadas las características antes descritas (predecibilidad), la naturaleza de sus flujos de largo plazo y dado que los retornos esperados resultan atractivos para el nivel de riesgo incurrido, I<sup>2</sup> considera que la inversión diversificada en Activos de Infraestructura resulta apropiada y atractiva como componente de las carteras de inversión de largo plazo de los inversionistas institucionales, particularmente aquellos que requieren inversiones que generen flujos estables en el tiempo para cubrir sus obligaciones futuras, tales como los fondos de pensiones y las aseguradoras.

### ***Infraestructura en México***

En el caso específico de México, I<sup>2</sup> considera que existe una atractiva ventana de oportunidad para la inversión rentable en un portafolio de Proyectos de Infraestructura. La urgente necesidad de inversión en infraestructura para generar empleo, crecimiento económico e incrementar la competitividad se combina con las limitaciones de presupuesto de los tres niveles de gobierno, los altos requerimientos de inversión, y la escasez de capital para crear condiciones ideales para la inversión privada en infraestructura.

De acuerdo con el Reporte de Competitividad Global 2007<sup>6</sup> del Foro Económico Mundial, nuestro país se ubica en el lugar 64 de 125 países en términos del índice de competitividad de su

---

<sup>6</sup> Económico Mundial, Reporte de Competitividad Global 2007, Secretaría de Turismo 2006.

infraestructura, a pesar de ser la economía número 13 a nivel mundial en términos del tamaño del Producto Interno Bruto<sup>7</sup>. Esto es un indicativo del potencial de mejora y crecimiento en la materia.

En el documento Visión México 2030, el gobierno mexicano estableció como meta para el 2030, incrementar el índice de competitividad de México de acuerdo con la medición del Foro Económico Mundial, para quedar dentro del 20% (veinte por ciento) de los países con mayor índice de competitividad de su infraestructura, lo cual implica que para dicha fecha, México deberá ser uno de los países líderes en América Latina en cuanto a competitividad de su infraestructura<sup>8</sup>.

De acuerdo con el Plan Nacional de Infraestructura, para alcanzar esta meta y ubicar a la infraestructura de México dentro del 20% (veinte por ciento) más competitivo del mundo, se requiere una inversión por MX\$2.53 millones de millones.

Para lograr este objetivo, el gobierno de México considera fundamental promover la autorización de erogaciones plurianuales para este tipo de proyectos, resolver la problemática en materia de adquisición de derechos de vía, simplificar los trámites en materia ambiental, depurar y eficientar la regulación y los procedimientos de contratación, y promover la coordinación en las entidades federativas.

El gobierno de México está consciente de que para poder lograr un incremento en la cobertura y calidad de la infraestructura del país es indispensable impulsar un mayor financiamiento de la inversión con recursos provenientes del sector privado en particular. Es aquí donde I<sup>2</sup> espera poder jugar un papel relevante.

Actualmente existe una firme voluntad por parte de los diferentes sectores políticos y sociales, órganos y niveles de gobierno en México para impulsar la inversión en infraestructura, ya que esta tiene un alto impacto en la generación de empleos.

Por parte del Gobierno Federal, el Presidente Felipe Calderón anunció desde el inicio de su sexenio un plan de inversión que asciende a MX\$2.53 millones de millones, de los cuales se prevé que más de MX\$554 mil millones, o el 58% del total excluyendo el sector energía, provengan del sector privado<sup>9</sup>.

### ***Manejo Institucional del Capital***

Con un equipo consolidado y profesional que administra recursos por más de EUA\$1,400 millones<sup>10</sup> y con experiencia exitosa en desinversiones, el equipo que administra I<sup>2</sup> es hoy líder en el manejo institucional de capital privado en México.

I<sup>2</sup> y sus Socios Fundadores están convencidos de que un pilar fundamental del manejo de capital privado es una administración institucional del mismo, que incluya una abierta comunicación con sus inversionistas y transparencia en el uso de información. Con base en su experiencia previa, el equipo de Grupo MRP e I<sup>2</sup> han refinado un modelo de manejo institucional de capital que adopta las mejores prácticas de la industria y que está organizado en torno a 5 ejes principales:

<sup>7</sup> Clasificación del Fondo Monetario Internacional, Abril 2009.

<sup>8</sup> México: Visión 2030. Presidencia de la República. <http://www.vision2030.gob.mx>.

<sup>9</sup> Plan Nacional de Infraestructura 2007 – 2012.

<sup>10</sup> Incluyendo la deuda obtenida para el financiamiento del portafolio de proyectos de MRP

- Enfoque único*

En I<sup>2</sup> consideramos que para ser efectivos en la consecución de nuestros objetivos, resulta clave mantener un enfoque único en el negocio y sector en el que se pretende lograr la excelencia. Por tal motivo, I<sup>2</sup> y su equipo ejecutivo están enfocados exclusivamente en la ejecución de la estrategia de inversión en Proyectos de Infraestructura del Fideicomiso. I<sup>2</sup> es y será la única plataforma para manejo de capital para inversión en Proyectos de Infraestructura en México en que participan Grupo Black Creek y Grupo MRP. I<sup>2</sup> no participará en la obtención de otros fondos hasta no haber invertido o comprometido para inversión cuando menos el 75% del Patrimonio del Fideicomiso, lo cual permite el óptimo aprovechamiento de las oportunidades de inversión y el seguimiento dedicado y puntual de las inversiones del Fideicomiso.
- Alineación de incentivos*

I<sup>2</sup> busca que los incentivos de todos los participantes en la administración del Fideicomiso se encuentren alineados en todo momento. Por tal motivo, hemos adoptado un enfoque distinto en la administración de capital, conjuntando las capacidades institucionales de Grupo Black Creek y Grupo MRP con las de un equipo dedicado exclusivamente al manejo del Fideicomiso como un fondo de capital privado para inversión en Activos de Infraestructura en México. Con la finalidad de que todos los participantes cuenten con los mismos incentivos, el equipo ejecutivo de I<sup>2</sup> participa directamente en el capital de I<sup>2</sup> y, como tal, participará proporcionalmente como coinversionista del Fideicomiso, procurando una fuerte alineación con los intereses de los inversionistas. El modelo económico de la compensación de I<sup>2</sup> como Administrador prevé el repago de la totalidad de la inversión inicial de los Tenedores de Certificados y del Retorno Preferente sobre la misma, antes de que I<sup>2</sup> reciba compensación alguna por Comisión de Desempeño. Adicionalmente, el cálculo del Retorno Preferente para los Tenedores de los Certificados se realizará sobre el Monto Total de la Oferta, sin descontar cantidad alguna por concepto de Gastos de Emisión y Gastos de Mantenimiento, tal como lo contemplan las mejores prácticas de manejo de capital privado a nivel internacional<sup>11</sup>. Los ejecutivos de I<sup>2</sup> están especialmente motivados para obtener rendimientos a través de inversiones ejecutadas de forma prudente, ya que su capital depende de ello y su organización está estrechamente vinculada a tales incentivos.
- Ausencia de conflictos de interés*

I<sup>2</sup> ha sido concebida como una plataforma pura de administración del capital, con la intención de minimizar los posibles conflictos de interés entre el Fideicomiso e I<sup>2</sup> y sus ejecutivos. Dado que estructuralmente I<sup>2</sup> no se ve expuesta a conflictos tales como: el posible sesgo hacia proyectos en sectores donde la promotora o constructora afiliada tiene capacidad ociosa; la selección de tecnologías representadas por una constructora o promotora relacionada; la asignación de contratos de consultoría a Partes Relacionadas; la asignación de obra y/o negociación de márgenes de utilidad con una constructora relacionada; asignación del proyecto a otros vehículos de inversión; o la selección o diferimiento del momento y/o términos de una salida potencial considerando factores distintos de la maximización de valor para los inversionistas; I<sup>2</sup> y sus ejecutivos se encuentran en posición de tomar las mejores decisiones a favor de los Tenedores de los Certificados.
- Gobierno corporativo*

<sup>11</sup> ILPA Best Practices in Private Equity Partnerships.

Más allá del estricto cumplimiento de los requerimientos de gobierno corporativo que prevén la LMV y la Circular de Emisoras, I<sup>2</sup> comparte con Grupo MRP y Grupo Black Creek la filosofía de que un gobierno corporativo transparente, activo, disciplinado y funcional representa una herramienta clave en la gestión de las inversiones, motivo por el cual se pone especial énfasis en dos de sus vertientes:

- i) mantener un gobierno corporativo a nivel del Fideicomiso que permita a los inversionistas y, en su representación, a los miembros del Comité Técnico contar con información transparente, veraz, confiable y oportuna, y en consecuencia, creíble para la mejor toma de decisiones; y
  - ii) llevar la implementación y conducción de mejores prácticas de gobierno corporativo en todos y cada uno de los proyectos y/o empresas en las que invierta el Fideicomiso.
- *Transparencia y rendición de cuentas*

La disponibilidad de información transparente, completa y oportuna resulta fundamental para una toma de decisiones informada y efectiva. En este aspecto, I<sup>2</sup> cuenta con dos fortalezas principales. En primer lugar, la posibilidad de aprovechar la capacidad instalada de los sistemas, procesos, reportes y capital humano de la plataforma de Grupo MRP le permite a I<sup>2</sup> iniciar operaciones desde una sólida base de transparencia, control de gestión y rendición de cuentas. En segundo lugar, el equipo de I<sup>2</sup> cuenta con vasta experiencia en el diseño, desarrollo e implementación de sistemas de control de gestión y reporte de información, lo cual les permitirá trabajar exitosamente en la implementación y uso de las herramientas adecuadas para el seguimiento y administración de cada una de las inversiones del Fideicomiso.

Anualmente se realizará un dictamen por parte del auditor del Fideicomiso sobre el cálculo y pago de las cantidades correspondientes por el Fideicomiso al Administrador y/o sus subsidiarias o afiliadas, con la finalidad de certificar que el cálculo y ejercicio de las mismas ha sido correcto y en cumplimiento de las disposiciones del Fideicomiso, del Contrato de Administración y el resto de los documentos que regulen la relación entre las partes.

Otras de las ventajas competitivas de I<sup>2</sup> en el manejo de capital institucional en México y que beneficiará directamente a los inversionistas de los Certificados Bursátiles, es la posibilidad de que I<sup>2</sup> identifique, de primera fuente, oportunidades de inversión en Proyectos de Infraestructura. Los ejecutivos que integran a I<sup>2</sup> han creado durante el tiempo que MRP ha iniciado y concretado sus inversiones en el sector inmobiliario en México, una amplia gama de relaciones con autoridades federales, locales y municipales, las cuales permitirán a I<sup>2</sup> identificar y conocer, de primera fuente, oportunidades de inversión en Proyectos de Infraestructura.

### *El Equipo I<sup>2</sup>*

I<sup>2</sup> cuenta con un equipo ejecutivo profesional, experimentado, complementario y bien integrado. Los miembros del equipo de I<sup>2</sup> han trabajado juntos, en promedio, más de 6 años. Su experiencia técnica, operativa, financiera, legal y estratégica, hacen de él, un equipo de alto rendimiento, líder en la administración de capital privado en México.

El equipo dedicado a I<sup>2</sup> tiene experiencia relevante para invertir en infraestructura a través de capital privado. Su trayectoria incluye experiencia legal y en procesos de licitación, en obtención

de concesiones y licencias y en cómo mitigar incertidumbres relacionadas con su terminación, revocación o rescate, análisis de riesgo, planeación de inversiones, estructuración legal y financiera, supervisión de ejecución de proyectos de inversión y desarrollos, además de la obtención de financiamiento para los mismos.

### *Proceso y Estrategia de Inversión*

#### *Estrategia de Inversión*

La estrategia de inversión de I<sup>2</sup> se centra en la selección de aquellas oportunidades de inversión que presenten la mejor combinación de perfil de riesgo, retorno esperado, y probabilidad de éxito, y que cumplan con los siguientes principios esenciales:

- (i) enfoque en proyectos medianos;
- (ii) diversificación del portafolio; y
- (iii) capacidad de generación de valor por parte de I<sup>2</sup> mediante la participación activa del equipo I<sup>2</sup> en la gestión de los activos a lo largo de la vida de los proyectos.

#### *(i) Enfoque en Proyectos Medianos*

I<sup>2</sup> considera que, si bien existen en México algunos grupos muy grandes y diversificados que participan en la licitación y ejecución de grandes Proyectos de Infraestructura, existen también un amplio número de empresas técnicamente capaces y experimentadas de tamaño medio, con menor capacidad o que les impide participar exitosamente en grandes Proyectos de Infraestructura, ya sea por su falta de sofisticación financiera, procedimientos institucionales o capacidad administrativa. Entre esos proyectos consideramos que el enfoque estará en originar y ejecutar transacciones enfocadas a la construcción, desarrollo, administración, operación, conservación y mantenimiento de activos que constituyen la infraestructura básica tales como carreteras, caminos, libramientos, autopistas y/o puentes, que no tengan el carácter de federales y obras relacionadas; edificaciones, especialmente para fines educativos, y de servicios médicos, penitenciarios o de readaptación social y hospitalarios; plantas de tratamiento de aguas, plantas potabilizadoras de agua y obras de infraestructura hidráulica relacionadas; obras relacionadas a estaciones y terminales camioneras y de transporte urbano, tales como estacionamientos, pudiendo estar o no relacionadas con dichas estaciones o terminales; servicios de recolección, manejo, traslado y confinamiento de residuos sólidos no peligrosos, y obras de infraestructura similares; consideradas como de medio o bajo impacto.

Simultáneamente, I<sup>2</sup> considera que si bien existen grandes y ambiciosos Proyectos de Infraestructura a nivel nacional, existen también un sinnúmero de oportunidades medias a nivel regional y local que presentan menor grado de complejidad y menores plazos de ejecución, además de mayor factibilidad de ejecución.

Tomando en cuenta estos factores y su interacción, I<sup>2</sup> considera que el segmento de mercado donde mejor puede aplicar sus capacidades institucionales y tener el mayor impacto en la generación y captura de valor para sus inversionistas es el de proyectos medios de infraestructura que requieran una inversión de capital de entre MX\$350 millones y MX\$650 millones. Es en este segmento donde I<sup>2</sup> puede complementar y potencializar las capacidades de las empresas medias. En consecuencia, I<sup>2</sup> ha determinado que su enfoque principal de inversión será este tipo de proyectos.

(ii) *Diversificación del Portafolio*

Por lo que se refiere a la distribución de las inversiones del portafolio, nuestra estrategia de inversión se centra en la diversificación del Patrimonio del Fideicomiso, a lo largo de cuatro criterios principales:

- i) madurez del proyecto,
- ii) sector,
- iii) geografía, y
- iv) estructura de capital.

(a) *Madurez del Proyecto.* En cuanto al nivel de desarrollo de los proyectos, nuestra estrategia contempla diversificar las inversiones del Fideicomiso en proyectos nuevos (“*greenfield*”), proyectos estabilizados con algún componente de desarrollo (“*brownfield*”), y proyectos estabilizados.

(b) *Sector.* Para I<sup>2</sup> resulta deseable invertir en proyectos dentro de distintos sectores, con un énfasis particular en los sectores de transportes (sobre todo en carreteras, caminos, libramientos, viaductos intra- e inter-urbanos y/o puentes); tratamiento, potabilización, y distribución de agua, así como obras relacionadas; y proyectos de infraestructura social tales como hospitales, escuelas y penitenciarías o centros de readaptación social; servicios de recolección, manejo, traslado y confinamiento de residuos sólidos no peligrosos, y obras de infraestructura similares, consideradas como de medio o bajo impacto.

(c) *Geografía y Calidad Crediticia.* Desde un punto de vista geográfico, es importante diversificar la presencia de las inversiones del Fideicomiso dentro del territorio nacional, no solamente por el impacto potencial de fenómenos naturales, económicos y sociales dependientes de la ubicación geográfica, sino particularmente con miras a diversificar la exposición a la calidad crediticia y los factores del entorno sociopolítico de las distintas entidades y organismos federativos, así como a los esquemas y estructuras de fuente de repago, en especial en lo que hace a los proyectos de participación público-privada conocidos en México como “*PPS*” (proyectos para la prestación de servicios).

(d) *Estructura de Capital.* Finalmente, resulta importante poder realizar inversiones dentro de las distintas áreas de la estructura de capital de un proyecto, ya sea participando en más de una de las áreas de la estructura de capital (deuda no subordinada, deuda subordinada (“*mezzanine*”), capital preferente y capital) o solamente en una, como una medida diseñada para elegir el balance óptimo riesgo-rendimiento en el caso de cada proyecto y/o inversión en particular.

(iii) *Capacidad de Generación y Captura de Valor*

Consideramos que es de gran importancia seleccionar aquellos proyectos en los que I<sup>2</sup> y nuestro equipo de profesionales tengan la capacidad de realizar contribuciones significativas que nos permitan aplicar nuestras capacidades de generación de valor para el proyecto y sus inversionistas.

Existen diversas dimensiones en las que se materializa dicha capacidad de añadir valor, como la capacidad de ejecución u obtención de licencias en un lugar determinado, implementar procesos y procedimientos de operación y reporte institucionales, contribuir a optimizar la estructura de

capital, fertilización cruzada con otros proyectos o empresas en las que el Fiduciario participa y economías de escala en la adquisición de insumos o servicios, entre otras.

Independientemente de cuáles sean las dimensiones en que I<sup>2</sup> puede agregar valor a una transacción en específico, consideramos de primordial importancia que aquellos proyectos en los que invierta el Fideicomiso sean aquellos en que nuestra participación activa tenga la mayor probabilidad de influir positivamente en la generación y captura de valor.

### **Bienes y Derechos que Integran el Patrimonio del Fideicomiso.**

Las Inversiones serán el activo más importante que integre el Patrimonio del Fideicomiso. Las características y requisitos que deben cumplir dichas Inversiones para formar parte del Patrimonio del Fideicomiso se establecen en el Contrato de Fideicomiso y se describen en la sección “III. Estructura de la Operación – 3. Los Documentos de la Operación – El Contrato de Fideicomiso”.

A la fecha del presente Prospecto, el Fideicomiso no ha realizado ninguna Inversión, por lo que no se proporciona información específica al respecto. Conforme se realicen Inversiones, el Fiduciario deberá de reportar al público inversionista aquella información que se requiera de conformidad con la LMV y la Circular de Emisoras.

### **Plan de negocios, calendario de Inversiones y Desinversiones conforme a las cuales se efectuarán las Inversiones.**

La finalidad principal del Fideicomiso es realizar inversiones en un portafolio de Activos de Infraestructura ubicados en México mediante la realización de Inversiones en Capital, Inversiones en Activos e Inversiones en Deuda.

El plan de negocios previsto por el Administrador para las inversiones del Fideicomiso consiste en la originación y ejecución de transacciones que cumplan con los Requisitos de Inversión y se ajusten a la estrategia de inversión prevista por el Administrador y descrita en detalle en la sección “V.5. Proceso y Estrategia de Inversión y Criterios de Selección de Proyectos” del presente Prospecto.

A manera de resumen, el plan de negocios para el Fideicomiso se centra en la selección de aquellas oportunidades de inversión que presenten la mejor combinación de perfil de riesgo, retorno esperado y probabilidad de éxito y que cumplan con los ejes principales de: (i) Enfoque en proyectos medianos; (ii) Diversificación del portafolio; y (iii) Capacidad de generación de valor por parte de I<sup>2</sup> mediante la participación activa de nuestro equipo en la gestión a lo largo de la vida del proyecto

El Administrador planea que el tipo de Inversiones a ser realizadas sean mantenidas en el Patrimonio del Fideicomiso a largo plazo y sean desinvertidas en la fecha de amortización en el caso de Inversiones en Deuda y al final de la vigencia de los Certificados en el caso de las Inversiones en Capital y las Inversiones en Activos. El Administrador considera que este horizonte de tiempo proporcionará el plazo suficiente para maximizar el valor, estabilizar el flujo de las Inversiones y fomentar eventos de liquidez para completar las Desinversiones respectivas en el momento óptimo para cada Inversión.

### **Principales participantes en la Operación**

Los principales órganos o Personas en la operación que se describe en el presente Prospecto son

el Fideicomitente, el Administrador, el Fiduciario, el Representante Común, la Asamblea de Tenedores, el Comité Técnico, cuyas funciones se describen en la sección “III. Estructura de la Operación – 6. Criterios Generales de la Emisión” del presente Prospecto.

El Fideicomiso, para cumplir con sus objetivos, contratará al Administrador, quien estará encargado, entre otras tareas, de identificar, analizar, negociar y completar las Inversiones, supervisar y administrar las Inversiones e identificar, negociar y completar las Desinversiones. Una descripción del Administrador se incluye en la sección “VI. El Fideicomitente y el Administrador” del presente Prospecto.

Se pretende que el Coinversionista coinvierta con el Fideicomiso en las Inversiones y que ambos desinvieran de manera conjunta. El Fiduciario, el Coinversionista y el Administrador han suscrito un Contrato de Coinversión que se describe en la sección “III. Estructura de la Operación – 3. Los Documentos de la Operación – El Contrato de Coinversión” de este Prospecto. El Coinversionista es una entidad afiliada al Administrador que ha asumido el Compromiso de Coinversión conforme al Contrato de Coinversión.

### **Protección de los Intereses de los Tenedores**

El Contrato de Fideicomiso incorpora mecanismos de participación de los Tenedores en la Emisión. Dichos mecanismos incluyen la participación de los Tenedores en las Asambleas de Tenedores y el derecho de los Tenedores de realizar el nombramiento de miembros al Comité Técnico del Fideicomiso. Una descripción del régimen de operación de las Asambleas de Tenedores y el Comité Técnico se incluye en las secciones “II. La Oferta – 6. Asamblea de Tenedores” y “III. Estructura de la Operación – 3. Los Documentos de la Operación – El Contrato de Fideicomiso – Comité Técnico” del presente Prospecto.

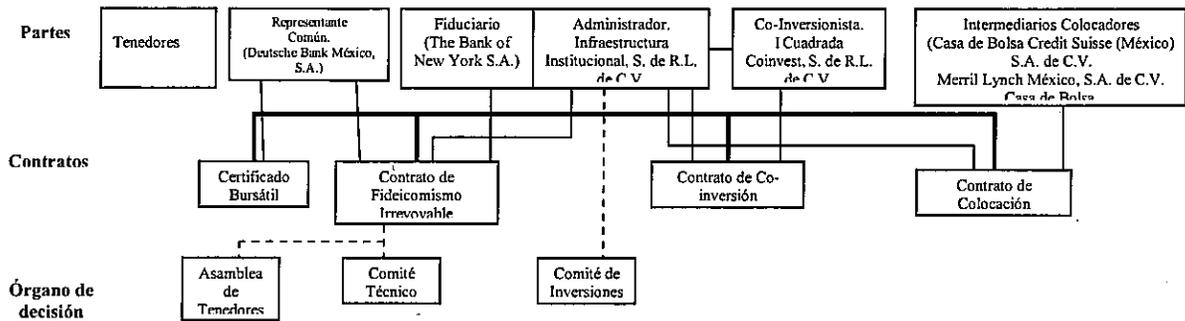
El Contrato de Fideicomiso incorpora diversos medios de protección de los Tenedores. Dichos medios incluyen, entre otros:

- la posibilidad de participación de los Tenedores en las Asambleas de Tenedores y la atribución a dicha Asamblea de Tenedores de la facultad de aprobar ciertas operaciones relevantes, según se describe en la sección “II. La Oferta – 6. Asamblea de Tenedores” del presente Prospecto;
- la posibilidad de los Tenedores de nombrar a miembros del Comité Técnico y la atribución a dicho Comité Técnico de la facultad de aprobar ciertas operaciones relevantes, según se describe en la sección “III. Estructura de la Operación – 3. Los Documentos de la Operación – El Contrato de Fideicomiso – El Comité Técnico” de este Prospecto;
- aquellos derechos de minoría que se le otorgan a los Tenedores al amparo de la Circular de Emisoras y que se incorporan al Fideicomiso, según se describe en las secciones “II. La Oferta – 6. Asamblea de Tenedores” y “III. Estructura de la Operación – 3. Los Documentos de la Operación – El Contrato de Fideicomiso – El Comité Técnico”, entre otras, del presente Prospecto;
- el derecho de los Tenedores de recibir información periódica del Fiduciario y del Administrador (incluyendo información preparada por el Auditor Externo y el Valuador Independiente); y

- la participación de Personas ajenas al Administrador en la supervisión de sus actividades al amparo del Contrato de Fideicomiso y conforme a los términos del mismo, incluyendo al Fiduciario, al Representante Común, al Auditor Externo y al Valuador Independiente (dentro de sus atribuciones establecidas en el Contrato de Fideicomiso y la legislación aplicable).

### Esquema de la Operación

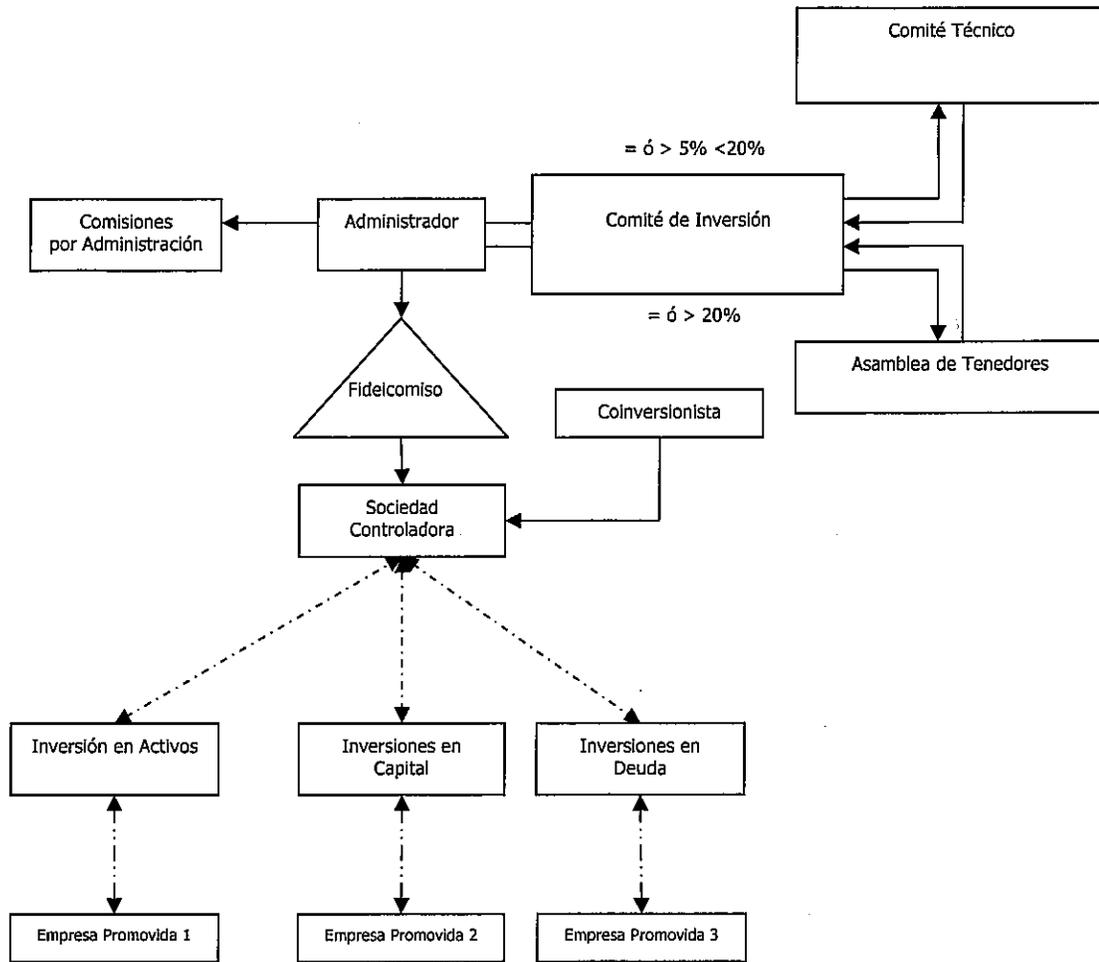
A continuación se encuentra un diagrama que describe la estructura de la operación prevista en el presente Prospecto incluyendo las partes involucradas, los Documentos de la Operación y los órganos de decisión participantes



Fuente: Infraestructura Institucional, S. de R.L. de C.V.

### Esquema de las Inversiones

A continuación se presenta un esquema que muestra la forma en que se pretende se realicen las Inversiones.

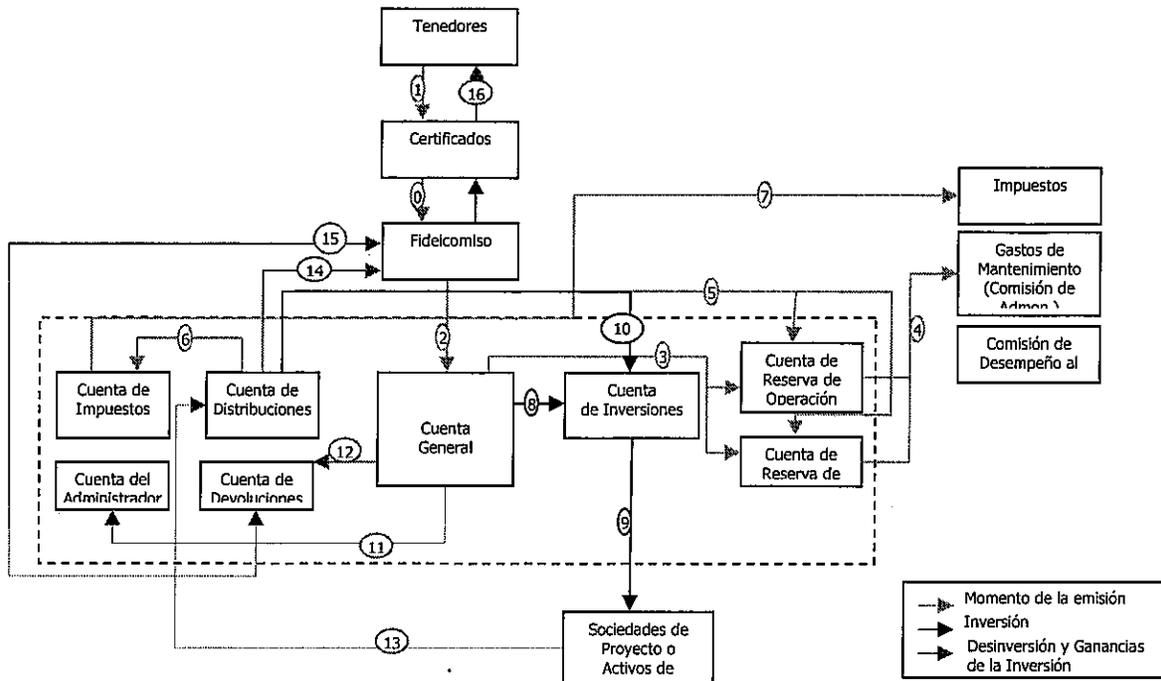


Fuente: Merrill Lynch México, S.A. de C.V., Casa de Bolsa

### Esquema de Flujo de los Fondos del Fideicomiso

A continuación se presenta un esquema que muestra el flujo de los fondos del Fideicomiso y su utilización para pagar los Gastos de Mantenimiento, la Comisión Anual y para realizar las Inversiones.

*A*



Fuente: Merrill Lynch México, S.A. de C.V., Casa de Bolsa

**Momento de la Emisión:**

0. El Fideicomiso lleva a cabo la Emisión de Certificados Bursátiles.
1. Los tenedores adquieren los Certificados Bursátiles derivados de su colocación en el mercado de valores.
2. El Fiduciario depositará en la Cuenta General los recursos netos derivados del Monto Total de la Oferta.
3. El Fiduciario deberá de pagar los Gastos de Emisión o reembolsarlos al Administrador, de haber sido pagado por éste. El Fiduciario, conforme a las instrucciones del Administrador, constituirá la Cuenta de Reserva de Gastos, la Reserva de Operación y la Reserva de Asesoría.
4. Las Cuentas de Reserva de Gastos y la Cuenta de Reserva de Operación podrán utilizarse para pagar o reembolsar al Administrador (en el caso que el Administrador haya hecho Gastos de Mantenimiento anticipados) los Gastos de Mantenimiento, incluyendo la Comisión de Administración.
5. Parte de las cantidades depositadas en la Cuenta de Distribuciones podrán ser utilizadas para reconstituir la Reserva de Gastos o la Reserva de Operación.
6. Parte de las cantidades depositadas en la Cuenta de Distribuciones podrán destinarse al pago de impuestos mediante su depósito en la Cuenta de Impuestos.
7. El Fiduciario utilizará las cantidades que se hayan depositado en la Cuenta de Impuestos para realizar los pagos de impuestos correspondientes en los términos de la legislación aplicable.

**Inversión:**

8. Habiendo recibido las instrucciones del Administrador y con base en la Aprobación de Inversión y en los recursos que se transfieran para tal efecto a la Cuenta de Inversiones, el Fiduciario realizará la Inversión de que se trate.
9. El Fiduciario con cargo a la Cuenta de Inversiones, llevará a cabo la adquisición de Activos o Títulos de Capital de las Empresas Promovidas, así como en el otorgamiento de financiamientos a las Empresas Promovidas y el otorgamiento del Préstamo Sociedad Controladora. Lo anterior sujeto en todo momento a la autorización del Comité Técnico, la Asamblea de Tenedores o el Comité de Inversión, según resulte aplicable.
10. Durante el Periodo de Inversión, parte del Monto Total de la Oferta podrá reinvertirse sin que el Fideicomiso distribuya el Efectivo Distribuible a los Tenedores.

**Desinversión y Ganancias de la Inversión:**

11. El Fiduciario recibirá en la Cuenta del Administrador los recursos que deban aplicarse al pago de las Comisiones del Administrador, según sea aplicable.
12. El Fiduciario recibirá en la Cuenta de Devoluciones: i) el efectivo excedente, ii) ganancias de la Cuenta General iii) aquellas cantidades que el Administrador determine deban de aplicarse.
13. El Fiduciario recibirá en la Cuenta de Distribuciones: i) recursos derivados de cualquier Desinversión, ii) ganancias derivadas de la Inversión, iii) Efectivo Remanente, iv) Reservas Remanentes v) cualquier cantidad adicional que el Administrador determine que deba acreditarse en dicha Cuenta de Distribuciones.
14. El Efectivo Distribuible remanente se pagará a los Tenedores y al Administrador.
15. El Efectivo Excedente que se haya depositado en la Cuenta de Devoluciones, será distribuido directamente y en su totalidad a los Tenedores.
16. Rendimientos pagados a los Tenedores de los Certificados Bursátiles.

*La Oferta*

<b>Monto Total de la Emisión</b>	\$2'736,900,000.00 (dos mil setecientos treinta y seis millones novecientos mil Pesos).
<b>Fiduciario</b>	The Bank of New York Mellon, S.A., Institución de Banca Múltiple.
<b>Fideicomitente</b>	I <sup>2</sup>
<b>Fideicomisarios en Primer Lugar</b>	Los Tenedores de los Certificados Bursátiles.
<b>Fideicomisario en Segundo Lugar</b>	I <sup>2</sup>
<b>Administrador</b>	I <sup>2</sup>
<b>Fideicomiso</b>	Todos los Certificados Bursátiles serán emitidos por el Fiduciario de conformidad con los términos del Contrato de Fideicomiso Irrevocable F/00735, de fecha 20 de diciembre de 2010 y sus anexos correspondientes, celebrado por el Fideicomitente, el Fiduciario, el Administrador y el Representante Común, según el mismo sea modificado periódicamente. Los principales términos y condiciones del Fideicomiso están descritos en la sección "IV. Descripción de los Documentos de la Operación – El Contrato de Fideicomiso" de este Prospecto. Una copia completa del Contrato de Fideicomiso se adjunta al presente Prospecto como Anexo.
<b>Tipo de Valor</b>	Certificados bursátiles fiduciarios de los denominados "Certificados de Capital de Desarrollo".
<b>Valor Nominal de los Certificados Bursátiles</b>	El valor nominal de los Certificados Bursátiles será \$100.00 (cien Pesos) cada uno.
<b>Número de Certificados Bursátiles</b>	27,369,000.
<b>Clave de Pizarra</b>	"ICUADCK 10".
<b>Denominación</b>	Los Certificados Bursátiles estarán denominados en Pesos.
<b>Precio de Colocación</b>	\$100.00 (cien Pesos) cada uno.
<b>Vigencia de los Certificados Bursátiles</b>	La vigencia de los Certificados será de 15 años, equivalentes a 5,478 días calendario Sin embargo, la vigencia de los Certificados dependerá del comportamiento de las

A

Inversiones, desempeño de las mismas y de la realización de Desinversiones. Las Distribuciones y Devoluciones realizadas por el Fiduciario a los Tenedores amortizarán el valor nominal de los Certificados Bursátiles de conformidad con las reglas previstas en la sección “II. La Oferta – Distribuciones de Amortización y Distribuciones de Rendimiento – y – Devoluciones” de este Prospecto.

**Fecha de Vencimiento Final**

La fecha de vencimiento final de los Certificados es el 22 de diciembre de 2025. La fecha de Vencimiento Final podrá ser extendida al 22 de diciembre de 2026 o al 22 de diciembre de 2027, es decir por periodos adicionales de 1 año cada uno, en el caso de que la Asamblea de Tenedores, a propuesta exclusiva del Administrador, apruebe la extensión de dicha fecha conforme a lo previsto en la Cláusula Vigésima Tercera, inciso (a)(7)(iv) del Contrato de Fideicomiso. Sin embargo, dependiendo de las Distribuciones, y en su caso, Devoluciones realizadas por el Fideicomiso, los Certificados podrán ser amortizados con anterioridad a dicha Fecha de Vencimiento Final conforme a lo previsto en la sección “Fecha de Amortización Total” más adelante.

**Patrimonio del Fideicomiso**

El Patrimonio del Fideicomiso estará integrado, periódicamente, por:

- (i) la Aportación Inicial;
- (ii) los recursos derivados de la Emisión;
- (iii) los Títulos de Capital de la Sociedad Controladora y los Derechos de Crédito del Préstamo Sociedad Controladora;
- (iv) las cantidades que se mantengan en las Cuentas del Fideicomiso;
- (v) las Inversiones Permitidas y las ganancias (o pérdidas) de las Cuentas del Fideicomiso;



- (vi) los recursos recibidos de la Sociedad Controladora, o en su caso, directamente por las Empresas Promovidas o de los Activos, previo a su aplicación conforme a los términos del Contrato de Fideicomiso, incluyendo los montos resultantes de Desinversiones; y
- (vii) cualesquiera otras cantidades, bienes y/o derechos de los que, actualmente o en el futuro, por cualquier razón o conforme a cualquier circunstancia lícita, el Fiduciario sea titular o propietario de conformidad con el Contrato de Fideicomiso.

**Inversiones**

Conforme al procedimiento previsto en el Contrato de Fideicomiso, el Fideicomiso invertirá en Inversiones, las cuales podrán consistir en Inversiones en Capital, Inversiones en Activos e Inversiones en Deuda, así como en Inversiones Permitidas con los recursos que se encuentren en el Fideicomiso y antes de que se destinen a una Inversión.

**Derechos de los Tenedores de los Certificados Bursátiles**

Los Certificados otorgarán derechos económicos y derechos de participación a los Tenedores.

En cuanto a los derechos económicos de los Tenedores, los Certificados otorgarán a los Tenedores el derecho a recibir una parte de los rendimientos generados por las Inversiones. Conforme a los términos del Contrato de Fideicomiso una parte de los rendimientos de las Inversiones se distribuirán a los Tenedores en concepto de Distribuciones de Amortización, Distribuciones de Rendimiento o Devoluciones.

En cuanto a los derechos de participación de los Tenedores, dichos Tenedores tendrán el derecho de participar en las decisiones adoptadas en la Asamblea de Tenedores y, salvo que renuncien a dicho derecho, a



designar, en ciertos casos, a representantes al Comité Técnico. Los representantes de los Tenedores en el Comité Técnico, en su caso, tendrán aquellas facultades descritas en la sección "III. Estructura de la Operación – 1. Descripción General – Comité Técnico" del presente Prospecto. Los miembros del Comité Técnico también podrán alcanzar acuerdo relativos a su derecho de voto.

**Amortización del Valor Nominal de los Certificados**

El Valor Nominal de los Certificados se amortizará mediante la devolución del Efectivo Excedente, de ser el caso, y el pago de las Distribuciones de Amortización.

**Rendimientos**

Los Certificados recibirán rendimientos mediante el pago de Distribuciones de Rendimiento.

**Distribuciones de Amortización, Distribuciones de Rendimiento y Distribución de Rendimiento Preferente**

En cada Fecha de Distribución, el Fiduciario aplicará el Efectivo Distribuible conforme a las siguientes proporciones, sujeto a las siguientes prioridades y sujeto a lo previsto en el inciso (h) de la Cláusula Décima Séptima relativa a impuestos del Contrato de Fideicomiso:

(1) primero, de ser necesario a juicio del Administrador, el Efectivo Distribuible será aplicado para la constitución o reconstitución de la Reserva de Operación conforme a las instrucciones del Administrador;

(2) segundo, durante el Periodo de Inversión, hasta por un monto total acumulado igual al 10% (diez por ciento) del Monto Total de la Oferta podrá reinvertirse, a juicio del Administrador, en Proyectos de Infraestructura, sin que el Fideicomiso distribuya el Efectivo Distribuible que correspondería a los Tenedores. Para tal efecto, se deberán transferir los montos que por este concepto indique el Administrador en la fecha de la Distribución de que se trate, de la Cuenta de Distribuciones a la Cuenta de Inversiones, y el Administrador deberá llevar la contabilidad del monto reinvertido conforme a este subinciso (2), a fin de verificar y que pueda verificarse, que no se exceda el límite también previsto en este subinciso (2);

(3) tercero, si se generare Efectivo Distribuible dentro de un período inferior a 24 (veinticuatro) meses, contado a partir de cualquier fecha de Inversión, como



consecuencia de que el Fiduciario, por una parte, o la Sociedad Controladora o la Empresa Promovida de que se trate por otra parte, hubieren incurrido en algún pasivo que genere Efectivo Distribuible, el Efectivo Distribuible podrá reinvertirse, a juicio del Administrador, en Proyectos de Infraestructura, sin que el Fideicomiso distribuya dicho efectivo que sería Efectivo Distribuible correspondiente a los Tenedores. Para tal efecto, se deberán transferir los montos que por este concepto indique el Administrador en la fecha de la Distribución de que se trate, de la Cuenta de Distribuciones a la Cuenta de Inversiones; y el Administrador deberá llevar el registro del monto reinvertido conforme a este subinciso (3), a fin de verificar y que pueda verificarse, que no se exceda el límite de tiempo previsto en este subinciso (3);

(4) cuarto, el 100% (cien por ciento) del Efectivo Distribuible remanente se pagará a los Tenedores en concepto de Distribuciones de Amortización hasta que se hayan hecho Distribuciones por un monto igual al de la Base del Retorno Preferente y el Valor Nominal Ajustado de los Certificados sea igual a \$0.01 (un centavo de Peso M.N.); pagará a los Tenedores en concepto de Distribuciones de Amortización hasta que el Valor Nominal Ajustado de los Certificados sea igual a \$0.01 (un centavo de Peso M.N.);

(5) quinto, el 100% (cien por ciento) del Efectivo Distribuible remanente se pagará a los Tenedores por concepto de Distribuciones de Rendimiento Preferente hasta que los Tenedores hayan obtenido el Retorno Preferente, de acuerdo al cálculo realizado por el Administrador y confirmado por el Auditor Externo, conforme a la metodología descrita en la definición "Retorno Preferente" del presente Prospecto;

(6) sexto, el 100% (cien por ciento) del Efectivo Distribuible remanente se pagará al Administrador en concepto de Comisión de Desempeño Inicial, hasta que los pagos realizados al amparo de este subinciso (6) resulten en que el Administrador hubiere recibido una cantidad equivalente al 20% (veinte por ciento) de la suma de todas las Distribuciones de Rendimiento Preferente más la Comisión de Desempeño Inicial; es decir, el 20% (veinte por ciento) de la suma de las cantidades distribuidas a los Tenedores hasta esa fecha de conformidad con el subinciso (5)

inmediato anterior más las cantidades distribuidas al Administrador de conformidad con este subinciso (6); y

(7) séptimo, (a) el 80% (ochenta por ciento) del Efectivo Distribuible remanente se pagará a los Tenedores en concepto de Distribuciones de Rendimiento, y (b) el 20% (veinte por ciento) del Efectivo Distribuible remanente se pagará al Administrador en concepto de Comisión de Desempeño Subsecuente.

## Devoluciones

Cada vez que deba realizarse una Devolución de conformidad con los términos del Contrato de Fideicomiso, el Fiduciario deberá de publicar, a través de EMISNET, un aviso de pago o realización de Devoluciones (un "Aviso de Devolución"), que cumpla con las disposiciones aplicables (en particular, por lo que se refiere a revelación), que incluya por lo menos la siguiente información, (i) el monto de la Devolución total y el monto a distribuirse por Certificado, (ii) el concepto de la Devolución, y si se trata de una Devolución de Ganancias o de una Devolución de Disminución y, de ser posible, si se hiciera alguna retención en concepto de impuestos, (iii) la Fecha Ex-Derecho, (iv) la Fecha de Registro, (v) la Fecha de Devolución, y (vi) el monto que de la Devolución corresponda (1) a amortización y (2) a rendimientos, respecto de la Devolución total y respecto de cada Certificado. El Fiduciario deberá entregar copia de cada Aviso de Devolución a Indeval en la misma fecha de su publicación. El Aviso de Devolución correspondiente deberá de publicarse tan pronto sea posible antes de la Fecha de Devolución pero, en cualquier caso procurando sea con al menos 10 (diez) Días Hábiles de anticipación a la Fecha de Devolución, y (i) a más tardar el quinto Día Hábil siguiente a aquel en el que el efectivo que se mantenga en la Cuenta de Devoluciones sea igual o mayor a \$30,000,000.00 (treinta millones de Pesos), en el entendido que, salvo que

le instruya al Fiduciario lo contrario, no se realizará más de 1 (una) Devolución por trimestre calendario, (ii) a más tardar el quinto

Día Hábil siguiente a la fecha en que la Cuenta de Devoluciones cuente con los recursos que deban pagarse a los Tenedores en la Fecha de Amortización Total o en cualquier otra fecha en que los Certificados Bursátiles deban amortizarse en su totalidad, o (iii) en cualquier otra fecha en que el Administrador lo determine. El Fiduciario, conforme a las instrucciones del Administrador podrá publicar 1 (uno) o más Avisos de Devolución respecto de las cantidades que deban ser pagadas en los términos de este párrafo para efectos de una Devolución.

Las cantidades que por concepto de Devolución sean pagaderas a los Tenedores serán pagadas a cada Tenedor que al cierre de operaciones de la Fecha de Registro especificada en el Aviso de Devolución, sea titular de los Certificados correspondientes en términos de la legislación aplicable, considerando el número de Certificados de los que sea titular y sin dar efectos, respecto de dichos Certificados y dicha Devolución, a las transferencias realizadas con posterioridad a la Fecha de Registro y previas a la Fecha de Devolución. Así mismo, considerando los mecanismos de operación de la BMV, cualquier Persona que adquiera los Certificados en o con posterioridad a la Fecha Ex-Derecho, no podrá ser reconocida como Tenedor en la Fecha de Registro inmediata siguiente fijada para efectos de una Devolución

Las Devoluciones pagadas a los Tenedores como Devoluciones de Disminución se aplicarán, en primer lugar, en concepto de amortizaciones hasta que el Valor Nominal Ajustado de cada uno de los Certificados sea igual a \$0.01 y posteriormente en concepto de Devoluciones de Rendimiento. La última Devolución a realizarse en la Fecha de Amortización Total se aplicará, en la porción necesaria, a amortizar totalmente o hasta donde alcance el Valor Nominal Ajustado de los Certificados. Las Devoluciones pagadas a los Tenedores en concepto de Devoluciones de Ganancias se aplicarán en concepto de Devoluciones de Rendimiento, sin tener efecto alguno respecto del Valor Nominal Ajustado.

El Administrador realizará el cálculo de aquellos pagos que deban de hacerse a los Tenedores conforme al Contrato de Fideicomiso y entregará al Fiduciario y al Representante Común, con al menos 6 (seis) Días Hábiles de anticipación a la fecha de publicación de cada Aviso de Devolución, el Reporte de Devoluciones, que contemple aquella información que resulte aplicable respecto de la Devolución correspondiente incluyendo, sin limitar, el monto de y la forma de calcular la Devolución de que se trate, y la clasificación que corresponda, ya sea como Devolución de Disminución, o Devolución de Ganancias.

Cualquier Efectivo Excedente que sea transferido a la Cuenta de Devoluciones conforme al Contrato de Fideicomiso será distribuido directamente y en su totalidad a los Tenedores a prorrata. El Efectivo Excedente y cualesquiera cantidades distribuidas a los Tenedores en concepto de Devoluciones, no se considerarán para el cálculo del Retorno Preferente o para el pago de la Comisión de Desempeño.

#### **Cálculo del Retorno Preferente**

La Tasa de Retorno Preferente se calculará sobre saldos insolutos, considerando para el cálculo del mismo la Base del Retorno Preferente y tomando en cuenta todas y cada una de las Distribuciones hechas a los Tenedores de los Certificados a partir de la fecha en que cada Distribución hubiere sido hecha, en el entendido que además de los conceptos anteriores, cualquier impuesto o contribución que el Fiduciario llegare a pagar por cuenta de los Tenedores en relación con la titularidad de los Certificados, por virtud de lo dispuesto por la legislación fiscal en México o cualquier cambio en la misma o por cualquier otra razón, se considerará, desde la fecha de su entero a las autoridades fiscales, como una Distribución hecha a los Tenedores por el monto y en la fecha de que se trate, para efectos del cálculo del Retorno Preferente y de la distribución de recursos de acuerdo con la Cláusula Décima Quinta del Contrato de Fideicomiso.



Cualquier impuesto o contribución que el Fiduciario llegare a pagar por cuenta de los Tenedores en relación con la titularidad de los Certificados, por virtud de lo dispuesto por la legislación fiscal en México o cualquier cambio en la misma o por cualquier otra razón, se considerará, desde la fecha de su entero a las autoridades fiscales, como una Distribución hecha a los Tenedores por el monto y en la fecha de que se trate, para efectos del cálculo del Retorno Preferente y de la distribución de recursos de acuerdo con la Cláusula Décima Quinta del Contrato de Fideicomiso.

El Administrador deberá de calcular el Retorno Preferente, incluyéndolo en el Reporte de Distribuciones.

#### **Fecha de Amortización Total**

El Administrador notificará al Fiduciario en el momento en que todas las Inversiones hayan sido objeto de una Desinversión total o se hayan declarado como una pérdida. El Fiduciario, habiendo recibido dicha notificación, anunciará la Fecha de Amortización Total con por lo menos 10 (diez) Días Hábiles de anticipación a la misma a través de EMISNET. En la Fecha de Amortización Total, el Fiduciario realizará la distribución del Efectivo Distribuible o Efectivo Excedente hasta amortizar en su totalidad el Valor Nominal Ajustado de los Certificados Bursátiles o, en caso que el Efectivo Distribuible o Efectivo Excedente no alcance para dichos propósitos, para amortizar hasta donde alcance dicho Valor Nominal Ajustado a prorrata.

#### **Amortización Anticipada por Eventos de Incumplimiento**

Conforme a los términos del Contrato de Fideicomiso constituirán Eventos de Incumplimiento los siguientes:

- el incumplimiento en la Desinversión de la totalidad de las Inversiones en la Fecha de Vencimiento Final de los Certificados;
- la existencia de un Evento de Sustitución del Administrador; y
- que la Sociedad Controladora o el Fideicomiso sean declarados en concurso mercantil o quiebra, o que sean disueltos, liquidados o terminados.

#### **Fecha de Registro; Fecha Ex-Derecho**

De conformidad con los términos del Contrato de Fideicomiso, aquellos Tenedores que sean



<b>Vigencia del Fideicomiso</b>	<p>titulares de los Certificados Bursátiles en cada Fecha de Registro tendrán el derecho a recibir Distribuciones y Devoluciones, considerando el número de Certificados de los que sea titular y sin dar efectos respecto de dichos Certificados y dichas Distribuciones y Devoluciones a las transferencias realizadas con posterioridad a la Fecha de Registro y previo a la Fecha de Distribución o Fecha de Devolución respectiva. Asimismo, considerando los mecanismos de operación de la BMV, cualquier Persona que adquiera los Certificados en o con posterioridad a la Fecha Ex-Derecho, no podrá ser reconocida como Tenedor en la Fecha de Registro inmediata siguiente para efectos de dichos pagos. Las determinaciones de titularidad respectivas se realizarán con apoyo de los sistemas operativos de Indeval.</p> <p>La vigencia del Fideicomiso comenzará a partir de la fecha de firma del Contrato de Fideicomiso y terminará cuando se haya hecho la amortización total de los Certificados Bursátiles ya sea en la Fecha de Vencimiento Final o bien en la Fecha de Amortización Total.</p>
<b>Fuente de Distribuciones, Devoluciones y Pagos</b>	<p>Las Distribuciones, Devoluciones y pagos que deban realizarse al amparo de los Certificados Bursátiles se harán exclusivamente con los bienes disponibles en el Patrimonio del Fideicomiso. El Patrimonio del Fideicomiso también estará disponible para realizar el pago de otros gastos, honorarios e indemnizaciones del Fideicomiso.</p>
<b>Lugar y Forma de Pago</b>	<p>Todos los pagos en efectivo que deban realizarse a los Tenedores de los Certificados Bursátiles se harán mediante transferencia electrónica a través de Indeval, ubicado en Paseo de la Reforma No. 255, Piso 3, Col. Cuauhtémoc, 06500, México, D.F.</p>
<b>Representante Común</b>	<p>Deutsche Bank México S.A., Institución de Banca Múltiple.</p>
<b>Fecha de Publicación del Aviso de Oferta Pública</b>	<p>20 de diciembre de 2010.</p>
<b>Fecha de Cierre de Libro</b>	<p>21 de diciembre de 2010.</p>
<b>Fecha de la Oferta Pública</b>	<p>21 de diciembre de 2010.</p>
<b>Fecha de Registro en BMV</b>	<p>23 de diciembre de 2010.</p>
<b>Fecha de Liquidación</b>	<p>23 de diciembre de 2010.</p>
<b>Fecha de Publicación del Aviso con Fines Informativos</b>	<p>24 de diciembre de 2010.</p>



<b>Recursos Netos que Obtendrá el Fiduciario</b>	Aproximadamente \$2,681,380,937.00 (dos mil seiscientos ochenta y un millones trescientos ochenta mil novecientos treinta y siete Pesos 00/100 M.N.).
<b>Depositario</b>	Indeval.
<b>Posibles Adquirentes de los Certificados Bursátiles</b>	Personas físicas o personas morales cuando su régimen de inversión lo permita.
<b>Intermediarios Colocadores</b>	Merril Lynch México, S.A. de C.V., Casa de Bolsa y Casa de Bolsa Credit Suisse (México), S.A. de C.V., Credit Suisse (México) Grupo Financiero.
<b>Tratamiento Fiscal</b>	<p>La tasa de retención aplicable respecto a los intereses pagados conforme a los Certificados, se encuentra sujeta a lo siguiente: (i) las sociedades de inversión especializadas en fondos para el retiro (SIEFORES) no se encontrarán sujetas a retención alguna en materia de impuesto sobre la renta de conformidad con lo previsto en el artículo 58 de la Ley del Impuesto sobre la Renta; (ii) para las personas físicas o morales residentes fiscales en México se deberá atender a lo establecido en los artículos 58, 160 y demás aplicables de la Ley del Impuesto Sobre la Renta; y (iii) para las personas físicas o morales residentes fiscales en el extranjero debe aplicarse lo dispuesto en los artículos 179, 195 y demás aplicables de la Ley del Impuesto Sobre la Renta.</p> <p>El régimen fiscal respecto de los dividendos que perciban los Tenedores de los Certificados Bursátiles es conforme a lo siguiente: (i) para las personas físicas o morales residentes fiscales en México, debe atenderse lo previsto en los artículos 88, 165 y demás aplicables de la Ley del Impuesto Sobre la Renta; y (ii) para las personas físicas o morales residentes fiscales en el extranjero se sujetará a lo establecido en los artículos 88, 179 y demás aplicables de la Ley del Impuesto Sobre la Renta.</p>

A

El régimen fiscal vigente podrá modificarse a lo largo de la vigencia de la Emisión. Los posibles adquirentes de los Certificados Bursátiles deberán consultar con sus asesores las consecuencias fiscales resultantes de la compra, el mantenimiento o la venta de los Certificados Bursátiles, incluyendo la aplicación de reglas específicas respecto de cada situación en particular.

#### **Autorización de la CNBV**

La CNBV autorizó la oferta pública de los Certificados Bursátiles mediante oficio No. 153/89362/2010, de fecha 15 de diciembre de 2010. Los Certificados Bursátiles que se describen en este Prospecto se encuentran inscritos con el número 3239-1.80-2010-07 en el Registro Nacional de Valores.

#### **Legislación Aplicable**

Los Certificados Bursátiles se regirán e interpretarán de conformidad con la legislación aplicable en México.

#### **Ausencia de Obligación de Pago**

No existe obligación de pago de principal ni de intereses u otros rendimientos al amparo de los Certificados. Los Certificados únicamente recibirán Distribuciones derivadas de los rendimientos generados por las Inversiones. Únicamente se pagarán Distribuciones de Amortización y Distribuciones de Rendimientos en la medida que existan recursos que integren el Patrimonio del Fideicomiso que sean suficientes para dichos efectos. Las Inversiones podrían no generar rendimiento alguno e incluso resultar en pérdidas. Ni el Fideicomitente, ni el Administrador, ni los Intermediarios Colocadores, ni el Representante Común, ni el Fiduciario (salvo con los recursos que integran el Patrimonio del Fideicomiso), ni cualesquiera de sus Afiliadas o subsidiarias serán responsables de realizar cualquier pago al amparo de los Certificados. En caso que el Patrimonio del Fideicomiso sea insuficiente para realizar Distribuciones al amparo de los Certificados, no existe obligación alguna por parte del Fideicomitente, el Administrador, el Representante Común, el Fiduciario ni de cualesquiera de sus Afiliadas o subsidiarias de realizar dichas Distribuciones al amparo de los Certificados.

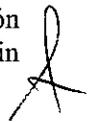
#### **Riesgos de Inversión**

No hay garantía alguna de que los Tenedores recuperarán cualquier parte del monto invertido y que recibirán cualesquiera Distribuciones al amparo de los Certificados

Bursátiles. La inversión en los Certificados Bursátiles implica invertir en instrumentos con diferentes características que aquellas de instrumentos de deuda y conlleva riesgos asociados a la estrategia de inversión descrita en el presente Prospecto. La estrategia de inversión se encuentra sujeta a ciertos riesgos que podrían afectar el monto invertido en los Certificados, pudiendo perder el monto total invertido y el rendimiento sobre inversión de los Certificados. Adicionalmente, el Fideicomiso no tiene antecedentes operativos y realizará Inversiones, en ciertos casos, a través de compañías privadas respecto de las cuales existe información muy limitada y que no son objeto de supervisión. Las Distribuciones a los Tenedores de los Certificados 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 Certificados. Adicionalmente, cualesquiera Distribuciones podrían ser objeto de retenciones de impuestos u otros pagos de impuestos, que podrían afectar significativamente los montos a recibirse por los inversionistas. Las Distribuciones también podrían verse afectadas por el pago de comisiones y el pago de obligaciones de indemnización como resultado de Desinversiones. Antes de tomar una decisión de Inversión respecto de los Certificados, los inversionistas deberán considerar los riesgos descritos en la sección "I. Información general - 3. Factores de Riesgo" del presente Prospecto.

Los Certificados Bursátiles (i) podrían no tener liquidez en el mercado, (ii) otorgan el derecho a recibir la parte de los rendimientos de las Inversiones los cuales serán variables e inciertos (pudiendo no existir), (iii) no cuentan con un dictamen sobre su calidad crediticia y no son comparables a una inversión en cualquier instrumento de renta fija, (iv) no se dispone de información que permita hacer una evaluación de las inversiones con anterioridad a la realización de la oferta pública y (v) una vez hecha la inversión, cualquiera de estas no se hará en sociedades o activos respecto de los cuales exista información pública o que esté sujeta a supervisión gubernamental.

El Fideicomiso es un mecanismo de inversión en un fondo de capital privado, sin



antecedentes operativos que puede no alcanzar sus objetivos de inversión. Los Certificados Bursátiles podrían no tener rendimiento alguno e inclusive ser este negativo. Las Distribuciones podrían disminuir por el pago de comisiones, en su caso. Los Tenedores pueden perder la totalidad del monto invertido.

La persona o grupo de personas que pretendan adquirir o alcanzar por cualquier medio, directa o indirectamente, la titularidad del 30% o más de los Certificados Bursátiles en circulación con posterioridad a la Fecha de Cierre, mediante una o varias operaciones de cualquier naturaleza, simultáneas o sucesivas, en cualquier momento, requerirán de una autorización previa por parte del Comité Técnico para llevar a cabo dicha adquisición y que ésta surta plenos efectos. Dicha restricción pudiera dificultar la transmisión de los Certificados Bursátiles por parte de los Tenedores en el mercado secundario.



### 3. FACTORES DE RIESGO

Los posibles inversionistas deben considerar cuidadosamente toda la información contenida en este Prospecto y, en especial, los factores de riesgo que se mencionan a continuación. La siguiente sección no describe todos los riesgos de una inversión en los Certificados. Existen otros riesgos e incertidumbres que no se conocen o que no se considera que sean relevantes en este momento. Cualquiera de los riesgos que se describen a continuación, de materializarse, pudieran afectar de forma adversa y significativa la liquidez, operaciones o condición financiera del Fideicomiso, al Administrador, las Inversiones y en consecuencia, el Patrimonio del Fideicomiso disponible para ser distribuido a los Tenedores de los Certificados Bursátiles.

#### *Factores de Riesgo relacionados con las Inversiones*

*Las Inversiones están sujetas a riesgos particulares relacionados con el tipo de Inversión realizada.*

El Fideicomiso realizará Inversiones en Capital, Inversiones en Activos e Inversiones en Deuda. Las Empresas Promovidas están sujetas a riesgos propios de sus actividades en particular, de los sectores en los que operan y de las regiones en las que desarrollan sus negocios. Los Activos podrán estar sujetos a riesgos que corresponden a sus características particulares, incluyendo su integración, utilización, ubicación, entre otros. Dichos riesgos pueden incluir riesgos relacionados con la prestación de los servicios, riesgos de competencia en el sector en el que operan, riesgos relacionados con la estacionalidad de sus ingresos y riesgos políticos o geográficos particulares a las regiones en las que participan.

En el caso que se actualicen dichos riesgos, la situación financiera, operativa o resultados de las Empresas Promovidas o el valor de los Activos podrían verse afectados de manera adversa, lo que a su vez podría afectar o eliminar la posibilidad del Fideicomiso de obtener rendimientos derivados de dichas Inversiones.

*El desempeño de las Inversiones es incierto y podrán no existir rendimientos al amparo de las mismas.*

Las Inversiones podrán o no generar rendimientos. Los rendimientos de las Inversiones podrán consistir en dividendos u otras distribuciones realizadas por Empresas Promovidas, en pagos de principal, intereses y comisiones realizados por Empresas Promovidas, en ganancias de capital, en ingresos derivados de los Activos (tales como rentas), entre otras. Los rendimientos generados por las Inversiones serán canalizados, a través de la Sociedad Controladora, al Fideicomiso y utilizados, en parte, para realizar las Distribuciones.

Sin embargo, es posible que, por diversas razones, tales como el desarrollo del negocio de las Empresas Promovidas, la ausencia de liquidez respecto de las Inversiones u otras, no se generen rendimientos respecto de las Inversiones, en cuyo caso la Sociedad Controladora y el Fideicomiso carecerán de recursos para realizar Distribuciones.

*Las Inversiones se realizarán con información limitada. El seguimiento del desempeño de las Inversiones se realizará con información proporcionada por las Empresas Promovidas.*

El Administrador realizará la evaluación de inversiones potenciales con la información que se encuentre disponible y que, conforme a su proceso de análisis, sea relevante para dichos efectos. Dicha información podrá ser limitada y la información financiera correspondiente podrá no estar auditada por auditores externos independientes. Adicionalmente, el Administrador dará seguimiento a las Inversiones con base en la información proporcionada por las Empresas Promovidas. Dicha información podrá no ser auditada y no estará, salvo que sea requerido conforme a la Circular de Emisoras, disponible al público inversionista.

*El Fideicomiso podrá no controlar en su totalidad las Inversiones.*

El Fideicomiso podrá realizar Inversiones Mayoritarias o Inversiones Minoritarias tanto en Empresas Promovidas como en Activos. En el caso que el Fideicomiso realice Inversiones Mayoritarias tendrá una influencia significativa o el control de la administración y operación de las Inversiones respectivas. En el caso que las Inversiones consistan en Inversiones Minoritarias, la influencia del Fideicomiso sobre la administración y operación de las Inversiones será limitada y el control de las mismas corresponderá a terceros, cuyos intereses pueden ser opuestos o diferentes de los intereses del Fiduciario y de los Tenedores. En dicho caso, las decisiones de quien mantenga el control de las Inversiones podrían afectar la situación financiera, operativa o resultados de las Empresas Promovidas o el valor de los Activos, lo que a su vez podría afectar o eliminar la posibilidad del Fideicomiso de obtener rendimientos derivados de dichas Inversiones.

*En el caso que las Empresas Promovidas sean financiadas con deuda, el Fideicomiso estará sujeto a riesgos adicionales.*

El Fideicomiso puede invertir, en Inversiones en Empresas Promovidas que tengan una estructura de capital con un nivel de endeudamiento significativo. Las inversiones en compañías con un nivel de endeudamiento significativo ofrecen la oportunidad de apreciar el capital, sin embargo, dichas inversiones pueden involucrar un mayor riesgo. La estructura de capital que contempla un nivel de endeudamiento significativo de dichas Inversiones incrementaría la exposición de dichas Inversiones a factores económicos adversos tales como incrementos en las tasas de interés, fluctuaciones del tipo de cambio, recesiones en la economía o deterioros en las condiciones de las Inversiones, lo cual podría afectar la capacidad de dichas inversiones de financiar sus futuras operaciones y necesidades de capital. Los términos de los financiamientos celebrados por las Empresas Promovidas también podrían afectar la capacidad de dichas Empresas Promovidas de distribuir dividendos a sus accionistas o podrían restringir cambios de control que afecten la posibilidad de generar rendimientos a nivel de dichas Inversiones.

*Podrían no identificarse oportunidades de inversión para el Fideicomiso.*

La situación económica en México y otras circunstancias podrían dificultar la identificación y negociación de inversiones para el Fideicomiso. Las secciones “III. Descripción de la Operación – 1. Descripción General – Criterios de Inversión” y “III. Descripción de la Operación – 1. Descripción General – Criterios y Requisitos de Diversificación de Inversiones” del presente Prospecto describe las características y restricciones aplicables a las inversiones que podrá realizar el Fideicomiso. Si bien dichas restricciones no limitan significativamente los sectores o regiones en los que se podrán realizar Inversiones, es posible que durante el Periodo de Inversión la disponibilidad de inversiones esté limitada. Por ejemplo, en épocas de crisis económica, si bien las valuaciones de las empresas y los activos pueden disminuir, los riesgos inherentes a dichas inversiones pueden ser tales que el Administrador considere que resulta conveniente no realizar Inversiones. Adicionalmente, las menores valuaciones podrían desincentivar a vendedores a aceptar a inversionistas nuevos como el Fideicomiso. Adicionalmente, el



Fideicomiso competirá con otros fondos de inversión en la identificación y negociación de oportunidades de inversión, lo que podría resultar en una disminución de los márgenes sobre dichas Inversiones. En el caso que el Fideicomiso no logre invertir todo o parte del Monto Total Invertible, el Efectivo Excedente tendrá que ser devuelto a los Tenedores, reduciendo el retorno a los Tenedores, conforme a lo descrito en el presente Prospecto.

*Las Inversiones en Capital y las Inversiones en Activos pueden no ser inversiones líquidas cuyas ganancias puedan ser fácilmente materializadas.*

A pesar de que las Inversiones en Capital y las Inversiones en Activos del Fideicomiso pueden generar rendimientos periódicos (tales como dividendos o rentas), la recuperación del capital y la obtención de ganancias, en su caso, de dichas Inversiones generalmente ocurrirán únicamente con la Desinversión total o parcial de dicha Inversión. Aunque es posible que una Inversión sea enajenada en cualquier momento, se espera generalmente que la Desinversión de la mayoría de las Inversiones no ocurra sino hasta varios años después de haberse hecho dicha inversión. Dado que los activos de las Inversiones generalmente no son activos líquidos, es muy poco probable que exista un mercado disponible para los valores o activos propiedad del Fideicomiso al momento de su Desinversión, por lo que podría afectar adversamente las Distribuciones a los Tenedores de Certificados Bursátiles. En caso que las Inversiones no puedan liquidarse de manera ordenada, las mismas podrían tener que liquidarse de manera apresurada en operaciones en las que los términos no sean favorables al Fideicomiso. En dicho caso, los rendimientos sobre las Inversiones y las Distribuciones a los Tenedores podrían verse afectadas.

*Riesgo de administración en las Inversiones.*

Las Empresas Promovidas y los Activos podrían depender de los servicios de ciertos funcionarios clave para su administración, cuya pérdida podría afectar adversamente el desempeño de las Inversiones respectivas. A pesar de que el Administrador monitoreará la administración de cada Inversión, la administración de cada Empresa Promovida y de las personas contratadas para administrar Activos, tendrá la responsabilidad de la administración diaria de las Inversiones respectivas. Existe el riesgo de que las Empresas Promovidas y los Activos no sean administradas de forma adecuada o eficiente y como resultado pudiera afectar adversamente el desempeño de las Inversiones respectivas y por consecuencia las Distribuciones a los Tenedores de Certificados Bursátiles.

*Riesgo de valuación de las Inversiones.*

Dependiendo de las características de las Inversiones, la valuación de las mismas podría ser difícil debido a la falta de información de mercado comparable y consecuentemente podría llevar a una valuación incorrecta de los Certificados Bursátiles o de la propia Inversión. Con respecto a la valuación de las Inversiones, las valuaciones del Administrador pueden utilizar métodos de valuación que pueden diferir de los métodos de valuación utilizados por otros fondos, compañías o la práctica de la industria. Una valuación incorrecta podría afectar la posibilidad de obtener rendimientos de las Inversiones y consecuentemente la posibilidad de los Tenedores de recibir Distribuciones.

*El Fideicomiso estará sujeto a un riesgo de concentración en virtud del número limitado de Inversiones.*

Si bien el Contrato de Fideicomiso contempla promover la diversificación de las Inversiones e incluye la existencia de limitantes de concentración, dichos limitantes se establecen respecto del



Monto Total Invertible y no del Monto Invertido. Las mismas se describen en las secciones “III. Estructura de la Operación – 1. Descripción General – Criterios de Inversión y III. Estructura de la Operación – 1. Descripción General – Criterios y Requisitos de Diversificación de Inversiones” del presente Prospecto. En virtud de lo anterior, es posible que una Inversión se ubique dentro de los parámetros permitidos respecto del Monto Total Invertible pero represente una parte significativa del Monto Invertido. Adicionalmente, las limitantes de concentración podrían ser superadas con la autorización del Comité Técnico. Con excepción de dichas limitaciones, el Contrato de Fideicomiso no establece restricciones de concentración adicionales. Debido a que el Fideicomiso sólo puede realizar un número limitado de Inversiones y debido a que muchas de las Inversiones involucran un considerable grado de riesgo, una responsabilidad por daños y perjuicios significativa o el bajo rendimiento de solo algunas Inversiones podrían afectar de manera considerable las distribuciones que pudiera recibir el Fideicomiso y por lo tanto las Distribuciones a los Tenedores de Certificados Bursátiles.

*Riesgos relacionados con la facultad que tienen el gobierno federal y los gobiernos locales o municipales para revocar o terminar, por causas de utilidad pública o por cualquier otra causa prevista en dichos títulos, las concesiones, licencias o permisos otorgados a las Empresas Promovidas para el desarrollo y operación de Proyectos de Infraestructura.*

En México, el desarrollo y operación de Proyectos de Infraestructura está sujeto a la obtención y mantenimiento de concesiones, licencias o permisos otorgados por el gobierno federal, o por los gobiernos locales o municipales. Existe el riesgo de que las autoridades otorgantes de dichas concesiones, licencias o permisos a las Empresas Promovidas revoquen dichas concesiones, licencias o permisos o las terminen por causas de utilidad pública o por cualquier otra causa prevista en las mismas o en la legislación aplicable, por lo que las operaciones de las Empresas Promovidas como titulares de dichas concesiones, licencias o permisos se verían afectadas si dichas concesiones, licencias o permisos fueren revocados, provocando un detrimento en los rendimientos esperados respecto de las Inversiones efectuadas indirectamente por el Fideicomiso en dichas Empresas Promovidas.

*Riesgos relacionados con el pago de la Comisión Anual del Administrador.*

Conforme al Contrato de Fideicomiso y al Contrato de Administración, <sup>1</sup> en su carácter de administrador de las Inversiones, tiene el derecho de recibir, como contraprestación por sus servicios, una Comisión Anual. El pago de dicha comisión no depende de la realización o del éxito de las Inversiones realizadas por el Fideicomiso, sino que será pagadera al Administrador independientemente de que el Fiduciario haya realizado Inversiones o no, o que dichas Inversiones hayan generado exitosamente los retornos esperados. En consecuencia, el pago de la Comisión Anual puede ver afectada de manera adversa las expectativas de rendimiento de los inversionistas de los Certificados en caso de que las Inversiones hechas por el Fiduciario no generen los recursos suficientes para pagar la Comisión Anual.

*Las Empresas Promovidas pueden no contar con un régimen de gobierno corporativo adecuado.*

Las Empresas Promovidas en que se realicen Inversiones en Capital o que adquieran Activos no necesariamente contarán con regímenes de gobierno corporativo similares a los aplicables a las sociedades anónimas bursátiles y sus esquemas de gobierno corporativo podrán no otorgar al Fideicomiso protecciones suficientes respecto de su participación en su capital social. En el caso que el Administrador no pueda negociar e implementar protecciones suficientes o esquemas o procesos de gobierno satisfactorios, el Fideicomiso podría contar con poca o ninguna protección corporativa en su carácter de accionista de las Empresas Promovidas.

*El incumplimiento en la entrega de información o documentación por las Empresas Promovidas podría afectar al Fideicomiso y a los Tenedores.*

En la negociación de los Instrumentos de Inversión respectivos, tratándose de Inversiones de Capital e Inversiones en Activos en los que el Fideicomiso no controle a la Empresa Promovida o el Activo correspondiente, el Administrador deberá procurar implementar mecanismos conforme a los cuales la Empresa Promovida o dueño del Activo entreguen al Administrador o al Fiduciario aquella información y documentación que se requiera, entre otros, para que el Fideicomiso cumpla con sus obligaciones de reportar al amparo de la LMV, la Circular de Emisoras y demás disposiciones aplicables con la antelación requerida para dar cumplimiento a las mismas. En el caso que alguna Empresa Promovida o dueño del Activo incumpla con dichas obligaciones, el Fideicomiso no podrá cumplir con dichas obligaciones (en cuyo caso podrá estar sujeto a sanciones) y los Tenedores podrán no contar con la información necesaria para conocer el comportamiento de las Inversiones respectivas.

*El Administrador negociará los instrumentos de Inversión y Desinversión en cada caso específico.*

El Administrador, dentro de las funciones que se le atribuyen al amparo del Contrato de Fideicomiso, estará encargado de negociar los términos de los Instrumentos de Inversión y de los Instrumentos de Desinversión correspondientes a cada Inversión o Desinversión, según sea el caso. Si bien el Administrador buscará obtener los mejores términos y condiciones a favor del Fideicomiso, dichos Instrumentos de Inversión e Instrumentos de Desinversión no contendrán, salvo por ciertas cláusulas básicas, disposiciones específicas predeterminadas, por lo que los derechos y protecciones así como las obligaciones a favor o a cargo del Fideicomiso, según sea el caso, dependerán de cada negociación en particular.

*El incumplimiento de los Criterios de Inversión y Requisitos de Diversificación con posterioridad a la realización de una Inversión, podría afectar adversamente a los Tenedores*

No obstante existen Criterios de Inversión y Requisitos de Diversificación que deben cumplirse al realizarse una Inversión, éstos podrían no cumplirse posteriormente, lo cual podría afectar adversamente la situación regulatoria de los Tenedores, los rendimientos de las Inversiones o que el Fideicomiso contraviniera las políticas de inversión referidas en este Prospecto.

*Falta de Liquidez de las Inversiones Permitidas*

No obstante que el Contrato de Fideicomiso prevé que, en tanto no se realicen Inversiones, el Patrimonio del Fideicomiso se mantendrá en Inversiones Permitidas (consistentes en valores gubernamentales y otros instrumentos de bajo riesgo), dichas Inversiones Permitidas podrán ser a plazos superiores a un Día, lo que afectaría su liquidez y podría afectar la posibilidad de que el Fiduciario cumpla con sus obligaciones urgentes o de corto plazo.

*Factores de Riesgo relacionados con el Administrador*

*Los Tenedores de los Certificados Bursátiles serán inversionistas pasivos y la administración del Fideicomiso será confiada principalmente al Administrador.*

Los Tenedores dependerán del Administrador para que conduzca y administre los asuntos del Fideicomiso. Salvo por aquellos derechos de participación descritos en la sección "II. La Oferta - 

6. Asambleas de Tenedores” del presente Prospecto, el Fideicomiso no permitirá que los Tenedores de los Certificados Bursátiles se involucren activamente en la administración y negocios del Fideicomiso. Las Inversiones a ser realizadas por el Fideicomiso todavía no están identificadas. Como resultado de lo anterior, los Tenedores de los Certificados Bursátiles dependerán de la capacidad del Administrador para identificar e instruir al Fideicomiso que realice las Inversiones acertadas y para que maneje y disponga de dichas Inversiones. Salvo por los supuestos limitados descritos en el presente Prospecto, los Inversionistas no tendrán la oportunidad de evaluar la información económica, financiera y demás información relevante que el Administrador utilizará para decidir si se realiza o no una Inversión en particular. Las decisiones de inversión por parte del Administrador pueden afectar adversamente los rendimientos del Fideicomiso (y por consecuencia, a las Distribuciones a los Tenedores de los Certificados Bursátiles), si el comportamiento de las Inversiones es menor a las expectativas proyectadas.

*Ausencia de historial de riesgo de operación.*

El Administrador es una sociedad de reciente creación y no tiene un historial de operación en el cual un inversionista pudiera basar sus predicciones sobre el éxito o el fracaso futuro. Sin embargo, empresas afiliadas del Administrador, incluyendo aquellas integrantes del Grupo Black Creek han tenido experiencia significativa y éxito en hacer inversiones en México. Una descripción de dicha experiencia se encuentra en la sección “VI. Grupo Black Creek y Grupo MRP” del presente Prospecto. El desempeño de estas inversiones en el pasado no es necesariamente indicativo de los resultados futuros que tendrán las Inversiones del Fideicomiso.

*Riesgo de la fuente de inversión.*

No existe ninguna certeza de que al Administrador le sean presentadas ni que Grupo Black Creek tenga la oportunidad de anticipar o identificar un número suficiente de inversiones oportunas para el Administrador con el fin de invertir el monto total destinado a Inversiones durante los plazos establecidos. Si el Administrador no realiza dicha identificación dentro de los plazos previstos en el Período de Inversión, el monto esperado de Distribuciones a los Tenedores podría verse adversamente afectado.

*Destitución o renuncia del Administrador.*

La destitución o renuncia del Administrador solamente puede ocurrir en circunstancias limitadas y conforme a lo previsto en el Contrato de Fideicomiso. Cualquier destitución o renuncia del Administrador como administrador del Fideicomiso puede tener consecuencias significativamente adversas para el Fideicomiso en ciertas circunstancias (y por lo tanto a las Distribuciones a los Tenedores), incluyendo de forma enunciativa más no limitativa, la imposibilidad de encontrar un reemplazo competente, así como situaciones en las que, socios de inversión, acreedores y otros terceros hayan impuesto condiciones respecto de la participación continua del Administrador en las Inversiones. No se ha identificado o contratado a un Administrador Sustituto del Administrador.

*Conflictos de Interés.*

Eventualmente, las Inversiones podrían colocar al Administrador y al Coinversionista en situaciones en las que sus intereses, ya sea como miembros del Grupo Black Creek o de cualquier otra manera, sean contrarios a los intereses del Fideicomiso. En el curso ordinario de sus negocios, el Grupo Black Creek se involucra en actividades donde sus intereses o los intereses de

terceras personas, clientes de Grupo Black Creek, inversiones de Grupo Black Creek o vehículos de inversión de Grupo Black Creek pudieran estar en conflicto con los intereses de los Tenedores de los Certificados Bursátiles. El Administrador procurará tomar decisiones considerando el mejor interés del Fideicomiso, sin embargo, no existe la certeza de que un resultado no sea más ventajoso para el Administrador, para el Coinversionista u otros inversionistas que para los Tenedores de los Certificados Bursátiles. Conforme a lo descrito en la sección “III. Estructura de la Operación – Descripción General – Comité Técnico” del presente Prospecto, en el caso que se presente un conflicto de interés o se celebre una operación entre Personas Relacionadas, el Comité Técnico tendrá la facultad de aprobar las operaciones respectivas. Conforme a los términos del Contrato de Fideicomiso, corresponderá a los miembros del Comité Técnico designados por los Tenedores y a los Miembros Independientes, con exclusión de los miembros del Comité Técnico designados por el Administrador, deliberar y votar respecto de la aprobación de operaciones con Personas Relacionadas (incluyendo al Administrador y al Coinversionista) o aquellas que pudieran generar conflictos de interés. Sin embargo, no puede asegurarse que dichos procesos sean suficientes para mitigar en su totalidad los riesgos consistentes en conflictos de interés.

Al adquirir una participación en el Fideicomiso a través de su tenencia de los Certificados Bursátiles, se asumirá que cada Tenedor de los Certificados Bursátiles reconoce la existencia de dichos conflictos de interés actuales o potenciales y que ha renunciado a cualquier reclamación o demanda con respecto a cualquier responsabilidad que surja por la existencia de dichos conflictos de interés o la resolución de los mismos conforme a lo que aquí se describe.

#### *Participación de Funcionarios Clave.*

El Administrador contará con un equipo de personas con experiencia en la inversión de fondos de capital privado o estructuras similares, incluyendo experiencia en la identificación, análisis y valuación y negociación de inversiones del tipo de aquellas que podrá realizar el Fideicomiso. En el caso que cualquiera de dichos funcionarios clave deje de prestar sus servicios al Administrador, el Administrador podría no encontrar sustitutos adecuados. En dicho caso, la capacidad del Fideicomiso de realizar Inversiones o Desinversiones en términos favorables para el Fideicomiso podría verse afectada, lo que tendría un efecto negativo en los rendimientos del Monto Invertido y consecuentemente en las Distribuciones a ser realizadas a los Tenedores.

*En el caso de que se sustituya al Administrador, dicho Administrador podrá mantener ciertos derechos.*

En caso de que el Administrador sea sustituido al amparo del Contrato de Fideicomiso, salvo en ciertas circunstancias, dicho Administrador conservará el derecho a recibir ciertas Comisiones del Administrador. A fin de salvaguardar sus derechos en caso de remoción, el Administrador también tendrá acceso a diversa información y documentación relacionada con las Inversiones, las Desinversiones y las Distribuciones realizadas al amparo del Contrato de Fideicomiso. Para una descripción detallada de dichos supuestos de remoción del Administrador, ver la sección “III. Estructura de la Operación – 3. Los Documentos de la Operación – El Contrato de Administración - Eventos de Sustitución” del presente Prospecto. De conformidad con el Contrato de Fideicomiso, el Auditor Externo está obligado a realizar una revisión de aquella información necesaria para determinar que la aplicación de los recursos que integran el Patrimonio del Fideicomiso se haya llevado a cabo de conformidad con las disposiciones de dicho Contrato de Fideicomiso.

*Ciertas Inversiones y Desinversiones pueden ser aprobadas por el Comité de Inversiones del Administrador sin intervención del Comité Técnico o la Asamblea de Tenedores*

El Comité de Inversiones del Administrador podrá autorizar la realización de ciertas Inversiones y Desinversiones. Aquellas Inversiones o Desinversiones que no tengan que ser aprobadas por el Comité Técnico o la Asamblea de Tenedores, es decir, aquellas que representen menos del 5% del Patrimonio del Fideicomiso podrán ser aprobadas por el Comité de Inversiones del Administrador sin participación, directa o indirecta, de los Tenedores.

*Participación de Funcionarios Clave en actividades realizadas por el Fideicomiso*

No obstante que los Funcionarios Clave tienen restricciones para competir con el Fideicomiso, dichos Funcionarios Clave podrán hacerlo, lo que podrá tener un efecto adverso en las Inversiones, su administración y sus rendimientos

***Factores de Riesgo relacionados con la Estructura del Fideicomiso y la Sociedad Controladora***

*El Patrimonio del Fideicomiso es limitado.*

La única fuente de pago de las Distribuciones será el Patrimonio del Fideicomiso. En la medida que las Inversiones no generen rendimientos, no se pagarán Distribuciones. Los Certificados Bursátiles no constituirán obligaciones de pago a cargo del Fideicomitente, del Administrador, del Representante Común, del Fiduciario (salvo con los recursos que integran el Patrimonio del Fideicomiso) o de cualquiera de sus afiliadas o subsidiarias. Los Tenedores de los Certificados Bursátiles no tendrán acción alguna en contra de cualesquiera de ellos en relación con los pagos a realizarse al amparo de los Certificados.

*El Patrimonio del Fideicomiso puede ser utilizado para pagar indemnizaciones.*

Conforme a los términos del Fideicomiso, el Fiduciario podrá utilizar los fondos mantenidos en las Cuentas del Fideicomiso para indemnizar y sacar en paz y a salvo al Fiduciario, al Administrador, a sus afiliadas, miembros, socios, directores, funcionarios y empleados, así como a los miembros del Comité Técnico designados por el Administrador (incluyendo Miembros Independientes), en el caso de reclamaciones descritas en el Contrato de Fideicomiso, y a los Intermediarios Colocadores en el caso de reclamaciones descritas en el Contrato de Colocación y los demás Documentos de la Operación en los que sea parte. Dichas indemnizaciones también pueden extenderse al reembolso de costos y gastos incurridos con respecto a dichas reclamaciones. Si el Fiduciario utiliza recursos del Patrimonio del Fideicomiso para pagar indemnizaciones, los fondos disponibles para realizar Distribuciones y para fondear Inversiones se verían reducidos, afectando negativamente las cantidades que los Tenedores los Certificados Bursátiles de otra forma hubieran tenido derecho a recibir. El Fideicomiso y la Sociedad Controladora pueden ser sujetos de demandas o reclamaciones o incurrir pasivos derivados de sus operaciones de inversión y desinversión.

En el cumplimiento de los Fines del Fideicomiso y del objeto de la Sociedad Controladora, se celebrarán operaciones con y tendrán relaciones jurídicas con diversos terceros (incluyendo terceros con los cuales se negocia la realización de Inversiones o Desinversiones). Cualquiera de dichos terceros podrá iniciar demandas o reclamaciones en contra del Fideicomiso, la Sociedad Controladora o ambos. Dichas demandas o reclamaciones podrán basarse en diversas consideraciones dependiendo del caso en particular.

En el caso que se inicie una demanda o reclamación en contra del Fideicomiso y/o la Sociedad Controladora, la misma podría resultar en una obligación de pago a cargo del Fideicomiso y/o la Sociedad Controladora o en un embargo u otro tipo de afectación al Patrimonio del Fideicomiso o los activos propiedad de la Sociedad Controladora. Dichas obligaciones, embargos o afectaciones pudieran tener prelación sobre los derechos de los Tenedores. Lo anterior podría disminuir los recursos disponibles para realizar Distribuciones a los Tenedores y/o podría afectar la disponibilidad de dichas Distribuciones.

*En caso de un Evento de Incumplimiento, la liquidación del Patrimonio del Fideicomiso podría ser difícil.*

Si ocurriera un Evento de Incumplimiento, y conforme a los términos del Fideicomiso, se declara el vencimiento anticipado de los Certificados Bursátiles, la Asamblea de Tenedores de los Certificados Bursátiles tendría que decidir sobre todo lo relacionado con la venta o liquidación del Patrimonio del Fideicomiso de conformidad con las reglas establecidas en dicho Contrato de Fideicomiso. No existe certeza de que si esto ocurre, habrá un mercado para la venta del Patrimonio del Fideicomiso o que, si hubiera dicho mercado, qué precio se obtendría por los activos que integran el Patrimonio del Fideicomiso. En un escenario de liquidación, es posible que los ingresos obtenidos por la venta de los activos que forman parte del Patrimonio del Fideicomiso sean menores al valor de mercado de dichos activos (o que el valor de mercado al momento de su liquidación sea desfavorable), en cuyo caso, el pago de cualquier Distribución sobre los Certificados Bursátiles podría verse afectado de manera adversa o bien podría no haber pago de Distribuciones en lo absoluto.

*La estructura fiscal del Fideicomiso puede ser modificada o su interpretación puede cambiar.*

Se contempla que el Fideicomiso sea una entidad con actividades pasivas consistentes en realizar las Inversiones a través de la Sociedad Controladora y servir como un conducto de pago a través del cual los Tenedores de los Certificados Bursátiles recibirían los recursos derivados de dichos valores en concepto de Distribuciones. El Fideicomiso no estaría recibiendo ganancias derivadas de dichas actividades. Sin embargo, las autoridades mexicanas podrían tener una opinión diferente en relación con la naturaleza fiscal del Fideicomiso, debido a que dichas autoridades podrían considerar que cualquier acto llevado a cabo por el Fiduciario, definiría la naturaleza del Fideicomiso y, como resultado, llevar a cabo cualquier acto comercial a través de dicho fideicomiso lo podría definir como un fideicomiso empresarial para efectos fiscales.

En ese sentido, en caso de que el Fideicomiso sea considerado como un fideicomiso empresarial, los ingresos recibidos por el Fideicomiso se encontrarán gravados al nivel del Fideicomiso sin importar quién es el beneficiario efectivo de los recursos procedentes de los Certificados Bursátiles. Si se grava al Fideicomiso, las Distribuciones a los Tenedores de los Certificados Bursátiles se verían afectadas adversamente. Ver la sección "VII. Consideraciones Fiscales" de este Prospecto para un análisis detallado de ciertas consideraciones fiscales.

*Las pérdidas derivadas de Inversiones Permitidas podrían limitar la habilidad del Fideicomiso de realizar Inversiones.*

Antes de invertir en las Inversiones, el Fiduciario, conforme a las instrucciones del Administrador invertirá los fondos que se encuentran en las Cuentas del Fideicomiso en Inversiones Permitidas. En la medida en que dichas inversiones otorguen rendimientos bajos o negativos, la capacidad del Fideicomiso de invertir en Inversiones puede verse afectada de manera adversa.

*Ciertas Inversiones y Desinversiones pueden no ser aprobadas afectando los rendimientos generados por el Patrimonio del Fideicomiso.*

Conforme a lo descrito en la sección “III. Estructura de la Operación – 1. Descripción General – Asamblea de Tenedores – Comité Técnico” del presente Prospecto, las Inversiones y Desinversiones que representen 5% del Patrimonio del Fideicomiso deberán ser aprobadas por el Comité Técnico en tanto Inversiones que representen más del 20% de dicho Patrimonio del Fideicomiso deberán ser aprobadas por la Asamblea de Tenedores. En el supuesto que el Comité Técnico o la Asamblea de Tenedores no apruebe una Inversión presentada por el Administrador, el Fideicomiso no estará facultado para realizar dicha Inversión y los Tenedores de los Certificados Bursátiles perderán la oportunidad de obtener rendimiento respecto de la misma. Adicionalmente, en el caso que el Comité Técnico rechace una Desinversión propuesta por el Administrador, podrá perderse la oportunidad de obtener rendimientos o de minimizar pérdidas respecto de la Inversión respectiva. Lo anterior podría afectar los rendimientos del Fideicomiso y la disponibilidad de Distribuciones para los Tenedores.

*Deficiencias en la operación del Fideicomiso podrían afectar al Patrimonio del Fideicomiso.*

El Fiduciario, el Administrador y el Representante Común, entre otras Personas, tendrán que cumplir ciertas funciones para promover el adecuado funcionamiento del Fideicomiso, incluyendo funciones relacionadas con preparación y entrega de información, procesamiento de datos, transferencias de recursos y divulgación de información al público inversionista. Fallas del Fiduciario, del Administrador, del Representante Común o de cualesquiera Personas que se encuentren obligadas al amparo del Fideicomiso, en el desarrollo de dichas funciones (derivadas de ineficiencias o problemas tecnológicos, entre otros) podrían resultar en afectaciones al Patrimonio del Fideicomiso y en consecuencia a los Tenedores.

*Inexistencia de la Sociedad Controladora en la Fecha de Liquidación*

En la Fecha de Liquidación la Sociedad Controladora podrá no haberse constituido por no tener todavía ninguna Inversión prevista. Aún cuando existen todos los incentivos para que el Administrador haga que el Fideicomiso constituya la Sociedad Controladora, esto podría no suceder, lo que tendría un efecto adverso en el desarrollo de las actividades del Fideicomiso, en las Inversiones que pretenden realizarse y en los rendimientos que los Tenedores podrían recibir.

*Apalancamiento por el Fiduciario*

El Contrato de Fideicomiso prevé que el Fiduciario exclusivamente podrá contratar pasivos hasta por el monto y conforme a las reglas que aprueben los Miembros Independientes y los miembros del Comité Técnico nombrados por los Tenedores. No obstante lo anterior y las limitaciones inherentes al proceso de aprobación, el nivel de apalancamiento del Fideicomiso podría ser alto, lo que podría tener efecto en el Patrimonio del Fideicomiso, en la capacidad del Fiduciario de cumplir con tales pasivos y en los rendimientos de los Tenedores de Certificados Bursátiles.

*Factores de Riesgo relacionados con México*

*La situación macroeconómica de México puede variar de forma adversa.*

Actualmente, el entorno mundial está viviendo una situación complicada. Eventos recientes en los mercados internacionales han causado volatilidad, iliquidez y afectaciones en el crédito estructurado, crédito apalancado y bonos de alto rendimiento, así como en los mercados globales

financieros. 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 financieros de otros. En la medida que dichos eventos del mercado no sean temporales y continúen (o empeoren) podrían tener un impacto adverso en la disponibilidad del crédito a negocios en general y podría llevar a un debilitamiento general de la economía mexicana y de la economía global. No existe certeza respecto a la duración de la actual afectación del mercado.

Históricamente, México ha sido afectado por crisis económicas que han ocurrido periódicamente, caracterizadas por altas tasas de inflación, inestabilidad en el tipo de cambio, altas tasas de interés, contracción significativa en la demanda del consumidor, poca disponibilidad de crédito, aumento en la tasa de desempleo y reducción en la confianza por parte de los inversionistas, entre otros. No hay certeza de que dichos eventos no vuelvan a ocurrir en el futuro y que las situaciones que se puedan derivar de estas no afecten la situación financiera de las Inversiones o al Fideicomiso.

Cualquier recesión en la economía podría tener un efecto adverso en los recursos financieros (incluyendo deuda y capital) disponibles para efectuar o mantener Inversiones y podría afectar de manera adversa los negocios de las Empresas Promovidas o los Activos. Cualquier recesión en la economía también podría tener un efecto adverso sobre el valor de las Inversiones. En tales casos, el Fideicomiso podría sufrir una pérdida parcial o total del capital invertido en sus Inversiones, lo cual a su vez podría tener un efecto adverso en los rendimientos del Fideicomiso y en las cantidades disponibles en el Fideicomiso para realizar Distribuciones. Dichos eventos podrían también restringir la habilidad del Fideicomiso, de enajenar o liquidar Inversiones, conforme a las instrucciones del Administrador, en momentos oportunos o a precios favorables.

*Reformas a las leyes aplicables podrían afectar las Inversiones y al Fideicomiso y, como consecuencia, la capacidad del Fideicomiso de realizar Distribuciones.*

La legislación fiscal y otras leyes y reglamentos en México pueden ser reformadas. Dichas reformas podrían afectar adversamente la posibilidad de que las Inversiones generen un flujo de efectivo positivo o utilidades a sus accionistas o afectar negativamente de cualquier otra forma las Inversiones o el Fideicomiso. No hay certeza de que el régimen (fiscal u otro) del Fideicomiso y las Inversiones no sufran modificaciones en el futuro, lo cual podría afectar el monto de las Distribuciones.

El régimen fiscal aplicable a las retenciones respecto de las distribuciones que se hagan a través del Fideicomiso a los Inversionistas descritas en el presente Prospecto, así como el régimen fiscal aplicable al Fideicomiso, pueden cambiar aumentando la carga fiscal aplicable a las Inversiones.

### ***Factores de Riesgo relacionados con los Certificados***

*Los Certificados Bursátiles no son instrumentos adecuados para cualquier inversionista.*

La inversión en los Certificados Bursátiles implica invertir en instrumentos con características diferentes a aquellas de instrumentos de deuda, e implica riesgos asociados con la estrategia de inversión descrita en este Prospecto. Los Certificados Bursátiles no son recomendables para inversionistas que no estén familiarizados con este tipo de instrumentos. El Fideicomiso es un mecanismo de inversión en un fondo de capital privado que no tiene un historial de operación y que pudiera no alcanzar sus objetivos de inversión. No hay garantía alguna de que los Tenedores de Certificados Bursátiles recibirán Distribución alguna al amparo de los Certificados Bursátiles.

*No existe obligación de pago de principal ni de intereses salvo con los recursos que integran el Patrimonio del Fideicomiso.*

No existe obligación de pago de principal ni de intereses al amparo de los Certificados. Los Certificados únicamente recibirán Distribuciones derivadas de los rendimientos generados por las Inversiones. Únicamente se pagarán Distribuciones de Amortización y Distribuciones de Rendimientos en la medida que los recursos que integran el Patrimonio del Fideicomiso sean suficientes para dichos efectos. El Patrimonio del Fideicomiso no incluye ningún mecanismo que garantice el valor nominal o cualesquiera otras cantidades que sean pagaderas a su vencimiento de conformidad con los Certificados Bursátiles. Ni el Fideicomitente, ni el Administrador, ni los Intermediarios Colocadores, ni el Representante Común, ni el Fiduciario (salvo con los recursos que integran el Patrimonio del Fideicomiso), ni cualesquiera de sus afiliadas o subsidiarias serán responsables de realizar cualquier pago al amparo de los Certificados. En caso que el Patrimonio del Fideicomiso sea insuficiente para realizar Distribuciones al amparo de los Certificados, no existe obligación alguna por parte del Fideicomitente, el Administrador, el Representante Común, el Fiduciario, los Intermediarios Colocadores ni de cualesquiera de sus afiliadas o subsidiarias de realizar dichas distribuciones al amparo de los Certificados.

*Las Distribuciones dependerán de la disponibilidad de ingresos provenientes de las Inversiones, la cual es incierta.*

Las Distribuciones dependerán de la disponibilidad de rendimientos generados por las Inversiones. Dichos rendimientos dependerán de la capacidad del Administrador para identificar, negociar, implementar y cerrar tanto oportunidades de Inversión como de Desinversión. Asimismo, las Distribuciones dependen del rendimiento de las Empresas Promovidas o de los Activos. No hay certeza de que el Administrador será capaz de localizar dichas oportunidades de una manera efectiva, que será capaz de implementarlas o cerrarlas exitosamente o que el rendimiento de las Empresas Promovidas o de los Activos generará Distribuciones. Cualquier monto que se invierta en las Empresas Promovidas o en Activos o en préstamos a las Empresas Promovidas puede perderse en su totalidad. Los posibles inversionistas deben considerar la posibilidad de que el Fideicomiso no pueda hacer Distribuciones en lo absoluto o que el monto de dichas Distribuciones no se compare con otras oportunidades de inversión alternas.

*El rendimiento de los Certificados Bursátiles puede ser menor al rendimiento bruto de las Inversiones.*

Los rendimientos en efectivo de los Certificados Bursátiles podrán variar por diversas circunstancias y podría ser menor al rendimiento bruto de las Inversiones o a la tasa interna de retorno que se señala en la sección “III. Estructura de la Operación – 5. Plan de Negocios y Calendario de Inversiones y Desinversiones” de este Prospecto. Dichos rendimientos pudieran verse reducidos por aquellas cargas impositivas que en su caso deban pagarse, ya sea directamente por las Empresas Promovidas o los Activos o cargas fiscales del Fideicomiso, así como cantidades que pudieran ser retenidas por las Empresas Promovidas que hagan el pago. Dichos rendimientos también se verán afectados por el monto de los Gastos de Mantenimiento, de la Comisión del Administración, entre otros.

*El mercado para los Certificados Bursátiles podría estar limitado o podría no desarrollarse.*

Actualmente, el mercado secundario para los Certificados Bursátiles no existe, y es posible que dicho mercado no se desarrolle una vez que la oferta de dichos Certificados Bursátiles se lleve a cabo. El precio al cual los Certificados Bursátiles pueden ser vendidos puede variar dependiendo

de diferentes factores, tales como los niveles de tasas de interés, las condiciones de mercado para instrumentos similares, las condiciones macroeconómicas que prevalezcan en México y la condición del Fideicomiso y el Patrimonio del Fideicomiso. Ni el Fideicomitente, ni el Fiduciario, ni el Administrador, ni los Intermediarios Colocadores ni sus respectivas afiliadas estarán obligados a desarrollar un mercado secundario para los Certificados Bursátiles. Si dicho mercado secundario no se desarrolla, la liquidez de los Certificados Bursátiles podría verse afectada de forma negativa y los Tenedores de los Certificados Bursátiles podrían verse en la situación de no poder vender dichos Certificados Bursátiles en el mercado para recuperar el precio de compra (total o parcial) pagado inicialmente por dichos Certificados Bursátiles. Si un mercado secundario sí se desarrollara, podría ocurrir que el mismo no continuara o podría no ser lo suficientemente líquido para permitir a los Tenedores de los Certificados Bursátiles vender sus Certificados Bursátiles.

*Ausencia de calificación del riesgo crediticio de la Emisión*

El riesgo crediticio de la emisión de los Certificados no ha sido objeto de análisis o dictamen por parte de alguna institución calificadora de valores.

*Cada Tenedor deberá realizar su propia determinación del régimen fiscal que le es aplicable.*

La sección “VII. Consideraciones Fiscales” del presente Prospecto contiene una descripción del régimen fiscal aplicable al Fideicomiso y de ciertas consecuencias fiscales aplicables a los Tenedores relacionadas con la adquisición, mantenimiento y venta de los Certificados. Dichas descripciones se basan exclusivamente en la apreciación de los asesores fiscales del Fideicomitente y no han sido validadas por Persona alguna. Es posible que la apreciación de dichos asesores y por consecuencia las mencionadas descripciones no sean consistentes con la apreciación de las autoridades fiscales mexicanas o extranjeras. Cada Tenedor es responsable de determinar su propio régimen fiscal y sus obligaciones al amparo del mismo. Ni el Fiduciario, ni el Fideicomitente, ni el Administrador, ni el Representante Común, ni los Intermediarios Colocadores, ni cualquiera de sus Afiliadas o subsidiarias o asesores asumen responsabilidad alguna por la determinación que hagan los Tenedores de su situación fiscal (incluyendo respecto de su adquisición, mantenimiento o venta de los Certificados) o del cumplimiento de sus obligaciones fiscales al amparo de cualquier legislación aplicable. Cada Tenedor debe consultar a sus propios asesores fiscales.

La descripción del régimen fiscal contenida en la sección “VII. Consideraciones Fiscales” del presente Prospecto no constituye asesoría de carácter fiscal para los Tenedores. No se ha proporcionado ni se proporcionará opinión o dictamen fiscal alguno para beneficio de los Tenedores.

Los potenciales inversionistas, deberán de considerar que el régimen fiscal aplicable al Fideicomiso y a los Tenedores que se describe en este Prospecto (incluyendo el régimen fiscal aplicable al gravamen o exención de las Distribuciones o los ingresos derivados de ventas de los Certificados) no ha sido particularmente validado o verificado por la autoridad tributaria competente, por lo que se les recomienda consultar a sus propios asesores en materia fiscal.

*La información para que los Tenedores cumplan con sus obligaciones fiscales es limitada. El cumplimiento de las obligaciones fiscales de cada Tenedor y su complejidad podrá variar dependiendo del Tenedor y los ingresos.*

Cada uno del Fideicomitente, el Fiduciario, el Administrador y los Tenedores serán individualmente responsables del cumplimiento de sus respectivas obligaciones fiscales, así como del entero de los impuestos y demás contribuciones causadas por virtud del Fideicomiso, en términos de las leyes aplicables.

La información disponible a los Tenedores y aquella contenida en los reportes e información que tiene que preparar el Fiduciario o el Administrador conforme a legislación aplicable podría no ser suficiente para que los Tenedores cumplan estrictamente con sus obligaciones fiscales de entero y retención de impuestos, y podría no haber información disponible adicional para estos efectos.

Cada Tenedor deberá de evaluar cómo cumplirá con sus obligaciones de carácter fiscal respecto de cualquier impuesto que le sea aplicable. El cumplimiento de dichas obligaciones fiscales podrá ser complejo y oneroso.

#### *Existen restricciones a la transferencia de los Certificados Bursátiles*

El Contrato de Fideicomiso establece que la Persona o grupo de Personas que pretendan adquirir o alcanzar por cualquier medio, directa o indirectamente, la titularidad del 30% o más de los Certificados Bursátiles en circulación con posterioridad a la Fecha de Cierre, mediante una o varias operaciones de cualquier naturaleza, simultáneas o sucesivas, en cualquier momento, requerirán de la autorización previa por parte del Comité Técnico para llevar a cabo dicha adquisición y que ésta surta plenos efectos. Con base en los términos del Contrato de Fideicomiso, el Comité Técnico podrá determinar unilateralmente otorgar o no dicha autorización. Dicha restricción pudiera dificultar la transmisión de los Certificados Bursátiles por parte de los Tenedores en el mercado secundario.

#### *La identificación de los Tenedores que tengan derecho a recibir Distribuciones podría ser difícil*

Considerando los mecanismos de operación de la BMV y, en su caso, Indeval, cualquier Persona que adquiriera los Certificados en o con posterioridad a la Fecha Ex-derecho, no podrá ser reconocida como Tenedor en la Fecha en la Fecha de Registro inmediata siguiente para efectos de la realización de las Distribuciones o Devoluciones correspondientes. Las determinaciones de titularidad respectivas se realizarán con apoyo de los sistemas operativos de Indeval. En caso que llegaren a existir fallas en los sistemas operativos de Indeval, éstos pudieran dificultar la identificación de los Tenedores y el cobro de las Distribuciones y Devoluciones correspondientes a su favor.

*En el caso que los Certificados Bursátiles sean pagados con anterioridad a su vencimiento, los Tenedores podrían recibir un monto menor al que pudiera considerarse como el valor de mercado de los Certificados Bursátiles*

En el caso que los Certificados Bursátiles sean amortizados anticipadamente por virtud de que se actualice alguna causa de vencimiento anticipado, los Tenedores que reciban el pago de sus Certificados Bursátiles podrían recibir un monto menor al que pudiera considerarse como el valor de mercado de los Certificados Bursátiles.

#### **Modificación al régimen fiscal de los Certificados Bursátiles**

El régimen fiscal vigente aplicable a los Certificados Bursátiles podrá modificarse a lo largo de la vigencia de la Emisión. Los posibles adquirentes de los Certificados Bursátiles deberán consultar con sus asesores las consecuencias fiscales resultantes de la compra, el mantenimiento o la venta

de los Certificados Bursátiles, incluyendo la aplicación de reglas específicas respecto de cada situación en particular.



#### 4. Otros Valores

Con anterioridad a la presente Emisión, ni el Fiduciario (en su carácter de fiduciario del Fideicomiso) ni el Fideicomitente, contarán con valores inscritos en el RNV.

##### *Información Financiera, Económica, Contable, Administrativa y Legal*

En términos de los artículos 33, 34, 50 y demás aplicables de la Circular de Emisoras, el Fiduciario tendrá la obligación de entregar a la BMV y a la CNBV, información financiera, económica, contable, administrativa y jurídica del Fideicomiso y, en su caso de las Empresas Promovidas e Inversiones, en forma trimestral y anual, tales como estados financieros anuales dictaminados por auditor externo. Asimismo, el Fiduciario tiene la obligación de divulgar periódicamente cualquier hecho o acontecimiento que se considere como evento relevante, de conformidad con la LMV y la regulación aplicable.



## 5. Documentos de Carácter Público

La documentación presentada a la CNBV a efecto de obtener la inscripción de los Certificados Bursátiles que se emitan por el Fideicomiso en el RNV y la autorización para la oferta pública de los mismos, podrá ser consultada en la BMV, en sus oficinas, o en su página de Internet: [www.bmv.com.mx](http://www.bmv.com.mx) o a través de la página de Internet de la CNBV: [www.cnbv.gob.mx](http://www.cnbv.gob.mx).

Copia de dicha documentación podrá obtenerse a petición de cualquier inversionista, mediante una solicitud al Administrador, a la atención de Andrea González Chacón, en sus oficinas ubicadas en Ejército Nacional No. 843-B Piso 3 Ala B, Col. Granada, México D.F., 11520 o al teléfono 5350 4480, México, Distrito Federal, o correo electrónico [agonzalezch@icuada.com](mailto:agonzalezch@icuada.com). Asimismo, copia de dicha documentación podrá ser solicitada al Fiduciario, mediante solicitud a la atención de Delegado Fiduciario del Fideicomiso No. \_\_, en sus oficinas ubicadas en Paseo de la Reforma 115, Piso 23, Col. Lomas de Chapultepec, C.P. 11000, México, Distrito Federal, o al teléfono (55) 5063-3939.

Este Prospecto contiene información preparada por el Fideicomitente, el Administrador y por otras fuentes. Ni el Fideicomitente, ni el Administrador, ni el Fiduciario, ni los Intermediarios Colocadores han verificado que dicha información o los métodos utilizados para prepararla sean correctos, precisos, o no omitan datos relevantes.

## **II. LA OFERTA**

### **1. Características de la Oferta**

#### ***Monto Total de la Oferta***

\$2'736,900,000.00 (dos mil setecientos treinta y seis millones novecientos mil Pesos).

#### ***Fiduciario***

The Bank of New York Mellon, S.A., Institución de Banca Múltiple.

#### ***Fideicomitente***

I<sup>2</sup>

#### ***Fideicomisarios en Primer Lugar***

Los Tenedores de los Certificados Bursátiles.

#### ***Fideicomisario en Segundo Lugar***

I<sup>2</sup>

#### ***Administrador***

I<sup>2</sup>

#### ***Fideicomiso***

Todos los Certificados Bursátiles serán emitidos por el Fiduciario de conformidad con los términos del Contrato de Fideicomiso Irrevocable F/00735 de fecha 20 de diciembre de 2010 y sus anexos correspondientes, celebrado por el Fideicomitente, el Fiduciario, el Administrador y el Representante Común, según el mismo sea modificado periódicamente.

Los principales términos y condiciones del Fideicomiso están descritos en la sección "IV. Descripción de los Documentos de la Operación – El Contrato de Fideicomiso" de este Prospecto. Una copia completa del Contrato de Fideicomiso se adjunta al presente Prospecto como Anexo.

#### ***Tipo de Valor***

Certificados Bursátiles Fiduciarios de los denominados "Certificados de Capital de Desarrollo".

#### ***Valor Nominal de los Certificados Bursátiles***

El valor nominal de los Certificados Bursátiles será de \$100.00 (cien Pesos) cada uno.

#### ***Número de Certificados Bursátiles***

27,369,000.

**Clave de Pizarra**

“ICUADCK 10”.

**Mecanismo de Asignación de los valores**

Para la asignación de los Certificados Bursátiles no existen montos mínimos ni máximos por inversionista, ni se utilizará el método de asignación de primero en tiempo, primero en derecho. Los Certificados Bursátiles se colocarán a través del mecanismo de construcción de libro.

**Denominación**

Los Certificados Bursátiles estarán denominados en Pesos.

**Precio de Colocación**

\$100.00 (cien Pesos) cada uno.

**Vigencia de los Certificados Bursátiles**

La vigencia de los Certificados será de 15 años, equivalente a 5,478 días calendario. Sin embargo, la vigencia de los Certificados dependerá del comportamiento de las Inversiones, desempeño de las mismas y de la realización de Desinversiones. Las Distribuciones y Devoluciones realizadas por el Fiduciario a los Tenedores amortizarán el valor nominal de los Certificados Bursátiles de conformidad con las reglas previstas en las secciones “Distribuciones de Amortización y Distribuciones de Rendimiento” y “Devoluciones” más adelante.

**Fecha de Vencimiento Final**

La fecha de vencimiento final de los Certificados es el 22 de diciembre de 2025. La fecha de Vencimiento Final podrá ser extendida al 22 de diciembre de 2026 o al 22 de diciembre de 2027, es decir por periodos adicionales de 1 año cada uno, en el caso de que la Asamblea de Tenedores, a propuesta exclusiva del Administrador, apruebe la extensión de dicha fecha conforme a lo previsto en la Cláusula Vigésima Tercera, inciso (a)(7)(iv) del Contrato de Fideicomiso. Sin embargo, dependiendo de las Distribuciones, y en su caso, Devoluciones realizadas por el Fideicomiso, los Certificados podrán ser amortizados con anterioridad a dicha Fecha de Vencimiento Final conforme a lo previsto en la sección “Fecha de Amortización Total” más.

**Acto Constitutivo**

La Emisión de los Certificados por parte del Fiduciario se efectuará de conformidad con el Fideicomiso.

**Patrimonio del Fideicomiso**

El Patrimonio del Fideicomiso estará integrado, periódicamente, por:

- la Aportación Inicial;

- los recursos derivados de la Emisión;
- los Títulos de Capital de la Sociedad Controladora y los Derechos de Crédito del Préstamo Sociedad Controladora;
- las cantidades que se mantengan en las Cuentas del Fideicomiso;
- las Inversiones Permitidas y las ganancias (o pérdidas) de las Cuentas del Fideicomiso;
- los recursos recibidos de la Sociedad Controladora, o en su caso, directamente por las Empresas Promovidas o de los Activos, previo a su aplicación conforme a los términos del Contrato de Fideicomiso, incluyendo los montos resultantes de Desinversiones; y
- cualesquiera otras cantidades, bienes y/o derechos de los que, actualmente o en el futuro, por cualquier razón o conforme a cualquier circunstancia lícita, el Fiduciario sea titular o propietario de conformidad con el Contrato de Fideicomiso.

### ***Inversiones***

Conforme al procedimiento previsto en el Contrato de Fideicomiso, el Fideicomiso invertirá en Inversiones, las cuales podrán consistir en Inversiones en Capital, Inversiones en Activos e Inversiones en Deuda. Las Inversiones se realizarán a través de la Sociedad Controladora. Previo a la realización de Inversiones, el Fideicomiso podrá realizar Inversiones Permitidas en términos del Contrato de Fideicomiso.

El Monto Total Invertible disponible para realizar Inversiones será la cantidad que resulte de restar, a los Recursos Netos de la Emisión, la Reserva de Gastos, según la misma sea calculada e integrada en cualquier momento. Las cantidades a ser invertidas en Inversiones se canalizarán de la Cuenta de Inversiones a la Sociedad Controladora (en su caso) y posteriormente a las Inversiones de conformidad con el procedimiento descrito en las secciones “III. Estructura de la Operación – 1. Descripción General – La aplicación de los recursos derivados de la Emisión – El Proceso de Inversión” y “V. El Fideicomitente y el Administrador – 3. Proceso y Estrategia de Inversión y Criterios de Selección de Proyectos de Infraestructura” del presente Prospecto.

La naturaleza y demás características de las Inversiones que podrá realizar el Fideicomiso se describen en la sección “III. Estructura de la Operación – 1. Descripción General” del presente Prospecto.

### ***Derechos de los Tenedores de los Certificados Bursátiles***

Los Certificados otorgarán derechos económicos y derechos de participación a los Tenedores.

En cuanto a los derechos económicos de los Tenedores, los Certificados otorgarán a los Tenedores el derecho a recibir una parte de los rendimientos generados por las Inversiones. Conforme a los términos del Contrato de Fideicomiso una parte de los rendimientos de las Inversiones se distribuirán a los Tenedores en concepto de Distribuciones de Amortización, Distribuciones de Rendimiento o Devoluciones.

En cuanto a los derechos de participación de los Tenedores, dichos Tenedores tendrán el derecho de participar en las decisiones adoptadas en la Asamblea de Tenedores y, salvo que renuncien a dicho derecho, a designar, en ciertos casos, a representantes al Comité Técnico. Los representantes de los Tenedores en el Comité Técnico en su caso tendrán aquellas facultades



descritas en la sección “III. Descripción de la Operación – Comité Técnico” del presente Prospecto. Los miembros del Comité Técnico también podrán alcanzar acuerdos relativos a su derecho de voto.

#### ***Amortización del Valor Nominal de los Certificados***

El Valor Nominal de los Certificados se amortizará mediante las Devoluciones de Disminución, de ser el caso, y el pago de las Distribuciones de Amortización.

El Fiduciario anunciará las Fechas de Devolución y las Fechas de Distribución en las que se pagarán Devoluciones de Disminución, de ser el caso, y Distribuciones de Amortización y la Fecha de Amortización Total con al menos 10 Días Hábiles de anticipación a las mismas, respectivamente, a través de EMISNET.

#### ***Rendimientos***

Los Certificados recibirán rendimientos mediante el pago de Distribuciones de Rendimiento.

El Fiduciario anunciará las Fechas de Distribución en las que se pagarán Distribuciones de Rendimiento con al menos 10 Días Hábiles de anticipación a las mismas a través de EMISNET.

#### ***Devolución de Efectivo Excedente***

Concluido el Periodo de Inversión, el saldo del Monto Total Invertible que no se haya invertido en Inversiones o comprometido para su inversión (en los términos de una Aprobación de Inversión), previa deducción de aquellas cantidades que deban destinarse a la Reserva de Gastos, la Reserva de Asesoría o transferidos a cualquier otra Cuenta del Fideicomiso, o que no se hayan utilizado para cualesquiera otros propósitos expresamente contemplados en el Contrato de Fideicomiso, será distribuido a los Tenedores de los Certificados Bursátiles como una Devolución de Disminución. El Efectivo Excedente se determinará dentro de los 10 (diez) Días Hábiles siguientes a la conclusión del Periodo de Inversión y, transcurrido dicho plazo, el Administrador notificará al Fiduciario la cantidad de Efectivo Excedente que deberá ser devuelta a los Tenedores en concepto de Devolución de Disminución. Para dichos efectos, el Efectivo Excedente será transferido a la Subcuenta de Disminución de la Cuenta de Devoluciones y el mismo será transferido en su totalidad a los Tenedores. El Fiduciario, a más tardar 3 (tres) Días Hábiles después de recibir dicha notificación del Administrador y con al menos 6 (seis) Días Hábiles de anticipación a la misma, anunciará, a través de EMISNET, la Fecha de Devolución y el monto a ser pagado a los Tenedores por dicho concepto y, en la Fecha de Devolución, realizará el pago respectivo a los Tenedores. El pago del Efectivo Excedente disminuirá el Valor Nominal Ajustado de los Certificados, en el entendido que en el caso que el pago de dicho Efectivo Excedente resultaría en la amortización total del Valor Nominal Ajustado previo a la Fecha de Amortización Total, únicamente se aplicará a disminuir el Valor Nominal Ajustado aquella porción del Efectivo Excedente que sea necesaria para disminuir el Valor Nominal Ajustado de cada Certificado a \$0.01 (un centavo de peso Moneda Nacional), distribuyéndose cualquier cantidad restante a los Tenedores como Distribuciones de Rendimiento.

#### ***Distribuciones de Amortización y Distribuciones de Rendimiento***

En cada Fecha de Distribución, el Fiduciario aplicará el Efectivo Distribuible conforme a las siguientes proporciones, sujeto a las siguientes prioridades y sujeto a lo previsto en el inciso (h) de la Cláusula Décima Séptima relativa a impuestos del Contrato de Fideicomiso:

(1) primero, de ser necesario a juicio del Administrador, el Efectivo Distribuible será aplicado para la constitución o reconstitución de la Reserva de Operación conforme a las instrucciones del Administrador;

(2) segundo, durante el Periodo de Inversión, hasta por un monto total acumulado igual al 10% (diez por ciento) del Monto Total de la Oferta podrá reinvertirse, a juicio del Administrador, en Proyectos de Infraestructura, sin que el Fideicomiso distribuya el Efectivo Distribuible que correspondería a los Tenedores. Para tal efecto, se deberán transferir los montos que por este concepto indique el Administrador en la fecha de la Distribución de que se trate, de la Cuenta de Distribuciones a la Cuenta de Inversiones, y el Administrador deberá llevar la contabilidad del monto reinvertido conforme a este subinciso (2), a fin de verificar y que pueda verificarse que no se exceda el límite también previsto en este subinciso (2);

(3) tercero, si se generare Efectivo Distribuible dentro de un período inferior a 24 (veinticuatro) meses, contado a partir de cualquier fecha de Inversión, como consecuencia de que el Fiduciario, por una parte, o la Sociedad Controladora o la Empresa Promovida de que se trate por otra parte, hubieren incurrido en algún pasivo que genere Efectivo Distribuible, el Efectivo Distribuible podrá reinvertirse, a juicio del Administrador, en Proyectos de Infraestructura, sin que el Fideicomiso distribuya dicho efectivo que sería Efectivo Distribuible correspondiente a los Tenedores. Para tal efecto, se deberán transferir los montos que por este concepto indique el Administrador en la fecha de la Distribución de que se trate, de la Cuenta de Distribuciones a la Cuenta de Inversiones; y el Administrador deberá llevar el registro del monto reinvertido conforme a este subinciso (3), a fin de verificar y que pueda verificarse, que no se exceda el límite de tiempo previsto en este subinciso (3);

(4) cuarto, el 100% (cien por ciento) del Efectivo Distribuible remanente se pagará a los Tenedores en concepto de Distribuciones de Amortización hasta que se hayan hecho Distribuciones por un monto igual al de la Base del Retorno Preferente y el Valor Nominal Ajustado de los Certificados sea igual a \$0.01 (un centavo de Peso M.N.);

(5) quinto, el 100% (cien por ciento) del Efectivo Distribuible remanente se pagará a los Tenedores por concepto de Distribuciones de Rendimiento Preferente hasta que los Tenedores hayan obtenido el Retorno Preferente, de acuerdo al cálculo realizado por el Administrador y confirmado por el Auditor Externo, conforme a la metodología descrita en la definición "Retorno Preferente" del presente Prospecto;

(6) sexto, el 100% (cien por ciento) del Efectivo Distribuible remanente se pagará al Administrador en concepto de Comisión de Desempeño Inicial, hasta que los pagos realizados al amparo de este subinciso (6) resulten en que el Administrador hubiere recibido una cantidad equivalente al 20% (veinte por ciento) de la suma de todas las Distribuciones de Rendimiento Preferente más la Comisión de Desempeño Inicial; es decir, el 20% (veinte por ciento) de la suma de las cantidades distribuidas a los Tenedores hasta esa fecha de conformidad con el subinciso (5) inmediato anterior más las cantidades distribuidas al Administrador de conformidad con este subinciso (6); y

(7) séptimo, (a) el 80% (ochenta por ciento) del Efectivo Distribuible remanente se pagará a los Tenedores en concepto de Distribuciones de Rendimiento, y (b) el 20% (veinte por ciento) del Efectivo Distribuible remanente se pagará al Administrador en concepto de Comisión de Desempeño Subsecuente.

Las Distribuciones pagadas a los Tenedores se aplicarán, en primer lugar, en concepto de Distribuciones de Amortización hasta que el Valor Nominal Ajustado de los Certificados sea igual a \$0.01 (un centavo de Peso) y posteriormente en concepto de Distribuciones de Rendimiento. La última Distribución a realizarse en la Fecha de Amortización Total se efectuará en la porción necesaria a efecto de amortizar totalmente o hasta donde alcance el Valor Nominal Ajustado de los Certificados.

Cada vez que deba realizarse una Distribución, el Fiduciario deberá de publicar, a través de EMISNET, un Aviso de Distribución, que cumpla con las disposiciones aplicables (en particular,



por lo que se refiere a revelación), que incluya por lo menos la siguiente información, (i) el monto de la Distribución total y el monto a distribuirse por Certificado, (ii) el concepto de los ingresos que la constituyen (intereses, ganancias de capital, reducciones de capital, amortizaciones, dividendos o cualquier otro concepto), (iii) la Fecha Ex-Derecho, (iv) la Fecha de Registro, (v) la Fecha de Distribución, y (vi) el monto que de la Distribución corresponda (1) a amortización y (2) a rendimientos, respecto de la Distribución total y respecto de cada Certificado. El Fiduciario deberá entregar copia de cada Aviso de Distribución a Indeval en la misma fecha de su publicación. El Aviso de Distribución correspondiente deberá de publicarse con al menos 10 (diez) Días Hábiles de anticipación a la Fecha de Distribución, y (i) a más tardar el quinto Día Hábil siguiente a aquel en el que el efectivo que se mantenga en la Cuenta de Distribuciones sea igual o mayor a \$30,000,000.00 (treinta millones de Pesos). Salvo que el Administrador le instruya al Fiduciario lo contrario, no se realizará más de una Distribución por trimestre calendario, (ii) a más tardar el quinto Día Hábil siguiente a la fecha en que la Cuenta de Distribuciones cuente con los recursos que deban pagarse a los Tenedores en la Fecha de Amortización Total o en cualquier otra fecha en que los Certificados Bursátiles deban amortizarse en su totalidad, o (iii) en cualquier otra fecha en que el Administrador lo determine. El Fiduciario, conforme a las instrucciones del Administrador podrá publicar 1 (uno) o más Avisos de Distribución respecto de las cantidades que deban ser pagadas en los términos de este párrafo para efectos de una Devolución.

Las cantidades pagaderas a los Tenedores por concepto de Distribuciones serán pagadas a cada Tenedor que al cierre de operaciones de la Fecha de Registro especificada en el Aviso de Distribución, sea titular de los Certificados correspondientes en términos de la legislación aplicable, considerando el número de Certificados de los que sea titular y sin dar efectos, respecto de dichos Certificados y dicha Distribución a las transferencias realizadas con posterioridad a la Fecha de Registro y previas a la Fecha de Distribución de que se trate. Así mismo, considerando los mecanismos de operación de la BMV, cualquier Persona que adquiera los Certificados en o con posterioridad a la Fecha Ex-Derecho, no podrá ser reconocida como Tenedor en la Fecha de Registro inmediata siguiente fijada.

El Administrador realizará el cálculo de aquellos pagos que deban de hacerse a los Tenedores y al Administrador y entregará al Fiduciario y al Representante Común, con al menos 6 (seis) Días Hábiles de anticipación a la fecha de publicación de cada Aviso de Distribución, el Reporte de Distribuciones, que contemple aquella información que resulte aplicable respecto de la Distribución correspondiente, incluyendo, sin limitar, el monto de y la forma de calcular cada uno de dichos pagos (incluyendo el Efectivo Distribuible).

En el caso que el Fiduciario deba realizar retenciones o pagos respecto de impuestos (incluyendo impuesto sobre la renta) con relación al Efectivo Distribuible a ser distribuido en cada Fecha de Distribución conforme al procedimiento de cálculo y prioridades de pago de Distribuciones que se establece en la Cláusula Décima Quinta, inciso (e), del Contrato de Fideicomiso, las cantidades a ser pagadas como Distribuciones serán las cantidades netas distribuibles correspondientes a cada Tenedor o al Administrador (considerándose tales impuestos, sin embargo, como Distribuciones al beneficiario de que se trate), atendiendo a los impuestos que correspondan a cada Tenedor o al Administrador, en su caso (y sin que el Fiduciario deba pagar suma adicional alguna en relación con dichas retenciones). No se considerarán para el cálculo del Retorno Preferente, cualesquiera montos pagados por el Fiduciario correspondientes al impuesto al valor agregado, de ser el caso, pero sí cualesquiera otros impuestos enterado por cuenta de los Tenedores.

## **Devoluciones**

Cada vez que deba realizarse una Devolución de conformidad con los términos del Contrato de Fideicomiso, el Fiduciario deberá de publicar, a través de EMISNET, un aviso de pago o realización de Devoluciones (un "Aviso de Devolución"), que cumpla con las disposiciones aplicables (en particular, por lo que se refiere a revelación), que incluya por lo menos la siguiente información, (i) el monto de la Devolución total y el monto a distribuirse por Certificado, (ii) el concepto de la Devolución, y si se trata de una Devolución de Ganancias o de una Devolución de Disminución y, de ser posible, si se hiciera alguna retención en concepto de impuestos, (iii) la Fecha Ex-Derecho, (iv) la Fecha de Registro, (v) la Fecha de Devolución, y (vi) el monto que de la Devolución corresponda (1) a amortización y (2) a rendimientos, respecto de la Devolución total y respecto de cada Certificado. El Fiduciario deberá entregar copia de cada Aviso de Devolución a Indeval en la misma fecha de su publicación. El Aviso de Devolución correspondiente deberá de publicarse tan pronto sea posible antes de la Fecha de Devolución pero, en cualquier caso procurando sea con al menos 10 (diez) Días Hábiles de anticipación a la Fecha de Devolución, y (i) a más tardar el quinto Día Hábil siguiente a aquel en el que el Efectivo Distribuible que se mantenga en la Cuenta de Devoluciones sea igual o mayor a \$30,000,000.00 (treinta millones de Pesos), en el entendido que, salvo que el Administrador le instruya al Fiduciario lo contrario, no se realizará más de 1 (una) Devolución por trimestre calendario, (ii) a más tardar el quinto Día Hábil siguiente a la fecha en que la Cuenta de Devoluciones cuente con los recursos que deban pagarse a los Tenedores en la Fecha de Amortización Total o en cualquier otra fecha en que los Certificados Bursátiles deban amortizarse en su totalidad, o (iii) en cualquier otra fecha en que el Administrador lo determine. El Fiduciario, conforme a las instrucciones del Administrador podrá publicar 1 (uno) o más Avisos de Devolución respecto de las cantidades que deban ser pagadas en los términos de este párrafo para efectos de una Devolución.

Las cantidades que por concepto de Devolución sean pagaderas a los Tenedores serán pagadas a cada Tenedor que al cierre de operaciones de la Fecha de Registro especificada en el Aviso de Devolución, sea titular de los Certificados correspondientes en términos de la legislación aplicable, considerando el número de Certificados de los que sea titular y sin dar efectos, respecto de dichos Certificados y dicha Devolución, a las transferencias realizadas con posterioridad a la Fecha de Registro y previas a la Fecha de Devolución. Así mismo, considerando los mecanismos de operación de la BMV, cualquier Persona que adquiera los Certificados en o con posterioridad a la Fecha Ex-Derecho, no podrá ser reconocida como Tenedor en la Fecha de Registro inmediata siguiente fijada para efectos de una Devolución.

Las Devoluciones pagadas a los Tenedores como Devoluciones de Disminución se aplicarán, en primer lugar, en concepto de amortizaciones hasta que el Valor Nominal Ajustado de cada uno de los Certificados sea igual a \$0.01 y posteriormente en concepto de Devoluciones de Rendimiento. La última Devolución a realizarse en la Fecha de Amortización Total se aplicará, en la porción necesaria, a amortizar totalmente o hasta donde alcance el Valor Nominal Ajustado de los Certificados. Las Devoluciones pagadas a los Tenedores en concepto de Devoluciones de Ganancias se aplicarán en concepto de Devoluciones de Rendimiento, sin tener efecto alguno respecto del Valor Nominal Ajustado.

El Administrador realizará el cálculo de aquellos pagos que deban de hacerse a los Tenedores conforme al Contrato de Fideicomiso y entregará al Fiduciario y al Representante Común, con al menos 6 (seis) Días Hábiles de anticipación a la fecha de publicación de cada Aviso de Devolución, el Reporte de Devoluciones, que contemple aquella información que resulte aplicable respecto de la Devolución correspondiente incluyendo, sin limitar, el monto de y la forma de calcular la Devolución de que se trate, y la clasificación que corresponda, ya sea como Devolución de Disminución, o Devolución de Ganancias.

Cualquier Efectivo Excedente que sea transferido a la Cuenta de Devoluciones conforme al Contrato de Fideicomiso será distribuido directamente y en su totalidad a los Tenedores a prorrata. El Efectivo Excedente y cualesquiera cantidades distribuidas a los Tenedores en concepto de Devoluciones, no se considerarán para el cálculo del Retorno Preferente o para el pago de la Comisión de Desempeño.

### ***Cálculo del Retorno Preferente***

El Retorno Preferente se calculará sobre saldos insolutos mediante la fórmula de interés compuesto considerando para el cálculo del mismo la Base del Retorno Preferente y tomando en cuenta todas y cada una de las Distribuciones hechas a los Tenedores de los Certificados a partir de la fecha en que cada Distribución hubiere sido hecha, en el entendido que además de los conceptos anteriores, cualquier impuesto o contribución que el Fiduciario llegare a pagar por cuenta de los Tenedores en relación con la titularidad de los Certificados, por virtud de lo dispuesto por la legislación fiscal en México o cualquier cambio en la misma o por cualquier otra razón, se considerará, desde la fecha de su entero a las autoridades fiscales, como una Distribución hecha a los Tenedores por el monto y en la fecha de que se trate, para efectos del cálculo del Retorno Preferente y de la distribución de recursos de acuerdo con la Cláusula Décima Quinta del Contrato de Fideicomiso.

Cualquier impuesto o contribución que el Fiduciario llegare a pagar por cuenta de los Tenedores en relación con la titularidad de los Certificados, por virtud de lo dispuesto por la legislación fiscal en México o cualquier cambio en la misma o por cualquier otra razón, se considerará, desde la fecha de su entero a las autoridades fiscales, como una Distribución hecha a los Tenedores por el monto y en la fecha de que se trate, para efectos del cálculo del Retorno Preferente y de la distribución de recursos de acuerdo con la Cláusula Décima Quinta del Contrato de Fideicomiso.

El Administrador deberá de calcular el Retorno Preferente, incluyéndolo en el Reporte de Distribuciones.

### ***Fecha de Registro, Fecha Ex-Derecho***

De conformidad con los términos del Contrato de Fideicomiso, aquellos Tenedores que sean titulares de los Certificados Bursátiles en cada Fecha de Registro tendrán el derecho a recibir Distribuciones y Devoluciones, considerando el número de Certificados de los que sea titular y sin dar efectos respecto de dichos Certificados y dichas Distribuciones y Devoluciones a las transferencias realizadas con posterioridad a la Fecha de Registro y previo a la Fecha de Distribución o Fecha de Devolución respectiva. Asimismo, considerando los mecanismos de operación de la BMV, cualquier Persona que adquiriera los Certificados en o con posterioridad a la Fecha Ex-Derecho, no podrá ser reconocida como Tenedor en la Fecha de Registro inmediata siguiente para efectos de dichos pagos. Las determinaciones de titularidad respectivas se realizarán con apoyo de los sistemas operativos de Indeval

### ***Fecha de Amortización Total***

El Administrador notificará al Fiduciario en el momento en que todas las Inversiones hayan sido objeto de una Desinversión total o se hayan declarado como una pérdida. El Fiduciario, habiendo recibido dicha notificación, anunciará la Fecha de Amortización Total con por lo menos 10 (diez) Días Hábles de anticipación a la misma a través de EMISNET. En la Fecha de Amortización Total, el Fiduciario realizará la distribución del Efectivo Distribuible o Efectivo Excedente hasta amortizar en su totalidad el Valor Nominal Ajustado de los Certificados Bursátiles o, en caso que el Efectivo Distribuible o Efectivo Excedente no alcance para dichos propósitos, para amortizar hasta donde alcance dicho Valor Nominal Ajustado a prorrata.

### ***Amortización Anticipada por Eventos de Incumplimiento***

Conforme a los términos del Contrato de Fideicomiso, constituirán Eventos de Incumplimiento los siguientes:

- el incumplimiento en la Desinversión de la totalidad de las Inversiones en la Fecha de Vencimiento Final de los Certificados;
- la existencia de un Evento de Sustitución del Administrador; y
- que la Sociedad Controladora o el Fideicomiso sean declarados en concurso mercantil o quiebra, o que sean disueltos, liquidados o terminados.

En el caso que ocurra un Evento de Incumplimiento, éste deberá notificarse por el Administrador al Representante Común y, posteriormente, el Representante Común dentro de los 10 (diez) Días Hábiles siguientes a la fecha en que hubiere sido notificado el Evento de Incumplimiento, una Asamblea de Tenedores, a la cual el Administrador, el Coinversionista, el Fiduciario y el Representante Común podrán asistir con voz pero sin derecho de voto.

La Asamblea de Tenedores que sea convocada de conformidad con el párrafo anterior podrá determinar, por votación de los Tenedores de Certificados Bursátiles que representen la mayoría de los Certificados Bursátiles en circulación (50% de los Certificados Bursátiles más uno), si se deben declarar vencidos anticipadamente los Certificados Bursátiles en circulación y si se debe de iniciar un procedimiento de liquidación del Patrimonio del Fideicomiso, (iii) en su caso, los términos y condiciones conforme a los cuales se lleve a cabo la liquidación del Patrimonio del Fideicomiso, incluyendo sin limitar la contratación y designación de cualesquiera asesores que sean necesarios para llevar a cabo la liquidación, y (iv) cualquier otro asunto que sea necesario resolver en relación con dicho Evento de Incumplimiento.

En caso que la Asamblea de Tenedores de Certificados Bursátiles decida declarar vencidos anticipadamente los Certificados Bursátiles, éstos serán amortizados y los recursos netos de cualquier liquidación del Patrimonio del Fideicomiso se distribuirán a los Tenedores y al Administrador, según tengan derecho a los mismos, en los términos del Contrato de Fideicomiso y del resto de los Documentos de la Operación.

### ***Fuente de Distribuciones, Devoluciones y Pagos***

Las Distribuciones, Devoluciones y pagos que deban realizarse al amparo de los Certificados Bursátiles se harán exclusivamente con los bienes disponibles en el Patrimonio del Fideicomiso. El Patrimonio del Fideicomiso también estará disponible para realizar el pago de otros gastos, honorarios e indemnizaciones del Fideicomiso.

### ***Lugar y Forma de Pago***

Todos los pagos en efectivo que deban realizarse a los Tenedores de los Certificados Bursátiles se harán mediante transferencia electrónica a través de Indeval, ubicado en Paseo de la Reforma No. 255, Piso 3, Col. Cuauhtémoc, 06500, México, D.F.

### ***Representante Común***

Deutsche Bank México, S.A., Institución de Banca Múltiple, actuará como representante común de los Tenedores de los Certificados Bursátiles.



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

20 de diciembre de 2010.

***Fecha de Cierre de Libro***

21 de diciembre de 2010.

***Fecha de la Oferta Pública***

21 de diciembre de 2010.

***Fecha de Registro en BMV***

23 de diciembre de 2010.

***Fecha de Liquidación***

23 de diciembre de 2010.

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

24 de diciembre de 2010.

***Recursos Netos que Obtendrá el Fiduciario***

Aproximadamente \$2,681,380,937.00 (dos mil seiscientos ochenta y un millones trescientos ochenta mil novecientos treinta y siete Pesos 00/100 M.N.).

***Depositario***

Indeval.

***Posibles Adquirentes de los Certificados Bursátiles***

Personas físicas, o personas morales cuando su régimen de inversión lo permita.

***Intermediarios Colocadores***

Merril Lynch México, S.A. de C.V., Casa de Bolsa.  
Casa de Bolsa Credit Suisse (México), S.A. de C.V., Grupo Financiero Credit Suisse (México).

***Régimen Fiscal***

La tasa de retención aplicable respecto a los intereses que perciban los Tenedores de los Certificados, se encuentra sujeta a lo siguiente: (i) las sociedades de inversión especializadas en fondos para el retiro (SIEFORES) no se encontrarán sujetas a retención alguna en materia de impuesto sobre la renta de conformidad con lo previsto en el artículo 58 de la Ley del Impuesto sobre la Renta; (ii) para las personas físicas o morales residentes fiscales en México se deberá atender a lo establecido en los artículos 58, 160 y demás aplicables de la Ley del Impuesto

Sobre la Renta; y (iii) para las personas físicas o morales residentes fiscales en el extranjero debe aplicarse lo dispuesto en los artículos 179, 195 y demás aplicables de la Ley del Impuesto Sobre la Renta.

El régimen fiscal respecto de los dividendos que perciban los Tenedores de los Certificados Bursátiles es conforme a lo siguiente: (i) para las personas físicas o morales residentes fiscales en México, debe atenderse lo previsto en los artículos 88, 165 y demás aplicables de la Ley del Impuesto Sobre la Renta; y (ii) para las personas físicas o morales residentes fiscales en el extranjero se sujetará a lo establecido en los artículos 88, 179 y demás aplicables de la Ley del Impuesto Sobre la Renta.

El régimen fiscal vigente podrá modificarse a lo largo de la vigencia de la Emisión. Los posibles adquirentes de los Certificados Bursátiles deberán consultar con sus asesores las consecuencias fiscales resultantes de la compra, el mantenimiento o la venta de los Certificados Bursátiles, incluyendo la aplicación de reglas específicas respecto de cada situación en particular.

#### *Autorización de la CNBV*

La CNBV autorizó la oferta pública de los Certificados Bursátiles mediante oficio No. 153/89362/2010, de fecha 15 de diciembre de 2010. Los Certificados Bursátiles que se describen en este Prospecto se encuentran inscritos con el número 3239-1.80-2010-07 en el Registro Nacional de Valores.

#### *Legislación Aplicable*

Los Certificados Bursátiles se regirán e interpretarán de conformidad con la legislación aplicable en México.

#### *Valuación*

La valuación de los Certificados Bursátiles se realizará por un valuador independiente con la experiencia y recursos necesarios para realizar la valuación correspondiente, incluyendo a las sociedades sobre las que recae el financiamiento o la inversión.

#### *Ausencia de Obligación de Pago*

**NO EXISTE OBLIGACIÓN DE PAGO DE PRINCIPAL NI DE INTERESES U OTROS RENDIMIENTOS AL AMPARO DE LOS CERTIFICADOS. LOS CERTIFICADOS ÚNICAMENTE RECIBIRÁN DISTRIBUCIONES O DEVOLUCIONES DERIVADAS DE LOS RENDIMIENTOS GENERADOS POR LAS INVERSIONES. ÚNICAMENTE SE PAGARÁN DEVOLUCIONES, DISTRIBUCIONES DE AMORTIZACIÓN Y DISTRIBUCIONES DE RENDIMIENTOS EN LA MEDIDA QUE EXISTAN RECURSOS QUE INTEGREN EL PATRIMONIO DEL FIDEICOMISO QUE SEAN SUFICIENTES PARA DICHOS EFECTOS. LAS INVERSIONES PODRÍAN NO GENERAR RENDIMIENTO ALGUNO E INCLUSO RESULTAR EN PÉRDIDAS, POR LO QUE NI EL FIDEICOMITENTE, NI EL ADMINISTRADOR, NI LOS INTERMEDIARIOS COLOCADORES, NI EL REPRESENTANTE COMÚN, NI EL FIDUCIARIO (SALVO CON LOS RECURSOS QUE INTEGRAN EL PATRIMONIO DEL FIDEICOMISO), NI CUALESQUIERA DE SUS AFILIADAS O SUBSIDIARIAS GARANTIZAN RENDIMIENTO ALGUNO O SERÁN RESPONSABLES DE REALIZAR CUALQUIER PAGO AL AMPARO DE LOS CERTIFICADOS. EN CASO QUE EL PATRIMONIO DEL FIDEICOMISO SEA INSUFICIENTE PARA REALIZAR DISTRIBUCIONES O DEVOLUCIONES AL AMPARO DE LOS CERTIFICADOS, NO EXISTE**

OBLIGACION ALGUNA POR PARTE DEL FIDEICOMITENTE, EL ADMINISTRADOR, LOS INTERMEDIARIOS COLOCADORES, EL REPRESENTANTE COMÚN, EL FIDUCIARIO NI DE CUALESQUIERA DE SUS AFILIADAS O SUBSIDIARIAS DE REALIZAR DICHAS DISTRIBUCIONES O DEVOLUCIONES AL AMPARO DE LOS CERTIFICADOS.

#### Riesgos de Inversión

NO HAY GARANTÍA ALGUNA DE QUE LOS TENEDORES RECUPERARÁN CUALQUIER PARTE DEL MONTO INVERTIDO O QUE RECIBIRÁN CUALESQUIERA DISTRIBUCIONES O DEVOLUCIONES AL AMPARO DE LOS CERTIFICADOS BURSÁTILES. LA INVERSIÓN EN LOS CERTIFICADOS BURSÁTILES IMPLICA INVERTIR EN INSTRUMENTOS CON DIFERENTES CARACTERÍSTICAS QUE AQUELLAS DE INSTRUMENTOS DE DEUDA Y CONLLEVA RIESGOS ASOCIADOS A LA ESTRATEGIA DE INVERSIÓN DESCRITA EN EL PRESENTE PROSPECTO. LA ESTRATEGIA DE INVERSIÓN SE ENCUENTRA SUJETA A CIERTOS RIESGOS QUE PODRÍAN AFECTAR EL MONTO INVERTIDO EN LOS CERTIFICADOS, PUDIENDO PERDER EL MONTO TOTAL INVERTIDO O EL RENDIMIENTO SOBRE LA INVERSIÓN EN LOS CERTIFICADOS. ADICIONALMENTE, EL FIDEICOMISO NO TIENE ANTECEDENTES OPERATIVOS Y REALIZARÁ INVERSIONES, EN CIERTOS CASOS, A TRAVÉS DE COMPAÑÍAS PRIVADAS RESPECTO DE LAS CUALES EXISTE INFORMACIÓN MUY LIMITADA Y QUE NO SON OBJETO DE SUPERVISIÓN. LAS DISTRIBUCIONES O DEVOLUCIONES A LOS TENEDORES DE LOS CERTIFICADOS 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 CERTIFICADOS. ADICIONALMENTE, CUALESQUIERA DISTRIBUCIONES O DEVOLUCIONES, PODRÍAN SER OBJETO DE RETENCIONES DE IMPUESTOS U OTROS PAGOS DE IMPUESTOS QUE PODRÍAN AFECTAR SIGNIFICATIVAMENTE LOS MONTOS A RECIBIRSE POR LOS INVERSIONISTAS. LAS DISTRIBUCIONES O DEVOLUCIONES TAMBIÉN PODRÍAN VERSE AFECTADAS POR EL PAGO DE COMISIONES Y POR EL PAGO DE OBLIGACIONES DE INDEMNIZACIÓN COMO RESULTADO DE DESINVERSIONES. ANTES DE TOMAR UNA DECISIÓN DE INVERSIÓN RESPECTO DE LOS CERTIFICADOS, LOS INVERSIONISTAS DEBERÁN CONSIDERAR LOS RIESGOS DESCRITOS EN LA SECCIÓN "I. INFORMACIÓN GENERAL - 3. FACTORES DE RIESGO" DEL PRESENTE PROSPECTO.

LOS CERTIFICADOS BURSÁTILES (i) PODRÍAN NO TENER LIQUIDEZ EN EL MERCADO, (ii) OTORGAN EL DERECHO A RECIBIR LA PARTE DE LOS RENDIMIENTOS DE LAS INVERSIONES LOS CUALES SERÁN VARIABLES E INCIERTOS (PUDIENDO NO EXISTIR), (iii) NO CUENTAN CON UN DICTAMEN SOBRE SU CALIDAD CREDITICIA Y NO SON COMPARABLES A UNA INVERSIÓN EN CUALQUIER INSTRUMENTO DE RENTA FIJA, (iv) NO SE DISPONE DE INFORMACIÓN QUE PERMITA HACER UNA EVALUACIÓN DE LAS INVERSIONES CON ANTERIORIDAD A LA REALIZACIÓN DE LA OFERTA PÚBLICA, Y (v) UNA VEZ HECHA LA INVERSIÓN, CUALQUIERA DE ESTAS NO SE HARÁ EN SOCIEDADES O ACTIVOS RESPECTO DE LOS CUALES EXISTA INFORMACIÓN PÚBLICA O QUE ESTÉ SUJETA A SUPERVISIÓN GUBERNAMENTAL.

EL FIDEICOMISO ES UN MECANISMO DE INVERSIÓN EN UN FONDO DE CAPITAL PRIVADO, SIN ANTECEDENTES OPERATIVOS QUE PUEDE NO ALCANZAR SUS OBJETIVOS DE INVERSIÓN. LOS CERTIFICADOS BURSÁTILES PODRÍAN NO TENER RENDIMIENTO ALGUNO E INCLUSIVE SER ESTE

**NEGATIVO. LOS TENEDORES PUEDEN PERDER LA TOTALIDAD DEL MONTO INVERTIDO.**

**LA PERSONA O GRUPO DE PERSONAS QUE PRETENDAN ADQUIRIR O ALCANZAR POR CUALQUIER MEDIO, DIRECTA O INDIRECTAMENTE, LA TITULARIDAD DEL 30% O MÁS DE LOS CERTIFICADOS BURSÁTILES EN CIRCULACIÓN CON POSTERIORIDAD A LA FECHA DE CIERRE, MEDIANTE UNA O VARIAS OPERACIONES DE CUALQUIER NATURALEZA, SIMULTÁNEAS O SUCESIVAS, EN CUALQUIER MOMENTO, REQUERIRÁN DE UNA AUTORIZACIÓN PREVIA POR PARTE DEL COMITÉ TÉCNICO PARA LLEVAR A CABO DICHA ADQUISICIÓN Y QUE ÉSTA SURTA PLENOS EFECTOS. DICHA RESTRICCIÓN PUDIERA DIFICULTAR LA TRANSMISIÓN DE LOS CERTIFICADOS BURSÁTILES POR PARTE DE LOS TENEDORES EN EL MERCADO SECUNDARIO.**

**EN LA FECHA DE LIQUIDACIÓN, LA SOCIEDAD CONTROLADORA PODRÁ NO HABERSE CONSTITUIDO POR NO TENER TODAVÍA NINGUNA INVERSIÓN PREVISTA. AÚN CUANDO EXISTEN TODOS LOS INCENTIVOS PARA QUE EL ADMINISTRADOR HAGA QUE EL FIDEICOMISO CONSTITUYA LA SOCIEDAD CONTROLADORA, ESTO PODRÍA NO SUCEDER, LO QUE TENDRÍA UN EFECTO ADVERSO EN EL DESARROLLO DE LAS ACTIVIDADES DEL FIDEICOMISO, EN LAS INVERSIONES QUE PRETENDEN REALIZARSE Y EN LOS RENDIMIENTOS QUE LOS TENEDORES PODRÍAN RECIBIR.**



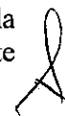
## 2. Destino de los Fondos

Los recursos que se obtengan de la colocación de los Certificados Bursátiles serán utilizados conforme a lo dispuesto en el Contrato de Fideicomiso.

El Contrato de Fideicomiso prevé que el Fiduciario recibirá en la Cuenta General los recursos derivados de la Emisión y los utilizará para:

- (i) pagar los Gastos de Emisión en la cantidad total de [\$91,158,598], o en su caso, reembolsar dichos gastos al Administrador de haber sido pagados por éste;
- (ii) constituir la Reserva de Gastos con la cantidad de \$100,000,000.00, transfiriendo dichos recursos a la Cuenta de Reserva de Gastos; y
- (iii) aplicar el remanente conforme a lo establecido en el Contrato de Fideicomiso, incluyendo la realización de Inversiones, el pago de Gastos de Mantenimiento y la Comisión de Desempeño.

A la fecha de este Prospecto, no se conoce el monto que será destinado a realizar cada Inversión ni tampoco el monto total que será aplicado a la realización de Inversiones o al pago de Gastos de Mantenimiento. La realización de Inversiones y los montos que deban aplicarse a las mismas dependerá de una variedad de factores que se describen en la sección "III. Estructura de la Operación -- 5. Plan de Negocios y Calendario de Inversiones y Desinversiones" de este Prospecto.



### 3. Plan de Distribución

La Emisión contempla que Merrill Lynch México, S.A. de C.V., Casa de Bolsa y Casa de Bolsa Credit Suisse (México), S.A. de C.V., Grupo Financiero Credit Suisse (México) actúen como intermediarios colocadores y ofrezcan los Certificados Bursátiles conforme a la modalidad de mejores esfuerzos, según se describe en el contrato de colocación suscrito respecto de la Emisión. Los Intermediarios Colocadores no contemplan celebrar contratos de sindicación u otros contratos similares con otras casas de bolsa para formar un sindicato para la colocación de los Certificados Bursátiles, pero no puede asegurarse que dichos contratos no se celebrarán.

En cuanto a su distribución, los Certificados Bursátiles serán colocados por los Intermediarios Colocadores de conformidad con un plan de distribución cuyo objetivo primordial será distribuir los Certificados entre inversionistas institucionales, enfocándose a sociedades de inversión especializadas en fondos para el retiro, fondos de pensiones gubernamentales y privados e instituciones de seguros. Sin perjuicio de lo anterior, los Certificados Bursátiles podrán ser adquiridos por personas físicas u otras morales, nacionales o extranjeros, cuyo régimen de inversión expresamente lo permita. Cualquier potencial inversionista participará en la colocación de los Certificados conforme al proceso que se describe en este Prospecto. Todos los posibles inversionistas que participen en dicho proceso participarán en igualdad de condiciones.

El Fiduciario, el Fideicomitente y el Administrador podrán, junto con los Intermediarios Colocadores realizar uno o varios encuentros bursátiles o entrevistas con inversionistas potenciales, contactar por vía telefónica a dichos inversionistas y, en algunos casos, sostener reuniones separadas con esos inversionistas para efectuar la colocación de los Certificados Bursátiles, en el entendido que el Prospecto será el único documento que podrá ser proporcionado por los Intermediarios Colocadores a los inversionistas.

Cualquier inversionista potencial que adquiera Certificados Bursátiles, ya sea en la colocación inicial de los Certificados o en el mercado secundario, deberá entregar al Fiduciario y al Administrador un tanto original firmado del reconocimiento de los riesgos asociados a los Certificados Bursátiles, en términos del Anexo 5 del presente Prospecto, mismo que sigue los lineamientos establecidos por el Anexo W de la Circular de Emisoras. Asimismo, cualquier inversionista potencial, como parte de su orden de colocación, será requerido a reconocer expresamente que los rendimientos esperados que se revelan en la sección "III. Estructura de la Operación – 5. Plan de Negocios y Calendario de Inversiones y Desinversiones" de este Prospecto, se revelan únicamente para efectos informativos, en cumplimiento a la Circular de Emisoras, que no hay certeza de que el Fideicomiso alcanzará dicho rendimiento, y de que no hay garantía alguna de que los Tenedores de los Certificados Bursátiles recibirán dicho rendimiento ni que recibirán Distribución alguna al amparo de los Certificados Bursátiles.

Para la formación de demanda y colocación de los Certificados Bursátiles, los Intermediarios Colocadores utilizarán los medios comunes para la recepción de órdenes de compra (incluyendo vía telefónica) a través de los cuales los inversionistas potenciales podrán presentar dichas órdenes de compra. Los Intermediarios Colocadores informarán a los inversionistas potenciales las características generales de los Certificados Bursátiles mediante la publicación de un aviso de oferta pública (el cual podrá omitir aquella información que no se conozca en esa fecha) a través de EMISNET, en la sección "Empresas Emisoras" en el apartado "Eventos Relevantes". En caso de oferta, será publicado con por lo menos un día de anticipación al día que se cierre el libro correspondiente a la emisión de los Certificados Bursátiles. La hora del cierre del libro sucederá a

las 17:00 horas del día de la fecha que se establece en la portada de este Prospecto bajo el apartado "Fecha de Cierre de Libro".

Para la asignación de los Certificados Bursátiles no existen montos mínimos ni máximos por inversionista, ni tampoco se tiene la intención de utilizar el método de asignación de valores de primero en tiempo primero en derecho. Los Intermediarios Colocadores llevarán a cabo la asignación de las posturas hasta que el monto de la Emisión quede agotado, pero en todo caso vigilando que se cumpla con la regulación aplicable. La Asignación de los Certificados Bursátiles se llevará a cabo a discreción del Emisor, para lo cual tomará en cuenta criterios como los siguientes: diversificación, búsqueda de inversionistas que ofrezcan comprar un mayor número de Certificados Bursátiles, entre otros.

A más tardar en la fecha en que los Certificados Bursátiles sean emitidos se publicará un aviso de colocación únicamente para fines informativos en relación a la oferta de los Certificados Bursátiles a través del EMISNET, y/o a través de algunos de los periódicos de mayor circulación.

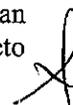
Ni Merrill Lynch México, S.A. de C.V., Casa de Bolsa ni Casa de Bolsa Credit Suisse (México), S.A. de C.V., Grupo Financiero Credit Suisse (México) prestan algún servicio financiero al Fiduciario en su carácter de fiduciario del Fideicomiso, salvo por los servicios prestados como intermediarios colocadores para la colocación de los Certificados Bursátiles, mismos que causarán comisiones y honorarios en términos de mercado. Dichos Intermediarios Colocadores y sus afiliadas mantienen y pueden continuar manteniendo relaciones de negocio con el Fiduciario, el Fideicomitente, el Administrador y sus respectivas afiliadas, y periódicamente pueden prestarles servicios financieros a cambio de una contraprestación en términos de mercado. Los Intermediarios Colocadores consideran que no tienen ningún conflicto de interés con el Fiduciario, el Fideicomitente, o el Administrador en relación con los servicios que han aceptado prestar para la colocación de los Certificados Bursátiles.

Ni el Fiduciario, ni el Fideicomitente, ni los Intermediarios Colocadores 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, del Fideicomitente o del Administrador pretenda adquirir los Certificados Bursátiles o si alguna persona pretende adquirir más del 5% de los mismos, salvo por ciertas sociedades de inversión especializadas en fondos para el retiro que podrán adquirir más del 5% de los Certificados. Sin embargo, los Intermediarios Colocadores, el Fiduciario, el Fideicomitente y el Administrador no pueden garantizar que cualquiera de dichas personas no adquirirá los Certificados Bursátiles o que una sola persona no adquirirá más del 5% de los Certificados Bursátiles.

Adicionalmente, los Intermediarios Colocadores no han enfocado sus esfuerzos en colocar los Certificados Bursátiles entre personas integrantes del mismo Grupo Empresarial (según dicho término se define en la LMV) al que pertenecen dichos Intermediarios Colocadores. En el caso que alguna persona integrante del Grupo Empresarial pretenda adquirir Certificados Bursátiles, dicha persona participará en el proceso de colocación en igualdad de condiciones con los demás inversionistas potenciales. No obstante lo anterior, no se ha colocado Certificado Bursátil alguno con personas del mismo Grupo Empresarial que el de cada uno de los Intermediarios Colocadores.

La distribución de los Certificados Bursátiles se llevará a cabo de conformidad con los términos del Contrato de Colocación. Merrill será el intermediario colocador que concentrará las posturas de compra, efectuará la operación de registro y hará la liquidación de los Certificados Bursátiles. A

Los Intermediarios Colocadores, en sus esfuerzos de venta de los Certificados Bursátiles, no han distribuido a potenciales inversionistas información distinta la contenida en el presente Prospecto y sus anexos, o aquella que ha sido presentada a la CNBV.



#### 4. Gastos Relacionados con la Oferta

Los Gastos de Emisión se detallan a continuación. Salvo por el concepto mencionado en el punto 4 de la tabla siguiente, los montos descritos a continuación no incluyen el impuesto al valor agregado correspondiente:

##### Gastos de Emisión:

1. Derechos por estudio y trámite de la CNBV	\$ 15,708
2. Pago de derechos de inscripción en el RNV	\$ 1,915,830
3. Comisión por estructuración y colocación	\$ 43,790,400
4. Listado en la BMV	\$ 116,000
5. Honorarios asesores legales	\$ 5,513,035
7. Honorarios asesores fiscales	\$ 1,300,000
9. Honorarios fiduciario	\$ 120,000
10. Honorarios representate común	\$ 240,000
11. Otros asesores	\$ 2,508,090
<b>Total</b>	<b>\$ 55,519,063</b>
Emisión	\$ 2,736,900,000
Gastos de emisión	\$ 55,519,063
<b>Recursos netos de la emisión</b>	<b>\$ 2,681,380,937</b>

Todos los Gastos de Emisión antes mencionados serán pagados por el Fideicomiso o reembolsados al Administrador por el Fideicomiso con los recursos provenientes de la Emisión, en la medida en que el Administrador haya pagado dichos gastos.

## 5. Funciones del Representante Común

Para representar al conjunto de Tenedores de los Certificados, se designa a Deutsche Bank México, S.A., Institución de Banca Múltiple conforme al certificado global que ampara los Certificados.

Sujeto a lo dispuesto por el artículo 68 de la LMV, el Representante Común tendrá, en el ejercicio de su encargo, los derechos y obligaciones que se contemplan en la LMV y la LGTOC, en los Certificados Bursátiles y en el Contrato de Fideicomiso. Para todo aquello no expresamente previsto en los Certificados Bursátiles, en el Fideicomiso, en los demás Documentos de la Operación, o en la LMV y en la LGTOC, el Representante Común actuará de conformidad con las instrucciones de la mayoría de los Tenedores de los Certificados Bursátiles. El Representante Común tendrá, entre otros, los siguientes derechos y obligaciones para con los Tenedores de los Certificados Bursátiles en su conjunto:

1. suscribir los Certificados Bursátiles, habiendo verificado que cumplan con todas las disposiciones legales aplicables;
2. verificar la constitución del Fideicomiso;
3. verificar la existencia del Patrimonio del Fideicomiso;
4. verificar el debido cumplimiento del destino de los fondos autorizado por la CNBV respecto de las transacciones que se contemplan en los Documentos de la Operación;
5. verificar el debido cumplimiento de las obligaciones del Fiduciario y del Administrador conforme al Fideicomiso, y de cualquier otra persona en términos de los contratos, convenios, instrumentos y cualesquiera otros documentos que deben ser celebrados para cumplir con los fines del Fideicomiso, con base en la información que reciba o que esté a su disposición.;
6. notificar a la CNBV, la BMV e Indeval respecto de cualquier retraso de relevancia del Fiduciario en el cumplimiento de sus obligaciones de pago, especialmente aquellas que requieran realizar alguna Distribución;
7. convocar y presidir las Asambleas de Tenedores de los Certificados Bursátiles;
8. firmar, en representación de los Tenedores de los Certificados Bursátiles, los documentos y contratos que se celebrarán con el Fiduciario en relación con el Fideicomiso y los Certificados Bursátiles y los Documentos de la Operación en los que sea parte;
9. ejercer todas las acciones necesarias a efecto de salvaguardar los derechos de los Tenedores de Certificados Bursátiles en su conjunto, en términos del Fideicomiso, los Documentos de la Operación y la legislación aplicable, incluyendo respecto de eventos que podrían ser perjudiciales a los Tenedores;
10. publicar avisos de pago a los Tenedores de Certificados Bursátiles e informar a Indeval y a la BMV, con por los menos 2 (dos) Días Hábiles de anticipación, respecto de cualquier Distribución o Devolución que deba hacerse a los Tenedores de Certificados Bursátiles;

- 11 actuar como intermediario entre los Tenedores y el Fiduciario, en representación de los Tenedores de Certificados Bursátiles, en relación con cualquier cantidad pagadera respecto de los Certificados Bursátiles y para cualesquiera otros asuntos que se requieran;
- 12 ejercer sus derechos y cumplir con sus obligaciones establecidas en los Certificados Bursátiles, en el Contrato de Fideicomiso y en los demás Documentos de la Operación de los que sea parte;
- 13 solicitar del Fiduciario y del Administrador, por escrito, la información y documentación en su posesión y que sea necesaria para el cumplimiento de sus funciones y deberes conforme al Contrato de Fideicomiso y en general, en relación con los Documentos de la Operación y las transacciones contempladas en los mismos, en el entendido que el Fiduciario y el Administrador proporcionarán la información y documentación relacionada con el Contrato de Fideicomiso y con los Certificados Bursátiles que les sea razonablemente requerida por el Representante Común, en todos los casos dentro de un plazo que no excederá de 10 (diez) Días Hábiles, salvo en los casos urgentes a juicio del Representante Común, en los que se pondrá a disposición del Representante Común inmediatamente la información disponible;
- 14 proporcionar a cualquier Tenedor de Certificados Bursátiles que lo solicite expresamente y por escrito, las copias de los reportes que le hayan sido entregados al Representante Común por el Fiduciario y el Administrador, con cargo al Tenedor de que se trate;
- 15 rendir cuentas de su administración, cuando le sea solicitado expresamente y por escrito por cualquiera de los Tenedores o al momento de concluir su encargo; y
- 16 en general, llevar a cabo todos los actos y ejercer las facultades y cumplir con las obligaciones que le correspondan de conformidad con la LGTOC, la LMV y las disposiciones aplicables emitidas por la CNBV y los sanos usos y prácticas bursátiles.

Todos y cada uno de los actos que lleve a cabo el Representante Común en nombre o por cuenta de los Tenedores de los Certificados Bursátiles de conformidad con los términos establecidos en el Contrato de Fideicomiso, los Certificados Bursátiles y los Documentos de la Operación, o la legislación aplicable, serán obligatorios para todos los Tenedores de los Certificados Bursátiles y se considerarán como aceptados por los mismos.

El Representante Común podrá ser removido por acuerdo de la Asamblea de Tenedores de los Certificados Bursátiles mediante el voto favorable de los Tenedores que representen por lo menos el 66% de los Certificados, en el entendido que dicha remoción sólo tendrá efectos a partir de la fecha en que un representante común sustituto haya sido designado, y el representante común sustituto haya aceptado y tomado posesión de su cargo (considerándose como "Representante Común" a partir de dicho momento).

Las obligaciones del Representante Común terminarán una vez que los Certificados Bursátiles hayan sido pagados en su totalidad.

El Representante Común no estará obligado a erogar ningún tipo de gasto o cantidad alguna a cargo de su propio patrimonio para llevar a cabo los actos y funciones que pueda o deba llevar a cabo conforme al Contrato de Fideicomiso y al resto de los Documentos de la Operación, y tendrá derecho a que el Fiduciario le reembolse los gastos en los que hubiere incurrido, para el

desempeño de su encargo.

El Representante Común no forma parte del Comité Técnico, no tiene derecho a designar a un miembro del Comité Técnico y no tiene derecho a asistir o a recibir notificaciones de las sesiones del Comité Técnico.

A handwritten signature in black ink, consisting of a stylized capital letter 'A' with a long, sweeping tail that loops back to the top of the letter.

## 6. Asambleas de Tenedores

Los Tenedores de los Certificados Bursátiles podrán reunirse en Asamblea conforme a las siguientes reglas para tratar temas relacionados con los Certificados Bursátiles.

1. Las Asambleas de Tenedores representarán al conjunto de éstos y se regirán por las disposiciones de los Certificados Bursátiles y de la LGTOC, siendo válidas sus resoluciones respecto de todos los Tenedores de Certificados Bursátiles, aún respecto de los ausentes y disidentes.
2. Los Tenedores de Certificados Bursátiles se reunirán cada vez que sean convocados por el Representante Común.
3. Los Tenedores de Certificados Bursátiles que en lo individual o conjuntamente representen un 10% (diez por ciento) de los Certificados Bursátiles en circulación y el Administrador, tendrán el derecho de solicitar al Representante Común que convoque una Asamblea de Tenedores, especificando en su petición los puntos que deberán tratarse en la Asamblea de Tenedores de que se trate, así como el lugar y hora en que deberá celebrarse dicha Asamblea. El Representante Común deberá emitir la convocatoria, y tomar todas las medidas adicionales necesarias, para que la Asamblea de Tenedores se reúna dentro del término de 15 (quince) Días Hábiles contados a partir de la fecha en que reciba la solicitud. Si el Representante Común no cumpliera con esta obligación, el juez de primera instancia del domicilio del Fiduciario, a petición de los Tenedores de Certificados Bursátiles correspondientes o del Administrador, deberá emitir la convocatoria.
4. Los Tenedores de Certificados Bursátiles que en lo individual o en su conjunto representen un 10% (diez por ciento) de los Certificados Bursátiles en circulación, tendrán el derecho de solicitar al Representante Común que una Asamblea de Tenedores sea aplazada 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.
5. Las convocatorias para las Asambleas de Tenedores se publicarán una vez, por lo menos, en alguno de los periódicos de mayor circulación a nivel nacional y se entregarán al Fiduciario y al Administrador, con un mínimo de 10 (diez) días naturales de anticipación a la fecha en que la Asamblea de Tenedores deba reunirse. En la convocatoria respectiva se incluirán los puntos que deberán tratarse en la Asamblea de Tenedores.
6. Salvo por las Asambleas de Tenedores que se reúnan para tratar los puntos descritos en los subincisos (7) y (8) siguientes, para que se considere válidamente instalada una Asamblea de Tenedores (en virtud de primera o ulterior convocatoria), se requerirá que estén debidamente representados los Tenedores de Certificados Bursátiles que representen la mayoría de los Certificados Bursátiles en circulación (50% (cincuenta por ciento) de los Certificados Bursátiles más 1 (uno)), para que haya quórum y las resoluciones deberán ser adoptadas por los Tenedores de la mayoría de los Certificados Bursátiles presentes. Para que se considere válidamente instalada una Asamblea de Tenedores que se reúna para tratar los puntos descritos en los subincisos (7)(ii) y (7)(v) siguientes, se requerirá que estén debidamente representados por lo menos los Tenedores de Certificados Bursátiles que representen el 66% (sesenta y seis por ciento) de los

Certificados Bursátiles en circulación para que haya quórum. En el caso de una Asamblea de Tenedores que se reúna para tratar los puntos descritos en los subincisos (7)(i), (7)(iii), (7)(iv), (7)(vi) y (7)(vii) siguientes, se requerirá que estén debidamente representados por lo menos los Tenedores de Certificados Bursátiles que representen el 75% (setenta y cinco por ciento) de los Certificados Bursátiles en circulación para que haya quórum. En el caso de las Asambleas de Tenedores que se reúnan para tratar los puntos descritos en el inciso (8) siguiente, se requerirá que estén debidamente representados por lo menos los Tenedores de Certificados Bursátiles que representen el 90% (noventa por ciento) de los Certificados Bursátiles en circulación para que haya quórum.

7. Se requiere el voto favorable de los Tenedores de Certificados Bursátiles que representen por lo menos el 66% (sesenta y seis por ciento) de los Certificados Bursátiles en circulación, para aprobar cualquiera de los siguientes asuntos:

- (i) acordar la revocación de la designación del Fiduciario y el nombramiento, a propuesta del Administrador, del nuevo Fiduciario;
- (ii) la remoción del Administrador y la designación de un Administrador Sustituto, en el supuesto de una remoción con causa, conforme a lo previsto en el Contrato de Administración;
- (iii) la cancelación del listado de los Certificados Bursátiles en la BMV o la cancelación de la inscripción de los Certificados Bursátiles en el RNV;
- (iv) aprobar, a propuesta exclusiva del Administrador, la extensión de la Fecha de Vencimiento Final a aquellas fechas que sean 1 (uno) o 2 (dos) años calendario posteriores a la Fecha de Vencimiento Final. Cualquier extensión a la Fecha de Vencimiento Final deberá ser propuesta por el Administrador y aprobada por la Asamblea de Tenedores con por lo menos 15 (quince) Días Hábiles de anticipación a la Fecha de Vencimiento Final entonces vigente. El Fiduciario habiendo recibido de la Asamblea de Tenedores dichas resoluciones, deberá notificar dicha extensión a través de EMISNET y, en caso de ser aplicable, deberá realizar aquellos trámites correspondientes para obtener la actualización de los Certificados Bursátiles con el RNV;
- (v) la terminación de la vigencia del Período de Inversión, como consecuencia de la remoción del Administrador, en términos del Contrato de Administración;
- (vi) cualquier modificación a los términos o condiciones de los Certificados Bursátiles, el Contrato de Fideicomiso o los demás Documentos de la Operación, que requieran la aprobación de los Tenedores, en el entendido que cualquiera de dichas modificaciones deberán ser suscritas por las partes correspondientes, conforme a los términos del documento de que se trate; y
- (vii) acordar la revocación de la designación del Represente Común y el nombramiento, a propuesta del Administrador, del nuevo Representante Común; en el entendido que los Tenedores podrán designar a un Representante Común distinto al propuesto por el Administrador si así lo consideran conveniente conforme a los términos del Contrato de Fideicomiso.

8. Se requiere el voto favorable de los Tenedores de Certificados Bursátiles que representen por lo menos el 90% (noventa por ciento) de los Certificados Bursátiles en circulación, para aprobar cualquiera de los siguientes asuntos:
- (i) la modificación de la Cláusula Décima Quinta, inciso (e) del Contrato de Fideicomiso;
  - (ii) la remoción del Administrador y el nombramiento de un Administrador Sustituto, en el supuesto de una remoción sin causa, conforme a lo previsto en el Contrato de Administración;
  - (iii) previo consentimiento por escrito del Administrador, acordar una modificación (A) al precio al cual los Certificados Bursátiles pueden ser amortizados, (B) a las disposiciones del Contrato de Fideicomiso relativas a la prelación en la distribución de los recursos que se obtengan de la venta del Patrimonio del Fideicomiso, o (C) el lugar de pago o la moneda en la que los Certificados sean pagados;
  - (iv) aprobar la remoción de la totalidad de los miembros del Comité Técnico en el supuesto previsto en la Cláusula Vigésima Cuarta, inciso (e) del Contrato de Fideicomiso;
  - (v) aprobar una modificación al presente subinciso (8), del inciso (a), de la Cláusula Vigésima Tercera del Contrato de Fideicomiso;
  - (vi) aprobar que el Fideicomiso deje de realizar Inversiones, de manera preponderante, en Proyectos de Infraestructura o se modifique la definición de “Proyectos de Infraestructura”; y
  - (vii) aprobar que se modifique la definición de “Criterios de Inversión y Requisitos de Desinversión”.
9. La Asamblea de Tenedores de Certificados Bursátiles deberá reunirse para, en su caso, aprobar las potenciales Inversiones que pretendan realizarse exclusivamente cuando representen 20% (veinte por ciento) del Patrimonio del Fideicomiso, con base en la información financiera del Fideicomiso revelada respecto del trimestre anterior, con independencia de que dichas Inversiones se lleven a cabo 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.
10. Para asistir a una Asamblea de Tenedores, los Tenedores de Certificados Bursátiles depositarán las constancias de depósito que expida el Indeval y el listado de Tenedores de Certificados Bursátiles que a tal efecto expida la casa de bolsa o custodio correspondiente, de ser el caso, respecto de los Certificados Bursátiles de los cuales dichos Tenedores sean titulares, con el Representante Común en el lugar que indique el Representante Común, en la convocatoria o en cualquier otra comunicación, a más tardar el Día Hábil previo a la fecha en que la Asamblea de Tenedores deba celebrarse. Los Tenedores de Certificados Bursátiles podrán hacerse representar en la Asamblea de Tenedores por un apoderado, acreditado con carta poder o por cualquier otro medio

permitido conforme a la legislación común.

- 11 De cada Asamblea de Tenedores se levantará acta suscrita por quienes hayan fungido como presidente y secretario de la Asamblea de Tenedores. Al acta se agregará la lista de asistencia, firmada por los Tenedores de Certificados Bursátiles presentes en la Asamblea y por los escrutadores. Las actas, así como los certificados, registros contables y demás información en relación con las Asambleas de Tenedores de Certificados Bursátiles o la actuación del Representante Común, serán conservados por éste y podrán, periódicamente, ser consultadas por los Tenedores de Certificados Bursátiles y por el Administrador; los Tenedores tendrán derecho a solicitarle al Representante Común, a costa del Tenedor de que se trate, que les expida copias certificadas de dichos documentos. El Fiduciario tendrá derecho de solicitar y recibir del Representante Común una copia de las constancias de depósito emitidas por Indeval, la lista de Tenedores de Certificados Bursátiles emitida para dichos efectos por las casas de bolsa o custodios correspondientes, de ser el caso, respecto de los Certificados de los cuales dichos Tenedores de Certificados Bursátiles sean titulares, y una copia de todas las actas levantadas respecto de todas y cada una de las Asambleas de Tenedores de Certificados Bursátiles. Así mismo, el Fiduciario tendrá la obligación de entregarle una copia de dicha documentación al Administrador.
- 12 Para efectos de calcular el quórum de asistencia a las Asambleas de Tenedores de Certificados Bursátiles, se tomará como base el número de Certificados Bursátiles en circulación y su valor nominal. Los Tenedores de Certificados Bursátiles tendrán derecho a 1 (un) voto por cada Certificado Bursátil que posean.
- 13 La Asamblea de Tenedores de Certificados Bursátiles será presidida por el Representante Común, a través de uno de sus representantes.
- 14 No obstante lo previsto en las disposiciones anteriores, las resoluciones tomadas fuera de Asamblea de Tenedores por unanimidad de los Tenedores de Certificados Bursátiles que representen la totalidad de los Certificados Bursátiles en circulación, tendrán la misma validez que si hubieren sido adoptadas reunidos en Asamblea de Tenedores, siempre que se confirmen por escrito, en el entendido que el Representante Común estará obligado a verificar la tenencia de Certificados Bursátiles de cada Tenedor y las facultades de sus apoderados con la documentación y elementos previstos en el subinciso (10) anterior o en la legislación aplicable.
- 15 Los Tenedores de Certificados Bursátiles que en lo individual o en conjunto, tengan el 20% (veinte por ciento) de los Certificados Bursátiles en circulación, tendrán el derecho de oponerse judicialmente a las resoluciones de las Asambleas de Tenedores de Certificados Bursátiles, conforme a los términos de la legislación aplicable.
- 16 La información y documentos relacionados con el orden del día de la Asamblea de Tenedores de Certificados Bursátiles deberá estar disponible en las oficinas del Representante Común y del Fiduciario para su revisión por parte de los Tenedores de Certificados Bursátiles, con por lo menos 3 (tres) Días Hábiles de anticipación a dicha Asamblea, estando obligado el Representante Común a entregar al Fiduciario toda aquella información que tenga en su posesión para tales efectos y que éste lo solicite. 

Ninguna de las disposiciones contenidas en el Contrato de Fideicomiso limitará o afectará los derechos que, en su caso, tuvieren los Tenedores de Certificados Bursátiles de conformidad con el artículo 223 de la LGTOC.

De conformidad con la Circular de Emisoras, los Tenedores de Certificados Bursátiles podrán celebrar cualquier clase de convenios para el ejercicio del voto en Asambleas de Tenedores de Certificados Bursátiles. La celebración de cualquiera de dichos convenios y sus características deberán de ser notificados al Fiduciario y al Administrador por los Tenedores de Certificados Bursátiles dentro de los 5 (cinco) Días Hábiles siguientes al de la celebración del convenio que corresponda, para que sean revelados por el Fiduciario al público inversionista a través de la BMV y EMISNET, así como para que se difunda su existencia en el reporte anual del Fideicomiso.

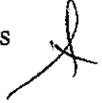
La Asamblea de Tenedores únicamente tendrá las facultades previstas en el Contrato de Fideicomiso y en los Certificados, y las que le otorgue la legislación aplicable. La Asamblea de Tenedores no podrá rechazar, modificar, dar por terminados, suspender o rescindir, de cualquier forma, los actos o resoluciones del Comité Técnico o del Administrador que se lleven a cabo o adopten en los términos del Contrato de Fideicomiso o cualquier otro Documento de la Operación.



**7. Título que ampara los Certificados Bursátiles y depósito en el Indeval**

Conforme a lo establecido en el artículo 282 y demás artículos de la LMV, el título global que ampara la totalidad de los Certificados será depositado en el Indeval, por lo que los Tenedores acreditarán sus derechos de acuerdo a lo dispuesto dicha ley.

Las transferencias de los Certificado Bursátiles se efectuarán mediante cargos y abonos en las cuentas de Indeval.



## **8. Nombres de las Personas con Participación Relevante en la Oferta**

Las personas que se señalan a continuación, con el carácter que se indica, participaron en la asesoría y consultoría, o con otra función (según se describe más adelante), relacionadas con la Emisión de los Certificados Bursátiles que se describe en el presente Prospecto.

The Bank of New York Mellon, S.A., Institución de Banca Múltiple, como fiduciario del Fideicomiso.

Infraestructura Institucional, S. de R.L. de C.V., como Fideicomitente y Administrador del Fideicomiso.

Deutsche Bank México, S.A., Institución de Banca Múltiple, como Representante Común de los Tenedores de los Certificados Bursátiles.

PricewaterhouseCoopers, S.C., como Auditor Externo del Fideicomiso.

Merril Lynch México, S.A. de C.V., Casa de Bolsa, como intermediario colocador de los Certificados Bursátiles.

Casa de Bolsa Credit Suisse (México), S.A. de C.V., Grupo Financiero Credit Suisse (México), como intermediario colocador de los Certificados Bursátiles.

Muñoz Manzo y Ocampo, S.C., como asesor fiscal del Fideicomitente.

Ritch Mueller, S.C., como asesores legales externos del Fideicomitente y Administrador.

Mijares, Angoitia, Cortés y Fuentes, S.C., como asesores legales externos de los Intermediarios Colocadores.

Ninguna de las personas señaladas anteriormente participa en el capital social del Fiduciario o de sus subsidiarias, ni tienen un interés económico directo o indirecto en el mismo.

José María Zertuche Treviño, es la persona encargada de las relaciones con los Tenedores de los Certificados Bursátiles por parte de I<sup>2</sup> y podrá ser contactada en las oficinas ubicadas en Antara Polanco, Torre Paseo, Av. Ejército Nacional No. 843-B, Piso 3, Ala B, Col. Granada, C.P. 11520 México, D.F., o al teléfono (55) 5350-4480, o a través del correo electrónico [jmzertuche@icuada.com](mailto:jmzertuche@icuada.com). Asimismo, Mónica Jiménez Labora Sarabia es la persona encargada de las relaciones con los Tenedores de los Certificados Bursátiles por parte del Fiduciario y podrá ser contactada en las oficinas ubicadas en Paseo de la Reforma No. 115, Piso 23, Col. Lomas de Chapultepec, México, D.F., o al teléfono (55) 5063-3928.

### **III. ESTRUCTURA DE LA OPERACIÓN**

#### **1. Descripción General**

##### *El Fideicomiso y la Estructura de las Inversiones*

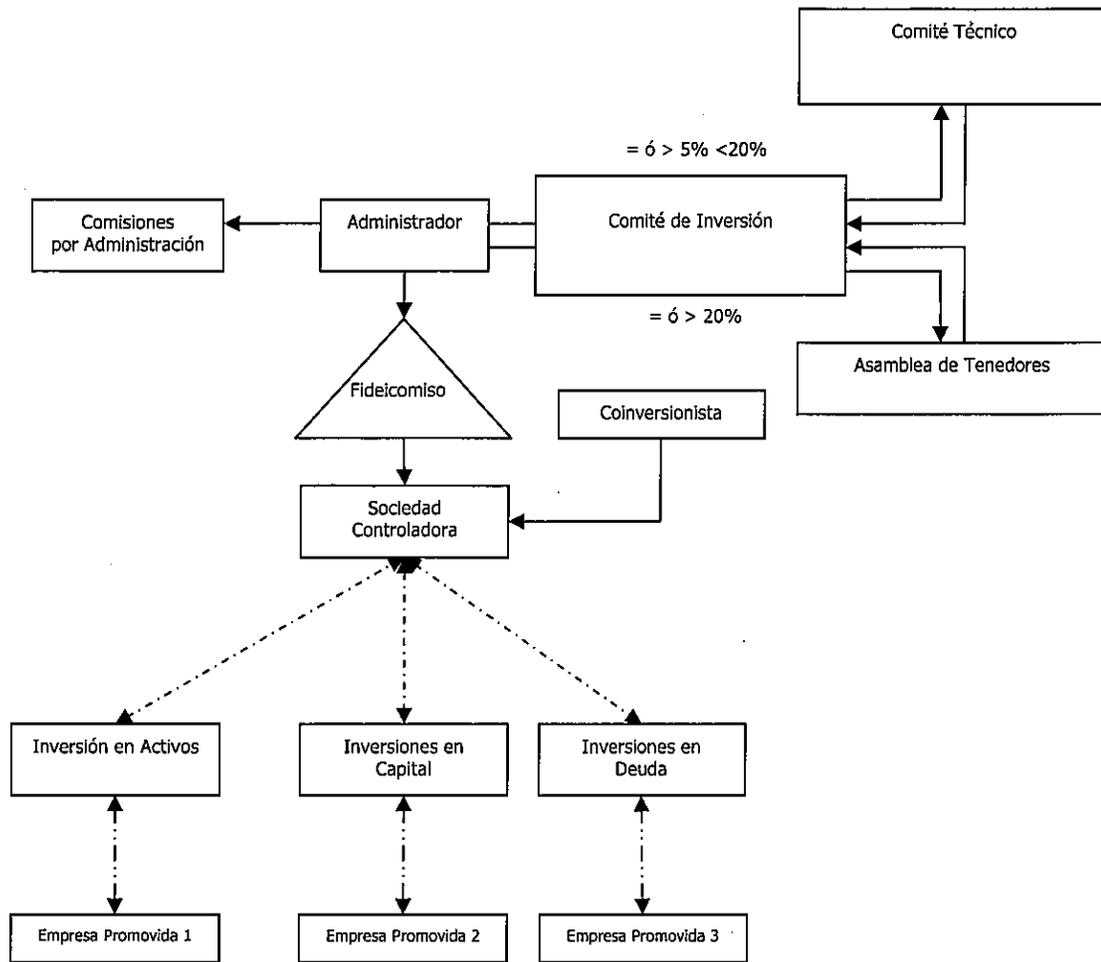
El Fideicomiso es un fondo de inversión de capital privado cuyo objetivo es invertir mediante la adquisición o desarrollo de un portafolio diversificado de Activos de Infraestructura ubicados en México y cuyo objetivo se logrará mediante la realización de Inversiones en Capital, Inversiones en Activos e Inversiones en Deuda. Al ser un fondo de inversión de capital privado, el Fideicomiso tendrá como finalidad principal, una vez que las Inversiones hayan madurado, distribuir los flujos procedentes de dichas Inversiones y eventualmente desinvertir las mismas, generando rendimientos para ser entregados a los Tenedores en forma de Distribuciones o de cualquier otra forma prevista en el Fideicomiso. No se puede garantizar que los montos invertidos no se perderán o que efectivamente se generarán. El Fideicomiso, a efecto de implementar dichos objetivos, contratará al Administrador quien estará encargado, entre otras tareas, de identificar, analizar, negociar y completar las Inversiones, supervisar y administrar las Inversiones e identificar, negociar y completar las Desinversiones.

El Fideicomiso captará recursos de los Tenedores como resultado de la Emisión. Los recursos captados por el Fideicomiso se destinarán, de manera principal, a realizar las Inversiones, pudiendo hacerse Inversiones Permitidas en tanto no se lleven a cabo tales Inversiones. La administración de dichos recursos será encargada al Administrador, en conjunto con el Fiduciario de conformidad con las reglas previstas en el Contrato de Fideicomiso.

El Fideicomiso junto con el Coinversionista, en la proporción al Compromiso de Coinversión, serán los accionistas de la Sociedad Controladora, una sociedad de propósito específico cuyo objeto principal consistirá en (i) recibir del Fideicomiso los montos invertibles respecto de cada Inversión en forma del Préstamo Sociedad Controladora, suscripción y pago de aumentos de capital y/o aportaciones para futuros aumentos de capital, (ii) canalizar dichos montos a la realización de las Inversiones mediante la adquisición de los Títulos de Capital de las Empresas Promovidas y los Activos, y/o el otorgamiento de préstamos a las Empresas Promovidas, (iii) recibir rendimientos de las Empresas Promovidas, los Activos y las Inversiones en Deuda (ya sea en concepto de ganancias de capital, enajenación de activos, dividendos, pagos de principal e intereses, entre otros), (iv) distribuir ingresos al Fideicomiso como pago de principal e intereses del Préstamo Controladora o dividendos, y (v) ejercer sus demás derechos como accionista o socio de las Empresas Promovidas, propietario de los Activos o tenedor de Inversiones en Deuda.

El Fiduciario ha suscrito el Convenio de Coinversión con el Coinversionista. Conforme a dicho convenio, el Coinversionista se ha obligado a invertir conjuntamente con el Fideicomiso, una cantidad que represente el 5% del Monto Invertido por el Fideicomiso, así como el 5% de los Gastos de Inversión. Las principales características de dicho Convenio de Coinversión se describen en la sección "III. Descripción de la Operación – 3. Los Documentos de la Operación – Contrato de Coinversión" del presente Prospecto.

A continuación se presenta un esquema que muestra la estructura del Fideicomiso y la forma en que se pretende se realicen las Inversiones.



Fuente: Merrill Lynch México, S.A. de C.V., Casa de Bolsa

### *Objetivo Principal de Inversión*

La finalidad principal del Fideicomiso es realizar inversiones en un portafolio de Activos de Infraestructura ubicados en México mediante la realización de Inversiones en Capital, Inversiones en Activos e Inversiones en Deuda.

A pesar de que el Administrador contará con la flexibilidad para realizar inversiones en Activos de Infraestructura, el Administrador considera, entre sus estrategias principales, buscar realizar inversiones en Activos de Infraestructura que cumplan con objetivos tales como los siguientes, mismos que se mencionan de forma ejemplificativa:

- Cumplan, a juicio del Administrador, con la definición de Proyectos de Infraestructura;
- Generen flujos de efectivo predecibles a largo plazo; y
- Muestren ventajas competitivas sustentables con características tales como, entre otras:

- demanda inelástica;
- alta calidad crediticia de las contrapartes y/o las estructuras;
- flujo de ingresos regulado o contratado significativamente; y
- competencia limitada; y

### *Tipos de Inversiones*

El Fideicomiso podrá invertir en 3 categorías de Inversiones.

- Inversiones en Capital;
- Inversiones en Activos; e
- Inversiones en Deuda.

Un resumen de la experiencia del Grupo Black Creek en inversiones de capital, activos y deuda se incluye en la sección “V. El Fideicomitente y El Administrador – 7. Experiencia previa de Grupo Black Creek, Grupo MRP y sus Principales Funcionarios” del presente Prospecto.

### *Inversiones en Capital*

Las Inversiones en Capital consisten en adquirir participaciones en el capital social en Empresas Promovidas. Dichas participaciones podrán ser totalitarias, o podrán constituir Inversiones Mayoritarias o Inversiones Minoritarias. Las participaciones estarán representadas por los Títulos de Capital de las Empresas Promovidas. Las Inversiones se podrán realizar ya sea a través de aumentos de capital y/o adquisiciones de participaciones de parte de accionistas o socios existentes, y/o mediante aportaciones para futuros aumentos de capital capitalizables.

### *Inversiones en Activos*

Las Inversiones en Activos se podrán estructurar mediante la adquisición directa o indirecta de Activos por la Sociedad Controladora, o mediante la adquisición de Títulos de Capital de Empresas Promovidas que adquieran dichos Activos para el desarrollo de Proyectos de Infraestructura. Se contempla que dichos Activos puedan incluir, entre otros:

- Activos intangibles como derechos sobre concesiones para la explotación de bienes del dominio público o derivados de contratos de prestación de servicios públicos;
- activos inmobiliarios que sean utilizados para el desarrollo de Proyectos de Infraestructura (incluyendo predios y derechos de vía, entre otros);
- activos crediticios (cuentas por cobrar derivadas de la prestación de servicios públicos concesionados o de otros servicios, entre otros); y
- derechos fiduciarios o contractuales.



### *Inversiones en Deuda*

El Fideicomiso podrá realizar Inversiones en Deuda. Las Inversiones en Deuda las realizará el Fideicomiso directamente a la Sociedad Controladora para que ésta a su vez otorgue préstamos a las Empresas Promovidas. El monto de las Inversiones en Deuda no deberá de exceder del 80% del valor total del Proyecto de Infraestructura de que se trate, sin que dicho límite sea aplicable al Préstamo Sociedad Controladora. Dichas Inversiones en Deuda pueden consistir, entre otras, en operaciones de financiamiento tradicional, con o sin garantía real o personal, y en operaciones de deuda estructurada o deuda subordinada, convertible o canjeable.

### *Criterios de Inversión*

El Administrador únicamente podrá instruir al Fiduciario o recomendar al Comité Técnico la realización de Inversiones que cumplan con los Criterios de Inversión que se describen a continuación. En la medida que dichos Criterios de Inversión contengan algún elemento subjetivo, su valoración será a cargo del Administrador, dando el Administrador a conocer dicho criterio a los Tenedores, previamente.

Las Inversiones estarán sujetas a los siguientes Criterios de Inversión:

- las inversiones deberán ser únicamente destinadas a Proyectos de Infraestructura;
- cada Inversión en lo individual, no podrá exceder del 20% del Patrimonio del Fideicomiso, salvo por aprobación del Comité de Inversión; y

### *Tamaño Objetivo de Inversiones*

El Administrador, al instruir o recomendar la realización de Inversiones privilegiará la realización de Inversiones por montos que se ubiquen entre los \$350 millones y \$650 millones. Se estima que, considerando dicho tamaño de Inversión, el Fideicomiso podría contar con alrededor de 6 a 12 Inversiones al concluir el Periodo de Inversión suponiendo la utilización de la totalidad del Monto Total Invertible. Sin perjuicio de lo anterior, el Administrador podría, en caso de que lo considere conveniente, instruir o recomendar, según sea aplicable, la realización de Inversiones por montos hasta de un mínimo de \$100 millones y un máximo de \$800 millones.

### *Criterios y Requisitos de Diversificación de Inversiones*

El Contrato de Fideicomiso contempla que no más del 20% del Monto Total Invertible podrá destinarse a una sola Inversión.

### *La aplicación de los recursos derivados de la Emisión – El Proceso de Inversión*

Los recursos netos derivados de la Emisión serán depositados en la Cuenta General del Fideicomiso. El Fiduciario segregará, de dichos recursos, las cantidades que le indique el Administrador para constituir la Reserva de Gastos. La Reserva de Gastos se utilizará para pagar, inicialmente los Gastos de Emisión y, periódicamente, para pagar los Gastos de Mantenimiento y la Comisión Anual.

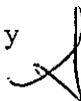
Los recursos que se mantengan en la Cuenta General que no se encuentren separados como parte de la Reserva de Gastos, se invertirán en Inversiones Permitidas conforme a las instrucciones del Administrador y conforme se establece en el Fideicomiso, hasta en tanto dichos recursos sean

transferidos a la Cuenta de Inversiones del Fideicomiso para su uso respecto de una Inversión. Las Ganancias que resulten de las Inversiones Permitidas efectuadas con dichos recursos se distribuirán trimestralmente a los Tenedores de los Certificados mientras no se transfieran a la Cuenta de Inversiones del Fideicomiso.

Una vez que el Administrador haya identificado una oportunidad de inversión, procederá a realizar el análisis de dicha oportunidad de inversión de conformidad con sus procedimientos de inversión que se describen a detalle en la sección “V. El Fideicomitente y El Administrador - 6. Proceso y Estrategia de Inversión y Criterios de Selección de Proyectos” del presente Prospecto. A efecto de realizar una Inversión, la misma deberá de ser aprobada por el Comité de Inversión del Administrador, y en caso de ser necesario, por el Comité Técnico o la Asamblea de Tenedores conforme a lo descrito en las secciones “III. Descripción de la Estructura – 1. Descripción General – Asamblea de Tenedores” y “III. Descripción de la Estructura – 1. Descripción General – Comité Técnico” del presente Prospecto.

Una vez aprobada una Inversión y previo al desembolso de recursos por parte del Fiduciario, la Sociedad Controladora y/o el Fiduciario suscribirán los instrumentos de inversión respectivos, pudiendo estos consistir en Inversiones en Activos. La naturaleza de dichos instrumentos dependerá del tipo de Inversión, de las características de la contraparte o contrapartes, de las particularidades de la propia Inversión, entre otros factores. Dependiendo del tipo de Inversión, dichos instrumentos podrán consistir, entre otros, en los siguientes:

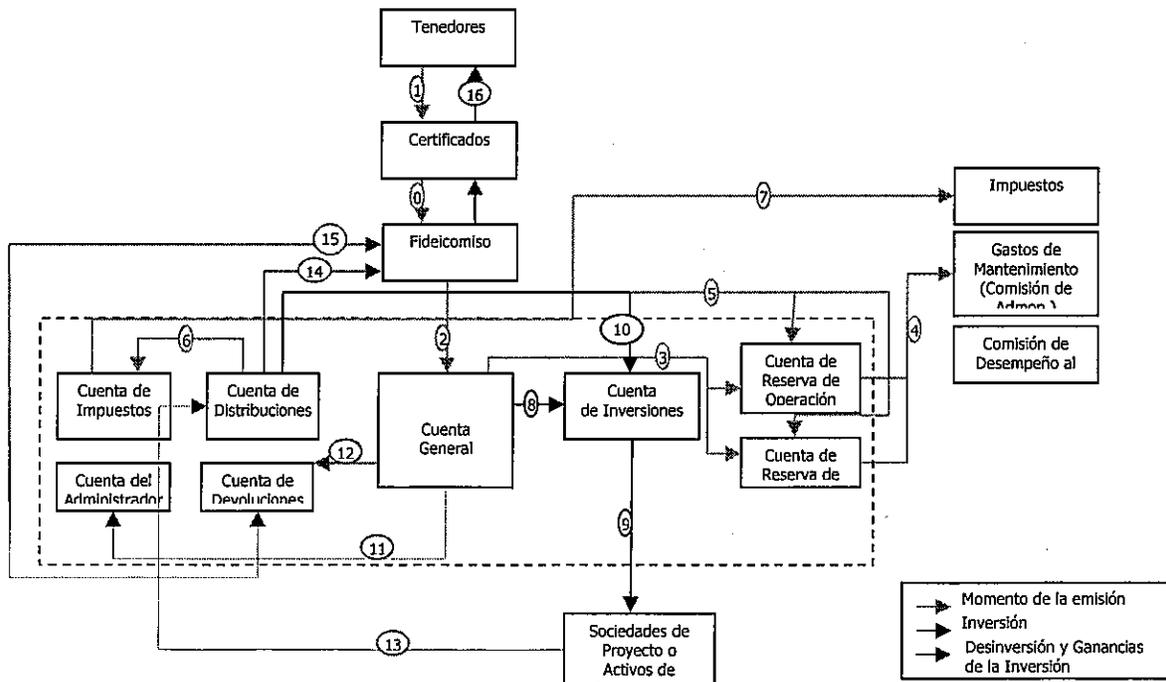
- tratándose de Inversiones en Capital:
  - contratos de compraventa de Títulos de Capital de Empresas Promovidas;
  - contratos de suscripción de Títulos de Capital de Empresas Promovidas;
  - contratos de adquisición de los activos de una empresa (para su posterior transferencia a una Empresa Promovida);
  - contratos de promesa de compraventa;
  - contratos de opción o *warrants*; y
  - convenios entre accionistas o similares.
- tratándose de Inversiones en Activos, contratos de compraventa de los Activos.
- tratándose de Inversiones en Deuda:
  - contratos de crédito o préstamo;
  - pagarés, obligaciones, certificados bursátiles u otra forma de títulos privados;
  - instrumentos subordinados, preferentes, convertibles o canjeables: y
  - convenios de garantía e instrumentos que contemplen garantías personales y reales.



El Administrador y sus asesores negociarán los términos de los instrumentos a través de los cuales se implementen las Inversiones y buscarán que dichos términos reflejen las prácticas de mercado para ese tipo de Inversiones considerando las características de las mismas, así como los términos negociados. Dichos términos variarán para cada ocasión y no se puede asegurar que los mismos se apeguen a lineamientos determinados. El Administrador buscará que las características propias de la Inversión (tales como el nivel de participación) o los documentos que evidencien la Inversión permitan a la Sociedad Controladora recibir de la Empresa Promovida aquella información (incluyendo información financiera) que el Fideicomiso requiera para cumplir con sus obligaciones de revelación y de reporte existentes al amparo de la LMV y la Circular de Emisoras. En todo caso, el Fiduciario deberá proporcionar al público inversionista aquella información relativa a las Empresas Promovidas y a los Activos que se requiera al amparo de la LMV y la Circular de Emisoras.

Una vez aprobada una Inversión, suscritos los instrumentos respectivos y cumplidas las condiciones aplicables, en su caso, el Administrador instruirá al Fiduciario a transferir el Monto Invertible de la Inversión a la Cuenta de Inversiones. El Monto Invertible de la Inversión incluirá las cantidades necesarias para adquirir o realizar la Inversión y los Gastos de Inversión respectivos. Dichas cantidades se mantendrán en la Cuenta de Inversiones hasta que el Administrador instruya al Fiduciario a aplicar los recursos respectivos. El Fiduciario entregará a la Sociedad Controladora los recursos necesarios para realizar la Inversión como una disposición al amparo del Préstamo Controladora o mediante la suscripción y pago de algún aumento de capital aprobado en la Sociedad Controladora y la Sociedad Controladora lo utilizará para adquirir los Títulos de Capital de las Empresas Promovidas o para adquirir los Activos.

A continuación se presenta un esquema que muestra el flujo de los fondos del Fideicomiso y su utilización para pagar los Gastos de Mantenimiento, la Comisión Anual y para realizar las Inversiones.



Fuente: Merrill Lynch México, S.A. de C.V., Casa de Bolsa

**Momento de la Emisión:**

8. El Fideicomiso lleva a cabo la Emisión de Certificados Bursátiles.
9. Los tenedores adquieren los Certificados Bursátiles derivados de su colocación en el mercado de valores.
10. El Fiduciario depositará en la Cuenta General los recursos netos derivados del Monto Total de la Oferta.
11. El Fiduciario deberá de pagar los Gastos de Emisión o reembolsarlos al Administrador, de haber sido pagado por éste. El Fiduciario, conforme a las instrucciones del Administrador, constituirá la Cuenta de Reserva de Gastos, la Reserva de Operación y la Reserva de Asesoría.
12. Las Cuenta de Reserva de Gastos y la Cuenta de Reserva de Operación podrán utilizarse para pagar o reembolsar al Administrador (en el caso que el Administrador haya hecho Gastos de Mantenimiento anticipados) los Gastos de Mantenimiento, incluyendo la Comisión de Administración.
13. Parte de las cantidades depositadas en la Cuenta de Distribuciones podrán ser utilizadas para reconstituir la Reserva de Gastos o la Reserva de Operación.
14. Parte de las cantidades depositadas en la Cuenta de Distribuciones podrán destinarse al pago de impuestos mediante su depósito en la Cuenta de Impuestos.
15. El Fiduciario utilizará las cantidades que se hayan depositado en la Cuenta de Impuestos para realizar los pagos de impuestos correspondientes en los términos de la legislación aplicable.

**Inversión:**

11. Habiendo recibido las instrucciones del Administrador y con base en la Aprobación de Inversión y en los recursos que se transfieran para tal efecto a la Cuenta de Inversiones, el Fiduciario realizará la Inversión de que se trate.
12. El Fiduciario con cargo a la Cuenta de Inversiones, llevará a cabo la adquisición de Activos o Títulos de Capital de las Empresas Promovidas, así como en el otorgamiento de financiamientos a las Empresas Promovidas y el otorgamiento del Préstamo Sociedad Controladora. Lo anterior sujeto en todo momento a la autorización del Comité Técnico, la Asamblea de Tenedores o el Comité de Inversión, según resulte aplicable.
13. Durante el Periodo de Inversión, parte del Monto Total de la Oferta podrá reinvertirse sin que el Fideicomiso distribuya el Efectivo Distribuible a los Tenedores.

**Desinversión y Ganancias de la Inversión:**

17. El Fiduciario recibirá en la Cuenta del Administrador los recursos que deban aplicarse al pago de las Comisiones del Administrador, según sea aplicable.
18. El Fiduciario recibirá en la Cuenta de Devoluciones: i) el efectivo excedente, ii) ganancias de la Cuenta General iii) aquellas cantidades que el Administrador determine deban de aplicarse.
19. El Fiduciario recibirá en la Cuenta de Distribuciones: i) recursos derivados de cualquier Desinversión, ii) ganancias derivadas de la Inversión, iii) Efectivo Remanente, iv) Reservas Remanentes v) cualquier cantidad adicional que el Administrador determine que deba acreditarse en dicha Cuenta de Distribuciones.
20. El Efectivo Distribuible remanente se pagará a los Tenedores y al Administrador.
21. El Efectivo Excedente que se haya depositado en la Cuenta de Devoluciones, será distribuido directamente y en su totalidad a los Tenedores.
22. Rendimientos pagados a los Tenedores de los Certificados Bursátiles.

*La Desinversión y la aplicación de los rendimientos*

Independientemente de la posibilidad que tiene el Fideicomiso de realizar Distribuciones periódicas a los Tenedores como resultado de los flujos que generen las Inversiones y que reciba, el Fideicomiso también tiene el objetivo y la facultad de desinvertir de las Inversiones a efecto de distribuir rendimientos a los Tenedores en forma de Distribuciones. Las Desinversiones consistirán principalmente en ventas de las participaciones de la Sociedad Controladora o del Fideicomiso en las Empresas Promovidas o en los Activos. Tratándose de Inversiones en Deuda, dichas Desinversiones podrán consistir simplemente en la amortización programada (una sola vez o mediante amortizaciones sucesivas) de los préstamos correspondientes, o una venta de los derechos de crédito conforme a los mismos.

Los mecanismos para implementar las Desinversiones podrán variar. Los esquemas de Desinversión podrán consistir de ventas privadas, procedimientos de licitación públicos o privados, colocaciones de acciones u otros títulos en bolsas de valores, entre otras, según lo determine el Administrador. La definición sobre el esquema que resulte más conveniente la realizará el Administrador.

El plazo para realizar la Desinversión dependerá de diversos factores, incluyendo factores macroeconómicos, compromisos contractuales y factores relativos al sector específico en el que se haya realizado la Inversión. Sin embargo, el Administrador considera que dicha Desinversión habrá de realizarse, primordialmente, al final del plazo de vigencia de los Certificados Bursátiles.

El precio o rendimiento derivado de la Desinversión será fijado por el Administrador, ya sea en el contexto de una negociación con el comprador o compradores respectivos o, tratándose de una colocación pública de acciones, mediante la interacción con el intermediario colocador respectivo y los demás participantes en la transacción.

El Administrador, al decidir los esquemas, plazos y términos de las Desinversiones tomará en cuenta diversos aspectos, como por ejemplo:

- flujo de operación alcanzado *versus* flujo de operación en que se estima se estabilizará el activo;
- valor generado a la fecha *versus* estimación de generación futura de valor;
- entorno económico y apetito en el mercado por el tipo de activo de que se trate;
- optimización del rendimiento para los Tenedores;
- términos y condiciones propuestos para una transacción; e
- impacto en el portafolio de activos e Inversiones del Fideicomiso.

A efecto de realizar una Desinversión, la misma deberá de ser aprobada por el Comité de Inversión del Administrador, y en caso de ser necesario, por el Comité Técnico o la Asamblea de Tenedores conforme a lo descrito en las secciones “III. Descripción de la Estructura – 1. Descripción General – Asamblea de Tenedores” y “III. Descripción de la Estructura – 1. Descripción General – Comité Técnico” del presente Prospecto.

Una vez aprobada la Desinversión, el Administrador y sus asesores negociarán, con las contrapartes, los términos de dicha Desinversión. Como es el caso para los documentos que evidencien las Inversiones, la naturaleza de los documentos que evidencien Desinversiones dependerá del tipo de Desinversión, de las características de la contraparte o contrapartes, de las particularidades de la propia Desinversión, entre otros factores. Dependiendo del tipo de Inversión, dichos instrumentos de Desinversión podrán consistir, entre otros, en los siguientes:

- tratándose de Inversiones en Capital:
  - contratos de compraventa de Títulos de Capital de Empresas Promovidas;
  - contratos de venta o cesión de los activos de la Empresa Promovida; y
  - en el contexto de una Desinversión realizada a través de una oferta pública de los Títulos de Capital de la Empresa Promovida, contratos de colocación, entre otros.
- tratándose de Inversiones en Activos, contratos de compraventa de los Activos.
- tratándose de Inversiones en Deuda, la Desinversión usualmente no requerirá de la celebración de instrumentos adicionales, ya que se contempla que la Desinversión resultaría de la amortización, parcial o total, de los instrumentos en los que se documentó dicha deuda. Sin embargo, existe la posibilidad de que el Administrador instruya o recomiende que la Desinversión de una Inversión en Deuda se realice a través de un convenio de cesión del instrumento que documente la Deuda o mediante algún otro instrumento similar.

El Administrador y sus asesores negociarán los términos de los instrumentos a través de los cuales se realicen las Desinversiones y buscarán que dichos términos reflejen las prácticas de mercado. En especial, se buscará limitar la responsabilidad de la Sociedad Controladora y del Fideicomiso en lo posible. Dichos términos variarán para cada ocasión y no se puede asegurar que los mismos se apeguen a lineamientos determinados. Es posible que los instrumentos relacionados con una Desinversión incluyan declaraciones y cláusulas de indemnización, que podrán hacer responsable al Fiduciario, directa o indirectamente, a contingencias, y por consiguiente reducir el monto de la Desinversión.

De los ingresos recibidos respecto de una Desinversión podrán deducirse los gastos y comisiones de terceros relacionados con dicha Desinversión, incluyendo aquellos pagaderos al Administrador, en términos de mercado y mediante aprobación del Comité Técnico, por los servicios que hubiere prestado al Fideicomiso.

En el caso que la Inversión respectiva se haya mantenido a través de la Sociedad Controladora, dicha Sociedad Controladora recibirá los ingresos netos (de gastos o comisiones de venta) derivados de la Desinversión, pagará los impuestos aplicables, en su caso, y transferirá los ingresos netos al Fideicomiso como pago del Préstamo Sociedad Controladora, como dividendo o de cualquier otra forma conveniente, a efecto de que el Fiduciario los transfiera a la Cuenta de Distribuciones. El Fiduciario aplicará los recursos recibidos en la Cuenta de Distribuciones conforme a lo descrito en la sección “II. La Oferta – 1. Características de la Oferta – Distribuciones de Amortización y Distribuciones de Rendimiento” del presente Prospecto.

#### *El Ciclo Esperado de Inversión y Desinversión*

El Administrador planea que el tipo de Inversiones a ser realizadas sean mantenidas en el Patrimonio del Fideicomiso a largo plazo y sean desinvertidas en la fecha de amortización en el caso de Inversiones en Deuda y al final de la vigencia de los Certificados en el caso de las Inversiones en Capital y las Inversiones en Activos. El Administrador considera que este horizonte de tiempo proporcionará el plazo suficiente para maximizar el valor, estabilizar el flujo de las Inversiones y fomentar eventos de liquidez para completar las Desinversiones respectivas en el momento óptimo para cada Inversión.

#### *Gobierno Corporativo del Fideicomiso*

El Fideicomiso contará con 3 órganos internos: la Asamblea de Tenedores, el Comité Técnico y el Administrador.

#### *Asamblea de Tenedores*

Los Tenedores podrán participar en la Asamblea de Tenedores de conformidad con las reglas previstas en la sección “II. Oferta – 6. Asambleas de Tenedores” del presente Prospecto. La Asamblea de Tenedores tendrá aquellas facultades previstas en la sección “II. Oferta – 6. Asambleas de Tenedores” del Prospecto y se reunirá conforme a las reglas previstas en esa misma sección.

Específicamente, respecto de las Inversiones realizadas por el Fideicomiso, y en su caso Desinversiones, la Asamblea de Tenedores tendrá la facultad de aprobar Inversiones o Desinversiones que asciendan a un monto igual o mayor del 20% del Patrimonio del Fideicomiso (según el mismo se determine conforme al reporte financiero del Fideicomiso más reciente).

### *Comité Técnico*

El Comité Técnico estará integrado por hasta 21 miembros propietarios y sus respectivos suplentes, mismos que serán nombrados de la siguiente forma:

- (i) cualesquiera Tenedores de Certificados Bursátiles que, en lo individual o en su conjunto, tengan 10% (diez por ciento) de los Certificados Bursátiles en circulación, tendrán el derecho de designar a y, en su caso, revocar el nombramiento de, 1 (un) miembro propietario y su respectivo suplente en el Comité Técnico (siempre y cuando dichos Tenedores de Certificados Bursátiles no hubieran renunciado a su derecho a designar miembros del Comité Técnico o no hubieren previamente designado a 1 (un) miembro del Comité Técnico); y
- (ii) el Administrador tendrá el derecho de designar y revocar el nombramiento de los miembros propietarios del Comité Técnico y sus respectivos suplentes restantes de los referidos en el inciso (i) anterior, siempre y cuando siga desempeñando sus funciones como Administrador.

Por lo menos el 25% (veinticinco por ciento) de los miembros propietarios del Comité Técnico y sus respectivos suplentes serán Miembros Independientes. Los miembros designados como Miembros Independientes deberán de calificar como tales en la fecha de su nombramiento y deberán continuar cumpliendo con los requisitos aplicables con posterioridad a su designación, mientras funjan como miembros del Comité Técnico. En virtud de lo anterior, a más tardar en dicha fecha de nombramiento, cada miembro designado como Miembro Independiente deberá entregar al Fiduciario y al Administrador, una certificación suscrita por dicha persona física, en la que declare que cumple con los requisitos para ser considerado un Miembro Independiente conforme a lo previsto en el Contrato de Fideicomiso. En caso que un Miembro Independiente deje de calificar como tal, dicho miembro podrá dejar de ser miembro del Comité Técnico, pero en cualquier caso se deberá nombrar a un nuevo miembro en su sustitución, de ser necesario para mantener el mínimo de 25% (veinticinco por ciento) de Miembros Independientes. El Representante Común no forma parte del Comité Técnico, no tiene derecho a designar a un miembro del Comité Técnico y no tiene derecho a asistir a las sesiones del Comité Técnico.

Los Tenedores de Certificados Bursátiles que tengan derecho a designar a un miembro del Comité Técnico y el Administrador notificarán al Fiduciario y al Administrador, por escrito, de la designación que hayan realizado y la designación de los miembros que corresponda, surtirá efectos a partir de la recepción de la notificación de que se trate por el Fiduciario. Los Tenedores de Certificados Bursátiles y el Administrador podrán en cualquier momento revocar la designación o sustituir a dichos miembros que hayan designado, mediante notificación por escrito dada al Fiduciario y dicha revocación o sustitución, en su caso, surtirá efectos a partir de la fecha de recepción de la notificación por el Fiduciario. Los miembros propietarios del Comité Técnico y sus respectivos suplentes nombrados por el Administrador, sólo podrán ser destituidos por el Administrador. Los miembros propietarios del Comité Técnico y sus respectivos suplentes, designados por los Tenedores de Certificados Bursátiles, sólo podrán ser destituidos por los Tenedores de Certificados Bursátiles que los hubieren designado. También podrán ser destituidos cuando se revoque el nombramiento de la totalidad de los miembros del Comité Técnico por la Asamblea de Tenedores, en cuyo caso los miembros del Comité Técnico sustituidos, no podrán ser nombrados como miembros del Comité Técnico durante los 12 (doce) meses siguientes a la destitución. La muerte, incapacidad o renuncia de un miembro del Comité Técnico resultará en la destitución automática con efectos inmediatos, y el Administrador o el Tenedor de Certificados Bursátiles respectivo deberá hacer una nueva designación dentro de los 60 (sesenta) días

siguientes o se considerará que han renunciado a su derecho a designar hasta que dicha designación haya sido realizada.

Las funciones y reglas de operación del Comité Técnico se detallan en la Cláusula Décima Novena del Contrato de Fideicomiso y en la sección “III. Estructura de la Operación – 3 Los Documentos de la Operación – El Contrato de Fideicomiso” de este Prospecto.

Respecto de las Inversiones y Desinversiones realizadas por el Fideicomiso, el Comité Técnico tendrá las siguientes funciones:

- aprobar Inversiones y Desinversiones que representen 5% del Patrimonio del Fideicomiso (según el mismo se determine conforme al reporte financiero del Fideicomiso más reciente);
- aprobar cualquier modificación a los Criterios de Inversión y a los Requisitos de Diversificación descritos en las secciones “III. Estructura de la Operación – 1. Descripción General – Criterios de Inversión” y “III. Estructura de la Operación – 1. Descripción General – Criterios y Requisitos de Diversificación de Inversiones” del presente Prospecto;
- aprobar cualquier operación a ser realizada con Personas Relacionadas y que representen conflictos de interés; y
- Aprobar los lineamientos del mandato del Administrador y sus modificaciones.

#### *El Administrador*

Aquellas operaciones o decisiones que no se encuentren reservadas a la Asamblea de Tenedores o al Comité Técnico podrán adoptarse por el Administrador. Las funciones y responsabilidades del Administrador se describen en la Cláusula Segunda del Contrato de Administración y en la sección “III. Estructura de la Operación – 3. Los Documentos de la Operación – Contrato de Administración” del presente Prospecto.

El Administrador tendrá poder de veto respecto de Inversiones y Desinversiones que no hayan sido propuestas por el Administrador.

#### *Comité de Inversión del Administrador*

El Comité de Inversión es el órgano interno del Administrador encargado de tomar las decisiones para la realización de Inversiones y Desinversiones, y en su caso, de recomendar al Comité Técnico para su aprobación propuestas de Inversiones y Desinversiones. Dicho comité estará integrado por cuando menos tres miembros designados por el Administrador, quienes podrán ser funcionarios del Administrador o personas externas al Administrador. El Comité de Inversión sesionará cada vez que sea necesario para aprobar una Inversión o una Desinversión. Las decisiones del Comité de Inversión podrán incluir, entre otros aspectos, (i) la autorización de cualquier gasto significativo de asesores externos, y (ii) la autorización de los términos y condiciones generales para la firma de acuerdos definitivos en transacciones respecto de Inversiones y Desinversiones. Una vez aprobada una Inversión o Desinversión por el Comité de Inversión, el Administrador buscará, en caso de ser necesario, la aprobación del Comité Técnico o de la Asamblea de Tenedores según se describe en las secciones antes referidas de este Prospecto. 

El Comité de Inversión estará inicialmente integrado por los señores John Burstein, John A. Blumberg y Jerónimo Marcos Gerard Rivero, actuando éste último como presidente del Comité de Inversión.

El Comité de Inversión deberá sesionar con al menos con tres miembros y tomará decisiones por mayoría de votos, pudiendo realizarse dicha sesión por vía telefónica. En caso de un voto dividido, el presidente de la sesión del Comité tendrá un voto de calidad. En caso de ausencia del Presidente en cualquier sesión, los miembros presentes designarán a uno de entre los miembros presentes, quien actuará como presidente del comité para dicha sesión.

#### *Gobierno Corporativo de la Sociedad Controladora*

La Sociedad Controladora será una sociedad anónima promotora de inversión de capital variable constituida de conformidad con la LGSM y la LMV, en la que el 95% de las acciones serán propiedad del Fideicomiso y el 5% de las acciones serán propiedad de I Cuadrada Coinvest, S. de R.L. de C.V. Las acciones representativas del capital social de la Sociedad Controladora no estarán registradas en el RNV y por lo tanto no estará sujeta a las reglas de gobierno corporativo descritas en la LMV para sociedades anónimas bursátiles. La principal finalidad de la Sociedad Controladora será la realización de las Inversiones y Desinversiones de conformidad con el Contrato de Fideicomiso y demás Documentos de la Operación.

La Sociedad Controladora contará con una Asamblea de Accionistas y un Consejo de Administración.

#### *Asamblea de Accionistas*

La Asamblea de Accionistas de la Sociedad Controladora tendrá aquellas funciones que le corresponden de conformidad con la LGSM y la LMV. Dichas facultades incluirán aquellas que le corresponden a las asambleas ordinarias de accionistas y asambleas extraordinarias de accionistas de conformidad con la legislación aplicable.

El Fiduciario, como accionista mayoritario de la Sociedad Controladora, votará las acciones de las cuales es titular en la Sociedad Controladora de tal manera que con su voto sean ejecutados, a nivel de la Sociedad Controladora, las resoluciones que sean tomadas por aquel, el Comité Técnico, el Administrador o la Asamblea de Tenedores respecto de las Inversiones y Desinversiones.

#### *Administrador Único*

El Administrador actuará como Administrador Único de la Sociedad Controladora. Las facultades y obligaciones del Consejo de Administración se detallarán en los estatutos sociales de la Sociedad Controladora. En general, dichas facultades y obligaciones requieren que el Administrador Único implemente, a nivel de la Sociedad Controladora, las resoluciones de la Asamblea de Tenedores y del Comité Técnico.

#### *Ausencia de Dictamen Crediticio*

Ninguna agencia calificadora de valores emitirá dictamen o evaluación alguna acerca de la calidad crediticia de los Certificados Bursátiles.



*Ausencia de Acuerdos*

Ni el Fiduciario ni el Administrador tienen conocimiento de la existencia de acuerdos o convenios de los Tenedores o los miembros del Comité Técnico respecto a la renuncia al derecho de los Tenedores de nombrar a miembros del Comité Técnico, a la forma de ejercer su derecho al voto en las Asambleas de Tenedores o a la forma de los miembros del Comité Técnico de votar en las sesiones del Comité Técnico, respectivamente.

*Auditor Externo; Valuador Independiente*

Conforme a los términos del Contrato de Fideicomiso, el Auditor Externo deberá auditar los estados financieros anuales del Fideicomiso. Además, en los términos del Contrato de Fideicomiso, al Auditor Externo se le encomendarán realizar revisiones periódicas respecto de la aplicación de los recursos que integran el Patrimonio del Fideicomiso.

El Valuador Independiente deberá de realizar aquellas valuaciones que se requieran conforme a la Circular de Emisoras.

Los honorarios del Auditor Externo y del Valuador Independiente se consideran Gastos de Mantenimiento conforme a los términos del Contrato de Fideicomiso.

La auditoría de los estados financieros del Fideicomiso y los reportes de valuación del Valuador Independiente deberá divulgarse en los términos de la LVM y la Circular de Emisoras.



## 2. Patrimonio del Fideicomiso

El Patrimonio del Fideicomiso estará integrado, periódicamente, por:

- (i) la Aportación Inicial;
- (ii) previo a su aplicación conforme a los términos del Contrato de Fideicomiso, los recursos derivados de la Emisión;
- (iii) los Títulos de Capital de la Sociedad Controladora y los Derechos de Crédito del Préstamo Sociedad Controladora;
- (iv) las cantidades que se mantengan en las Cuentas del Fideicomiso;
- (v) las Inversiones Permitidas y las Ganancias de las Cuentas del Fideicomiso;
- (vi) los recursos recibidos de la Sociedad Controladora, previo a su aplicación conforme a los términos del Contrato de Fideicomiso; y
- (vii) cualesquiera otras cantidades, bienes y/o derechos de los que, actualmente o en el futuro, el Fiduciario sea titular o propietario de conformidad con el Contrato de Fideicomiso.

Las Inversiones serán el activo más importante que integre el Patrimonio del Fideicomiso. Según se menciona en la sección “III. Estructura de la Operación – 1. Descripción General – Objetivo Principal de Inversión” anterior, las Inversiones podrán consistir en Inversiones en Capital, Inversiones en Activos e Inversiones en Deuda. Las características y requisitos que deben cumplir dichas Inversiones para formar parte del Patrimonio del Fideicomiso se establecen en la Cláusula Décima Novena del Contrato de Fideicomiso y se describen en la sección “III: Estructura de la Operación – 1. Descripción General – Criterios de Inversión” de este Prospecto.

El proceso de aprobación de una Inversión y Desinversión, incluyendo los Criterios de Inversión y Requisitos de Diversificación, de la aplicación de los recursos respectivos y de la negociación y contenido de los instrumentos que las evidencien se describe en las secciones “III. Estructura de la Operación – 1. Descripción de la Operación – Criterios de Inversión”, “III. Estructura de la Operación – 1. Descripción de la Operación – Criterios y Requisitos de Diversificación de Inversiones”, “III. Estructura de la Operación – 1. Descripción de la Operación – La Aplicación de los Recursos Derivados de la Emisión” y “III. Estructura de la Operación – 1. Descripción de la Operación – La Desinversión y la Aplicación de los Rendimientos”.

A la fecha del presente Prospecto, el Fideicomiso no ha realizado Inversión alguna, por lo que no se proporciona información específica al respecto. Conforme se vayan realizando Inversiones, el Fiduciario deberá de reportar al público inversionista aquella información que se requiera de conformidad con la LMV y la Circular de Emisoras.

### 3. Los Documentos de la Operación

#### El Contrato de Fideicomiso

A continuación se incluye una descripción general de los principales términos y condiciones del Contrato de Fideicomiso. Dicha descripción no pretende ser exhaustiva y su finalidad principal es la de destacar ciertos aspectos del Contrato de Fideicomiso que pudieren ser del interés de los inversionistas potenciales de los Certificados Bursátiles. Una copia completa del Contrato de Fideicomiso se adjunta al presente Prospecto y deberá ser leída por inversionistas potenciales antes de tomar una decisión de inversión respecto de los Certificados Bursátiles.

#### *Partes*

##### *El Fideicomitente y Administrador*

I<sup>2</sup> actúa como fideicomitente y administrador del Fideicomiso. Para una descripción más detallada acerca del Fideicomitente y Administrador, ver la sección "V. El Fideicomitente y el Administrador" del presente Prospecto.

Las funciones del Fideicomitente son limitadas y consisten principalmente en pagar la Aportación Inicial al Fideicomiso. Adicionalmente, conforme a los términos del Fideicomiso y los demás Documentos de la Operación, el Fideicomitente preparará y proporcionará información al Fiduciario.

Las funciones del Administrador consisten principalmente en administrar, conjuntamente con el Fiduciario, el Patrimonio del Fideicomiso de conformidad con lo establecido en el Contrato de Administración y los demás Documentos de la Operación.

##### *El Fiduciario*

The Bank of New York Mellon, S.A., Institución de Banca Múltiple actúa como fiduciario del Fideicomiso. El Fiduciario es una institución de banca múltiple debidamente autorizada para operar en México y cuenta con la capacidad para actuar como fiduciario de contratos de fideicomiso constituidos de conformidad con las leyes de México. Al 30 de octubre de 2010 el Fiduciario contaba con \$212,000,000.00 de Pesos en administración a través de fideicomisos. Fitch Ratings asignó al Fiduciario las calificaciones domésticas TR2+(mex)Alta y CR1(mex) Superior a los servicios que éste presta como fiduciario y representante común, respectivamente. Las calificaciones asignadas reflejan el apoyo provisto por su casa matriz The Bank of New York Mellon Company, Inc.; la adecuada experiencia y especialización de su equipo administrativo, su robusta plataforma tecnológica; una sólida estructura de controles internos y eficientes procesos operativos. Asimismo, las calificaciones reflejan la reciente creación del Fiduciario en México y su correspondiente etapa de adaptación a nuevas directrices de The Bank of New York Mellon Company, Inc. y una gradual consolidación en sus iniciativas de mejora en atención a clientes (fideicomitentes, agencias calificadoras e inversionistas).

##### *Los Fideicomisarios*

Son fideicomisarios del Fideicomiso:

- (i) en primer lugar, los Tenedores de los Certificados Bursátiles respecto a (a) el derecho que otorgan los Certificados Bursátiles a recibir (1) las Distribuciones,

(2) las Devoluciones, y (3) cualquier otra cantidad que les corresponda, de cualquier naturaleza, en los términos de los Certificados Bursátiles, el Contrato de Fideicomiso o los demás Documentos de la Operación, (b) el derecho que otorgan los Certificados Bursátiles a participar y votar en las Asambleas de Tenedores y, salvo que renuncien a dicho derecho expresamente, a designar a miembros del Comité Técnico, y (c) todos aquellos derechos que, como Tenedores de los Certificados Bursátiles, resultan del Contrato de Fideicomiso, los demás Documentos de la Operación, la LMV y la Circular de Emisoras.

- (ii) en segundo lugar, I<sup>2</sup> con respecto del derecho de recibir las Comisiones por Administrador, y los demás derechos que se le otorgan conforme al Contrato de Fideicomiso y los demás Documentos de la Operación.

#### *Representante Común*

Deutsche Bank México, Institución de Banca Múltiple, ha sido designado como representante del conjunto de Tenedores de los Certificados Bursátiles, quien tendrá los derechos y obligaciones que se establecen en la LGTOC, la LMV y en el Contrato de Fideicomiso.

#### *Objeto del Fideicomiso*

La finalidad del Fideicomiso es establecer un esquema para que el Fiduciario (i) realice la emisión de los Certificados Bursátiles y su colocación mediante oferta pública en la BMV, (ii) reciba los montos de la Emisión correspondiente, los administre, y aplique dichas cantidades de conformidad con los términos del Contrato de Fideicomiso, entre otros, a pagar o reembolsar aquellos Gastos y demás conceptos indicados en dicho contrato y a realizar Inversiones, (iii) administre, a través del Administrador, las Inversiones, incluyendo para la realización de las Desinversiones, de cualquier naturaleza, y (iv) en su caso, realice cualquier otro pago previsto en el Contrato de Fideicomiso, o que le sea debidamente instruido en términos del Contrato de Fideicomiso y los demás Documentos de la Operación.

Tomando en consideración los fines del Fideicomiso, el Fiduciario tendrá todas las facultades necesarias o convenientes para cumplir con sus obligaciones conforme al Contrato de Fideicomiso y cualquier otro Documento de la Operación. En particular, el Fiduciario estará facultado para realizar lo siguiente:

- (i) suscribir los Documentos de la Operación y asumir las obligaciones convenidas en los mismos;
- (ii) emitir y, posteriormente, colocar, los Certificados Bursátiles a través de la BMV, por medio de los Intermediarios Colocadores, en los términos acordados en el Contrato de Colocación;
- (iii) abrir las Cuentas del Fideicomiso de conformidad con lo previsto en la Cláusula Décima del Contrato de Fideicomiso, a efecto de administrar adecuadamente las cantidades y otros bienes, de cualquier naturaleza, que formen parte del Patrimonio del Fideicomiso o que por cualquier razón lleguen a ser parte del Patrimonio del Fideicomiso;
- (iv) aplicar el Monto Total Invertible a realizar Inversiones conforme a lo convenido en el Contrato de Fideicomiso, a través de la Sociedad Controladora;

(v) suscribir y adquirir los Títulos de Capital de la Sociedad Controladora y, en general, participar en el capital social y en la administración de la Sociedad Controladora o, de ser necesario y así lo instruya el Administrador, cualquier otro vehículo o entidad que requiera ser constituida para realizar las Inversiones o fondear el Préstamo Sociedad Controladora;

(vi) ejercer, en los términos del Contrato de Fideicomiso y de los demás Documentos de la Operación, cualesquiera derechos que le correspondan respecto de las Inversiones y en relación con las Desinversiones;

(vii) encomendar y permitir la administración de las Inversiones al Administrador y la realización de las Desinversiones conforme a lo establecido en el Contrato de Administración y el Contrato de Fideicomiso;

(viii) realizar a través de la Sociedad Controladora, las Desinversiones en los términos convenidos en el Contrato de Fideicomiso y en el resto de los Documentos de la Operación, y recibir los recursos derivados de dichas Desinversiones;

(ix) aplicar los recursos derivados de las Desinversiones conforme a lo descrito en el Contrato de Fideicomiso, incluyendo para realizar las Distribuciones a los Tenedores y al Administrador;

(x) realizar, en el supuesto que ocurra un Evento de Incumplimiento y le sea requerido por los Tenedores en los términos del Contrato de Fideicomiso, la enajenación de los activos afectos al Patrimonio del Fideicomiso para distribuir el producto de dicha liquidación a los Tenedores;

(xi) en tanto se apliquen a realizar el pago o reembolso de Gastos, a realizar Inversiones, a realizar Distribuciones, a realizar Devoluciones o de cualquier otra forma permitida o señalada en el Contrato de Fideicomiso o en los demás Documentos de la Operación, invertir los recursos líquidos con que cuente el Fideicomiso en Inversiones Permitidas;

(xii) aplicar los recursos derivados del Efectivo Excedente y del Efectivo Remanente para realizar las Devoluciones;

(xiii) llevar los registros que sean necesarios a efecto de poder preparar y entregar a las partes, los reportes a que se hace referencia expresa en el Contrato de Fideicomiso o que se requieran conforme a la LMV;

(xiv) entregar al Fideicomitente, al Administrador, al Representante Común, a la CNBV y a la BMV, los reportes e información que se señalan de manera expresa en el Contrato de Fideicomiso, en la LMV, en la Circular de Emisoras y en la demás legislación aplicable;

(xv) solicitar de cualquier autoridad gubernamental competente o de cualquier tercero, aquellas aprobaciones o autorizaciones necesarias para llevar a cabo los fines del Contrato de Fideicomiso, incluyendo cualquier aprobación o autorización de la CNBV, la BMV o Indeval;

(xvi) contratar uno o varios pasivos, hasta por el monto que determine el Comité Técnico conforme a las reglas que apruebe en términos de la LMV, conforme le instruya el Administrador y para los propósitos que el Administrador revele a los Tenedores;

(xvii) contratar y destituir al Auditor Externo, al Valuador Independiente, a proveedores de precios y a cualesquiera otros asesores, consultores, depositarios, contadores, expertos y agentes que se requieran en los términos del Contrato de Fideicomiso y los demás Documentos de la Operación;

(xviii) contratar, conforme a las instrucciones del Administrador, seguros de responsabilidad profesional o seguros equivalentes para el Administrador y sus funcionarios y para el resto de las Personas Cubiertas, de ser el caso;

(xix) contratar instrumentos financieros derivados exclusivamente para efectos de cubrir posiciones en moneda extranjera relacionados con Inversiones y no para efectos especulativos. La contratación por parte del Fiduciario de dichos instrumentos financieros derivados, deberá haber sido aprobada en los términos de la Aprobación de Inversión respectiva que sea emitida por el Comité de Inversión del Administrador, el Comité Técnico o la Asamblea de Tenedores, según corresponda, en los términos del Contrato de Fideicomiso, respecto de la Inversión para la cual sean contratados, en el entendido que el Fiduciario únicamente podrá celebrar dichas operaciones con entidades que tengan una calificación crediticia de corto plazo igual o mayor a "mxA-1" (en escala local) emitida por Standard & Poor's, S.A. de C.V., o "F1" (en escala local) emitida por Fitch México, S.A. de C.V., o "MX-1" (en escala local) emitida por Moody's de México, S.A. de C.V. o de cualquier otra agencia calificadora o aquellas calificaciones crediticias de largo plazo o de contraparte equivalentes o superiores;

(xx) una vez que la vigencia del Fideicomiso haya concluido y los Certificados Bursátiles hayan sido amortizados en su totalidad, liquidar el Patrimonio del Fideicomiso y extinguir el presente Fideicomiso, de conformidad con lo previsto en el Contrato de Fideicomiso;

(xxi) celebrar y suscribir todos aquellos convenios, contratos, instrumentos o documentos que sean necesarios o convenientes a efecto de dar cumplimiento a los fines del Fideicomiso, incluyendo, de manera enunciativa, mas no limitativa (i) los Certificados Bursátiles, el Contrato de Colocación, el Contrato de Administración, los contratos para apertura de cuentas con instituciones financieras y el resto de los Documentos de la Operación, (ii) los documentos necesarios para participar en la Sociedad Controladora, (iii) los Instrumentos de Inversión y los Instrumentos de Desinversión, (iv) todos aquellos demás convenios, contratos, instrumentos o documentos que se contemplen específicamente en el Contrato de Fideicomiso, y (v) aquellos convenios, contratos, instrumentos o documentos cuya celebración o suscripción sea solicitada por el Administrador cuando los mismos no se contemplen expresamente en el Contrato de Fideicomiso;

(xxii) realizar cualquier acto que sea necesario o conveniente a efecto de dar cumplimiento a los fines del Fideicomiso antes mencionados incluyendo aquellos actos que sean solicitados por el Administrador cuando los mismos no se contemplen expresamente en el Contrato de Fideicomiso;

(xxiii) otorgar los poderes generales o especiales que se requieran para la consecución de los fines del Fideicomiso o para la defensa del Patrimonio del Fideicomiso, incluyendo de manera enunciativa, mas no limitativa, (i) los poderes generales o especiales que se contemplan específicamente en el Contrato de Fideicomiso, y (ii) aquellos poderes generales o especiales cuyo otorgamiento sea solicitado por el Administrador o por el Fiduciario, cuando los mismos no se contemplen específicamente en el Contrato de Fideicomiso; y

(xxiv) que el Fiduciario cumpla, debida y puntualmente, el resto de sus obligaciones contempladas en el Contrato de Fideicomiso y en la legislación aplicable.

#### *Patrimonio del Fideicomiso*

El Patrimonio del Fideicomiso estará integrado, sin que se duplique, por lo siguiente:

- (i) la Aportación Inicial;
- (ii) los recursos derivados de la Emisión;
- (iii) los Títulos de Capital de la Sociedad Controladora y los Derechos de Crédito del Préstamo Sociedad Controladora;
- (iv) las cantidades que se mantengan en las Cuentas del Fideicomiso;
- (v) las Inversiones Permitidas y las Ganancias;
- (vi) los recursos recibidos de la Sociedad Controladora, o en su caso, directamente de las Empresas Promovidas o de los Activos, previo a su aplicación conforme a los términos del Contrato de Fideicomiso, incluyendo los montos resultantes de Desinversiones; y
- (vii) cualesquiera otras cantidades, bienes y/o derechos de los que, actualmente o en el futuro, por cualquier razón o conforme a cualquier circunstancia lícita, el Fiduciario sea titular o propietario de conformidad con el Contrato de Fideicomiso o cualquier Documento de la Operación.

#### *Inversiones*

Conforme a los términos del Contrato de Fideicomiso, el Administrador deberá buscar, investigar, analizar, estructurar y tomar medidas para concluir las potenciales Inversiones. El Administrador estará a cargo de evaluar la factibilidad y conveniencia de las potenciales Inversiones, de conformidad con los procedimientos que utiliza en el curso ordinario de su negocio y consistente con sus prácticas pasadas y las prácticas aceptadas, que sean de su conocimiento, de la industria de capital privado.

Una vez que el Administrador haya concluido con su proceso de búsqueda, investigación, análisis y estructuración de las potenciales Inversiones, someterá la realización de la potencial Inversión, incluyendo los términos y condiciones conforme a los que se llevaría a cabo la misma, a la aprobación de su Comité de Inversión.

En caso de que el Comité de Inversión apruebe la realización de la potencial Inversión (i) si la potencial Inversión asciende a un monto igual al 5% (cinco por ciento) o superior al Patrimonio del Fideicomiso, medido con base en la información financiera trimestral más reciente del Fideicomiso, ya sea que la Inversión se realice de manera simultánea o sucesiva, en un periodo de 12 (doce) meses, contado a partir de la fecha que se concrete la primera operación, y que por sus características pueda considerarse como una sola, el Administrador deberá de someter dicha potencial Inversión al Comité Técnico, el cual exclusivamente, y sin tener que solicitar autorización de cualquier otro órgano, resolverá conforme a lo previsto en el Contrato de Fideicomiso y, en su caso, emitirá una Aprobación de Inversión o una Negativa de Inversión; (ii)

en caso de que la potencial Inversión ascienda a un monto igual o superior al 20% (veinte por ciento) del Patrimonio del Fideicomiso con base en la información financiera trimestral más reciente del Fideicomiso, ya sea que la Inversión se realice de manera simultánea o sucesiva, en un periodo de 12 (doce) meses contados a partir de que se concrete la primera operación, y que por sus características pueda considerarse como una sola, el Administrador deberá de someter dicha potencial Inversión a la Asamblea de Tenedores, la cual resolverá conforme a lo previsto en el Contrato de Fideicomiso y, en su caso, emitirá una Aprobación de Inversión o una Negativa de Inversión, y (iii) en caso de que la potencial Inversión sea por un monto inferior al 5% (cinco por ciento) del Patrimonio del Fideicomiso, con base en la información financiera trimestral más reciente del Fideicomiso, o que la misma no deba ser aprobada por el Comité Técnico o la Asamblea de Tenedores, ya sea que la Inversión se realice de manera simultánea o sucesiva, en un periodo de 12 (doce) meses contados a partir de que se concrete la primera operación, y que por sus características pueda considerarse como una sola, el Administrador deberá de someter dicha potencial Inversión al Comité de Inversión, el Comité de Inversión exclusivamente y sin tener que solicitar autorización de cualquier otro órgano, emitirá la Aprobación de Inversión o una Negativa de Inversión; en el entendido, sin embargo, que ninguna Inversión podrá someterse a la consideración del Comité de Inversión, del Comité Técnico o de la Asamblea de Tenedores, mientras existan y no se hubieren subsanado, cualquiera de los Eventos de Sustitución previstos en la Cláusula Sexta, inciso ( c), subincisos (1), (2), (3), (6) y (9) del Contrato de Administración.

Las Aprobaciones de Inversión deberán incluir, por lo menos, los siguientes términos (i) el nombre, denominación o razón social de la Empresa Promovida, o datos de identificación del Activo respectivo, (ii) el monto a ser invertido, y (iii) el monto de co-inversión correspondiente a realizarse por el Coinversionista. Adicionalmente, cualquier Aprobación de Inversión deberá señalar los montos a ser invertidos de manera inicial y podrá abarcar cantidades adicionales que se comprometan respecto de cada Inversión y que deban ser pagadas o desembolsadas con posterioridad a la Inversión inicial (y aún después de concluido el Periodo de Inversión, conforme a las extensiones permitidas en términos del Contrato de Fideicomiso y de los Documentos de la Operación, extensiones que tendrán lugar en cada caso a elección del Administrador, mediante aviso por escrito al Comité Técnico, al Fiduciario y al Representante Común), en el entendido que, en el caso que aquellas cantidades que hayan sido comprometidas respecto de una Inversión para su aplicación posterior a la inversión inicial no sean utilizadas, el Administrador podrá determinar que las mismas se devuelvan a los Tenedores en los términos del Contrato de Fideicomiso. Las cantidades que se hayan reservado para su aplicación a una Inversión no podrán utilizarse respecto de otras Inversiones.

Una vez aprobada una Inversión, el Fiduciario, a solicitud del Administrador, suscribirá todos aquellos Instrumentos de Inversión y realizará cualesquiera actos necesarios o convenientes para que puedan llevarse a cabo las Inversiones por conducto de la Sociedad Controladora.

#### *Requisitos de las Inversiones*

El Administrador únicamente podrá instruir al Fiduciario o recomendar al Comité Técnico o a la Asamblea de Tenedores, en su caso, la realización de Inversiones que cumplan con los siguientes Criterios de Inversión y Requisitos de diversificación que se describen a continuación, mismos que deberán cumplirse exclusivamente en la fecha en que la Inversión se realice o se comprometa:

- (i) la Empresa Promovida deberá llevar a cabo su actividad en territorio nacional, en el entendido que tratándose de Activos, dichos Activos deberán, en el caso de ser

activos tangibles, ubicarse en México o, en caso de ser intangibles, contar con una fuente de pago o de recursos ubicada en México;

- (ii) la Inversión propuesta muestre, a juicio del Administrador, una o más ventajas competitivas sustentables, como por ejemplo:
  - demanda relativamente inelástica (entendiéndose por ello que la demanda no varíe sustancialmente, no obstante variaciones de importancia respecto del precio del bien o servicio de que se trate);
  - alta calidad crediticia de las contrapartes y/o que las estructuras utilizadas sean adecuadas desde el punto de vista crediticio;
  - flujo de ingresos resultante de concesiones o licencias otorgadas por, o contratos con, o tarifas por servicios determinados por, autoridades o entidades gubernamentales, o respaldados por contratos a largo plazo; y
  - un nivel limitado de competencia (debido a barreras de entrada, autorizaciones gubernamentales, barreras tecnológicas, etc.).
- (iii) el retorno esperado de la Inversión estimado por el Administrador deberá ser cuando menos equivalente a la Tasa de Retorno Preferente;
- (iv) tratándose de cualquier Empresas Promovida que opere un Proyecto de Infraestructura en marcha:
  - que dichas Empresas Promovidas tengan todos los permisos, licencias, concesiones y autorizaciones para la operación del Proyecto de Infraestructura de que se trate, vigentes, no sujetos a condiciones de relevancia, y estén en cumplimiento con los términos relevantes del permiso, licencia, concesión o autorización de que se trate, o que a juicio del Administrador, aquellos permisos, licencias, concesiones y autorizaciones faltantes fueran factibles de obtener y/o estuvieren en proceso de obtención; y
  - que muestren, a juicio del Administrador, una o más ventajas competitivas sustentables, como por ejemplo: que los servicios que preste tengan una demanda relativamente inelástica (entendiéndose por ello que la demanda no varíe sustancialmente, no obstante variaciones de importancia respecto del precio del bien o servicio de que se trate); que cuente con alta calidad crediticia; que el flujo de sus ingresos resulte de concesiones o licencias otorgadas por, o contratos con, o tarifas por servicios determinados por, entidades gubernamentales o respaldados por contratos a largo plazo; y que su actividad tenga un nivel limitado de competencia (debido a barreras de entrada, autorizaciones gubernamentales, barreras tecnológicas, etc.);
- (v) tratándose de Inversiones en Deuda, deberá de existir una fuente de pago clara e identificada;
- (vi) tratándose de Inversiones en proyectos gubernamentales, de carácter federal, estatal o municipal, que los recursos de pago sean procedencia estatal o federal;

- (vii) los accionistas o socios de la Empresa Promovida o de las contrapartes respecto de la Inversión de que se trate, no sean Personas Relacionadas del Administrador, de cualquiera de sus Afiliadas, salvo que lo autorice el Comité Técnico (en los términos previstos respecto de operaciones con Personas Relacionadas);
- (viii) que la Inversión de que se trate, no tenga como consecuencia que más del 50% (cincuenta por ciento) del Patrimonio del Fideicomiso estuviere invertido en Proyectos de Infraestructura estabilizados (es decir, que hubieren sido concluidos y que produzcan ingresos predecibles);
- (ix) que la Inversión de que se trate, no tenga como consecuencia que más del 50% (cincuenta por ciento) del Patrimonio del Fideicomiso estuviere invertido en Proyectos de Infraestructura nuevos (conocidos en la industria como *greenfield*);
- (x) que la Inversión de que se trate, no tenga como consecuencia que más del 25% (veinticinco por ciento) del Patrimonio del Fideicomiso estuviere invertido en Proyectos de Infraestructura que se desarrollen en instalaciones desarrolladas de manera parcial (conocidos en la industria como *brownfield*);
- (xi) que la Inversión de que se trate, no tenga como consecuencia que más del 50% (cincuenta por ciento) del Patrimonio del Fideicomiso estuviere invertido en Proyectos de Infraestructura cuyos riesgos provengan de licencias, concesiones o autorizaciones de autoridades o entidades gubernamentales, federales, estatales o municipales que permitan o resulten de cobro de tarifas o cuotas directamente del público usuario;
- (xii) que la Inversión de que se trate, no tenga como consecuencia que más del 35% (treinta y cinco por ciento) del Patrimonio del Fideicomiso estuviere invertido en Proyectos de Infraestructura cuyos ingresos provengan de personas morales parte de la iniciativa privada;
- (xiii) que la Inversión de que se trate, no tenga como consecuencia que más del 40% (cuarenta por ciento) del Patrimonio del Fideicomiso estuviere invertido en Proyectos de Infraestructura que se encuentren localizados en una determinada entidad federativa de México;
- (xiv) que la Inversión de que se trate, no tenga como consecuencia que más del 35% (treinta y cinco por ciento) del Patrimonio del Fideicomiso estuviere invertido en Proyectos de Infraestructura que se encuentren localizados dentro de un territorio comprendido por un radio de 50 (cincuenta) kilómetros;
- (xv) que la Inversión de que se trate, no tenga como consecuencia que más del 40% (cuarenta por ciento) del Patrimonio del Fideicomiso estuviere invertido en Proyectos de Infraestructura que dependan, o estén soportados, por las mismas garantías (reales o personales) o fuentes de pago;
- (xvi) que la Inversión de que se trate, no tenga como consecuencia que más del 50% (cincuenta por ciento) del Patrimonio del Fideicomiso estuviere invertido en Proyectos de Infraestructura dentro del mismo sector; y

- (xvii) que la Inversión de que se trate tenga como consecuencia que por lo menos el 65% (sesenta y cinco por ciento) del Patrimonio del Fideicomiso estuviere invertido en (i) carreteras, caminos, libramientos o viaductos interurbanos o intraurbanos, (ii) plantas de tratamiento de agua, plantas potabilizadoras de agua o plantas de distribución de agua, (iii) edificios e instalaciones para fines educativos, de servicios médicos, penitenciarios, centros de convenciones o centros culturales.

En la realización de las Inversiones, ninguna Inversión podrá representar más del 20% del Patrimonio del Fideicomiso, salvo que la Asamblea de Tenedores lo apruebe.

Los Criterios de Inversión y Requisitos de Diversificación son las únicas limitantes o restricciones a la realización de Inversiones y únicamente podrán dispensarse por el Comité Técnico conforme a los términos del Contrato de Fideicomiso. El Fiduciario estará autorizado para realizar cualquier tipo de Inversión en Capital, Inversión en Activos o Inversión en Deuda sin ninguna restricción adicional distinta de la prevista en la Cláusula Décima Novena del Contrato de Fideicomiso. Las características de dichas Inversiones, incluyendo si las mismas son Inversiones Minoritarias o Inversiones Mayoritarias y los términos y condiciones negociados a favor del Fiduciario podrán ser determinadas por el Administrador de conformidad con los procedimientos que utiliza en el curso ordinario de su negocio y consistente con sus prácticas pasadas y las prácticas aceptadas, que sean de su conocimiento, de la industria de capital privado, en el entendido que el Administrador buscará obtener los mejores términos posibles para el Fideicomiso considerando, entre otras, las condiciones del mercado aplicables en ese momento.

Una vez aprobada una Inversión, el Fiduciario, a solicitud del Administrador, suscribirá todos aquellos Instrumentos de Inversión y realizará cualesquiera actos necesarios o convenientes para que puedan llevarse a cabo las Inversiones por conducto de la Sociedad Controladora. En la negociación de los términos de los Instrumentos de Inversión, el Administrador negociará los términos y condiciones considerando lo previsto en el párrafo anterior. Respecto de la negociación de los términos de los Instrumentos de Inversión, el Administrador tomará las medidas que estén a su alcance a efecto que los Instrumentos de Inversión contengan las disposiciones necesarias relativas al objeto de la Inversión, el compromiso monetario a cargo del Fideicomiso y la Sociedad Controladora (y, en su caso, el Coinversionista), los derechos económicos y, en su caso, corporativos y/o de supervisión y/o de acceso a información del Fideicomiso (y, en su caso, del Coinversionista), el régimen legal y contractual aplicable a la Inversión, y un sistema de resolución de controversias entre las partes, en el entendido que dichas disposiciones podrán omitirse, solo en el caso que la legislación aplicable las supla o en el caso que el Administrador lo considere recomendable considerando las características propias de la Inversión de que se trate y las condiciones de mercado aplicables en ese momento. El Administrador tomará las medidas que estén a su alcance a efecto que los Instrumentos de Inversión prevean el acceso del Administrador o el Fiduciario a aquella información que el Fiduciario requiera para dar cumplimiento a sus obligaciones en los términos de la Cláusula Vigésima Novena, incisos (c), (d) y (e) del Contrato de Fideicomiso, con una antelación suficiente para los efectos de reporte previstos en tal Cláusula.

Se prevé en el Contrato de Fideicomiso que en el caso que sea eficaz la remoción del Administrador, conforme a los términos del Contrato de Administración, o exista una resolución de la Asamblea de Tenedores en los términos de la Cláusula Vigésima Tercera del Contrato de Fideicomiso, el Periodo de Inversión terminará y el Fiduciario no podrá realizar Inversiones adicionales a las realizadas a dicha fecha (salvo por montos previamente comprometidos de conformidad con la Aprobación de Inversión respectiva).

### *Desinversiones*

Conforme al Contrato de Fideicomiso, el Administrador deberá investigar, analizar y estructurar las potenciales operaciones de Desinversión. El Administrador evaluará la factibilidad y conveniencia de las potenciales Desinversiones siguiendo los procedimientos que utiliza en el curso ordinario de su negocio y consistente con sus prácticas pasadas y las mejores prácticas aceptadas, que sean de su conocimiento, de la industria de capital privado.

Una vez que el Administrador haya concluido con su proceso de investigación, análisis y estructuración de las potenciales Desinversiones, someterá la realización de la potencial desinversión a la aprobación de su Comité de Inversión.

En caso que el Comité de Inversión apruebe la realización de la potencial desinversión (i) si la potencial desinversión ascendiera a un monto igual al 5% (cinco por ciento) o más del Patrimonio del Fideicomiso, medido con base en la información financiera trimestral más reciente del Fideicomiso, ya sea que dicha Desinversión se realice de manera simultánea o sucesiva, en un periodo de 12 (doce) meses contado a partir de la fecha que se concrete la primera operación, y que por sus características pueda considerarse como una sola, el Administrador deberá de someter dicha potencial desinversión al Comité Técnico, el cual resolverá conforme a lo previsto en el Contrato de Fideicomiso; y (ii) en caso que la potencial Desinversión ascendiera a un monto igual a menos del 5% (cinco por ciento) del Patrimonio del Fideicomiso con base en la información financiera trimestral más reciente del Fideicomiso, ya sea que dicha Desinversión se realice de manera simultánea o sucesiva, en un periodo de 12 (doce) meses contado a partir de la fecha que se concrete la primera operación y que por sus características pueda considerarse como una sola, el Administrador deberá de someter dicha potencial Desinversión al Comité de Inversión, y el Comité de Inversión exclusivamente y sin tener que solicitar autorización de cualquier otro órgano, resolverá.

El Fiduciario estará autorizado para realizar cualquier tipo de Desinversión sin restricción alguna al amparo del Contrato de Fideicomiso. Las características de dichas Desinversiones y los términos y condiciones negociados a favor del Fiduciario podrán ser determinadas por el Comité de Inversión del Administrador a su entera discreción, en el entendido que el Administrador buscará obtener los mejores términos posibles para el Fideicomiso considerando, entre otras, las condiciones del mercado respectivo.

Tratándose de Inversiones en Deuda que sean objeto de Desinversión resultado de la amortización del financiamiento respectivo, de Desinversiones que consistan en la recepción de ingresos ordinarios derivados de las Inversiones (por ejemplo dividendos, reembolsos u otras distribuciones pagadas por las Empresas Promovidas, o ingresos ordinarios provenientes del desempeño de los Activos, entre otros) o Desinversiones pactadas en los Instrumentos de Inversión que se deriven del ejercicio de un derecho que haya sido previamente acordado y cuyos términos principales (incluyendo precio, en su caso) se contengan en los Instrumentos de Inversión (por ejemplo, opciones de compra, derechos de venta, entre otros) y hayan sido aprobados en la Aprobación de Inversión respectiva, no se requerirá aprobación del Comité de Inversión del Administrador o del Comité Técnico para que dichas Desinversiones se lleven a cabo. En dichos supuestos, el Administrador, en su caso, resolverá sobre la realización de las Desinversiones y las completará.

Sujeto a lo previsto en el párrafo anterior, el Fiduciario estará autorizado para realizar cualquier tipo de Desinversión sin restricción alguna al amparo del Contrato de Fideicomiso distinta de las

previstas en esta Cláusula Décima Novena del Contrato de Fideicomiso. Las características de dichas Desinversiones y los términos y condiciones negociados a favor del Fiduciario podrán ser determinados por el Comité de Inversión del Administrador a su entera discreción, siguiendo los procedimientos que utiliza en el curso ordinario de su negocio y consistente con sus prácticas pasadas y las prácticas aceptadas, que sean de su conocimiento, de la industria de capital privado, en el entendido que el Administrador buscará obtener los mejores términos posibles para el Fideicomiso considerando, entre otras, las condiciones del mercado respectivo.

Una vez aprobada una Desinversión, el Fiduciario, a solicitud del Administrador suscribirá todos aquellos Instrumentos de Desinversión y realizará cualesquiera actos necesarios o convenientes al respecto que el instruya por escrito el Administrador. Respecto de la negociación de los términos de los Instrumentos de Desinversión, el Administrador tomará las medidas que estén a su alcance a efecto que los Instrumentos de Desinversión contengan las disposiciones necesarias relativas al objeto de la Desinversión, el beneficio o perjuicio monetario a cargo del Fideicomiso (y, en su caso, el Coinversionista), el régimen legal y contractual aplicable a la Desinversión, en el entendido que dichas disposiciones podrán omitirse, solo en el caso que la legislación aplicable las supla o en el caso que el Administrador lo considere recomendable considerando las características propias de la Desinversión de que se trate y las condiciones de mercado aplicables en ese momento.

#### *Cuentas del Fideicomiso*

El Fiduciario abrirá las siguientes cuentas:

- (i) la Cuenta General;
- (ii) la Cuenta de Reserva de Gastos;
- (iii) la Cuenta de Reserva de Operación;
- (iv) la Cuenta de Inversiones;
- (v) la Cuenta de Distribuciones;
- (vi) la Cuenta de Devoluciones;
- (vii) la Cuenta de Impuestos; y
- (viii) la Cuenta del Administrador.

Además de las anteriores cuentas, el Fiduciario podrá abrir aquellas otras cuentas que considere sean necesarias para administrar adecuadamente los recursos que integren el Patrimonio del Fideicomiso y que le sean requeridas al Fiduciario por escrito por el Administrador. Las Cuentas del Fideicomiso podrán estar denominadas en cualquier moneda de acuerdo con las instrucciones del Administrador y el Administrador tomará los métodos necesarios a su alcance para que los mismos devenguen intereses a tasas disponibles en el mercado. Las Cuentas del Fideicomiso deberán establecerse inicialmente en Pesos por el Fiduciario con The Bank of New York Mellon, S.A., Institución de Banca Múltiple o sus instituciones financieras afiliadas, en el entendido que, dichas cuentas, mediante instrucción escrita del Administrador podrán reubicarse y establecerse con cualesquiera otras instituciones financieras.

Las Cuentas del Fideicomiso deberán encontrarse establecidas, y estar abiertas y operando, a más tardar en la Fecha de Cierre.

### *Inversiones Permitidas*

El Fiduciario invertirá los recursos depositados en cualquiera de las Cuentas del Fideicomiso sólo en Inversiones Permitidas de conformidad con las instrucciones recibidas del Administrador.

Cualesquiera instrucciones del Administrador entregadas al Fiduciario en términos del Contrato de Fideicomiso deberán señalar expresamente (i) el monto de los recursos a ser invertidos, (ii) los instrumentos en que deban realizarse las Inversiones Permitidas (indicando el nombre del emisor y otras características que permitan distinguirlos), pudiendo consistir en reportos que sean considerados Inversiones Permitidas, (iii) los plazos máximos de inversión, y (iv) la o las contrapartes con quienes el Fiduciario deba realizar tales inversiones, en el entendido que que tratándose de operaciones de reporto respecto de Inversiones Permitidas, el Fiduciario únicamente podrá celebrar dichas operaciones con instituciones o entidades financieras que tengan una calificación crediticia de corto plazo igual o mayor a “mxA-1” (en escala local) emitida por Standard & Poor’s, S.A. de C.V., o “F1” (en escala local) emitida por Fitch México, S.A. de C.V., o “MX-1” (en escala local) emitida por Moody’s de México, S.A. de C.V., o de cualquier otra agencia calificadora, o aquellas calificaciones crediticias de largo plazo o de contraparte equivalentes o mayores. Las partes del Contrato de Fideicomiso han manifestado su consentimiento para que la institución o entidad financiera que actúe como contraparte en la realización de las Inversiones Permitidas sea la institución en donde se abrirán o donde se mantengan las Cuentas del Fideicomiso, siempre y cuando dicha institución tenga una calificación crediticia de corto plazo igual o mayor a “mxA-1” (en escala local), emitida por Standard & Poor’s, S.A. de C.V., o “F1” (en escala local) emitida por Fitch México, S.A. de C.V., o “MX-1” (en escala local), emitida por Moody’s de México, S.A. de C.V., o por cualquier otra agencia calificadora o aquellas calificaciones crediticias de largo plazo o de contraparte equivalentes o mayores. En caso contrario, las Inversiones Permitidas no podrán realizarse con dicha institución como contraparte.

En el caso que el Fiduciario cuente con recursos disponibles no invertidos y el Administrador no entregue al Fiduciario las instrucciones respectivas para inversión a más tardar a las 11:00 horas (horario de la Ciudad de México) de cualquier día, y a partir de que ocurra y mientras continúe un Evento de Incumplimiento, el Fiduciario deberá de realizar las inversiones y reinversiones antes descritas de manera directa en los valores e instrumentos financieros que constituyan Inversiones Permitidas, sin necesidad de instrucción alguna. En tanto no exista un Evento de Incumplimiento, el Administrador podrá instruir al Fiduciario respecto de los actos que deban realizarse con relación a las Inversiones Permitidas, incluyendo inversiones, enajenaciones, desinversiones, terminación anticipada de tales inversiones, o la forma de votar o ejercer derechos económicos o de otra naturaleza respecto de los valores u operaciones que constituyan Inversiones Permitidas. Mientras un Evento de Incumplimiento exista y continúe, cualesquiera dichas instrucciones sólo podrán ser otorgadas por el Representante Común al Fiduciario, a través de cualquier representante facultado del Representante Común.

En todo caso, las Inversiones Permitidas no podrán tener un plazo que exceda de 28 (veintiocho) días calendario y deberán de tener plazos que permitan al Fiduciario cumplir con las disposiciones del Contrato de Fideicomiso.

Salvo por lo previsto en el Contrato de Fideicomiso respecto de impuestos, que se mantendrán en la Cuenta de Impuestos, las Ganancias de las Cuentas del Fideicomiso se mantendrán en cada

Cuenta del Fideicomiso que corresponda para ser utilizadas conforme a las reglas establecidas para la respectiva Cuenta del Fideicomiso conforme a las reglas establecidas para la respectiva Cuenta del Fideicomiso conforme a lo previsto en el Contrato de Fideicomiso, incluyendo la realización de Distribuciones o Devoluciones, según corresponda, en el entendido que el Administrador podrá instruir la aplicación de las Ganancias a integrar o reintegrar la Reserva de Gastos o a integrar la Cuenta de Reserva de Operación.

En tanto cualquiera de las Cuentas del Fideicomiso se mantengan en The Bank of New York Mellon, S.A., Institución de Banca Múltiple, se estará a lo siguiente:

(1) el Fiduciario podrá realizar operaciones con The Bank of New York Mellon, S.A., Institución de Banca Múltiple, actuando éste último por cuenta propia (no como fiduciario), siempre y cuando las operaciones de que se trate las pueda llevar a cabo conforme a la legislación aplicable y este Contrato, y se establezcan las medidas necesarias para evitar conflictos de interés (que se presenten o pudieran presentarse) entre el Fiduciario y The Bank of New York Mellon, S.A., Institución de Banca Múltiple;

(2) el Fideicomitente, el Representante Común o cualesquiera Tenedores como consecuencia de la adquisición de Certificados, aprueban expresamente que se lleven a cabo las operaciones antes citadas, con The Bank of New York Mellon, S.A., Institución de Banca Múltiple, siempre y cuando se trate de Inversiones Permitidas;

(3) los derechos y obligaciones de The Bank of New York Mellon, S.A., Institución de Banca Múltiple, actuando como Fiduciario en términos del Contrato de Fideicomiso y por cuenta propia, respectivamente, se entiende y conviene que no se extinguirán por confusión;

(4) cualquier departamento o área de The Bank of New York Mellon, S.A., Institución de Banca Múltiple, que actúe por cuenta propia, por una parte, y el departamento o área fiduciaria de dicha institución, por la otra, no deberán ser dependientes directamente entre ellas; y

En ningún supuesto el Fiduciario invertirá recursos que formen parte del Patrimonio del Fideicomiso en la adquisición de instrumentos o valores emitidos directamente o garantizados por cualquiera de las Afiliadas del Fiduciario (excepto por las inversiones y operaciones con The Bank of New York Mellon, S.A., Institución de Banca Múltiple, que se contemplan expresamente en el Contrato de Fideicomiso).

En el caso que el Fideicomiso reciba cualquier cantidad en una moneda distinta a Pesos, el Fiduciario deberá recibir dichas cantidades en las Cuentas del Fideicomiso de la moneda de que se trate y/o realizar aquellas operaciones cambiarias que le indique el Administrador, a fin de mantener dichas cantidades en Pesos en las Cuentas del Fideicomiso. Las operaciones cambiarias las realizará el Fiduciario con aquella institución que le instruya el Administrador y al tipo de cambio que ofrezca dicha institución o que convenga con el Administrador y la instruya el Administrador en el momento en que se realice la operación cambiaria de que se trate.

Cualquier transferencia o pago que deba realizarse con cargo a las Cuentas del Fideicomiso se realizará, en el caso que deba hacerse entre Cuentas del Fideicomiso, mediante transferencia electrónica. En el caso que dicho pago deba hacerse a cualquier otra Persona, el pago se realizará mediante transferencia electrónica de fondos, en el entendido que cualquier pago a los Tenedores lo efectuará el Fiduciario a través de los sistemas de Indeval o de cualquier otra forma prevista

por la legislación aplicable para la realización de pagos a inversionistas en certificados bursátiles similares a los Certificados Bursátiles. En el caso que dicho pago deba hacerse a cualquier otra Persona, el pago se realizará mediante transferencia electrónica o mediante cheque a cargo de la Cuenta del Fideicomiso respectiva, según se convenga con la Persona de que se trate, en el entendido que el Fiduciario sólo realizará pagos a través de cheques, si las Cuentas del Fideicomiso lo permitieren.

El Fiduciario no estará obligado a realizar transferencias, pagos o movimiento alguno con cargo a las Cuentas del Fideicomiso hasta que deba realizarlo conforme a las disposiciones del Contrato de Fideicomiso o hasta que reciba, en su caso, las instrucciones pertinentes del Administrador o de quien esté autorizado para dar instrucciones distinto del Administrador conforme a los términos del Contrato de Fideicomiso. El Fiduciario sólo podrá realizar aquellas transferencias, pagos o movimientos expresamente previstos en el Contrato de Fideicomiso y, en el caso que no se encuentren previstos en el Contrato de Fideicomiso de manera expresa, conforme a los términos que instruya el Administrador, en el entendido que, tratándose de transferencias o pagos, de cualquier naturaleza, que requieran de la aprobación del Comité Técnico o la Asamblea de Tenedores por exceder de los límites previstos en este Contrato o en la legislación aplicable o por cualquier otra razón, adicionalmente se requerirá de dicha aprobación previa.

En el caso que el Fiduciario deba realizar retenciones respecto de impuestos, para su pago posterior a las autoridades fiscales competentes (incluyendo, impuesto sobre la renta), respecto de cualquier pago que el Fiduciario deba realizar con cargo a las Cuentas del Fideicomiso, incluyendo sin limitación, el pago de Gastos, el pago de las Comisiones del Administrador y el pago de Distribuciones o Devoluciones, antes de realizar los mencionados pagos, el Fiduciario deberá separar las cantidades correspondientes a las retenciones de dichos impuestos y transferirlas a la Cuenta de Impuestos para su pago a las autoridades fiscales correspondientes, en el entendido que los impuestos retenidos y enterados respecto de cualesquiera Comisiones del Administrador, se considerarán como parte de dichas Comisiones del Administrador.

Una vez que se hayan pagado en su totalidad cualesquiera cantidades debidas respecto de los Certificados Bursátiles y los demás Documentos de la Operación, cualquier remanente en la Cuenta de Reserva de Gastos o en la Reserva de Operación, será utilizado por el Fiduciario para dar por terminado el Contrato de Fideicomiso y liquidar el Fideicomiso y cualquier remanente será repartido como Distribuciones y Devoluciones, según corresponda, a los Tenedores.

#### *Cuenta General*

El Fiduciario recibirá o depositará en la Cuenta General, los recursos derivados de la colocación de los Certificados Bursátiles y cualquier otra cantidad que conforme a los Documentos de la Operación deba depositarse en la Cuenta General o que el Administrador determine debe mantenerse en la Cuenta General.

El Fiduciario, conforme a las instrucciones por escrito recibidas del Administrador, deberá de pagar los Gastos de Emisión o reembolsarlos al Administrador, de haber sido pagados por éste, según corresponda, con cargo a los recursos recibidos de la colocación de los Certificados Bursátiles, en la Fecha de Cierre tan pronto sea posible después de la Fecha de Cierre.

El Fiduciario, conforme a las instrucciones por escrito recibidas del Administrador, constituirá, mantendrá y aplicará a la Reserva de Gastos conforme a lo descrito a continuación y conforme a lo señalado en el apartado siguiente "*Cuenta de Reserva de Gastos*".

- (i) en la Fecha de Cierre o a más tardar el tercer Día Hábil inmediato siguiente a la Fecha de Cierre, el Fiduciario segregará una cantidad equivalente al 2.0% (dos por ciento) del Monto Total de la Oferta para integrar la Reserva de Gastos transfiriéndola a la Cuenta de Reserva de Gastos;
- (ii) en cualquier momento durante el Periodo de Inversión, el Administrador podrá instruir al Fiduciario, después del recálculo de la Reserva de Gastos, la reconstitución de la Cuenta e Reserva de Gastos, mediante la aplicación de los recursos que se mantengan en la Cuenta General y transferencia a la Cuenta de Reserva de Gastos, o que se debite la Cuenta de Reserva de Gastos, acreditando la Cuenta General; y
- (iii) las cantidades que se mantengan en la Reserva de Gastos podrán utilizarse para pagar, entre otros, los Gastos de Mantenimiento y las Comisiones del Administrador.

El Fiduciario, conforme a las instrucciones del Administrador, constituirá en la Fecha de Cierre o a más tardar el tercer Día Hábil inmediato siguiente a la Fecha de Cierre, con una cantidad igual a \$10,000,000.00 (diez millones de Pesos 00/100 M.N) una subcuenta de la Cuenta de Reserva de Gastos para realizar cualquier erogación que fuere necesaria respecto de servicios de asesores y expertos que presten sus servicios a los Tenedores y al Comité Técnico en relación con las operaciones que se contemplan en los Documentos de la Operación. Las cantidades que se mantengan como parte de la Reserva de Asesoría no se considerarán para calcular el Retorno Preferente y podrán utilizarse para pagar, según lo instruyan los Tenedores, el Administrador o el Comité Técnico, los servicios de los asesores de los Tenedores o del Comité Técnico que contraten los Tenedores (a través del Representante Común), el Comité Técnico o el Administrador.

Aquellas cantidades que se mantengan en la Cuenta General o en la Cuenta de Reserva de Gastos, se invertirán en Inversiones Permitidas conforme a las instrucciones del Administrador hasta en tanto dichos recursos sean transferidos a la Cuenta de Inversiones del Fideicomiso para su uso respecto de una Inversión o para pagar los Gastos de Inversión o los Gastos de Desinversión o para acreditar cualquiera otra Cuenta del Fideicomiso, conforme a lo previsto en el presente Contrato.

Una vez que el Fiduciario reciba del Administrador (i) la Aprobación de Inversión, o (ii) la instrucción de efectuar una Desinversión, el Administrador podrá, respecto de la Inversión y los Gastos de Inversión respectivos, o en relación con los Gastos de Desinversión, según sea el caso, instruir al Fiduciario y el Fiduciario deberá transferir de la Cuenta General a la Cuenta de Inversiones las cantidades que el Administrador le instruya a efecto de utilizarse para la realización de Inversiones y para el pago de Gastos de Inversión, o para el pago de los Gastos de Desinversión, según sea el caso. Las cantidades así transferidas deberán coincidir con aquellas cantidades determinadas en la Aprobación de Inversión correspondiente para el caso de las Inversiones o con la instrucción del Administrador al Fiduciario para realizar una Desinversión (incluyendo Gastos de Inversión y Gastos de Desinversión). No obstante lo anterior, el Administrador estará facultado para incurrir en Gastos de Inversión antes de que el Comité de Inversión, el Comité Técnico o la Asamblea de Tenedores, según sea el caso, emita, con respecto de una potencial Inversión, la Aprobación de Inversión respectiva; siempre y cuando dichos Gastos de Inversión anticipados no excedan de 5% del monto total de la potencial Inversión de que se trate.

Concluido el Periodo de Inversión, el saldo del Monto Total Invertible que no se haya invertido en Inversiones o comprometido para su inversión (en los términos de una Aprobación de Inversión), previa deducción de aquellas cantidades que deban destinarse a la Cuenta de Reserva de Gastos, a la Reserva de Asesoría, o transferidos a cualquier otra Cuenta del Fiduciario, o que no se hayan utilizado para cualesquiera otros propósitos expresamente contemplados en el Contrato de Fideicomiso, será distribuido a los Tenedores de los Certificados Bursátiles como una Devolución de Disminución conforme a lo descrito en la sección "II. La Oferta - 1. Características de la Oferta - Distribuciones de Amortización y Distribuciones de Rendimiento" de este Prospecto. El Efectivo Excedente se determinará dentro de los 10 (diez) Días Hábiles siguientes a la conclusión del Periodo de Inversión y, transcurrido dicho plazo, el Administrador notificará al Fiduciario la cantidad de Efectivo Excedente que deberá ser devuelta a los Tenedores en concepto de Devolución de Disminución. Para dichos efectos, el Efectivo Excedente será transferido a la Subcuenta de Disminución de la Cuenta de Devoluciones y el mismo será transferido en su totalidad a los Tenedores. El Fiduciario, a más tardar 3 (tres) Días Hábiles después de recibir dicha notificación del Administrador y con al menos 6 (seis) Días Hábiles de anticipación a la misma, anunciará, a través de EMISNET, la Fecha de Devolución y el monto a ser pagado a los Tenedores por dicho concepto y, en la Fecha de Devolución, realizará el pago respectivo a los Tenedores. El pago del Efectivo Excedente disminuirá el Valor Nominal Ajustado de los Certificados, en el entendido que en el caso que el pago de dicho Efectivo Excedente resultaría en la amortización total del Valor Nominal Ajustado previo a la Fecha de Amortización Total, únicamente se aplicará a disminuir el Valor Nominal Ajustado aquella porción del Efectivo Excedente que sea necesaria para disminuir el Valor Nominal Ajustado de cada Certificado a \$0.01 (un centavo de Peso), distribuyéndose cualquier cantidad restante a los Tenedores como Distribuciones de Rendimiento.

Concluido el Periodo de Inversión, el saldo de la Cuenta General, previa deducción del Efectivo Excedente transferido a la Cuenta de Devoluciones, deducción del saldo de la Reserva de Asesoría (que se aplicará conforme a lo previsto en la Cláusula Décima Segunda del Contrato de Fideicomiso) y cualquier otra deducción que determine el Administrador que fuese necesaria para fondear o reconstituir cualquier Cuenta del Fideicomiso, será distribuido a los Tenedores de los Certificados Bursátiles como Devolución de Ganancias. Las Ganancias de la Cuenta General se determinarán dentro de los 10 (diez) Días Hábiles siguientes a la conclusión del Periodo de Inversión y, transcurrido dicho plazo, el Administrador notificará al Fiduciario la cantidad que deberá ser devuelta a los Tenedores como una Devolución de Ganancias. Para dichos efectos, las Ganancias de la Cuenta General serán transferidas a la Subcuenta de Devolución de Ganancias de la Cuenta de Devoluciones y las mismas serán transferidas en su totalidad a los Tenedores. El Fiduciario, a más tardar 3 (tres) Días Hábiles después de recibir dicha notificación del Administrador y con al menos 6 (seis) Días Hábiles de anticipación a la misma, anunciará, a través de EMISNET, la Fecha de Devolución y el monto a ser pagado a los Tenedores por dicho concepto y, en la Fecha de Devolución, realizará el pago respectivo a los Tenedores. El pago de las Ganancias de la Cuenta General no disminuirá el Valor Nominal Ajustado de los Certificados.

Cualquier cantidad que se mantenga en la Cuenta General en la Fecha de Amortización Total o en cualquier otra fecha en que deban amortizarse los Certificados, y que no se hubiere tomado para fondear o reconstituir cualquier Cuenta del Fideicomiso o que no hubiera sido transferida a los Tenedores como Devolución, se considerará Efectivo Excedente, se transferirá a la Cuenta de Devoluciones y se devolverá a los Tenedores conforme a lo señalado en el apartado "*Cuenta de Distribuciones*" siguiente.

*Cuenta de Reserva de Gastos*

El Fiduciario recibirá, a través de la Cuenta de Reserva de Gastos, los recursos:

- (i) que deban formar parte de la Reserva de Gastos,
- (ii) que el Administrador determine que deben aplicarse o acreditarse a dicha Cuenta de Reserva de Gastos conforme a los términos del Contrato de Fideicomiso o (iii) que constituyan la Reserva de Asesoría. En la Fecha de Cierre o a más tardar el tercer Día Hábil inmediato siguiente, la Cuenta de Reserva de Gastos recibirá aquella cantidad equivalente al 2% del Monto Total de la Oferta y la cantidad correspondiente a la Reserva de Asesoría que se mantendrá segregada en una subcuenta de la Cuenta de Reserva de Gastos.

La Reserva de Gastos podrá incrementarse o disminuirse, en la medida necesaria para pagar los pagos o reembolsos que deban hacerse con cargo a la misma en los términos del Contrato de Fideicomiso y los demás Documentos de la Operación.

En cualquier momento durante el Periodo de Inversión, el Administrador podrá instruir al Fiduciario el recálculo de la Reserva de Gastos y la reconstitución de la Cuenta de Reserva de Gastos. Para dichos efectos, se podrán transferir recursos de la Cuenta General a la Cuenta de Reserva de Gastos para aumentar la Reserva de Gastos o se podrán transferir recursos de la Cuenta de Reserva de Gastos a la Cuenta General para disminuir la Reserva de Gastos. Adicionalmente, el Administrador podrá instruir al Fiduciario que de cualesquiera recursos derivados de una Desinversión, una parte o la totalidad de los mismos, sea transferida y se mantenga en la Cuenta de Reserva de Gastos para formar parte de la Reserva de Gastos, en cuyo caso el Fiduciario realizará transferencias de la Cuenta de Distribuciones a la Cuenta de Reserva de Gastos.

Las cantidades que se mantengan reservadas en la Cuenta de Reserva de Gastos (excepto la Reserva de Asesoría) podrán utilizarse para pagar o reembolsar al Administrador (en el caso que el Administrador haya anticipado Gastos de Mantenimiento), según corresponda, los Gastos de Mantenimiento y la Comisión de Administración. La Reserva de Asesoría podrá utilizarse conforme a lo previsto por la Cláusula Décima Primera del Contrato de Fideicomiso, en el entendido que las Ganancias de la Reserva de Asesoría, mientras sea una subcuenta de la Cuenta de Reserva de Gastos, se considerarán parte de la Reserva de Gastos

Hasta la fecha en que concluya el Periodo de Inversión, el Administrador deberá determinar el saldo requerido de la Reserva de Gastos. Cualquier cantidad que se mantenga en la Cuenta de Reserva de Gastos que no deba mantenerse segregada en la Reserva de Gastos conforme a la determinación del Administrador o en la Reserva de Asesoría, incluyendo Ganancias derivadas de la Cuenta de Reserva de Gastos, se transferirá a la Cuenta General según lo determine el Administrador.

Concluido el Periodo de Inversión, y una vez realizadas las transferencias a la Cuenta General y de allí a la Cuenta de Devoluciones conforme a lo establecido en los párrafos anteriores, el saldo total de la Cuenta de Reserva de Gastos, necesarios a juicio del Administrador, incluyendo la Reserva de Asesoría, será transferido a la Cuenta de Reserva de Operación.

#### Cuenta de Reserva de Operación

El Fiduciario recibirá, a través de la Cuenta de Reserva de Operación, los recursos que el Administrador determine que deben aplicarse a dicha Cuenta de Reserva de Operación conforme a los términos del Contrato de Fideicomiso. La Reserva de Operación podrá ser constituida en la

fecha que determine el Administrador a partir de la Fecha de Cierre, y podrá ser operada en cualquier momento a partir de la fecha de su constitución y recibirá las cantidades provenientes de la Reserva de Gastos o de cualquier otra Cuenta del Fideicomiso.

La Reserva de Operación podrá incrementarse o disminuirse, en la medida necesaria para pagar los gastos o reembolsos que deban hacerse con cargo a la misma en los términos del Contrato de Fideicomiso y los demás Documentos de la Operación.

En cualquier momento el Administrador podrá instruir al Fiduciario el recálculo de la Reserva de Operación y la reconstitución de la Cuenta de Reserva de Operación. Para dichos efectos, se podrán transferir recursos de la Cuenta de Inversiones o la Cuenta de Distribuciones a la Cuenta de Reserva de Operación para aumentar la Reserva de Operación o se podrán transferir recursos de la Cuenta de Reserva de Operación a la Cuenta de Inversión o a la Cuenta de Distribuciones, según determine el Administrador, para disminuir la Reserva de Operación.

Adicionalmente, el Administrador podrá instruir al Fiduciario que de cualesquiera recursos derivados de una Desinversión, una parte o la totalidad de los mismos, sea transferida y se mantenga en la Cuenta de Reserva de Operación para formar parte de la Reserva de Operación, en cuyo caso el Fiduciario realizará transferencias de la Cuenta de Distribuciones a la Cuenta de Reserva de Operación.

Las cantidades que se mantengan reservadas en la Cuenta de Reserva de Operación podrán utilizarse para pagar o reembolsar al Administrador (en el caso que el Administrador haya anticipado Gastos de Mantenimiento), los Gastos de Mantenimiento, incluyendo, la Comisión de Administración.

Antes que tenga lugar la Fecha de Amortización Total o cualquier otra fecha en que deban amortizarse en su totalidad los Certificados Bursátiles, el Administrador deberá determinar el saldo requerido de la Reserva de Operación. Cualquier cantidad que se mantenga en la Cuenta de Reserva de Operación que no deba mantenerse segregada en la Reserva de Operación conforme a la determinación del Administrador, incluyendo Ganancias, se transferirá a la Cuenta de Inversión o a la Cuenta de Distribuciones, según determine el Administrador, y en su caso, se distribuirá a los Tenedores conforme a lo descrito en el Contrato de Fideicomiso.

Sin perjuicio de lo dispuesto en los incisos anteriores, después de concluido el Periodo de Inversión, la Cuenta de Reserva de Operación comprenderá una subcuenta en la que se mantendrá la Reserva de Asesoría. Las cantidades que se mantengan como parte de la Reserva de Asesoría no se considerarán para el cálculo del Retorno Preferente, se invertirán en Inversiones Permitidas (formando las Ganancias parte de la Cuenta de Reserva de Operación), no se reinvertirán y podrán utilizarse conforme a lo previsto por la Cláusula Décima Primera del Contrato de Fideicomiso. Cualquier cantidad que sea parte de la Reserva de Asesoría y que no deba mantenerse como parte de la misma o que se mantenga en la Reserva de Asesoría en la Fecha de Amortización Total, se transferirá a la Cuenta de Devoluciones, según determine el Administrador y, en su caso, será transferido en su totalidad a los Tenedores conforme a lo previsto en el Contrato de Fideicomiso.

#### *Cuenta de Inversiones*

El Fiduciario recibirá, a través de la Cuenta de Inversiones, los recursos que deban aplicarse, conforme a las Aprobaciones de Inversión o Negativas de Inversión y las instrucciones del 

Administrador, a realizar las Inversiones o Desinversiones y a pagar o reembolsar los Gastos de Inversión o Gastos de Desinversión, según sea el caso.

Habiendo recibido las instrucciones del Administrador, el Fiduciario mediante el uso de los recursos que se mantengan en la Cuenta de Inversiones, realizará el pago, suscripción, transferencia o cualquier otra transacción similar o equivalente que le sea instruida por el Administrador a efecto de realizar (o dejar de hacer) la Inversión respectiva o el pago o reembolso de los Gastos de Inversión o el pago o reembolso de los Gastos de Desinversión, según sea el caso. Cualesquiera instrucciones del Administrador en relación con lo anterior deberán de identificar:

- (i) la Aprobación de Inversión o la Negativa de Inversión que corresponda, según sea el caso;
- (ii) el monto a ser aplicado por el Fiduciario conforme a dicha instrucción, el cual no podrá ser mayor, en el caso de una Inversión resultado de una Aprobación de Inversión, que el monto total aprobado para dicha Inversión en la Aprobación de Inversión respectiva (conjuntamente con cualesquiera cantidades aplicadas a dicha Inversión con anterioridad), pudiendo el Administrador determinar las cantidades adicionales pagaderas o reembolsables como Gastos de Inversión o Gastos de Desinversión;
- (iii) el beneficiario o beneficiarios del pago, suscripción, transferencia u otra operación que podrá ser la Sociedad Controladora, pudiendo también ser cualquier otra Persona que participe en la Inversión o en la transacción respectiva, en caso de excepción; y
- (iv) los datos operativos (incluyendo números de cuenta) que sean necesarios para hacer el pago, suscripción o fondeo o cualquier otra transferencia correspondiente.

Cualquier cantidad que se mantenga en la Cuenta de Inversiones en la Fecha de Amortización Total o en cualquier otra fecha en que deban amortizarse en su totalidad los Certificados Bursátiles, incluyendo Ganancias, se considerará Efectivo Remanente, se transferirá a la Cuenta de Distribuciones y se distribuirá a los Tenedores conforme a lo previsto en la Cláusula Décima Cuarta del Contrato de Fideicomiso.

Adicionalmente, en cualquier momento, en el caso que el Administrador determine que cualquier cantidad que se mantenga en la Cuenta de Inversiones no será utilizada para la realización de Inversiones, el pago de Gastos de Inversiones o para el pago de Gastos de Desinversiones, el Administrador podrá instruir al Fiduciario para que transfiera dicha cantidad a la Cuenta de Reserva de Operación, para ser utilizada conforme a los términos de la Cláusula Décima Tercera del Contrato de Fideicomiso, o determinar que dichas cantidades se consideren Efectivo Remanente, se transfieran a la Cuenta de Distribuciones y se distribuyan a los Tenedores conforme a lo previsto en el Contrato de Fideicomiso.

Al recibir las instrucciones del Administrador, el Fiduciario mediante el uso de los recursos que se mantengan en la Cuenta de Inversiones, realizará el pago, suscripción, fondeo u otra transacción que sea instruida por el Administrador a efecto de realizar la Inversión respectiva o el pago de los Gastos de Inversión o el pago de los Gastos de Desinversión, según sea el caso. Cualesquiera instrucciones del Administrador a este respecto deberán de cumplir con los requisitos que se establecen en el Contrato de Fideicomiso. A

### *Cuenta de Distribuciones*

El Fiduciario recibirá en la Cuenta de Distribuciones:

- (i) recursos derivados de cualquier Desinversión de la Sociedad Controladora, o de una Empresa Promovida o de cualquier Persona relacionada con cualquier Desinversión, de manera excepcional, de cualquier naturaleza que corresponda a tales recursos;
- (ii) de ser el caso y mantenerse en la Cuenta de Distribuciones, las Ganancias derivadas de la inversión en Inversiones Permitidas de las cantidades depositadas en la Cuenta de Distribuciones (incluyendo inversiones realizadas con montos líquidos derivados de Desinversiones),
- (iii) el Efectivo Remanente,
- (iv) las Reservas Remanentes, y
- (v) cualesquiera cantidades adicionales que el Administrador determine que deben aplicarse o acreditarse a la Cuenta de Distribuciones conforme a los términos del Contrato de Fideicomiso.

Aquellas cantidades que se reciban en la Cuenta de Distribuciones que no sean utilizadas para (i) constituir inicialmente o reconstituir la Reserva de Gastos o la Reserva de Operación, según sea el caso, y, por lo tanto, que no sean transferidas a las Cuenta de Reserva de Gastos o a la Cuenta de Reserva de Operación conforme a lo previsto en la Cláusula Décima Segunda o Décima Tercera del Contrato de Fideicomiso, o (ii) pagar Gastos de Inversión o Gastos de Desinversión, o (iii) ser separadas como impuestos en los términos de la Cláusula Décima Séptima, inciso (b) del Contrato de Fideicomiso, en su caso, constituirán efectivo distribuible (el “Efectivo Distribuible”) y deberán mantenerse en la Cuenta de Distribuciones hasta que se apliquen conforme a los términos de la Cláusula Décima Quinta.

Cada vez que deba realizarse una Distribución, el Fiduciario deberá de publicar, a través de EMISNET, un Aviso de Distribución, que cumpla con las disposiciones aplicables (en particular, por lo que se refiere a revelación), que incluya por lo menos la siguiente información, (i) el monto de la Distribución total y el monto a distribuirse por Certificado, (ii) el concepto de los ingresos que la constituyen (intereses, ganancias de capital, reducciones de capital, amortizaciones, dividendos o cualquier otro concepto), y de ser posible, si se hace alguna retención en concepto de impuestos, (iii) la Fecha Ex-Derecho, (iv) la Fecha de Registro, (v) la Fecha de Distribución, y (vi) el monto que de la Distribución corresponda (1) a amortización y (2) a rendimientos, respecto de la Distribución total y respecto de cada Certificado. El Fiduciario deberá entregar copia de cada Aviso de Distribución a Indeval en la misma fecha de su publicación. El Aviso de Distribución correspondiente deberá de publicarse tan pronto sea posible antes de la Fecha de Distribución pero en cualquier caso procurando sea con al menos 10 (diez) Días Hábiles de anticipación a la Fecha de Distribución, y (i) a más tardar el quinto Día Hábil siguiente a aquel en el que el efectivo que se mantenga en la Cuenta de Distribuciones sea igual o mayor a \$30,000,000.00 (treinta millones de Pesos), en el entendido que, salvo que el Administrador le instruya al Fiduciario lo contrario, no se realizará más de una Distribución por trimestre calendario, (ii) a más tardar el quinto Día Hábil siguiente a la fecha en que la Cuenta de Distribuciones cuente con los recursos que deban pagarse a los Tenedores en la Fecha de Amortización Total o en cualquier otra fecha en que los Certificados Bursátiles deban amortizarse.

en su totalidad, o (iii) en cualquier otra fecha en que el Administrador lo determine. El Fiduciario, conforme a las instrucciones del Administrador podrá publicar 1 (uno) o más Avisos de Distribución respecto de las cantidades que deban ser pagadas en los términos de este párrafo para efectos de una Distribución.

Las cantidades pagaderas a los Tenedores por concepto de Distribuciones serán pagadas a cada Tenedor que al cierre de operaciones de la Fecha de Registro especificada en el Aviso de Distribución, sea titular de los Certificados correspondientes en términos de la legislación aplicable, considerando el número de Certificados de los que sea titular y sin dar efectos, respecto de dichos Certificados y dicha Distribución a las transferencias realizadas con posterioridad a la Fecha de Registro y previas a la Fecha de Distribución de que se trate. Así mismo, considerando los mecanismos de operación de la BMV, cualquier Persona que adquiriera los Certificados en o con posterioridad a la Fecha Ex-Derecho, no podrá ser reconocida como Tenedor en la Fecha de Registro inmediata siguiente fijada para efectos de una Distribución.

El Administrador realizará el cálculo de aquellos pagos que deban de hacerse a los Tenedores y al Administrador conforme a la Cláusula Décima Cuarta del Contrato de Fideicomiso y entregará al Fiduciario y al Representante Común, con al menos 6 (seis) Días Hábiles de anticipación a la fecha de publicación de cada Aviso de Distribución, el Reporte de Distribuciones, que contemple aquella información que resulte aplicable respecto de la Distribución correspondiente, incluyendo, sin limitar, el monto de y la forma de calcular cada uno de los pagos descritos en el inciso (e) siguiente (incluyendo el Efectivo Distribuible).

En cada Fecha de Distribución, el Fiduciario aplicará el Efectivo Distribuible conforme a las siguientes proporciones y sujeto a las siguientes prioridades, sujeto a lo previsto en el inciso (h) de la Cláusula Décima Séptima relativa a Impuestos del Contrato de Fideicomiso:

(i) primero, de ser necesario a juicio del Administrador, el Efectivo Distribuible será aplicado para la constitución o reconstitución de la Reserva de Operación conforme a las instrucciones del Administrador;

(ii) segundo, durante el Periodo de Inversión, hasta por un monto total acumulado igual al 10% (diez por ciento) del Monto Total de la Oferta podrá reinvertirse, a juicio del Administrador, en Proyectos de Infraestructura, sin que el Fideicomiso distribuya el Efectivo Distribuible que corresponda a los Tenedores. Para tal efecto, se deberán transferir los montos que por este concepto indique el Administrador en la fecha de la Distribución de que se trate, de la Cuenta de Distribuciones a la Cuenta de Inversiones, y el Administrador deberá llevar la contabilidad del monto reinvertido conforme a este subinciso (ii), a fin de verificar y que pueda verificarse, que no se exceda el límite también previsto en este subinciso (ii);

(iii) tercero, si se generare Efectivo Distribuible dentro de un período inferior a 24 (veinticuatro) meses, contado a partir de cualquier fecha de Inversión, como consecuencia de que el Fiduciario, por una parte, o la Sociedad Controladora o la Empresa Promovida de que se trate por otra parte, hubieren incurrido en algún pasivo que genere Efectivo Distribuible, el Efectivo Distribuible podrá reinvertirse, a juicio del Administrador, en Proyectos de Infraestructura, sin que el Fideicomiso distribuya dicho efectivo que sería Efectivo Distribuible correspondiente a los Tenedores. Para tal efecto, se deberán transferir los montos que por este concepto indique el Administrador en la fecha de la Distribución de que se trate, de la Cuenta de Distribuciones a la Cuenta de Inversiones y el Administrador deberá llevar el registro del monto reinvertido conforme a este subinciso (3), a fin de verificar y que pueda verificarse, que no se exceda el límite de tiempo previsto en este subinciso (3);

(iv) cuarto, el 100% (cien por ciento) del Efectivo Distribuible remanente se pagará a los Tenedores en concepto de Distribuciones de Amortización hasta que se hayan hecho Distribuciones por un monto igual al de la Base del Retorno Preferente y el Valor Nominal Ajustado de los Certificados sea igual a \$0.01 (un centavo de Peso M.N.);

(v) quinto, el 100% (cien por ciento) del Efectivo Distribuible remanente se pagará a los Tenedores por concepto de Distribuciones de Rendimiento Preferente hasta que los Tenedores hayan obtenido el Retorno Preferente, de acuerdo al cálculo realizado por el Administrador y confirmado por el Auditor Externo, conforme a la metodología descrita en la definición "Retorno Preferente" prevista en la Cláusula Primera del Contrato de Fideicomiso;

(vi) sexto, el 100% (cien por ciento) del Efectivo Distribuible remanente se pagará al Administrador en concepto de Comisión de Desempeño Inicial, hasta que los pagos realizados al amparo de este subinciso (6) resulten en que el Administrador hubiere recibido una cantidad equivalente al 20% (veinte por ciento) de la suma de todas las Distribuciones de Rendimiento Preferente más la Comisión de Desempeño Inicial; es decir, el 20% (veinte por ciento) de la suma de las cantidades distribuidas a los Tenedores hasta esa fecha de conformidad con el subinciso (5) inmediato anterior más las cantidades distribuidas al Administrador de conformidad con este subinciso (vi); y

(vii) séptimo, (a) el 80% (ochenta por ciento) del Efectivo Distribuible remanente se pagará a los Tenedores en concepto de Distribuciones de Rendimiento, y (b) el 20% (veinte por ciento) del Efectivo Distribuible remanente se pagará al Administrador en concepto de Comisión de Desempeño Subsecuente.

En el caso que el Fiduciario deba realizar retenciones o pagos respecto de impuestos (incluyendo impuesto sobre la renta) con relación al Efectivo Distribuible a ser distribuido conforme a lo anterior, las cantidades a ser pagadas poseerán las cantidades netas distribuibles correspondientes a cada Tenedor o al Administrador, atendiendo a los impuestos que correspondan a cada Tenedor o al Administrador (considerándose tales impuestos, sin embargo, como Distribuciones al beneficiario de que se trate), en su caso (y sin que el Fiduciario deba pagar suma adicional alguna en relación con dichas retenciones).

No se considerarán para el cálculo del Retorno Preferente, cualesquiera montos pagados por el Fiduciario correspondientes al impuesto al valor agregado, pero si cualesquiera otros impuestos enterado por cuenta de los Tenedores.

Las Distribuciones pagadas a los Tenedores se aplicarán, en primer lugar, en concepto de Distribuciones de Amortización hasta que el Valor Nominal Ajustado de los Certificados sea igual a \$0.01 (un centavo de Peso) y posteriormente en concepto de Distribuciones de Rendimiento. La última Distribución a realizarse en la Fecha de Amortización Total se aplicará, en la porción necesaria, a amortizar totalmente o hasta donde alcance el Valor Nominal Ajustado de los Certificados.

El Administrador notificará al Fiduciario en el momento en que todas las Inversiones hayan sido objeto de una Desinversión total o se hayan declarado como una pérdida. El Fiduciario, habiendo recibido dicha notificación, anunciará la Fecha de Amortización Total con por lo menos 10 (diez) Días Hábiles de anticipación a la misma a través de EMISNET. En la Fecha de Amortización Total, el Fiduciario realizará la distribución del Efectivo Distribuible hasta amortizar en su totalidad el Valor Nominal Ajustado de los Certificados Bursátiles o, en caso que el Efectivo Distribuible no alcance para dichos propósitos, para amortizar hasta donde alcance dicho Valor Nominal Ajustado a prorrata.

### *Cuenta de Devoluciones*

El Fiduciario recibirá, a través de la Cuenta de Devoluciones, (i) el Efectivo Excedente, (ii) las Ganancias de la cuenta General, (iii) el remanente de la Reserva de Asesoría, y (iv) aquellas cantidades que el Administrador determine que deben aplicarse a dicha Cuenta de Devoluciones por no usarse o no haberse usado conforme a los términos de las Cláusulas Décima Cuarta o Décima Sexta del Contrato de Fideicomiso.

Aquellas cantidades que se reciban a través de la Cuenta de Devoluciones deberán de mantenerse en las siguientes subcuentas: (i) la Subcuenta de Devolución de Ganancias, y (ii) la Subcuenta de Disminución (en la que podrá acreditarse el monto de la Reserva de Asesoría), según corresponda, conforme a lo convenido en los incisos (f) y (g) de la Cláusula Décima Primera del Contrato de Fideicomiso.

Cada vez que deba realizarse una Devolución conforme a los términos del Contrato de Fideicomiso, el Fiduciario deberá de publicar, a través de EMISNET, un aviso de pago o realización de Devoluciones un Aviso de Devolución, que cumpla con las disposiciones aplicables (en particular, por lo que se refiere a revelación), que incluya por lo menos la siguiente información, (i) el monto de la Devolución total y el monto a distribuirse por Certificado, (ii) el concepto de la Devolución, y si se trata de una Devolución de Ganancias o de una Devolución de Disminución (en la que podrá indicarse el remanente de la Reserva de Asesoría) y, de ser posible, si se hiciera alguna retención en concepto de impuestos, (iii) la Fecha Ex-Derecho, (iv) la Fecha de Registro, (v) la Fecha de Devolución, y (vi) el monto que de la Devolución corresponda (1) a amortización y (2) a rendimientos, respecto de la Devolución total y respecto de cada Certificado. El Fiduciario deberá entregar copia de cada Aviso de Devolución a Indeval en la misma fecha de su publicación. El Aviso de Devolución correspondiente deberá de publicarse tan pronto sea posible antes de la fecha de Devolución pero, en cualquier caso procurando sea con al menos 10 (diez) Días Hábiles de anticipación a la Fecha de Devolución, y (i) a más tardar el quinto Día Hábil siguiente a aquel en el que el efectivo que se mantenga en la Cuenta de Devoluciones sea igual o mayor a \$30,000,000.00 (treinta millones de Pesos), en el entendido que, salvo que el Administrador le instruya al Fiduciario lo contrario, no se realizará más de 1 (una) Devolución por trimestre calendario, (ii) a más tardar el quinto Día Hábil siguiente a la fecha en que la Cuenta de Devoluciones cuente con los recursos que deban pagarse a los Tenedores en la Fecha de Amortización Total o en cualquier otra fecha en que los Certificados Bursátiles deban amortizarse en su totalidad, o (iii) en cualquier otra fecha en que el Administrador lo determine. El Fiduciario, conforme a las instrucciones del Administrador podrá publicar 1 (uno) o más Avisos de Devolución respecto de las cantidades que deban ser pagadas por concepto de Devoluciones.

Las cantidades pagaderas a los Tenedores por concepto de Devoluciones serán pagadas a cada Tenedor que al cierre de operaciones de la Fecha de Registro especificada en el Aviso de Devolución, sea titular de los Certificados correspondientes en términos de la legislación aplicable, considerando el número de Certificados de los que sea titular y sin dar efectos, respecto de dichos Certificados y dicha Devolución, a las transferencias realizadas con posterioridad a la Fecha de Registro y previas a la Fecha de Devolución. Así mismo, considerando los mecanismos de operación de la BMV, cualquier Persona que adquiera los Certificados en o con posterioridad a la Fecha Ex-Derecho, no podrá ser reconocida como Tenedor en la Fecha de Registro inmediata siguiente fijada para efectos de una Devolución.

El Administrador realizará el cálculo de aquellos pagos que deban de hacerse a los Tenedores al amparo de la Cláusula Décima Sexta y entregará al Fiduciario y al Representante Común, con al

menos 5 (cinco) Días Hábiles de anticipación a la fecha de publicación de cada Aviso de Devolución, el Reporte de Devoluciones, que contemple aquella información que resulte aplicable respecto de la Devolución correspondiente incluyendo, sin limitar, el monto de y la forma de calcular la Devolución de que se trate, y la clasificación que corresponda, ya sea como Devolución de Disminución, o Devolución de Ganancias.

En el caso que el Fiduciario deba realizar retenciones o pagos respecto de impuestos (incluyendo impuesto sobre la renta) con relación a cualquier Devolución, las cantidades a ser pagadas al amparo de la Cláusula Décima Sexta del Contrato de Fideicomiso serán las cantidades netas distribuibles correspondientes a cada Tenedor o al Administrador (considerándose tales impuestos, sin embargo, como Devolución), atendiendo a los impuestos que correspondan a cada Tenedor o al Administrador, en su caso (y sin que el fiduciario deba pagar suma adicional alguna en relación con dichas retenciones).

Las Devoluciones pagadas a los Tenedores como Devoluciones de Disminución se aplicarán, en primer lugar, en concepto de amortizaciones hasta que el Valor Nominal Ajustado de cada uno de los Certificados sea igual a \$0.01 y posteriormente en concepto de Devoluciones de Rendimiento. La última Devolución a realizarse en la Fecha de Amortización Total se aplicará, en la porción necesaria, a amortizar totalmente o hasta donde alcance dicho Valor Nominal Ajustado de los Certificados.

Las Devoluciones pagadas a los Tenedores en concepto de Devoluciones de Ganancias se aplicarán en concepto de Devoluciones de Rendimiento, sin tener efecto alguno respecto del Valor Nominal Ajustado.

El Administrador notificará al Fiduciario en el momento en que todas las Inversiones hayan sido objeto de una Desinversión total o se hayan declarado como una pérdida. El Fiduciario, habiendo recibido dicha notificación, anunciará la Fecha de Amortización Total con al menos 10 (diez) Días Hábiles de anticipación a la misma a través de EMISNET. En la Fecha de Amortización Total, el Fiduciario realizará la Devolución del saldo de la Cuenta de Devoluciones y la distribución del Efectivo Distribuible conforme a lo señalado en las Cláusulas Décima Quinta y Décima Sexta del Contrato de Fideicomiso, hasta amortizar en su totalidad el Valor Nominal Ajustado de los Certificados Bursátiles o, en caso que el Efectivo Distribuible no alcance para dichos propósitos, para amortizar hasta donde alcance dicho Valor Nominal Ajustado a prorrata.

Cualquier Efectivo Excedente que sea transferido a la Cuenta de Devoluciones conforme a la Cláusula Décima Primera inciso (f) del Contrato de Fideicomiso será distribuido directamente y en su totalidad a los Tenedores a prorrata. El Efectivo Excedente, el Efectivo Remanente y cualesquiera cantidades distribuidas a los Tenedores en concepto de Devoluciones, no se considerarán para el cálculo del Retorno Preferente o para el pago de la Comisión de Desempeño.

#### *Cuenta de Impuestos*

El Fiduciario transferirá a la Cuenta de Impuestos aquellas cantidades que el Administrador determine que deben ser retenidas por concepto de impuestos para su pago posterior a las autoridades fiscales competentes (incluyendo impuesto sobre la renta pagadero) respecto de cualquier pago que el Fiduciario deba realizar al amparo del Contrato de Fideicomiso, incluyendo el pago de Gastos, el pago de las Comisiones del Administrador, la realización de las Inversiones y el pago de Distribuciones o Devoluciones, en el entendido que el Fiduciario podrá transferir a la Cuenta de Impuestos cantidades para el pago de impuestos retenidos o similares pagaderos por el Administrador como consecuencia de la prestación de servicios conforme al Contrato de

Administración o cualesquiera de los otros Documentos de la Operación, caso en el cual, los impuestos retenidos por cuenta del Administrador serán deducidos de las cantidades pagaderas por el Fiduciario al Administrador. Para efectos de claridad, el Fiduciario no deberá separar recursos y transferirlos a la Cuenta de Impuestos con relación a pagos del impuesto al valor agregado respecto de Gastos o pagos a ser realizados con cargo a cualquier Cuenta del Fideicomiso (pagándose dicho impuesto al valor agregado de la Cuenta del Fideicomiso que corresponda) en el entendido, sin embargo, que a dichos pagos se adicionará el impuesto al valor agregado, que no se considerará para efectos de cualquier pago del Retorno Preferente o de la Comisión de Desempeño.

El Fiduciario transferirá a la Cuenta de Impuestos aquellas cantidades que el Administrador determine que corresponden al impuesto al valor agregado pagado al Fiduciario, en el entendido que el Fiduciario podrá realizar dicha determinación sin necesidad de instrucción alguna por parte del Administrador.

El Fiduciario utilizará las cantidades que se hayan separado en la Cuenta de Impuestos para realizar los pagos de impuestos correspondientes en los términos de la legislación aplicable. Tratándose de cantidades separadas por concepto de impuesto al valor agregado recibido por el Fiduciario, los pagos a las autoridades fiscales respectivas se podrán hacer por el Fiduciario sin necesidad de instrucción alguna por parte del Administrador.

En el supuesto que se hayan separado recursos en la Cuenta de Impuestos (incluyendo sin limitar en concepto de impuesto sobre la renta o impuesto al valor agregado) y dichas cantidades no hayan sido utilizadas para realizar pagos a las autoridades fiscales correspondientes (en virtud de que el Fideicomiso haya contado con un saldo a favor, como resultado de acreditamiento o por cualquier otra razón en términos de la legislación aplicable), el Administrador instruirá al Fiduciario la transferencia de dichos recursos inicialmente separados a la Cuenta del Fideicomiso que el Administrador determine o de cualquier otra manera que resulte aplicable.

Cualquier cantidad que se mantenga en la Cuenta de Impuestos en la Fecha de Amortización Total o en cualquier otra fecha en que deban amortizarse en su totalidad los Certificados Bursátiles y que no deba mantenerse en la Cuenta de Impuestos, se considerará Efectivo Remanente, se transferirá a la Cuenta de Distribuciones y se distribuirá a los Tenedores conforme a lo previsto en la Cláusula Décima Sexta del Contrato de Fideicomiso.

El Administrador instruirá al Fiduciario la transferencia de las Ganancias derivadas de la inversión de recursos mantenidos en la Cuenta de Impuestos, y que no sean utilizadas para el pago de dichos impuestos, a la Cuenta del Fideicomiso que el Administrador determine.

#### *Cuenta del Administrador*

El Fiduciario recibirá, a través de la Cuenta del Administrador, los recursos que deban aplicarse, conforme a las instrucciones del Administrador, a la Comisión de Desempeño del Administrador en los términos de la Cláusula Décima Quinta, inciso (e), del Contrato de Fideicomiso.

Durante la vigencia del Periodo de Inversión, las cantidades que se reciban en la Cuenta del Administrador no se liberarán al Administrador y se mantendrán afectadas en fideicomiso en los términos del Contrato de Fideicomiso.

Cada vez que se realice una Inversión, se pague la Comisión de Administración, se realice una Distribución o en cualquier otro momento durante el Periodo de Inversión que determine el

Administrador y en todo caso a más tardar diez (10) Días Hábiles después de la conclusión del Periodo de Inversión, el Administrador deberá de calcular, respecto de las cantidades que hayan sido transferidas a, y se mantengan en, la Cuenta del Administrador, si existe un exceso o una deficiencia en la Comisión de Desempeño que se mantenga en la Cuenta del Administrador. En el caso que exista una deficiencia en la Comisión de Desempeño que se mantenga en la Cuenta del Administrador, el Administrador, con base en dicho cálculo, deberá notificar al Fiduciario por escrito, la cantidad que, del saldo de la Cuenta de Distribuciones, deberá transferirse a la Cuenta del Administrador. En el caso que exista un exceso en la Comisión de Desempeño que se mantenga en la Cuenta del Administrador, el Administrador, con base en dicho cálculo, deberá notificar al Fiduciario por escrito, la cantidad que, del saldo que mantenga la Cuenta del Administrador, deberá transferirse a la Cuenta de Distribuciones y aplicarse por el Fiduciario como Efectivo Distribuible en los términos de la Cláusula Décima Quinta del Contrato de Fideicomiso. Una vez que reciba instrucciones del Administrador en los términos del párrafo anterior, el Fiduciario, utilizando los recursos que se mantengan en la Cuenta del Administrador, en su caso, transferirá a la Cuenta de Distribuciones cualquier exceso de la Comisión de Desempeño.

Una vez que el Fiduciario haya realizado la aplicación de cualquier exceso de la Comisión de Desempeño existente al finalizar el Periodo de Inversión conforme a lo descrito en el párrafo anterior, en su caso, y siempre y cuando se cumplan las premisas para el pago de la Comisión de Desempeño previstas en la Cláusula Décima Quinta, inciso (e) del Contrato de Fideicomiso, el Fiduciario deberá, conforme a las instrucciones del Administrador, liberar la totalidad del saldo que se mantenga en la Cuenta del Administrador al Administrador.

Cualquier cantidad recibida en la Cuenta del Administrador con posterioridad a la fecha de conclusión del Periodo de Inversión será entregada inmediatamente al Administrador.

Las cantidades que se mantengan en la Cuenta del Administrador, mientras no se distribuyan podrán invertirse de la forma que convenga el Administrador con los Miembros Independientes del Comité.

En el caso que el Administrador reciba, y le sean liberadas, cantidades por concepto de Comisión de Desempeño, en exceso de las cantidades que efectivamente le correspondan al Administrador como Comisión de Desempeño, el Administrador se obliga a devolverlas al Fiduciario, que las acreditará a la Cuenta de Distribuciones, para aplicarlas como Efectivo Distribuible en los términos de la Cláusula Décima Quinta del Contrato de Fideicomiso.

#### *Comité Técnico*

De conformidad con lo establecido en el artículo 80 de la LIC, se creará un Comité Técnico que permanecerá en funciones durante la vigencia del Fideicomiso.

El Comité Técnico estará integrado por hasta 21 miembros propietarios y sus respectivos suplentes, mismos que serán nombrados de la siguiente forma:

- (i) cualesquiera Tenedores de Certificados Bursátiles que, en lo individual o en su conjunto, tengan 10% (diez por ciento) de los Certificados Bursátiles en circulación, tendrán el derecho de designar a y, en su caso, revocar el nombramiento de, 1 (un) miembro propietario y su respectivo suplente en el Comité Técnico, respecto de cada bloque que represente dicho porcentaje (siempre y cuando dichos Tenedores de Certificados Bursátiles no hubieran

renunciado a su derecho a designar miembros del Comité Técnico o no hubieren previamente designado a 1 (un) miembro del Comité Técnico); y

- (ii) el Administrador tendrá el derecho de designar y revocar el nombramiento de, los miembros propietarios del Comité Técnico y sus respectivos suplentes restantes de los referidos en el subinciso (i) anterior, siempre y cuando siga desempeñando sus funciones como Administrador.

Por lo menos el 25% (veinticinco por ciento) de los miembros propietarios del Comité Técnico y sus respectivos suplentes serán Miembros Independientes. Los miembros designados como Miembros Independientes deberán de calificar como tales en la fecha de su nombramiento y deberán continuar cumpliendo con los requisitos aplicables con posterioridad a su designación, mientras funjan como miembros del Comité Técnico. En virtud de lo anterior, a más tardar en dicha fecha de nombramiento, cada miembro designado como Miembro Independiente deberá entregar al Fiduciario y al Administrador, una certificación suscrita por dicha persona física, en la que declare que cumple con los requisitos para ser considerado un Miembro Independiente conforme a lo previsto en el Contrato de Fideicomiso. En caso que un Miembro Independiente deje de calificar como tal, dicho miembro podrá dejar de ser miembro del Comité Técnico, pero en cualquier caso se deberá nombrar a un nuevo miembro propietario (incluyendo suplentes) en su sustitución, de ser necesario para mantener el mínimo de 25% (veinticinco por ciento) de Miembros Independientes. El Representante Común no forma parte del Comité Técnico, no tiene derecho a designar a un miembro del Comité Técnico y no tiene derecho a asistir a las sesiones del Comité Técnico.

Por cada miembro del Comité Técnico podrá haber hasta 3 (tres) suplentes respectivos, los cuales deberán tener el mismo carácter de miembro propietario de que se trate, en el entendido que cualquiera de los 3 (tres) suplentes, pero sólo 1 (uno) de ellos, podrá actuar en sustitución y en los casos de ausencia del miembro propietario de que se trate.

Los Tenedores de Certificados Bursátiles que tengan derecho a designar a un miembro del Comité Técnico y el Administrador, notificarán al Fiduciario y al Administrador, por escrito, de la designación que hayan realizado y la designación de los miembros que corresponda (incluyendo a su suplente o suplentes), surtirá efectos a partir de la recepción de la notificación de que se trate por el Fiduciario. Los Tenedores de Certificados Bursátiles y el Administrador podrán, en cualquier momento, revocar la designación o sustituir a dichos miembros que hayan designado, mediante notificación por escrito dada al Fiduciario y dicha revocación o sustitución, en su caso, surtirá efectos a partir de la fecha de recepción de la notificación por el Fiduciario. Los miembros propietarios del Comité Técnico y sus respectivos suplentes nombrados por el Administrador, sólo podrán ser destituidos por el Administrador. Los miembros propietarios del Comité Técnico y sus respectivos suplentes, designados por los Tenedores de Certificados Bursátiles, sólo podrán ser destituidos por los Tenedores de Certificados Bursátiles que los hubieren designado. También podrán ser destituidos cuando se revoque el nombramiento de la totalidad de los miembros del Comité Técnico por la Asamblea de Tenedores (incluyendo los que hubieren sido designados por el Administrador), conforme a lo previsto por la Cláusula Vigésima Tercera, inciso (a)(8)(v) del Contrato de Fideicomiso, en cuyo caso los miembros del Comité Técnico sustituidos, no podrán ser nombrados como miembros del Comité Técnico durante los 12 (doce) meses siguientes a la destitución. La muerte, incapacidad o renuncia de un miembro del Comité Técnico, resultará en la destitución automática con efectos inmediatos, y el Administrador o el Tenedor de Certificados Bursátiles respectivo deberá hacer una nueva designación dentro de los 60 (sesenta) días siguientes o se considerará que han renunciado a su derecho a designar hasta que dicha designación haya sido realizada.

Cada Tenedor de Certificados Bursátiles que pretenda designar a un miembro en el Comité Técnico y que no haya renunciado a su derecho a designar un miembro, deberá entregar al Fiduciario y al Administrador evidencia de los Certificados Bursátiles de los que dicho Tenedor de Certificados Bursátiles sea propietario y una comunicación por escrito que contenga el nombre de la persona física que tenga la intención de nombrar como miembro del Comité Técnico.

Con el fin de evidenciar el derecho de los Tenedores de Certificados Bursátiles de tener o mantener la designación de un miembro en el Comité Técnico y de que dicho miembro asista y vote en una sesión del Comité Técnico, dichos Tenedores de Certificados Bursátiles (o el miembro del Comité Técnico designado) deberán entregar al Fiduciario, al Administrador y al presidente y secretario del Comité Técnico antes de la sesión correspondiente, evidencia de los Certificados Bursátiles de los que dicho Tenedor de Certificados Bursátiles es propietario y de cualquier convenio respecto del ejercicio de derechos de voto, de ser el caso. Si dichos Tenedores de Certificados Bursátiles no fueren tenedores del 10% (diez por ciento) de los Certificados Bursátiles en circulación, el miembro designado por dichos Tenedores de Certificados Bursátiles será destituido de manera automática e inmediata como miembro del Comité Técnico.

Los miembros propietarios sólo podrán ser sustituidos ante su ausencia por el suplente o los suplentes que le correspondan al miembro propietario en cuestión.

El Administrador designará a un miembro del Comité Técnico como presidente, y a un secretario (que podrá no ser miembro del Comité Técnico).

Los Miembros Independientes del Comité Técnico podrán tener derecho a recibir una compensación por el desempeño de sus funciones, lo cual determinará el Administrador.

De conformidad con la Circular de Emisoras, los Tenedores de Certificados Bursátiles pueden celebrar convenios respecto de sus derechos de designar miembros del Comité Técnico (incluyendo la renuncia de dichos derechos). Adicionalmente, los miembros del Comité Técnico también pueden celebrar convenios o acuerdos con relación a sus derechos de voto en el Comité Técnico. La celebración de dichos convenios y sus características deberán de ser notificados al Fiduciario por los Tenedores de Certificados Bursátiles dentro de los 5 (cinco) Días Hábiles siguientes al de su celebración o antes de una sesión del Comité Técnico, para que sean revelados por el Fiduciario al público inversionista a través de la BMV y EMISNET, así como para que se difunda su existencia en el reporte anual del Fideicomiso. Dichos convenios podrán contemplar que los miembros del Comité Técnico ejerzan su derecho de voto en el mismo sentido que los miembros del Comité Técnico designados por el Administrador.

El Comité Técnico deberá reunirse de manera regular de conformidad con el calendario que sea aprobado en la primera sesión de cada año, y de manera especial cuando sea necesario para el cumplimiento adecuado de sus funciones y sea convocado. Dicha convocatoria no será necesaria cuando todos los miembros propietarios del Comité Técnico se encuentren presentes. Cualquiera de los miembros del Comité Técnico y el Administrador podrán solicitar al secretario que convoque una sesión del Comité Técnico cuando lo consideren pertinente, con al menos 5 (cinco) días naturales de anticipación a la fecha en que se tenga la intención de celebrar la sesión. La solicitud deberá indicar, brevemente, los asuntos que se pretendan tratar en dicha sesión. En caso que el secretario del Comité Técnico no emita la convocatoria correspondiente, cualesquiera 2 (dos) miembros del Comité Técnico podrán convocar a sesión del Comité Técnico. A discreción del secretario, o cuando el secretario reciba una solicitud conforme al inciso (w) anterior (o

cuando tengan derecho a hacerlo 2 (dos) miembros del Comité Técnico, el secretario, o dichos 2 (dos) miembros, convocarán a una sesión con al menos 3 (tres) días naturales de anticipación a la fecha en que se tenga la intención de celebrar la sesión. La convocatoria deberá hacerse a todos los miembros (propietarios y suplentes), al Administrador y al Fiduciario por escrito, mediante notificación personal o por cualquier otro medio que deje constancia, indicando tanto el orden del día como el lugar, la fecha y la hora a la que se llevará a cabo la sesión. Este periodo de notificación sólo podrá ser dispensado mediante la aprobación unánime de los miembros del Comité Técnico.

Para que las sesiones del Comité Técnico se consideren válidamente instaladas en primera convocatoria, la mayoría de sus miembros propietarios (50% (cincuenta por ciento) más 1) o sus suplentes respectivos deberán estar presentes, y sus resoluciones deberán ser adoptadas por una mayoría de votos (50% (cincuenta por ciento) más 1 (uno)) de los miembros presentes. En caso de que una sesión del Comité Técnico no pueda celebrarse en la fecha señalada por falta de quórum, se expedirá una segunda o subsecuente convocatoria, indicando dicha circunstancia y en tal caso, las sesiones del Comité Técnico se considerarán válidamente instaladas con cualquier número de miembros propietarios o suplentes presentes y sus resoluciones deberán ser adoptadas por mayoría de votos (50% (cincuenta por ciento) más 1 (uno)). Cada miembro tendrá derecho a un voto. No obstante lo anterior, en el caso de la aprobación de los Asuntos Reservados, los miembros del Comité designados por el Administrador deberán de abstenerse de participar y votar en las sesiones respectivas. Para que las sesiones del Comité Técnico en las que se vayan a discutir Asuntos Reservados y respecto de los mismos, se consideren válidamente instaladas, la mayoría de los miembros propietarios o suplentes designados por los Tenedores y los Miembros Independientes (50% (cincuenta por ciento) más 1 (uno)) o sus respectivos suplentes, deberán estar presentes, y la resolución de cualquier Asunto Reservado deberá de ser adoptada por la mayoría (50% (cincuenta por ciento) más 1 (uno)) de los votos de los miembros propietarios o suplentes del Comité Técnico designados por los Tenedores y los Miembros Independientes que se encuentren presentes. El Comité Técnico podrá adoptar resoluciones fuera de las sesiones, en el entendido que éstas deberán ser confirmadas por escrito por todos los miembros propietarios o sus suplentes respectivos.

Los miembros del Comité Técnico que tengan algún conflicto de interés o si la Persona que lo haya designado sea quien tiene un conflicto de interés en el asunto respectivo, deberán revelarlo al presidente y al secretario del Comité Técnico, al Fiduciario y al Administrador, antes de la sesión correspondiente, y deberán abstenerse de participar y estar presentes en la deliberación y votación del asunto de que se trate. Los miembros del Comité Técnico que tengan que abstenerse de participar en la deliberación y votación de un asunto en los que tengan un conflicto de interés, no computarán para la determinación del quórum requerido para instalar la sesión respectiva del Comité Técnico.

En el evento que la opinión de la mayoría de los Miembros Independientes no sea en el mismo sentido que la determinación del Comité Técnico, el Fiduciario revelará tal situación al público inversionista a través de la BMV y EMISNET.

El Comité Técnico tendrá las siguientes facultades indelegables:

- (i) fijar las políticas conforme a las cuales se invertirá el Patrimonio del Fideicomiso y, a propuesta del Administrador, aprobar cualquier modificación a los Criterios de Inversión y Requisitos de Diversificación;

(ii) aprobar cualquier dispensa a los Criterios de Inversión y Requisitos de Diversificación y al límite máximo del Porcentaje de Participación y a inversiones por el Administrador;

(iii) aprobar la realización de potenciales Inversiones o Desinversiones con un valor del 5% (cinco por ciento) o más del Patrimonio del Fideicomiso medido con base en las últimas cifras disponibles correspondientes al trimestre inmediato anterior del Fideicomiso, con independencia de que las operaciones que conformen dicha potencial Inversión o Desinversión se ejecuten de manera simultánea o sucesiva, en un periodo de 12 (doce) meses, contado a partir de que se concrete la primera operación, y que por sus características puedan considerarse como una sola potencial Inversión o Desinversión;

(iv) emitir cualquier Negativa de Inversión o emitir la Aprobación de Inversión respectiva, en el entendido que, en caso que el Comité Técnico no resuelva dicha Negativa de Inversión o Aprobación de Inversión en la fecha que convoque el Administrador para tales efectos, ya sea porque no se haya podido celebrar la sesión del Comité Técnico por falta de quórum o que no se haya aprobado resolución al respecto, se entenderá que se emitió una Negativa de Inversión;

(v) aprobar las operaciones que pretendan celebrarse por el Fiduciario, la Sociedad Controladora o las Empresas Promovidas con el Fideicomitente, Personas Relacionadas del Fideicomitente, cualquier Afiliada del Fideicomitente, o Personas en las que Personas Relacionadas del Fideicomitente o cualquier Afiliada del Fideicomitente tengan un interés económico relevante;

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

(vii) aprobar la participación, en calidad de coinversionista, de cualquier tercero;

(viii) aprobar aquellos Gastos de Mantenimiento individuales y no recurrentes superiores a \$10,000,000.00 (diez millones de Pesos), salvo por Gastos de Mantenimiento de los señalados en el inciso (iii) de la definición del término "Gastos de Mantenimiento", los cuales no requerirán de aprobación alguna;

(xix) aprobar la remoción del Auditor Externo y la designación, a propuesta del Administrador, del nuevo Auditor Externo;

(x) aprobar la remoción del Valuador Independiente y la designación, a propuesta del Administrador, del nuevo Valuador Independiente;

(xi) aprobar la contratación de cualesquiera asesores o especialistas que deban de asistir, apoyar o asesorar, a los Miembros Independientes del Comité Técnico y aquellos miembros del Comité Técnico designados por los Tenedores y gastos o costos de dichos asesores, sin perjuicio de que lo anterior pueda ser resuelto por los Tenedores reunidos en Asamblea de Tenedores;

(xii) aprobar la determinación del Administrador del saldo requerido de la Reserva de Gastos previo a la Fecha de Amortización Total o a la fecha en que deban amortizarse en su totalidad los Certificados Bursátiles;

(xiii) aprobar la ratificación de la decisión del Administrador de declarar una Inversión como pérdida;

(xiv) aprobar la contratación de instrumentos financieros derivados, exclusivamente para efectos de cubrir posiciones en moneda extranjera, tasas de interés y otros riesgos relevantes derivados de Inversiones y no para efectos especulativos, que no hayan sido aprobados en los términos de la Aprobación de Inversión respectiva que sea emitida por el Comité de Inversión del Administrador, el Comité Técnico o la Asamblea de Tenedores (según sea aplicable), en el entendido que dichos instrumentos financieros derivados previamente aprobados en una Aprobación de Inversión no tendrán que ser nuevamente aprobados por el Comité Técnico al amparo de este inciso, y que el Fiduciario únicamente podrá celebrar dichas operaciones con entidades que tengan una calificación crediticia de corto plazo igual o mayor a "mxA-1" (en escala local) emitida por Standard & Poor's, S.A. de C.V., o "F1" (en escala local) emitida por Fitch México, S.A. de C.V., o "MX-1" (en escala local) emitida por Moody's de México, S.A. de C.V. o su equivalente de cualquier otra agencia calificadora;

(xv) aprobar la adquisición por cualquier medio, directa o indirectamente, de la titularidad del 30% (treinta por ciento) o más de los Certificados Bursátiles en circulación con posterioridad a la Fecha de Cierre, mediante una o varias operaciones de cualquier naturaleza, simultáneas o sucesivas, en cualquier momento, por parte de cualquier Persona o grupo de Personas;

(xvi) aprobar las reglas para que el Fideicomiso contrate uno o varios pasivos, hasta por el monto que determine el Comité Técnico, en el entendido que corresponderá al Administrador instruir al Fiduciario sobre la forma y términos de contratación de tales pasivos, dentro de los términos de las reglas aprobadas, y que el Administrador revelará a los Tenedores, periódicamente, los pasivos contratados por el Fideicomiso con base en las reglas aprobadas por el Comité Técnico;

(xvii) a propuesta del Administrador, aprobar la remoción del Fiduciario o la designación del nuevo Fiduciario;

(xviii) aprobar la designación, a propuesta del Administrador, de un nuevo Funcionario Clave;

(xix) aprobar el precio de enajenación de una o más de las Inversiones al Administrador (o a un tercero designado por el Administrador), en el caso de remoción sin causa del Administrador, en términos de lo previsto por el Contrato de Administración;

(xx) supervisar el cumplimiento de las obligaciones del Administrador de conformidad con lo establecido en el Contrato de Fideicomiso,

(xxi) elegir para efectos de la determinación del Valor de Mercado de cualquiera de las Inversiones, a un banco de inversión de reconocido prestigio;

(xxii) determinar si los Daños causados por una Persona Cubierta son consecuencia de una Conducta Inhabilitadora;

(xxiii) resolver las controversias que se presenten entre el Coinversionista y el Administrador conforme a los términos previstos en el Contrato de Coinversión;

(xxiv) sin perjuicio de las facultades del Representante Común, verificar el debido cumplimiento de las obligaciones del Administrador conforme al Contrato de Fideicomiso y el Contrato de Administración; y

(xxv) cualesquiera otras facultades que se le otorguen al amparo de los Documentos de la Operación, en su caso.

Adicionalmente, el Comité Técnico será responsable de vigilar el cumplimiento de los acuerdos de la Asamblea de Tenedores y deberá monitorear el cumplimiento de las obligaciones del Administrador de conformidad con lo establecido en el Contrato de Fideicomiso.

#### *Conflictos de Interés; Operaciones con Personas Relacionadas*

En el caso que el Administrador tenga conocimiento de la posible celebración de una operación por, o de un conflicto de interés entre, el Fideicomiso, la Sociedad Controladora o cualquiera de las Empresas Promovidas, con el Administrador, Personas Relacionadas del Administrador, cualquier Afiliada del Administrador, o con Personas en las que Personas Relacionadas del Administrador o cualquier Afiliada del Administrador tengan un interés económico relevante, la aprobación de la celebración de dicha operación, o la resolución del conflicto de interés de que se trate, deberá ser tratado como un Asunto Reservado y, como tal, sometido a la aprobación del Comité Técnico conforme a lo convenido en la Cláusula Vigésima Cuarta, inciso (r).

Independientemente de su aprobación por el Comité Técnico, cualquier operación con las Personas referidas en el párrafo anterior que realice el Fiduciario, el Administrador, la Sociedad Controladora o cualquier Empresa Promovida, deberá celebrarse en términos de mercado, entendiéndose como tales, en términos y condiciones similares a las que podrían haber obtenido de Personas no relacionadas con cualesquiera de ellos.

Los Tenedores (mediante la adquisición de los Certificados Bursátiles), el Fiduciario y el Representante Común reconocen que el Administrador y las Afiliadas del Administrador participan en una amplia gama de actividades que incluyen, entre otras, el análisis de inversiones, la realización inversiones, la administración de inversiones y otras actividades relacionadas. En el curso ordinario de negocios, las entidades que forman parte de Infraestructura Institucional y del Grupo Black Creek, participan en actividades en las que sus intereses o los intereses de sus clientes pueden estar en conflicto con los intereses del Fideicomiso, la Sociedad Controladora y las Empresas Promovidas.

#### *Oportunidades de Inversión*

El Administrador se obliga frente al Fiduciario a no, y respecto a sus Afiliadas y funcionarios se obliga a hacer que los mismos no puedan, invertir, directa o indirectamente y a no recomendar a terceros que inviertan, en proyectos similares a las Inversiones (entendiéndose para estos efectos como "similares", exclusivamente Proyectos de Infraestructura). Dicha prohibición no será aplicable a las inversiones o a las recomendaciones de inversión a terceros, según sea el caso, en el caso que (i) se haya sustituido al Administrador, (ii) los proyectos respectivos hayan sido (1)

rechazados por el Comité Técnico en los términos del Contrato de Fideicomiso, o (2) rechazados por la Asamblea de Tenedores (según corresponda), (iii) el Periodo de Inversión haya expirado o el Administrador hubiere realizado o comprometido Inversiones respecto del 100% (cien por ciento) del Monto Total Invertible en la Fecha de Cierre, (iv) se trate de inversiones en valores que coticen en cualquier mercado o bolsa de valores, incluyendo valores emitidos por emisores que participen en Proyectos de Infraestructura, (v) las inversiones sean en instrumentos financieros derivados con propósito de cobertura, (vi) se trate de inversiones que individual o conjuntamente (en el caso de operaciones sucesivas que constituyan una misma operación) sean menores a \$100,000,000 (cien millones de Pesos) (viii) se trate de inversiones cuya finalidad no sea principalmente de lucro, (viii) los miembros del Comité Técnico designados por los Tenedores y los Miembros Independientes hayan dispensado o se considere que han dispensado dicha restricción en los términos del Contrato de Fideicomiso, (ix) se trate de inversiones en proyectos fuera del territorio de México, o (x) consistan en inversiones en cualesquiera fondos de capital privado en los que no participen activamente (como administradores o de otra manera, en el entendido que en los casos de inversiones rechazadas conforme a lo previsto por el subinciso (ii) anterior, el Administrador o sus Afiliadas o funcionarios, tendrán el derecho de realizar las respectivas inversiones en términos no más favorables que los que se hubieran presentado al Comité Técnico o a la Asamblea de Tenedores).

Los ejecutivos del Administrador podrán participar directa o indirectamente en proyectos similares a las Inversiones, en la medida en que hayan otorgado al Fideicomiso el derecho de participar en dicha potencial Inversión y la misma haya sido rechazada o se haya obtenido la dispensa a las restricciones respectivas en los términos del inciso (a) anterior.

Tratándose de potenciales Inversiones que el Administrador haya presentado al Fideicomiso y que hayan sido rechazadas por el Comité de Inversión del Administrador o por el Comité Técnico, o de potenciales Inversiones respecto de las cuales sea necesaria una dispensa, en los casos en los que el Administrador o cualquiera de sus funcionarios tenga la intención de participar, el Administrador deberá convocar a una sesión del Comité Técnico para someter la Negativa de Inversión respectiva a la ratificación de los miembros del Comité Técnico designados por los Tenedores y los Miembros Independientes:

(i) En el caso que los miembros del Comité Técnico designados por los Tenedores y los Miembros Independientes ratifiquen la Negativa de Inversión respectiva, el Administrador y/o sus funcionarios podrán participar en las potenciales Inversiones o realizar recomendaciones a terceros respecto de las mismas sin requisito adicional alguno.

(ii) En el caso que los miembros del Comité Técnico designados por los Tenedores y los Miembros Independientes resuelvan no ratificar la Negativa de Inversión respectiva, se considerará que el Comité Técnico ha emitido una Aprobación de Inversión respecto de dicha potencial Inversión, en el entendido que, en el caso que la potencial Inversión tuviera que ser aprobada por la Asamblea de Tenedores, se deberá de someter la misma a la consideración de la Asamblea de Tenedores para su Aprobación de Inversión. En el supuesto que el Comité Técnico o la Asamblea de Tenedores emitan una Aprobación de Inversión en el caso previsto en este inciso (ii), el Fideicomiso y el Coinversionista participarán en la potencial Inversión en los términos del Contrato de Fideicomiso y del Contrato de Coinversión.

(iii) En el caso que los miembros del Comité Técnico designados por los Tenedores y los Miembros Independientes no resuelvan en los términos de los incisos (i) o (ii) anteriores o no haya sido posible celebrar la sesión del Comité Técnico por falta de

quórum o por cualquier otra razón, se entenderá que la Negativa de Inversión fue ratificada el Administrador y sus funcionarios podrán participar en las Inversiones respectivas o realizar recomendaciones a terceros respecto de las mismas sin requisito adicional alguno.

#### *Transferencia de Certificados; Limitantes y Restricciones*

Con el objeto de prevenir una adquisición de Certificados Bursátiles, ya sea de manera directa o indirecta, que pudiere afectar el cumplimiento de las obligaciones y funciones del Administrador en los términos del Contrato de Fideicomiso, en perjuicio de los Tenedores que tengan un porcentaje minoritario de los Certificados Bursátiles en circulación, la Persona o grupo de Personas que pretenda adquirir o alcanzar por cualquier medio, directa o indirectamente, la titularidad del 30% (treinta por ciento) o más de los Certificados Bursátiles en circulación con posterioridad a la Fecha de Cierre, mediante una o varias operaciones de cualquier naturaleza, simultáneas o sucesivas, en cualquier momento, requerirán una autorización previa y por escrito del Comité Técnico para llevar a cabo dicha adquisición y que ésta surta plenos efectos.

La Persona o grupo de Personas que tenga la intención de adquirir Certificados en los términos descritos en el párrafo anterior, deberán presentar una solicitud por escrito dirigida al presidente y al secretario del Comité Técnico. En dicha solicitud se deberá especificar, por lo menos (i) el número de los Certificados Bursátiles que sean propiedad de la Persona o grupo de Personas que pretenden realizar la adquisición, o si se trata de una Persona que no sea Tenedor a esa fecha, (ii) el número de Certificados que pretenda adquirir y la fecha o los plazos en que pretenda adquirirlos, (iii) la información general de cada uno de los potenciales adquirentes (incluyendo, sin limitar, nombre y nacionalidad), y (iv) una manifestación sobre si existe la intención de adquirir un porcentaje mayor al 30% (treinta por ciento) de los Certificados. Adicionalmente, el Comité Técnico tendrá el derecho de solicitar de la Persona o grupo de Personas de que se trate, cualquier información adicional que considere necesaria o conveniente para adoptar una resolución.

Dentro de los 30 (treinta) Días Hábiles siguientes a la fecha en que el presidente y el secretario del Comité Técnico reciban la solicitud por escrito del potencial adquirente de los Certificados, convocarán a una sesión del Comité Técnico en la cual dicho Comité Técnico deberá emitir su resolución dentro de un plazo no mayor a 90 (noventa) días naturales contados a partir de la fecha en que se les presente la solicitud de autorización de adquisición respectiva, o de la fecha en que reciba la información adicional que hubiere requerido, según sea el caso, en términos del párrafo anterior. A efectos de emitir su resolución, el Comité Técnico deberá de considerar si la mencionada adquisición es en el mejor interés de los Tenedores, incluyendo respecto de la capacidad de que se cumplan la totalidad de los objetivos y finalidades del Fideicomiso (incluyendo, en su caso, la realización de Distribuciones a los Tenedores). Este esquema de aprobación no podrá ser utilizado para restringir en forma absoluta la transmisión de Certificados Bursátiles.

El Comité Técnico no podrá adoptar resoluciones que hagan nugatorios los derechos económicos de los Tenedores, ni que contravengan lo dispuesto por la LMV y demás legislación aplicable.

Cualesquiera Personas que adquieran Certificados u otros derechos respecto de los mismos en contravención al proceso de aprobación a que se refiere el párrafo anterior, estarán obligadas a pagar al Fideicomiso una pena convencional por una cantidad igual al valor de mercado de los Certificados Bursátiles que hayan sido objeto de la operación no autorizada por el Comité Técnico, considerando el valor de mercado de los Certificados Bursátiles en la fecha de la

operación respectiva. Las cantidades recibidas por el Fideicomiso en términos de lo anterior serán consideradas como Desinversiones para todos los efectos del Contrato de Fideicomiso y serán depositadas en la Cuenta de Distribuciones.

La Persona o grupo de Personas que estando obligadas a sujetarse a la aprobación del Comité Técnico, adquieran Certificados en violación a lo previsto en los párrafos anteriores, no podrán ejercer los derechos de designar a miembros del Comité Técnico, de solicitar convocatoria alguna en términos del Contrato de Fideicomiso, ni de votar en las Asambleas de Tenedores respecto de los Certificados Bursátiles de su propiedad. En virtud de lo anterior, los actos realizados por dichos Tenedores en contravención a estas disposiciones se considerarán nulos. Adicionalmente, los miembros del Comité Técnico designados por los Tenedores que incumplan con las obligaciones a las que se hace referencia en los párrafos anteriores, dejarán de ser miembros del Comité Técnico al actualizarse dicho supuesto.

El Comité Técnico tendrá la facultad de determinar si cualquiera de las Personas que pretenda realizar una adquisición de Certificados se encuentra actuando de manera conjunta o coordinada, o si de cualquier otra forma constituyen un "grupo de personas" de conformidad con la definición que de dicho término se establece en la LMV. En caso de que el Comité Técnico tome una determinación en ese sentido, las Personas de que se trate deberán de considerarse como un grupo de Personas para efectos de lo anterior.

#### *Obligaciones de Reportar*

El Fiduciario está obligado a preparar y divulgar a los Tenedores, a la BMV y a la CNBV, los estados financieros trimestrales y anuales del Fideicomiso y, en caso de ser necesario, de la Sociedad controladora y las Empresas Promovidas conforme a la legislación aplicable, dentro de los plazos y conforme a los demás requisitos establecidos en la LMV y en la Circular de Emisoras.

Asimismo, el Fiduciario deberá preparar y divulgar a los Tenedores, a la BMV y a la CNBV, aquellos reportes periódicos y eventos relevantes que se requiera, dentro de los plazos y conforme a los demás requisitos establecidos en la LMV y en la Circular de Emisoras, en el entendido que el Fiduciario preparará dicha información con base en la información que le proporcione el Administrador.

El Fiduciario deberá de gestionar y divulgar, en la medida necesaria o requerida por las disposiciones aplicables, incluyendo la Circular de Emisoras, las valuaciones que deban ser realizadas por el Valuador Independiente respecto de las Inversiones, incluyendo y considerando a la Sociedad Controladora, las Empresas Promovidas, los Activos y las Inversiones en Deuda, mismas que deberán realizarse trimestralmente.

#### *Valuación*

El Fiduciario contratará los servicios del Valuador Independiente de conformidad con las instrucciones del Administrador, en el entendido que, a juicio del Administrador, el Valuador Independiente deberá contar con la experiencia y recursos necesarios para realizar las valuaciones correspondientes. Posteriormente, en caso de que el Valuador Independiente sea sustituido, el Fiduciario contratará al valuador independiente sustituto, de entre los candidatos a Valuador Independiente propuesto por el Administrador, de conformidad con las instrucciones del Comité Técnico, con base en una resolución aprobada mediante el voto favorable de los miembros designados por los Tenedores y los Miembros Independientes.

El Fiduciario deberá solicitar al Valuador Independiente una valuación cuando haya un cambio en la estructura del Patrimonio del Fideicomiso. Las valuaciones por parte del Valuador Independiente se llevarán a cabo de conformidad con las prácticas de valuación generalmente aceptadas, empleando metodologías conforme a estándares internacionales tales como flujo de caja descontado, transacciones comparables y empresas o activos comparables.

#### *Auditor Externo*

Inicialmente, el Fiduciario contratará los servicios del Auditor Externo de conformidad con las instrucciones del Administrador. Posteriormente, en caso que el Auditor Externo sea sustituido, el Fiduciario contratará al auditor externo sustituto, de entre los candidatos a Auditor Externo propuestos por el administrador, de conformidad con las instrucciones del Comité Técnico con base en una resolución aprobada mediante el voto favorable de los miembros designados por los Tenedores y los Miembros Independientes.

El Auditor Externo deberá, en los términos contemplados en el convenio, contrato o instrumento que evidencie su contratación, realizar las siguientes funciones:

(1) auditar los estados financieros anuales del Fideicomiso, la Sociedad Controladora y de cualquier vehículo de propósito específico usado respecto de cualquier Inversión;

(2) revisar anualmente (y de manera simultánea con la auditoría de los estados financieros anuales del Fideicomiso y por el mismo periodo auditado), que la aplicación, por parte del Fiduciario, de los recursos que integren el Patrimonio del Fideicomiso (incluyendo la aplicación de recursos conforme a lo previsto en la Cláusula Décima a la Cláusula Décima Octava del Contrato de Fideicomiso), se haya realizado conforme a las disposiciones del Contrato de Fideicomiso y entregar al Fiduciario y a cada uno de los miembros del Comité Técnico, un reporte que refleje los resultados de dicha revisión;

(3) revisar anualmente (y de manera simultánea con la auditoría de los estados financieros anuales del Fideicomiso y por el mismo periodo auditado) que los Gastos de Mantenimiento y Gastos de Inversión pagados o reembolsados por el Fiduciario, coincidan con los conceptos que son parte de, y se permiten de conformidad con, la definición de los términos Gastos de Mantenimiento y Gastos de Inversión contenidas en el Contrato de Fideicomiso y entregar al Fiduciario y a cada uno de los miembros del Comité Técnico, un reporte que refleje los resultados de dicha revisión; y

(4) verificar anualmente (y de manera simultánea con la auditoría de los estados financieros anuales del Fideicomiso y por el mismo periodo auditado), que cualquier Reporte de Distribuciones, Reporte de Devoluciones y Reporte de Aplicación de Recursos preparados por el Administrador sean consistentes con las disposiciones del Contrato de Fideicomiso y entregar al Fiduciario y a cada uno de los miembros del Comité Técnico, un reporte que refleje los resultados de dicha revisión.

(5) verificar anualmente (y de manera simultánea con la auditoría de los estados financieros anuales del Fideicomiso y por el mismo periodo auditado), que el acreditamiento y/o pago del impuesto al valor agregado correspondiente realizado por el Fideicomiso, se haya realizado de conformidad con la legislación aplicable y entregar al

Fiduciario con copia al Administrador, un reporte dirigido al Fiduciario que evidencie los resultados de dicha revisión.

En el caso que el Auditor Externo determine, conforme a la auditoría o revisión realizada que debe de realizarse una reclasificación o ajuste de algún Gasto, Distribución o Devolución realizada en el periodo auditado, el Fiduciario y el Administrador cooperarán con el Auditor Externo a efecto de determinar si debe realizarse dicha reclasificación o ajuste y, en su caso, la forma de realizarla.

El Administrador deberá de entregar al Fiduciario y a cada uno de los miembros del Comité Técnico, a más tardar dentro de los veinte (20) Días Hábiles siguientes al cierre de cada trimestre calendario, un reporte que incluirá, respecto del trimestre calendario inmediato anterior, los Gastos incurridos por el Fideicomiso, las Distribuciones y Devoluciones realizadas, y las Comisiones del Administrador pagadas.

El Administrador deberá entregar a los Miembros Independientes del Comité Técnico y a los miembros del Comité Técnico designados por los Tenedores, a más tardar dentro de los diez (10) Días Hábiles siguientes a la solicitud presentada, aquella información que de forma razonable, le sea solicitada en relación con las Inversiones realizadas, a efecto de que los Miembros Independientes del Comité Técnico, los miembros del Comité Técnico designados por los Tenedores o cualquier asesor o especialista designado por ellos en los términos del Contrato de Fideicomiso, pueda verificar los términos conforme a los cuales se haya realizado cualquier Inversión, en el entendido que esta solicitud sólo tendrá lugar (i) si el solicitante demostrare que la información presentada por el Administrador en términos del Contrato de Fideicomiso y de las disposiciones aplicables es insuficiente, incorrecta o se ha omitido, (ii) si el solicitante demostrare que existen causas justificadas para considerar que la Inversión se hizo o mantiene en términos que contravienen lo dispuesto por el Contrato de Fideicomiso, y (iii) si el derecho resultante de esta disposición, no se invoca más de dos (2) veces, en conjunto, durante cualquier y cada uno de los ejercicios sociales que transcurran hasta la Fecha de Vencimiento Final.

El Administrador mantendrá y entregará al Fiduciario y a los miembros del Comité Técnico, en caso de que cualquiera de ellos se lo solicite, aquella información de soporte que el Administrador tenga respecto de los Gastos incurridos por el Fideicomiso, las Distribuciones y Devoluciones realizadas y las Comisiones del Administrador pagadas dentro de los quince (15) Días Hábiles siguientes a la recepción de la solicitud respectiva, en el entendido que esta solicitud sólo tendrá lugar (i) si el solicitante demostrare que la información presentada por el Administrador en términos del Contrato de Fideicomiso y de las disposiciones aplicables es insuficiente o incorrecta, (ii) si el solicitante demostrare que existen causas justificadas para considerar que la Inversión se hizo o mantiene en términos que contravienen lo dispuesto en el Contrato de Fideicomiso, y (iii) si el derecho resultante de esta disposición, no se invoca más de dos (2) veces, en conjunto, durante cualquier y cada uno de los ejercicios sociales que transcurran hasta la Fecha de Vencimiento Final. En el caso que la información que sea solicitada no esté disponible en el momento de la solicitud pero que el Administrador determine que su preparación es posible, a un costo razonable, el Administrador contará con un plazo adicional de quince (15) Días Hábiles para preparar y entregar dicha información. En el caso que la información solicitada no esté disponible y no pueda ser preparada, a juicio razonable del Administrador, el Administrador lo notificará al solicitante por escrito y no tendrá obligaciones adicionales.

El Administrador deberá auxiliar al Fiduciario, en la medida prevista en el Contrato de Fideicomiso, para el cumplimiento de sus obligaciones previstas en esta Cláusula. El Fiduciario y el Administrador se obligan a proporcionar al Auditor Externo y al Valuador Independiente toda

aquella información y documentación que razonablemente requieran para cumplir con sus obligaciones al amparo del Contrato de Fideicomiso. En el caso que el Fiduciario o el Administrador se encuentren limitados para proporcionar dicha información o documentación, por alguna obligación de confidencialidad prevista en la legislación aplicable o cualquier convenio, contrato o instrumento del que sean partes, el Auditor Externo o el Valuador Independiente, según sea el caso, deberán, previo a tener acceso a dicha información, suscribir un convenio de confidencialidad en términos satisfactorios para el Fiduciario o el Administrador, según sea el caso.

### *Distribuciones*

Cada vez que la Cuenta de Distribuciones cuente con por lo menos la cantidad de \$30,000,000.00 (treinta millones de Pesos) de Efectivo Distribuible, el Fiduciario aplicará dicho Efectivo Distribuible conforme a las proporciones y prioridades que se describen en la sección "II. La Oferta - 1. Características de la Oferta – Distribuciones de Amortización y Distribuciones de Rendimiento" de este Prospecto.

### *Eventos de Incumplimiento*

El Contrato de Fideicomiso prevé como "Eventos de Incumplimiento" los siguientes:

- (1) el incumplimiento en la Desinversión de la totalidad de las Inversiones en la Fecha de Vencimiento Final de los Certificados;
- (2) la existencia de un Evento de Sustitución del Administrador;
- (3) que la Sociedad Controladora o el Fideicomiso sean declarados en concurso mercantil o quiebra, o que sean disueltos, liquidados o se den por terminados, según corresponda.

En caso que ocurra un Evento de Incumplimiento, éste deberá notificarse por el Administrador al Representante Común y, posteriormente, el Representante Común convocará una Asamblea de Tenedores, dentro de los 10 (diez) Días Hábiles siguientes a la fecha en que hubiere sido notificado el Evento de Incumplimiento, a la cual el Administrador, el Coinversionista, el Fiduciario y el Representante Común podrán asistir con voz pero sin derecho a voto.

La Asamblea de Tenedores que sea convocada de conformidad con lo anterior podrá determinar, por votación de los Tenedores de Certificados Bursátiles que representen la mayoría de los Certificados Bursátiles en circulación (50% (cincuenta por ciento) de los Certificados Bursátiles más 1 (uno)), (i) si se deben declarar vencidos anticipadamente los Certificados Bursátiles en circulación, (ii) si se debe de iniciar un procedimiento de liquidación del Patrimonio del Fideicomiso, (iii) en su caso, los términos y condiciones conforme a los cuales se lleve a cabo la liquidación del Patrimonio del Fideicomiso, incluyendo sin limitar la contratación y designación de cualesquiera asesores que sean necesarios para llevar a cabo la liquidación, y (iv) cualquier otro asunto que sea necesario resolver en relación con dicho Evento de Incumplimiento.

En caso que la Asamblea de Tenedores de Certificados Bursátiles decida declarar vencidos anticipadamente los Certificados Bursátiles, éstos serán amortizados y los recursos netos de cualquier liquidación del Patrimonio del Fideicomiso se distribuirán a los Tenedores y al Administrador, según tengan derecho a los mismos, en los términos del Contrato de Fideicomiso y del resto de los Documentos de la Operación. El Administrador perderá el derecho de recibir la

Comisión de Desempeño únicamente en el caso previsto en el inciso (c)(1) de la Cláusula Sexta del Contrato de Administración; en todos los demás casos, el Administrador tendrá el derecho de recibir la Comisión de Desempeño.

El Administrador o el Fiduciario podrán utilizar cualesquiera de los recursos derivados de la liquidación del Patrimonio del Fideicomiso, al pago de Gastos y cualesquiera otros gastos incurridos respecto de la liquidación del Patrimonio del Fideicomiso, antes de realizar cualquier otro pago (incluyendo pagos a cualesquiera de los Tenedores, respecto de los Certificados).

La liquidación del Patrimonio del Fideicomiso deberá cumplir con la legislación aplicable y se realizará conforme al procedimiento, y por el asesor o asesores, aprobados y designados en la Asamblea de Tenedores respectiva.

Salvo que se convenga algo distinto en el Contrato de Fideicomiso, en el caso que exista un Evento de Incumplimiento y mientras el mismo continúe, las instrucciones que le corresponderían dar al Administrador, serán dadas por el Representante Común.

En caso que ocurra un Evento de Incumplimiento y que resultare necesario defender el Patrimonio del Fideicomiso, dicha defensa se llevará a cabo por el Fiduciario en los términos previstos en el Contrato de Fideicomiso.

#### *Modificaciones*

El Contrato de Fideicomiso podrá ser modificado en cualquier momento, previo consentimiento por escrito del Administrador, el Fiduciario, el Representante Común, el Fideicomitente y los Tenedores que representen la mayoría de los Certificados Bursátiles en circulación; en el entendido que cualquier modificación a alguna disposición del Contrato de Fideicomiso que requiera del voto favorable de un determinado porcentaje o número de Tenedores de Certificados Bursátiles, conforme a lo previsto en el Contrato de Fideicomiso, deberá ser aprobada por el mismo porcentaje o número de Tenedores de Certificados Bursátiles.

No obstante lo anterior, el Contrato de Fideicomiso podrá ser modificado, con el consentimiento por escrito del Fideicomitente, el Administrador, el Fiduciario y el Representante Común, sin el consentimiento de Tenedor alguno, cuando dicha modificación tenga por objeto:

- (i) modificar el Contrato de Fideicomiso a efecto de implementar una sustitución del Administrador y su reemplazo por el Administrador Sustituto aprobados previamente conforme al Contrato de Fideicomiso;
- (ii) subsanar cualquier ambigüedad o corregir o complementar cualquier disposición del mismo, siempre y cuando dicha modificación no afecte adversamente los intereses de los Tenedores; y
- (iii) adicionar disposiciones que sean necesarias o convenientes para facilitar la aplicación de las demás disposiciones del presente Contrato, siempre y cuando dicha modificación conforme a este inciso (3) no afecte adversamente los intereses de los Tenedores, en el entendido que, si existiere ambigüedad respecto a si tal modificación afecta adversamente los intereses de los Tenedores, la determinación correspondiente deberá hacerla el Representante Común, que podrá obtener y basarse en la opinión de expertos independientes para tales efectos.

Se requerirá el voto favorable de cada Tenedor de Certificados Bursátiles, previo consentimiento por escrito del Administrador, para modificar:

- (i) la Fecha de Vencimiento Final;
- (ii) el precio al cual los Certificados Bursátiles pueden ser amortizados;
- (iii) las disposiciones del Contrato de Fideicomiso relativas a la prelación en la distribución del Efectivo Distribuible o de los recursos que se obtengan de la venta del Patrimonio del Fideicomiso; y
- (iv) el lugar de pago o la moneda en la que los Certificados sean pagados.

El Fiduciario y el Representante Común podrán basarse en una opinión legal proporcionada por el Administrador, en la cual se señale que la modificación propuesta está autorizada y permitida conforme al Contrato de Fideicomiso y la legislación aplicable.

## **2. El Contrato de Administración**

A continuación se incluye una descripción general de los principales términos y condiciones del Contrato de Administración. Dicha descripción no pretende ser exhaustiva y su finalidad principal es la de destacar ciertos aspectos del Contrato de Administración que pudieren ser del interés de los inversionistas potenciales de los Certificados Bursátiles. Una copia completa del Contrato de Administración se adjunta al presente Prospecto y deberá ser leída por inversionistas potenciales antes de tomar una decisión de inversión respecto de los Certificados Bursátiles.

### *Partes*

#### *El Fiduciario*

El Fiduciario es parte del Contrato de Administración, quien lo celebra con el Administrador en cumplimiento de los fines del Fideicomiso. Para una mayor descripción del Fiduciario, ver la sección "III. Estructura de la Operación – 3. Documentos de la Operación – El Contrato de Fideicomiso – el Fiduciario" de este Prospecto.

#### *El Administrador*

Infraestructura Institucional, S. de R.L. de C.V., es una entidad de reciente creación sin operaciones previas y constituida explícitamente para participar en la operación descrita en el presente Prospecto, incluyendo en su carácter de administrador.

#### *Objeto*

El principal objeto de este contrato es la prestación de servicios de administración por parte del Administrador al Fiduciario a efecto de coadyuvar con el Fiduciario para el cumplimiento de los fines del Fideicomiso. Conforme a este contrato, el Administrador se obliga a prestar los siguientes servicios:



(i) investigar, analizar, estructurar, asesorar, opinar, negociar y, en su caso, ejecutar, a solicitud del Fiduciario, las potenciales Inversiones en Proyectos de Infraestructura que a través de la Sociedad Controladora efectúe el Fiduciario;

(ii) investigar, analizar, estructurar, asesorar, opinar, negociar y, en su caso, ejecutar, a solicitud del Fiduciario, las potenciales Desinversiones;

(iii) llevar a cabo todos los actos y gestiones, que estén dentro de su control, a efecto de que se negocien y celebren los Instrumentos de Inversión y los Instrumentos de Desinversión;

(iv) respecto de cualquier Inversión que realice o tenga la intención de realizar, asesorarse de expertos y tomar las medidas a su alcance para que la Inversión de que se trate, se realice conforme a lo dispuesto por la legislación aplicable, incluyendo las disposiciones fiscales, de seguridad social, laborales y ambientales.

(v) instruir al Fiduciario, conforme a los términos convenidos en el Contrato de Fideicomiso en relación con la administración del portafolio de Inversiones en Proyectos de Infraestructura, la realización de Desinversiones, totales o parciales, la realización de cualquier tipo de Distribuciones, la aplicación de recursos que se mantengan en las Cuentas del Fideicomiso, incluyendo las instrucciones para realizar Inversiones Permitidas, y el ejercicio de los derechos que les correspondan respecto de las Inversiones;

(vi) elaborar y entregar al Fiduciario y al Representante Común, conforme a lo previsto en el Contrato de Fideicomiso, el Reporte de Distribuciones y cualquier otro reporte o informe que le corresponda preparar y entregar en términos del Contrato de Fideicomiso o de los demás Documentos de la Operación;

(vii) prestar toda clase de servicios de gestoría, directamente o a través de terceros, que sean necesarios para la realización por parte del Fideicomiso de Inversiones y Desinversiones, incluyendo la obtención de permisos, licencias, concesiones y/o autorizaciones ante las autoridades federales (incluyendo la Comisión de Competencia Económica) o locales que sean necesarios para la realización de las Inversiones o de las Desinversiones;

(viii) de así solicitarlo el Fiduciario o de considerarlo necesario o conveniente para la realización de las Inversiones o las Desinversiones, participar en los órganos de administración, de determinación de políticas o de decisión de la Sociedad Controladora o de las Empresas Promovidas;

(ix) de ser necesario, directa o indirectamente, asistir al Fiduciario en la preparación y presentación de las declaraciones de impuestos del Fideicomiso de conformidad con la legislación aplicable;

(x) de así solicitarlo el Fiduciario, asistir al Fiduciario con la preparación, presentación y negociación de cualesquier reportes y solicitudes de autorizaciones requeridos por cualquier autoridad gubernamental, incluyendo la CNBV y la BMV;

(xi) proporcionar los servicios y llevar a cabo los demás actos que las partes convienen en el Contrato de Administración; y

(xii) en general, llevar a cabo cualesquiera otras actividades de asesoría, o relacionadas con la administración de Inversiones o respecto de Desinversiones, que

periódicamente le requiera el Fiduciario y que sean necesarias para que el Administrador cumpla con sus obligaciones conforme al Contrato de Administración, el Contrato de Fideicomiso y los demás Documentos de la Operación.

El Fiduciario ha acordado que el Administrador preste al Fiduciario aquellos servicios adicionales que no estén contemplados en el Contrato de Administración y que sean necesarios para que el Fiduciario cumpla con los fines del Fideicomiso, siempre y cuando (i) el Administrador tenga la capacidad técnica para prestar dichos servicios adicionales, o bien pueda hacerlo mediante la contratación de terceros que tengan dicha capacidad técnica, (ii) la contraprestación que el Administrador cobre por dichos servicios (o que los terceros correspondientes cobren por dichos servicios) sea en términos de mercado, y (iii) no exista un conflicto de interés, en el entendido que no quedarán comprendidos como, o se considerarán, servicios adicionales los que preste el Administrador respecto de la estructuración de cualquier Inversión o Desinversión.

#### *Contraprestación*

El Administrador tendrá derecho a recibir, como honorarios por la prestación de los servicios descritos en el Contrato de Administración al Fiduciario durante la vigencia de dicho contrato, los siguientes:

(i) Una comisión anual por administración, equivalente al Porcentaje como Comisión calculado respecto del Monto de la Emisión durante el Periodo de Inversión (excluyendo extensiones respecto de los cuales la comisión será calculada conforme al subinciso (ii) siguiente) y, posteriormente, (ii) lo que sea mayor de una comisión (1) anual equivalente al Porcentaje como Comisión calculado respecto del Monto Invertido (excluyendo, para este efecto, Desinversiones e Inversiones que hubieren sido declaradas como pérdida por el Comité Técnico), y (2) mínima de \$30,000,000.00 (treinta millones de Pesos) anuales, en el entendido que la Comisión Mínima dejará de ser aplicable a partir del décimo primer período de 1 (un) año calendario contado a partir de la Fecha de Cierre. La Comisión Anual se pagará por adelantado y de manera trimestral, dentro de los primeros cinco (5) Días Hábiles de cada mes de enero, abril, julio y octubre, en el entendido, sin embargo, que siempre y cuando se hayan realizado Inversiones, desinversiones y Devoluciones por un monto cuando menos igual a \$2,000,000,000.00 (dos mil millones de Pesos 00/100 M.N.), el Administrador tendrá el derecho de no recibir y posponer el cobro de la Comisión Anual, si así lo indicare por escrito al Fiduciario, cobrándola subsecuentemente en la fecha posterior que le notifique al Fiduciario y sin que se devengue interés alguno, respecto de la Comisión Anual no cobrada, durante el período en que el Administrador no cobre tal Comisión Anual, pero sin que el monto de la Comisión Anual devengada pero no pagada compute para efectos del cálculo del Retorno Preferente durante el periodo durante el cual cualquier monto de la Comisión Anual no hubiere sido pagado al Administrador. Cualquier pago por un período menor a un trimestre, será ajustado proporcionalmente de conformidad con el número de días efectivamente transcurridos durante dicho periodo.

(ii) la Comisión de Desempeño, la cual será calculada y pagada conforme a las reglas previstas en los subincisos (6) y (7) del inciso (e) de la Cláusula Décima Quinta del Contrato de Fideicomiso, las cuales se describen en la sección "II. La Oferta -1. Características de la Oferta - Distribuciones de Amortización y Distribuciones de Rendimiento" de este Prospecto.

#### *Contratación de Servicios por Terceros*

Conforme al Contrato de Administración, el Fiduciario autoriza al Administrador para que contrate a uno o más terceros (incluyendo a Personas Relacionadas del Administrador o cualquier Afiliada del Administrador), que podrán ser consultores, respecto de cualquiera de los servicios objeto del Contrato de Administración o para el cumplimiento de sus obligaciones o facultades como administrador establecidas en el Contrato de Administración y en los demás Documentos de la Operación, en el entendido que (i) los costos que sean incurridos como contraprestación por dichas contrataciones correrán en todo caso por cuenta del Administrador, salvo hablándose de Gastos de Mantenimiento y (ii) el Administrador no podrá delegar a dichos terceros, de manera general, sus obligaciones o facultades como administrador conforme al Contrato de Administración y al Contrato de Fideicomiso, y (iii) el Administrador será el responsable frente al Fiduciario por la actuación de dichos consultores o terceros, salvo caso fortuito o fuerza mayor.

#### *Eventos de Sustitución del Administrador*

Conforme al Contrato de Administración, los siguientes eventos se consideran como “Eventos de Sustitución” del Administrador:

(i) que el Administrador o cualquiera de los Funcionarios Clave sean declarados culpables de cualquier delito de índole patrimonial en contra del Fideicomiso, y que tratándose de un Funcionario Clave el Funcionario Clave de que se trate no haya sido removido dentro de los 30 (treinta) Días Hábiles siguientes a que se declare la culpabilidad;

(ii) que el Administrador o cualquiera de los Funcionarios Clave hubieren actuado con dolo, mala fe o negligencia inexcusable respecto de sus obligaciones conforme al Contrato de Administración o cualquier otro Documento de la Operación, y que tratándose de un Funcionario Clave, el Funcionario Clave de que se trate no haya sido removido dentro de los 30 (treinta) Días Hábiles siguientes a que ocurra el Evento de Sustitución;

(iii) que habiéndose causado un daño al patrimonio del Fideicomiso como consecuencia de que tenga lugar un Evento de Sustitución de los referidos en los incisos (i) y (ii) inmediatos anteriores, y aún cuando el Funcionario Clave cuya conducta hubiere constituido el Evento de Sustitución haya sido removido en cumplimiento de lo previsto en dichos incisos (i) y (ii), el daño de que se trate no haya sido resarcido por el Funcionario Clave en cuestión o por el Administrador, según sea el caso, dentro de un plazo de 30 (treinta) Días Hábiles a partir de la fecha en que, en su caso, se haya determinado el daño;

(iv) que el Administrador incumpla con sus obligaciones contempladas en el Contrato de Administración o en cualquier otro Documento de la Operación, dicho incumplimiento resulte en una pérdida para el Patrimonio del Fideicomiso en una cantidad igual o superior al 7.5% (siete punto cinco por ciento) del Monto Total de la Oferta, y dicho incumplimiento no haya sido subsanado (incluyendo, principalmente, mediante el resarcimiento de la pérdida que corresponda) por el Administrador dentro de un plazo de 30 (treinta) Días Hábiles contados a partir de la fecha de incumplimiento o de que tenga conocimiento de dicho incumplimiento;

(v) que el Administrador solicite ser declarado en concurso mercantil mediante el inicio por el Administrador de un procedimiento de concurso mercantil, o sea declarado en concurso mercantil, o sea disuelto o liquidado;

(vi) que 2 (dos) o más Funcionarios Clave no cumplan, en la fecha de determinación de que se trate, con lo previsto por la Cláusula Séptima, inciso (a), del Contrato de Administración, y que, conforme al procedimiento previsto en la Cláusula Séptima, inciso (b), del Contrato de Administración, no se hayan sustituido cuando menos el número suficiente de ellos para que cuando menos 2 (dos) Funcionarios Clave cumplan con lo previsto por la Cláusula Séptima, inciso (a), del Contrato de Administración, dentro de un plazo de 90 (noventa) Días Hábiles contados a partir de la fecha de incumplimiento;

(vii) que el Coinversionista incumpla con sus obligaciones de coinversión conforme a lo previsto en el Contrato de Coinversión y en cualquier otro Documento de la Operación, de ser el caso, contando, en cada caso, con un plazo de 30 (treinta) Días Hábiles para subsanar dicho incumplimiento, excepto que tenga lugar alguno de los casos previstos en la Cláusula Séptima del Contrato de Coinversión, en cada uno de los cuales no se considerará que el Coinversionista ha incumplido con las obligaciones de coinversión;

(viii) que los Funcionarios Clave, en su conjunto, dejen de tomar decisiones relacionadas con la operación del Administrador;

(ix) que más de 2 (dos) Funcionarios Clave sean removidos o se separen de sus cargos, sin que sean sustituidos con la aprobación o presunta aprobación de los miembros relevantes del Comité Técnico conforme a lo previsto en la Cláusula Séptima, inciso (b), del Contrato de Administración; en el entendido que, para efectos de este Contrato, la remoción o separación de Jerónimo Marcos Gerard Rivero se considerará como si hubiere tenido lugar la remoción de 2(dos) Funcionarios Clave;

(x) que se complete y sea eficaz un cambio de Control respecto del Administrador; y

(xi) que el Coinversionista deje de considerarse como una Afiliada del Administrador.

Para efectos de lo anterior, el término Administrador se entenderá que comprende a cualquier apoderado, funcionario o empleado del Administrador, que actúe en nombre o por cuenta del Administrador.

El Administrador, tan pronto como tenga conocimiento del hecho de que se trate, estará obligado a notificar al Fiduciario y al Representante Común de la existencia de un Evento de Sustitución o de un evento que, de no tomarse las medidas necesarias, será un Evento de Sustitución, en el caso que tenga lugar un Evento de Sustitución que reporte o no el Administrador del que el Fiduciario tenga conocimiento, el Fiduciario deberá de notificarlo al Representante Común. En cualquier caso, el Representante Común podrá convocar a una o varias Asambleas de Tenedores, para que resuelvan sobre la remoción del Administrador y, cuando lo considere necesario o conveniente, la designación de una Persona calificada para actuar en sustitución del Administrador al amparo del Contrato de Fideicomiso y los demás Documentos de la Operación. Para remover al Administrador, se requerirá del voto favorable de los Tenedores de Certificados que representen por lo menos el 66% (sesenta y seis por ciento) de los Certificados en circulación. Cualquier Asamblea de Tenedores que resuelva la remoción del Administrador deberá de designar una fecha para que surta efectos dicha remoción.

Para remover al Administrador y nombrar a un Administrador Sustituto, sin que haya tenido lugar y continúe un Evento de Sustitución, dicha remoción y nombramiento deberá de ser aprobada por el voto de los Tenedores de Certificados Bursátiles que representen al menos el 90% (noventa por ciento) de los Certificados Bursátiles en circulación; cualquier Asamblea de Tenedores que resuelva la remoción del Administrador y la designación de un Administrador Sustituto, sin que haya tenido lugar un Evento de Sustitución, deberá señalar la fecha que se considere como la Fecha de Remoción.

En el caso que el Administrador sea removido sin que haya tenido lugar y continúe un Evento de Sustitución, el Administrador tendrá el derecho a:

- (i) recibir la Comisión Anual que se haya generado y que se genere durante el periodo que termine en la primera que ocurra de (A) el trigésimo mes calendario de la fecha de remoción, o (B) la Fecha de Vencimiento Final. Dicho pago será exigible una vez transcurrido un plazo de 30 (treinta) Días Hábiles contado a partir de la fecha en que se de la remoción del Administrador;
- (ii) recibir las Comisiones de Desempeño, como si hubieren sido pagaderas en ese momento. Dichos pagos serán una vez transcurrido un plazo de 30 (treinta) Días Hábiles contado a partir de la fecha en que se de la remoción del Administrador.
- (iii) adquirir, a discreción del Administrador, directamente o a través de quien designe, todas o parte de las Inversiones (A) al precio que convengan el Fideicomiso y el Administrador, según sea aprobado por los Miembros Independientes del Comité Técnico conforme a los términos del Contrato de Fideicomiso, o (B) a falta de acuerdo conforme al párrafo (A) anterior, a un precio equivalente al Valor de Mercado de las Inversiones a ser adquiridas. En caso que el Administrador ejerza el derecho contemplado en este párrafo, el Fideicomiso estará obligado a ceder, o enajenar en términos de la legislación aplicable, las Inversiones determinadas por el Administrador, al Administrador o la persona designada por el Administrador, siempre y cuando el Fiduciario reciba del Administrador una notificación para ese efecto, dentro de un plazo de 60 (sesenta) Días Hábiles contados a partir de la fecha en que se determine la sustitución del Administrador sin que haya tenido lugar y continúe un Evento de Sustitución. El Fiduciario estará obligado a realizar los actos que fueren necesarios a fin de dar cumplimiento a lo que se conviene en este párrafo, incluyendo, de manera enunciativa, más no limitativa, realizar los actos que fueren necesarios para enajenar, contra pago, las Inversiones correspondientes dentro de los 30 (treinta) días siguientes a que el Administrador entregue la notificación correspondiente. Los pagos correspondientes deberán realizarse dentro de los 5 (cinco) Días Hábiles siguientes al cumplimiento de las condiciones que se convengan en la documentación que hubiere sido firmada, incluyendo, de manera enunciativa, más no limitativa, la obtención de las autorizaciones gubernamentales necesarias. El Administrador tendrá derecho a que el precio a su cargo (o a cargo de la Persona que corresponda) por la adquisición de las Inversiones que decida adquirir, sea compensado total o parcialmente contra los derechos de cobro que tenga el Administrador en contra del Fideicomiso.

El Administrador continuará actuando como Administrador al amparo del Contrato de Administración y del Contrato de Fideicomiso hasta en tanto no se le hayan pagado en su totalidad las Comisiones Anuales y las Comisiones de Desempeño que se adeuden.

En el supuesto que el Administrador sea removido o renuncie por haber tenido lugar un Evento de Sustitución que no haya sido remediado conforme a lo previsto y permitido en el Contrato de Administración: (i) en los casos de remoción como consecuencia de un Evento de Sustitución, el Administrador tendrá derecho a recibir la Comisión Anual que se haya generado hasta la Fecha de Remoción; (ii) en los casos de remoción como consecuencia de un Evento de Sustitución, el Administrador no tendrá derecho a recibir cualquier Comisión de Desempeño que le habría correspondido en el caso que continuara actuando como Administrador en el momento que se realicen las Distribuciones correspondientes (en el entendido, que el Administrador si recibirá la Comisión de Desempeño en los casos en que la remoción sea consecuencia de los Eventos de Sustitución que se indican en los incisos (c)(6) y (c)(8) de la Cláusula Sexta, inciso (e), subinciso (2) del Contrato de Administración); (iii) en los casos de remoción como consecuencia de renuncia a su cargo conforme a lo previsto en la Cláusula Sexta del Contrato de Fideicomiso, el Administrador tendrá derecho a recibir la Comisión Anual que se haya generado hasta la Fecha de Remoción y las Comisiones de Desempeño como si hubieren sido pagaderas en ese momento; (iv) el Administrador dejará de ser el administrador del Fideicomiso y ni el Administrador ni sus Afiliadas (incluyendo al Coinversionista), estarán obligados a hacer cualesquiera Inversiones futuras o existentes a esa fecha, entendiéndose como terminado el Contrato de Coinversión simultáneamente; (v) el Administrador Sustituto asumirá las funciones del Administrador conforme al Contrato de Administración, por lo que el Contrato de Administración deberá de modificarse para reflejar la admisión del Administrador Sustituto como administrador del Fideicomiso y el retiro del Administrador como administrador del Fideicomiso; y (vi) el Administrador destituido y sus Afiliadas continuarán teniendo el derecho a ser indemnizados conforme a la Cláusula Trigésima Primera del Contrato de Fideicomiso, pero sólo respecto de Daños (A) relacionados con Inversiones o Desinversiones realizadas previo a la remoción o renuncia del Administrador, o (B) que surjan de, o que se relacionen con, sus actividades durante el período previo a la remoción o renuncia del Administrador como tal.

En los casos de remoción del Administrador como consecuencia de renuncia a su cargo conforme a lo previsto en esta Cláusula Sexta del Contrato de Administración, el Administrador tendrá derecho a recibir la Comisión Anual que se haya generado hasta la fecha de remoción y las Comisiones de Desempeño como si hubieren sido pagaderas en ese momento.

La terminación de las obligaciones del Administrador de conformidad con la Cláusula Sexta del Contrato de Administración, no afecta en forma alguna el derecho del Administrador a reclamar y obtener del Fideicomiso, a través del Fiduciario, cualquier monto adeudado al Administrador, incluyendo, sin limitación alguna, la Comisión Anual y la Comisión de Desempeño.

#### *Funcionarios Clave*

Durante el Período de Inversión y mientras el Administrador no haya sido removido conforme a lo convenido en, y permitido por, el Contrato de Administración y el Contrato de Fideicomiso, el Administrador hará que los Funcionarios Clave no compitan con las actividades previstas para el Fiduciario en términos del Contrato de Fideicomiso (salvo por las actividades expresamente permitidas al Fiduciario o a los Funcionarios Clave conforme a los Documentos de la Operación, incluyendo los puntos en el inciso (c) de la Cláusula Séptima del Contrato de Administración) dediquen una porción significativa de su tiempo laborable a buscar oportunidades de inversión conforme al objetivo de inversión descrito en el Prospecto, y a que el Fideicomiso realice las

Inversiones respectivas, así como a administrar las Inversiones realizadas y demás actividades previstas en el Contrato de Fideicomiso para que realice el Administrador. Una vez finalizado el Período de Inversión, el Administrador deberá dedicarse, y hará que los Funcionarios Clave se dediquen, a administrar las Inversiones y demás actividades del Fideicomiso durante el tiempo razonablemente necesario. Sin embargo, dichos Funcionarios Clave podrán simultáneamente dedicar tiempo a otras labores como (i) administrar, y participar, en asuntos de Grupo Black Creek, (ii) participar en consejos de administración de empresas públicas y privadas, y (iii) conducir y administrar las actividades de inversión personales o familiares, y (iv) actividades docentes o altruistas. El Administrador estará obligado a informar al Fiduciario y al Representante Común, cuando alguno de los Funcionarios Clave deje de dedicar una porción significativa de su tiempo laborable a las actividades relacionadas con el Fideicomiso.

Cada vez que un Funcionario Clave sea removido o se separe de su cargo, el Administrador propondrá un sustituto, dentro de los 45 (cuarenta y cinco) Días Hábiles siguientes a que surta efectos la remoción, a los Miembros Independientes y a los miembros del Comité Técnico designados por los Tenedores. Dichos Miembros Independientes y miembros del Comité Técnico designados por los Tenedores tendrán un plazo de 20 (veinte) Días Hábiles contados a partir de que el Administrador someta su propuesta a los Miembros Independientes y a los miembros del Comité Técnico designados por los Tenedores, para rechazar o aceptar la propuesta del Administrador conforme a lo dispuesto por la Cláusula Vigésima Cuarta del Contrato de Fideicomiso; en el entendido que de no emitir resolución alguna dentro de dicho plazo, la propuesta se considerará irrevocablemente aceptada y el sustituto como nuevo Funcionario Clave electo. En el caso que se rechace una propuesta, el Administrador podrá proponer a sustitutos en 2 (dos) ocasiones adicionales; en el entendido que respecto de cada una de dichas propuestas los mencionados Miembros Independientes y miembros del Comité Técnico designados por los Tenedores tendrán periodos de 20 (veinte) Días Hábiles para rechazar o aceptar las propuestas, entendiéndose cualquiera de ellas como irrevocablemente aceptada en el caso que no se emita resolución alguna dentro de dicho plazo.

#### *Renuncia del Administrador*

El Administrador podrá renunciar a su encargo como administrador al amparo del Contrato de Administración, en el caso que esté en vigor alguna ley o reglamento o se emita alguna resolución judicial o administrativa (en este caso general y vinculativa), que prohíba el desempeño del Administrador como administrador al amparo del Contrato de Administración, siempre y cuando la Asamblea de Tenedores designe a un Administrador Sustituto, en el entendido que, en cualquiera de tales casos, el Fiduciario tomará las medidas a su alcance para que la Asamblea de Tenedores resuelva respecto del nombramiento del Administrador Sustituto, dentro de un plazo que no excederá de 15 (quince) Días Hábiles contados a partir de la existencia de la causal de renuncia de que se trate.

#### *Obligación de no administrar ciertos Vehículos*

El Administrador se ha obligado a, mientras esté en vigor el Contrato de Administración respecto del Administrador y hasta que: (i) se hubieren realizado o comprometido Inversiones respecto del 85% (ochenta y cinco por ciento) del Monto Total Invertible en la Fecha de Cierre, o (ii) hubiere concluido el Período de Inversión, lo que ocurra primero, el Administrador se abstendrá, y hará que los Funcionarios Clave y cualesquiera de sus Afiliadas se abstengan, de celebrar cualquier contrato o convenio que tenga por objeto la administración de algún vehículo o patrimonio que tenga por objeto o cuyo fin sea la realización de inversiones sustancialmente similares a Proyectos de Infraestructura. 

### *Indemnización a cargo del Administrador*

Se establece la obligación a cargo del Administrador de indemnizar al Fiduciario, así como a sus consejeros y funcionarios en caso de que el Administrador les cause un daño, perjuicio, costo o gasto como consecuencia inmediata y directa de las actividades desarrolladas por el Administrador al amparo del Contrato de Administración o por virtud del incumplimiento de dicho contrato, salvo en los casos de dolo, negligencia o mala fe del Fiduciario y excluyendo daños consecuenciales, punitivos ejemplares o similares.

### *Exoneración del Administrador.*

Las obligaciones y responsabilidad del Administrador están limitadas a las obligaciones que expresamente se convienen en el Contrato de Administración, el Contrato de Fideicomiso y los demás Documentos de la Operación. El Administrador no será responsable frente al Fideicomiso por cualquier responsabilidad derivada de cualquier acto u omisión, incluyendo cualquier error de hecho o de juicio, realizado o incurrido por el Administrador de buena fe y que se encuentre dentro de las facultades del Administrador conforme al Contrato de Administración, el Contrato de Administración y los demás Documentos de la Operación, excepto que sean resultado de su dolo, mala fe o negligencia inexcusable.

El Administrador no incurrirá en responsabilidad si actúa de buena fe, basado en instrucciones, autorizaciones o documentos que el Administrador, actuando de buena fe, crea que son genuinos, se basa en certificados o documentos firmados por un funcionario de cualquier Persona a fin de determinar cualquier hecho respecto de dicha Persona o se basa, de buena fe, en, y actúa o deja de actuar conforme a, la opinión o consejo de expertos, incluyendo, sin limitación, abogados respecto de asuntos legales, contadores respecto de asuntos contables, asesores fiscales respecto de asuntos fiscales, o banqueros de inversión o valuadores respecto de asuntos financieros o de valuación, excepto en la medida que dicha decisión del Administrador se resultado de dolo, mala fe o culpa grave por parte del Administrador. El Administrador podrá consultar con asesores legales, valuadores, ingenieros, contadores y otras Personas especialistas seleccionadas por el Administrador.

El Administrador no será responsable por el rendimiento de los Certificados, y el Fideicomiso renuncia a cualquiera y todas las Reclamaciones que pudiera tener al respecto en contra del Administrador.

### *Modificaciones.*

Cualquier disposición del Contrato de Administración sólo podrá ser modificada por escrito y con el consentimiento de ambas partes.

### *Vigencia y Terminación*

El Contrato de Administración permanecerá vigente hasta la terminación del Contrato de Fideicomiso o la disolución del Fideicomiso. Conforme a los términos de dicho contrato, las obligaciones a cargo del Administrador conforme al mismo terminarán al momento en que ocurra algún Evento de Sustitución.

### **3. El Contrato de Coinversión**



A continuación se incluye una descripción general de los principales términos y condiciones del Contrato de Coinversión. Dicha descripción no pretende ser exhaustiva y su finalidad principal es la de destacar ciertos aspectos del Contrato de Coinversión que pudieren ser del interés de los inversionistas potenciales de los Certificados Bursátiles. Una copia completa del Contrato de Coinversión se adjunta al presente Prospecto y deberá ser leída por inversionistas potenciales antes de tomar una decisión de inversión respecto de los Certificados Bursátiles.

### *Partes*

#### *El Fiduciario*

El Fiduciario es parte del Contrato de Coinversión, quien lo celebra con el Administrador en cumplimiento de los fines del Fideicomiso. Para una mayor descripción del Fiduciario, ver la sección "III. Estructura de la Operación – 3. Documentos de la Operación – El Contrato de Fideicomiso – el Fiduciario" de este Prospecto.

#### *El Coinversionista*

I Cuadrada Coinvest, S. de R.L. de C.V., es una entidad afiliada al Administrador, que ha asumido el Compromiso de Coinversión conforme al Contrato de Coinversión.

#### *El Administrador*

Infraestructura Institucional, S. de R.L. de C.V., es una entidad de reciente creación sin operaciones previas y constituida explícitamente para participar en la operación descrita en el presente Prospecto, incluyendo en su carácter de administrador.

### *Objeto*

El objeto de este contrato es establecer los términos para que el Fiduciario y el Coinversionista realicen de manera conjunta Inversiones y Desinversiones. En ese sentido, el Coinversionista se obliga a adquirir directa o indirectamente, y simultáneamente con el Fideicomiso, una participación en cada Inversión en proporción a su respectivo Porcentaje de Participación, en los mismos términos y condiciones aplicables a la Inversión por el Fideicomiso, en el entendido que (i) dichos términos y condiciones podrán variar, considerando disposiciones fiscales, legales u otras disposiciones aplicables al Coinversionista, lo que se convendrá en cada caso por el Coinversionista y el Administrador, notificándose al Comité Técnico y, de considerarse necesario, a los Tenedores, y (ii) el Coinversionista realizará la inversión que le corresponda mediante una inversión en la Sociedad Controladora.

#### *Estructuración de Inversiones y Desinversiones*

Conforme al Contrato de Coinversión, el Fiduciario y el Administrador se han obligado a estructurar cada Inversión y Desinversión de manera que sea fiscalmente eficiente para el Fideicomiso y el Coinversionista. En caso de que la estructura de cualquier Inversión o Desinversión no pueda ser igualmente eficiente para el Fideicomiso y el Coinversionista, ambos buscarán acordar e implementar la estructura que más satisfaga las necesidades de ambas partes, en el entendido que el Fiduciario y el Coinversionista podrán estructurar su participación en cualquier Inversión o Desinversión de forma distinta siempre y cuando participen en la Inversión en los mismos términos y condiciones (sin considerar cualesquiera diferencias que resulten del

tratamiento fiscal aplicable respecto de cada estructura y que corresponda al fideicomiso y al Conversionista).

#### *Participación en las Inversiones*

Sujeto a los términos del Contrato de Coinversión y según lo determine el Administrador, el Fiduciario y el Coinversionista se obligan a adquirir, directa o indirectamente, una participación en cada Inversión en proporción a su respectivo Porcentaje de Participación y sustancialmente en los mismos términos y condiciones.

El Coinversionista se obliga a realizar, de manera sustancialmente simultánea con el Fideicomiso, la suscripción y pago de las acciones que se emitan como consecuencia de los aumentos de capital de la Sociedad Controladora o el desembolso de los créditos a la Sociedad Controladora, en el momento en que la Inversión de que se trate deba ser realizada por el Fiduciario en los términos de los contratos que la Sociedad Controladora o el Fiduciario hubieren celebrado con cualquier tercero aplicable. Además, el Coinversionista se obliga a actuar conforme a lo contemplado por, y permitido en, los contratos que el Fiduciario hubiere celebrado con cualquier tercero aplicable, incluyendo no realizar cualquier acto que afecte los derechos del Fiduciario contemplados en dichos contratos, comprendiéndose entre ellos, el derecho de llevar a cabo una Inversión. Cada una de las partes invertirá, de sus propios recursos, los montos necesarios para su participación en la Inversión de que se trate, pudiendo cada parte obtener los montos para llevar a cabo la Inversión de la manera que considere conveniente y que tenga permitido hacerlo, en el entendido, sin embargo, que (i) el Administrador o los o los Funcionarios Clave mantendrán el Control, en todos los casos, del Coinversionista, y (ii) tomarán las medidas a su alcance para recibir fondos de procedencia lícita.

Conforme al Contrato de Coinversión, el Coinversionista se ha obligado a abstenerse de realizar cualquier acto que impida u obstaculice al Fiduciario o a la Sociedad Controladora el realizar una Inversión conforme a los términos del Contrato de Administración, del Contrato de Fideicomiso o de los contratos que el Fiduciario hubiere celebrado con cualquier tercero aplicable.

Respecto de cualquier Inversión, el Coinversionista se obliga a actuar conforme a lo contemplado por, y permitido en, los contratos que la Sociedad Controladora o el Fiduciario hubieren celebrado con cualquier tercero aplicable, incluyendo no realizar cualquier acto que afecte los derechos del Fiduciario o de la Sociedad Controladora contemplados en dichos contratos, comprendiéndose entre ellos el derecho de llevar a cabo una Inversión, en el entendido que el Coinversionista y el Fiduciario compartirán de acuerdo a su Porcentaje de Participación la obligación de pagar, y el derecho de recibir, indemnizaciones que deban ser pagadas o cobradas de terceros, ya sea directamente o indirectamente mediante la Sociedad Controladora, en términos de cualquier Instrumento de Inversión.

#### *Obligación de Desinvertir*

El Fiduciario y el Coinversionista han acordado conforme al Contrato de Coinversión en desinvertir, directa o indirectamente, cada Inversión (o una porción de la misma), en la misma proporción que la proporción en que el Fideicomiso y el Coinversionista sean propietarios de dicha Inversión al momento de la Desinversión y sustancialmente en los mismos términos y condiciones, en el entendido que dichos términos y condiciones podrán variar, considerando disposiciones fiscales, legales u otras disposiciones aplicables al Coinversionista, lo que se convendrá en cada caso por el Coinversionista y el Administrador, notificándose al Comité Técnico y, de considerarse necesario, a los Tenedores. X

El Fiduciario y el Coinversionista realizarán la operación de Desinversión en el momento en que dicha Desinversión deba ser realizada por el Fiduciario en los términos del Contrato de Fideicomiso, y en la forma y términos que determine el Administrador. Además, el Coinversionista se obliga a actuar conforme a lo contemplado por, y permitido en, los contratos que el Fiduciario hubiere celebrado con cualquier tercero aplicable, incluyendo no realizar cualquier acto que afecte los derechos del Fiduciario contemplados en dichos contratos, comprendiéndose entre ellos, el derecho de llevar a cabo una Desinversión.

Conforme al Contrato de Coinversión, el Coinversionista se ha obligado a actuar conforme a lo contemplado por, y permitido en, los contratos que el Fiduciario hubiere celebrado con cualquier tercero aplicable, incluyendo el abstenerse de realizar cualquier acto que impida u obstaculice al Fiduciario o a la Sociedad Controladora para realizar una Desinversión conforme a los términos del Contrato de Coinversión, del Contrato de Fideicomiso o de los contratos que el Fiduciario hubiere celebrado con cualquier tercero aplicable, en el entendido que el Coinversionista tendrá derecho de recibir, y la obligación de pagar, su Porcentaje de Participación respecto de las indemnizaciones que deban ser pagadas al o por el Fiduciario o la Sociedad Controladora en términos de cualquier Instrumento de Desinversión.

#### *Obligaciones de Compartir Gastos*

Conforme al Contrato de Coinversión, el Fiduciario y el Coinversionista han acordado compartir, en proporción al Porcentaje de Participación, los Gastos de Inversión y los Gastos de Desinversión incurridos por el Fideicomiso o la Sociedad Controladora relacionados con cualquier Inversión o Desinversión (incluyendo aquellas que no concluyan), así como las indemnizaciones que deban ser pagadas por el Fiduciario o la Sociedad Controladora (y el Coinversionista) en términos de cualquier Instrumento de Inversión o Instrumento de Desinversión. El Coinversionista no tendrá obligación alguna de pagar al Administrador comisión u honorario alguno, de cualquier naturaleza, por su actuación como administrador de las Inversiones o respecto de las Desinversiones, incluyendo la Comisión Anual o la Comisión de Desempeño.

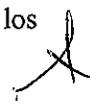
#### *Participación en la Administración de las Inversiones*

En términos del Contrato de Coinversión, el Fiduciario y el Coinversionista se han obligado a ejercer sus derechos respecto de las Inversiones, en la forma en la que determine el Administrador, y de manera coordinada, con el propósito de que las Inversiones satisfagan el plan de negocios que sea aprobado o implementado por el Administrador respecto de dichas Inversiones, en el entendido que el Coinversionista podrá ejercer sus derechos de manera independiente, en la medida que dichos derechos correspondan exclusivamente al Coinversionista, con independencia del Fideicomiso y siempre y cuando, y sólo en el caso que, el ejerció independiente de tales derechos no cause un perjuicio al Fideicomiso.

#### *Excepciones a la Participación Conjunta*

Las partes han convenido que se entenderá que el Coinversionista queda liberado de sus obligaciones de realizar Inversiones o Desinversiones de manera conjunta con el Fideicomiso, en los siguientes supuestos:

(i) cuando se remueva al Administrador, o el Administrador renuncie, en los términos del Contrato de Fideicomiso o del Contrato de Administración; o



(ii) las Inversiones o Desinversiones respectivas no sean propuestas o aprobadas por el Administrador.

#### *Exoneración del Administrador*

En la medida más amplia permitida por la legislación aplicable, el Administrador no será responsable frente al Coinversionista por daños y perjuicios o de otra forma, por cualquier acto u omisión realizado u omitido por el Administrador (incluyendo, sin limitación, cualquier acto u omisión realizado u omitido por el Administrador basándose de buena fe en, y conforme a, las disposiciones del Contrato de Coinversión o basándose de buena fe en, y conforme a, la opinión o consejo de expertos, incluyendo, sin limitación, abogados respecto de asuntos legales, contadores respecto de asuntos contables, asesores fiscales respecto de asuntos fiscales, o banqueros de inversión o valuadores respecto de asuntos financieros o de valuación), excepto respecto de actos u omisiones consecuencia del dolo, mala fe o negligencia inexcusable del Administrador. El Administrador seguirá teniendo los derechos y beneficios que se le otorgan conforme al Contrato de Coinversión aún después de que haya sido removido como administrador al amparo del Contrato de Fideicomiso o del Contrato de Administración, por el plazo de prescripción aplicable. El Coinversionista ha renunciado a cualquier derecho que pudiere corresponderle, para iniciar cualquier acción en contra del Administrador, por cualquiera de dichos conceptos.

#### *Vigencia y Terminación*

El Contrato de Coinversión estará vigente hasta la terminación o disolución del Fideicomiso, fecha en la que el Contrato de Coinversión terminará respecto de cada una de las partes. Sin embargo, el Coinversionista tiene el derecho, más no la obligación, de dar por terminado el Contrato de Coinversión en el caso que el Administrador sea removido o renuncie a su cargo al amparo del Contrato de Fideicomiso o del Contrato de Administración.

#### 4. **Procesos Judiciales, Administrativos o Arbitrales**

A la fecha del presente Prospecto, ni el Administrador ni el Fiduciario tienen conocimiento de ningún procedimiento judicial o arbitral pendiente en contra del Administrador o el Fiduciario o cualquier tercero que sea relevante para los Tenedores o que pueda ser ejecutado por autoridades gubernamentales o que pudiera ser relevante para los Tenedores.



## 5. Plan de Negocios y Calendario de Inversiones y Desinversiones

La finalidad principal del Fideicomiso es realizar inversiones en un portafolio de Activos de Infraestructura en México.

El plan de negocios previsto por el Administrador para las inversiones del Fideicomiso consiste en la originación y ejecución de transacciones que cumplan con los Requisitos de Inversión y se ajusten a la estrategia de inversión prevista por el Administrador y descrita en detalle en la sección "V.5. Proceso y Estrategia de Inversión y Criterios de Selección de Proyectos" del presente Prospecto.

A manera de resumen, el plan de negocios para el Fideicomiso se centra en la selección de aquellas oportunidades de inversión que presenten la mejor combinación de perfil de riesgo, retorno esperado y probabilidad de éxito y que cumplan con los ejes principales de: (i) enfoque en proyectos medianos; (ii) diversificación del portafolio; y (iii) capacidad de generación de valor por parte de I<sup>2</sup> mediante la participación activa de nuestro equipo en la gestión a lo largo de la vida del proyecto.

I<sup>2</sup> considera que existe un amplio número de empresas técnicamente capaces y experimentadas de tamaño medio, con menor capacidad, lo que les impide participar exitosamente en Proyectos de Infraestructura, ya sea por su necesidad de capital, falta de sofisticación financiera, procedimientos institucionales o capacidad administrativa que I<sup>2</sup> puede proveer. Simultáneamente, I<sup>2</sup> considera que existen también un gran número de oportunidades medias a nivel regional y local que presentan menor grado de complejidad y menores plazos de ejecución, además de mayor factibilidad de ejecución.

Con base en estos factores y su interacción, I<sup>2</sup> considera que el segmento de mercado donde mejor puede tener impacto en la generación y captura de valor para sus inversionistas es el de proyectos medios de infraestructura que requieran una inversión de capital de entre MX\$350 millones y MX\$650 millones.

En lo que se refiere a la distribución de las inversiones del portafolio, nuestra estrategia se centra en la diversificación del Patrimonio del Fideicomiso a lo largo de cuatro criterios principales: (i) madurez del proyecto, (ii) sector, (iii) geografía y (iv) estructura de capital.

En cuanto a la capacidad de generación de valor, consideramos que es de gran importancia seleccionar aquellos proyectos en los que I<sup>2</sup> y nuestro equipo de profesionales tengan la capacidad de realizar contribuciones significativas que nos permitan aplicar nuestras capacidades de generación de valor para el proyecto y sus inversionistas. Existen diversas dimensiones en las que se puede materializar dicha capacidad para añadir valor como la capacidad de ejecución u obtención de licencias en un lugar determinado, implementar procesos y procedimientos de operación y reporte institucionales, contribuir a optimizar la estructura de capital, la potencial fertilización cruzada con otros proyectos o empresas en las que el Fideicomiso participa, y economías de escala en la adquisición de insumos o servicios, entre otras.

En general, el Administrador prevé realizar o comprometer las Inversiones a lo largo del Período de Inversión y estima que la calendarización de las mismas resultará de las características particulares de cada proyecto y cuyo conjunto habrá de determinar la calendarización de las Inversiones del Fideicomiso.

En el caso que el Fideicomiso no logre invertir todo o parte del Monto Total Invertible, el Efectivo Excedente tendrá que ser devuelto a los Tenedores conforme a lo establecido en el Contrato de Fideicomiso. La falta de inversión de la totalidad del Monto Total Invertible al término del Periodo de Inversión no constituye un Evento de Incumplimiento al amparo del Contrato de Fideicomiso.

En relación con la desinversión de las Inversiones, el Administrador no prevé una calendarización predeterminada y aunque se estima que una porción mayoritaria de las Inversiones habrá de ser desinvertida hacia el final de la vigencia de la Emisión, es posible que por circunstancias de mercado, estructura financiera, estratégicas o alguna otra, el Administrador determine la conveniencia de realizar desinversiones en cualquier momento de la vigencia de la Emisión.

Para dar cumplimiento a las disposiciones de la Circular de Emisoras que requieren que se revele el rendimiento global esperado por las Inversiones que efectúe el Fideicomiso, se revela que el Fideicomiso se constituye con el propósito de intentar otorgar a los Tenedores rendimientos esperados de entre 16% y 20% de las Inversiones por año. Aún y cuando el Administrador señala el rango de rendimientos esperados basado en su experiencia en inversiones realizadas por el Grupo MRP, no se puede garantizar que se obtendrá rendimiento alguno o que los rendimientos estarán dentro del rango señalado como esperado, dado que el Administrador ha basado sus estimaciones en supuestos que no se pueden constatar y las Inversiones están sujetas a múltiples riesgos señalados en este Prospecto (incluyendo en la sección “Factores de Riesgo”). Además, las Inversiones se realizarán con base en la información disponible en el momento en que se realicen, la cual puede cambiar. Las circunstancias de cada Inversión y Desinversión son inciertas y no pueden conocerse en este momento, por lo que el rendimiento global del Fideicomiso es incierto. El rango del rendimiento global descrito con anterioridad se proporciona únicamente para efectos informativos, en cumplimiento de la Circular de Emisoras, y no tiene otro propósito. Entre otras cosas, no se proporciona para inducir a los inversionistas a considerar que ese será el rendimiento, debiendo reconocer los inversionistas, por el sólo hecho de adquirir los Certificados Bursátiles, que es posible no obtengan rendimiento alguno e incluso que pierdan la totalidad de su inversión. No existe garantía o certeza, por ningún concepto y de ninguna naturaleza, que el Fideicomiso generará rendimiento alguno o rendimientos dentro del rango descrito con anterioridad. No existe garantía o certeza de que los Tenedores recibirán Distribuciones al amparo del Fideicomiso y si las reciben, del nivel que representarán dichas Distribuciones. Ni el Fideicomitente, ni el Administrador, ni los Intermediarios Colocadores, ni el Representante Común, ni el Fiduciario, ni cualesquiera de sus afiliadas o subsidiarias garantizan o aseguran la existencia de cualesquiera rendimientos al amparo del Fideicomiso. En la medida permitida por la legislación aplicable, el Administrador y sus Afiliadas se liberan de cualquier responsabilidad en relación con la información contenida en el presente párrafo.

Para una descripción más detallada acerca de los riesgos anteriores, ver la sección “I. Información General – 3. Factores de Riesgo – Factores de Riesgo Relacionados con las Inversiones” del presente Prospecto.

## 6. Criterios Generales de la Emisión

### *Resumen de los Términos de los Certificados*

A continuación se presente un resumen de los términos de los Certificados Bursátiles.

**Tipo de Valor.** Certificados Bursátiles Fiduciarios de los denominados “Certificados de Capital de Desarrollo”.

**Valor Nominal de los Certificados Bursátiles.** El valor nominal de los Certificados Bursátiles será de \$100.00 (cien Pesos) cada uno.

**Número de Certificados Bursátiles.** 27,369,000.

**Clavé de Pizarra.** “ICUADCK 10”.

**Mecanismo de Asignación de los valores.** El proceso de asignación de los Certificados Bursátiles emitidos por el Fiduciario será mediante cierre de libro o cualquier otro procedimiento permitido conforme a las prácticas de mercado.

**Denominación.** Los Certificados Bursátiles estarán denominados en Pesos.

**Precio de Colocación.** \$100.00 (cien Pesos) cada uno.

**Vigencia de los Certificados:** La vigencia de los Certificados será de 15 años, equivalente a 5,478 días calendario. La vigencia de los Certificados dependerá del comportamiento de las Inversiones y desempeño de las mismas. Las Distribuciones y Devoluciones realizadas por el Emisor a los Tenedores amortizarán el valor nominal de los Certificados de conformidad con las reglas previstas en la sección “II. La Oferta – 1. Características de la Oferta – “Distribuciones de Amortización y Distribución de Rendimiento” y “Devoluciones” del presente Prospecto.

**Fecha de Vencimiento Final:** La fecha de vencimiento final de los Certificados es el 22 de diciembre de 2025. Sin embargo, dependiendo de las Distribuciones y, en su caso, las Devoluciones realizadas por el Fideicomiso, los Certificados podrán ser amortizados previo a dicha Fecha de Vencimiento Final. La Fecha de Vencimiento Final podrá ser extendida conforme a lo descrito en la sección “II. La Oferta – 1. Características de la Oferta – Fecha de Vencimiento Final” del Prospecto.

**Acto Constitutivo.** La Emisión de los Certificados por parte del Fiduciario se efectuará de conformidad con el Fideicomiso.

**Patrimonio del Fideicomiso.** El Patrimonio del Fideicomiso estará integrado, periódicamente, por: (i) la Aportación Inicial; (ii) los recursos derivados de la Emisión; (iii) los Títulos de Capital de la Sociedad Controladora y los Derechos de Crédito del Préstamo Sociedad Controladora; (iv) las cantidades que se mantengan en las Cuentas del Fideicomiso; (v) las Inversiones Permitidas y las ganancias (o pérdidas) de las Cuentas del Fideicomiso; (vi) los recursos recibidos de la Sociedad Controladora, o en su caso, directamente por las Empresas Promovidas o de los Activos, previo a su aplicación conforme a los términos del Contrato de Fideicomiso, incluyendo los montos resultantes de Desinversiones; y (vii) cualesquiera otras cantidades, bienes y/o derechos de los que, actualmente o en el futuro, por cualquier razón o conforme a cualquier circunstancia lícita, el Fiduciario sea titular o propietario de conformidad con el Contrato de Fideicomiso.

**Inversiones.** Conforme al procedimiento previsto en el Contrato de Fideicomiso, el Fideicomiso invertirá en Inversiones, las cuales podrán consistir en Inversiones en Capital, Inversiones en Activos e Inversiones en Deuda. La naturaleza y demás características de las Inversiones que podrá realizar el Fideicomiso se describen en la sección “III. Estructura de la Operación – 1. Descripción General” del presente Prospecto.

**Derechos de los Tenedores de los Certificados Bursátiles.** Los Certificados otorgarán derechos económicos y derechos de participación a los Tenedores.

En cuanto a los derechos económicos de los Tenedores, los Certificados otorgarán a los Tenedores el derecho a recibir una parte de los rendimientos generados por las Inversiones. Conforme a los términos del Contrato de Fideicomiso una parte de los rendimientos de las Inversiones se distribuirán a los Tenedores en concepto de Distribuciones de Amortización, Distribuciones de Rendimiento o Devoluciones.

En cuanto a los derechos de participación de los Tenedores, dichos Tenedores tendrán el derecho de participar en las decisiones adoptadas en la Asamblea de Tenedores y, salvo que renuncien a dicho derecho, a designar, en ciertos casos, a representantes al Comité Técnico. Los representantes de los Tenedores en el Comité Técnico en su caso tendrán aquellas facultades descritas en la sección “III. Descripción de la

Operación – Comité Técnico” del presente Prospecto. Los miembros del Comité Técnico también podrán alcanzar acuerdos relativos a su derecho de voto.

**Amortización del Valor Nominal de los Certificados.** El Valor Nominal de los Certificados se amortizará mediante la devolución del Efectivo Excedente, de ser el caso, y el pago de las Distribuciones de Amortización. El Fiduciario anunciará las Fechas de Distribución en las que se pagarán Distribuciones de Amortización y la Fecha de Amortización Total con al menos 10 Días Hábles de anticipación respectivamente a las mismas a través de EMISNET.

**Rendimientos.** Los Certificados recibirán rendimientos mediante el pago de Distribuciones de Rendimiento. El Fiduciario anunciará las Fechas de Distribución en las que se pagarán Distribuciones de Rendimiento con al menos 10 Días Hábles de anticipación a las mismas a través de EMISNET.

**Devolución de Efectivo Excedente.** Concluido el Periodo de Inversión, el saldo del Monto Total Invertible que no se haya invertido en Inversiones o comprometido para su inversión (en los términos de una Aprobación de Inversión), previa deducción de aquellas cantidades que deban destinarse a la Reserva de Gastos, a la Reserva de Asesoría o transferidos a cualquier otra Cuenta del Fideicomiso, o que no se hayan utilizado para cualesquiera otros propósitos expresamente contemplados en el Contrato de Fideicomiso, será distribuido a los Tenedores de los Certificados Bursátiles como una Devolución de Disminución. El Efectivo Excedente se determinará dentro de los 10 (diez) Días Hábles siguientes a la conclusión del Periodo de Inversión y, transcurrido dicho plazo, el Administrador notificará al Fiduciario la cantidad de Efectivo Excedente que deberá ser devuelta a los Tenedores en concepto de Devolución de Disminución. Para dichos efectos, el Efectivo Excedente será transferido a la Subcuenta de Disminución de la Cuenta de Devoluciones y el mismo será transferido en su totalidad a los Tenedores. El Fiduciario, a más tardar 3 (tres) Días Hábles después de recibir dicha notificación del Administrador y con al menos 6 (seis) Días Hábles de anticipación a la misma, anunciará, a través de EMISNET, la Fecha de Devolución y el monto a ser pagado a los Tenedores por dicho concepto y, en la Fecha de Devolución, realizará el pago respectivo a los Tenedores. El pago del Efectivo Excedente disminuirá el Valor Nominal Ajustado de los Certificados, en el entendido que en el caso que el pago de dicho Efectivo Excedente resultaría en la amortización total del Valor Nominal Ajustado previo a la Fecha de Amortización Total, únicamente se aplicará a disminuir el Valor Nominal Ajustado aquella porción del Efectivo Excedente que sea necesaria para disminuir el Valor Nominal Ajustado de cada Certificado a \$0.01 (un centavo de peso Moneda Nacional), distribuyéndose cualquier cantidad restante a los Tenedores en concepto de Distribuciones de Rendimiento.

**Amortización Anticipada por Eventos de Incumplimiento.** Conforme a los términos del Contrato de Fideicomiso, constituirán Eventos de Incumplimiento los siguientes: (i) el incumplimiento en la Desinversión de la totalidad de las Inversiones en la Fecha de Vencimiento Final de los Certificados; (ii) la existencia de un Evento de Sustitución del Administrador; y (iii) que la Sociedad Controladora o el Fideicomiso sean declarados en concurso mercantil o quiebra, o que sean disueltos, liquidados o terminados.

En el caso que ocurra un Evento de Incumplimiento, éste deberá notificarse por el Administrador al Representante Común y, posteriormente, el Representante Común convocará una Asamblea de Tenedores, dentro de los 10 (diez) Días Hábles siguientes a la fecha en que hubiere sido notificado el Evento de Incumplimiento, a la cual el Administrador, el Coinversionista, el Fiduciario y el Representante Común podrán asistir con voz pero sin derecho de voto.

La Asamblea de Tenedores que sea convocada de conformidad con el párrafo anterior podrá determinar, por votación de los Tenedores de Certificados Bursátiles que representen la mayoría de los Certificados Bursátiles en circulación (50% de los Certificados Bursátiles más uno), si se deben declarar vencidos anticipadamente los Certificados Bursátiles en circulación y si se debe de iniciar un procedimiento de liquidación del Patrimonio del Fideicomiso, (iii) en su caso, los términos y condiciones conforme a los cuales se lleve a cabo la liquidación del Patrimonio del Fideicomiso, incluyendo sin limitar la contratación y designación de cualesquiera asesores que sean necesarios para llevar a cabo la liquidación, y (iv) cualquier otro asunto que sea necesario resolver en relación con dicho Evento de Incumplimiento.

En caso que la Asamblea de Tenedores de Certificados Bursátiles decida declarar vencidos anticipadamente los Certificados Bursátiles, éstos serán amortizados y los recursos netos de cualquier liquidación del Patrimonio del Fideicomiso se distribuirán a los Tenedores y al Administrador, según tengan derecho a los mismos, en los términos del Contrato de Fideicomiso y del resto de los Documentos de la Operación.

**Fuente de Distribuciones, Devoluciones y Pagos.** Las Distribuciones, Devoluciones y pagos que deban realizarse al amparo de los Certificados Bursátiles se harán exclusivamente con los bienes disponibles en el Patrimonio del Fideicomiso. El Patrimonio del Fideicomiso también estará disponible para realizar el pago de otros gastos, honorarios e indemnizaciones del Fideicomiso.

**Lugar y Forma de Pago.** Todos los pagos en efectivo que deban realizarse a los Tenedores de los Certificados Bursátiles se harán mediante transferencia electrónica a través de Indeval, ubicado en Paseo de la Reforma No. 255, Piso 3, Col. Cuauhtémoc, 06500, México, D.F.

**Representante Común.** Deutsche Bank México, S.A., Institución de Banca Múltiple, actuará como representante común de los Tenedores de los Certificados Bursátiles.

**Depositario.** Indeval.

**Posibles Adquirentes de los Certificados Bursátiles.** Personas físicas, o personas morales cuando su régimen de inversión lo permita.

**Régimen Fiscal.** La tasa de retención aplicable respecto a los intereses que perciban los Tenedores de los Certificados, se encuentra sujeta a lo siguiente: (i) las sociedades de inversión especializadas en fondos para el retiro (SIEFORES) no se encontrarán sujetas a retención alguna en materia de impuesto sobre la renta de conformidad con lo previsto en el artículo 58 de la Ley del Impuesto sobre la Renta; (ii) para las personas físicas o morales residentes fiscales en México se deberá atender a lo establecido en los artículos 58, 160 y demás aplicables de la Ley del Impuesto Sobre la Renta; y (iii) para las personas físicas o morales residentes fiscales en el extranjero debe aplicarse lo dispuesto en los artículos 179, 195 y demás aplicables de la Ley del Impuesto Sobre la Renta.

El régimen fiscal respecto de los dividendos que perciban los Tenedores de los Certificados Bursátiles es conforme a lo siguiente: (i) para las personas físicas o morales residentes fiscales en México, debe atenderse lo previsto en los artículos 88, 165 y demás aplicables de la Ley del Impuesto Sobre la Renta; y (ii) para las personas físicas o morales residentes fiscales en el extranjero se sujetará a lo establecido en los artículos 88, 179 y demás aplicables de la Ley del Impuesto Sobre la Renta.

El régimen fiscal vigente podrá modificarse a lo largo de la vigencia de la Emisión. Los posibles adquirentes de los Certificados Bursátiles deberán consultar con sus asesores las consecuencias fiscales resultantes de la compra, el mantenimiento o la venta de los Certificados Bursátiles, incluyendo la aplicación de reglas específicas respecto de cada situación en particular.

**Ausencia de obligación de pago: NO EXISTE OBLIGACIÓN DE PAGO DE PRINCIPAL NI DE INTERESES U OTROS RENDIMIENTOS AL AMPARO DE LOS CERTIFICADOS. LOS CERTIFICADOS ÚNICAMENTE RECIBIRÁN DISTRIBUCIONES O DEVOLUCIONES DERIVADAS DE LOS RENDIMIENTOS GENERADOS POR LAS INVERSIONES. ÚNICAMENTE SE PAGARÁN DEVOLUCIONES, DISTRIBUCIONES DE AMORTIZACIÓN Y DISTRIBUCIONES DE RENDIMIENTOS EN LA MEDIDA QUE EXISTAN RECURSOS QUE INTEGREN EL PATRIMONIO DEL FIDEICOMISO QUE SEAN SUFICIENTES PARA DICHO EFECTO. LAS INVERSIONES PODRÍAN NO GENERAR RENDIMIENTO ALGUNO E INCLUSO RESULTAR EN PÉRDIDAS, POR LO QUE NI EL FIDEICOMITENTE, NI EL ADMINISTRADOR, NI LOS INTERMEDIARIOS COLOCADORES, NI EL REPRESENTANTE COMÚN, NI EL FIDUCIARIO (SALVO CON LOS RECURSOS QUE INTEGRAN EL PATRIMONIO DEL FIDEICOMISO), NI CUALESQUIERA DE SUS AFILIADAS O SUBSIDIARIAS GARANTIZAN RENDIMIENTO ALGUNO O SERÁN RESPONSABLES DE REALIZAR CUALQUIER PAGO AL AMPARO DE LOS CERTIFICADOS. EN CASO QUE EL PATRIMONIO DEL FIDEICOMISO SEA INSUFICIENTE PARA REALIZAR DISTRIBUCIONES O DEVOLUCIONES AL AMPARO DE LOS CERTIFICADOS, NO EXISTE OBLIGACION ALGUNA POR PARTE DEL FIDEICOMITENTE, EL ADMINISTRADOR, LOS INTERMEDIARIOS COLOCADORES, EL REPRESENTANTE COMÚN, EL FIDUCIARIO NI DE CUALESQUIERA DE SUS AFILIADAS O SUBSIDIARIAS DE REALIZAR DICHAS DISTRIBUCIONES O DEVOLUCIONES AL AMPARO DE LOS CERTIFICADOS.**

**Riesgos de Inversión: NO HAY GARANTÍA ALGUNA DE QUE LOS TENEDORES RECUPERARÁN CUALQUIER PARTE DEL MONTO INVERTIDO O QUE RECIBIRÁN CUALESQUIERA DISTRIBUCIONES O DEVOLUCIONES AL AMPARO DE LOS CERTIFICADOS BURSÁTILES. LA INVERSION EN LOS CERTIFICADOS BURSÁTILES IMPLICA INVERTIR EN INSTRUMENTOS CON DIFERENTES CARACTERÍSTICAS QUE AQUELLAS DE INSTRUMENTOS DE DEUDA Y CONLLEVA RIESGOS ASOCIADOS A LA ESTRATEGIA DE INVERSION DESCRITA EN EL PRESENTE PROSPECTO. LA ESTRATEGIA DE INVERSION SE ENCUENTRA SUJETA A CIERTOS RIESGOS QUE PODRÍAN AFECTAR EL MONTO INVERTIDO EN LOS CERTIFICADOS, PUDIENDO PERDER EL MONTO TOTAL INVERTIDO O EL RENDIMIENTO SOBRE LA INVERSIÓN EN LOS CERTIFICADOS. ADICIONALMENTE, EL FIDEICOMISO NO TIENE ANTECEDENTES OPERATIVOS Y REALIZARÁ INVERSIONES, EN CIERTOS CASOS, A TRAVÉS DE COMPAÑÍAS PRIVADAS RESPECTO DE LAS CUALES EXISTE INFORMACIÓN MUY LIMITADA Y QUE NO SON OBJETO DE SUPERVISIÓN. LAS DISTRIBUCIONES O DEVOLUCIONES A LOS TENEDORES DE LOS CERTIFICADOS 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 CERTIFICADOS. ADICIONALMENTE, CUALESQUIERA DISTRIBUCIONES O DEVOLUCIONES, PODRÍAN SER OBJETO DE RETENCIONES DE IMPUESTOS U OTROS PAGOS DE IMPUESTOS QUE PODRÍAN AFECTAR SIGNIFICATIVAMENTE LOS MONTOS A RECIBIRSE POR LOS INVERSIONISTAS. LAS DISTRIBUCIONES O DEVOLUCIONES TAMBIÉN PODRÍAN VERSE AFECTADAS POR EL PAGO DE COMISIONES Y POR EL PAGO DE OBLIGACIONES DE INDEMNIZACIÓN COMO RESULTADO DE DESINVERSIONES. ANTES DE TOMAR UNA DECISIÓN DE INVERSIÓN RESPECTO DE LOS CERTIFICADOS, LOS INVERSIONISTAS DEBERÁN CONSIDERAR LOS RIESGOS DESCRITOS EN LA SECCIÓN "I. INFORMACIÓN GENERAL - 3. FACTORES DE RIESGO" DEL PRESENTE PROSPECTO.

LOS CERTIFICADOS BURSÁTILES (i) PODRÍAN NO TENER LIQUIDEZ EN EL MERCADO, (ii) OTORGAN EL DERECHO A RECIBIR LA PARTE DE LOS RENDIMIENTOS DE LAS INVERSIONES LOS CUALES SERÁN VARIABLES E INCIERTOS (PUDIENDO NO EXISTIR), (iii) NO CUENTAN CON UN DICTAMEN SOBRE SU CALIDAD CREDITICIA Y NO SON COMPARABLES A UNA INVERSIÓN EN CUALQUIER INSTRUMENTO DE RENTA FIJA, (iv) NO SE DISPONE DE INFORMACIÓN QUE PERMITA HACER UNA EVALUACIÓN DE LAS INVERSIONES CON ANTERIORIDAD A LA REALIZACIÓN DE LA OFERTA PÚBLICA, Y (v) UNA VEZ HECHA LA INVERSIÓN, CUALQUIERA DE ESTAS NO SE HARÁ EN SOCIEDADES O ACTIVOS RESPECTO DE LOS CUALES EXISTA INFORMACIÓN PÚBLICA O QUE ESTÉ SUJETA A SUPERVISIÓN GUBERNAMENTAL.

EL FIDEICOMISO ES UN MECANISMO DE INVERSIÓN EN UN FONDO DE CAPITAL PRIVADO, SIN ANTECEDENTES OPERATIVOS QUE PUEDE NO ALCANZAR SUS OBJETIVOS DE INVERSIÓN. LOS CERTIFICADOS BURSÁTILES PODRÍAN NO TENER RENDIMIENTO ALGUNO E INCLUSIVE SER ESTE NEGATIVO. LOS TENEDORES PUEDEN PERDER LA TOTALIDAD DEL MONTO INVERTIDO.

LA PERSONA O GRUPO DE PERSONAS QUE PRETENDAN ADQUIRIR O ALCANZAR POR CUALQUIER MEDIO, DIRECTA O INDIRECTAMENTE, LA TITULARIDAD DEL 30% O MÁS DE LOS CERTIFICADOS BURSÁTILES EN CIRCULACIÓN CON POSTERIORIDAD A LA FECHA DE CIERRE, MEDIANTE UNA O VARIAS OPERACIONES DE CUALQUIER NATURALEZA, SIMULTÁNEAS O SUCESIVAS, EN CUALQUIER MOMENTO, REQUERIRÁN DE UNA AUTORIZACIÓN PREVIA POR PARTE DEL COMITÉ TÉCNICO PARA LLEVAR A CABO DICHA ADQUISICIÓN Y QUE ÉSTA SURTA PLENOS EFECTOS. DICHA RESTRICCIÓN PUDIERA DIFICULTAR LA TRANSMISIÓN DE LOS CERTIFICADOS BURSÁTILES POR PARTE DE LOS TENEDORES EN EL MERCADO SECUNDARIO.

EN LA FECHA DE LIQUIDACIÓN, LA SOCIEDAD CONTROLADORA PODRÁ NO HABERSE CONSTITUIDO POR NO TENER TODAVÍA NINGUNA INVERSIÓN PREVISTA. AÚN CUANDO EXISTEN TODOS LOS INCENTIVOS PARA QUE EL ADMINISTRADOR HAGA QUE EL FIDEICOMISO CONSTITUYA LA SOCIEDAD CONTROLADORA, ESTO PODRÍA NO SUCEDER, LO QUE TENDRÍA UN EFECTO ADVERSO EN EL DESARROLLO DE LAS ACTIVIDADES DEL FIDEICOMISO, EN LAS INVERSIONES QUE PRETENDEN REALIZARSE Y EN LOS RENDIMIENTOS QUE LOS TENEDORES PODRÍAN RECIBIR.

### *Mecanismos de Protección de los Intereses de los Tenedores*

#### *El Fideicomitente*

Las funciones del Fideicomitente son limitadas y consisten principalmente en pagar la Aportación Inicial al Fideicomiso. Adicionalmente, conforme a los términos del Fideicomiso y los demás Documentos de la Operación, el Fideicomitente preparará y proporcionará información al Fiduciario. Para una descripción más detallada acerca del Fideicomitente, ver la sección "V. El Fideicomitente y El Administrador" del presente Prospecto.

#### *El Fiduciario*

The Bank of New York Mellon, S.A., Institución de Banca Múltiple actúa como fiduciario del Fideicomiso. El Fiduciario es una institución de banca múltiple debidamente autorizada para operar en México y cuenta con la capacidad para actuar como fiduciario de contratos de fideicomiso constituidos de conformidad con las leyes de México.

La finalidad principal del Fideicomiso es establecer un esquema para que el Fiduciario (i) realice la emisión de los Certificados Bursátiles y su colocación en la BMV, (ii) reciba los montos de la Emisión correspondiente y aplique dichas cantidades de conformidad con los términos del Contrato de Fideicomiso, entre otros, a pagar aquellos gastos y demás conceptos indicados en el

Contrato de Fideicomiso y a financiar la realización de Inversiones, (iii) administre, a través del Administrador las Inversiones, incluyendo para la realización de las Desinversiones, y (iv) en su caso, se realicen las Distribuciones a los Tenedores.

Para una descripción más detallada acerca del Fiduciario, ver la sección “III. Estructura de la Operación – 3. Los Documentos de la Operación – El Contrato de Fideicomiso – El Fiduciario” del presente Prospecto.

#### *El Representante Común*

El Representante Común ha sido designado para representar conjuntamente a los Tenedores de los Certificados Bursátiles conforme a lo establecido por la LGTOC. Las funciones del Representante Común están descritas en la sección “II. La Oferta – 5. Funciones del Representante Común” de este Prospecto.

#### *Asamblea de Tenedores*

Los Tenedores podrán participar en la Asamblea de Tenedores de conformidad con las reglas previstas en la sección “II. La Oferta – 6. Asambleas de Tenedores” del presente Prospecto. La Asamblea de Tenedores tendrá, aquellas facultades previstas en la sección “II. La Oferta – 6. Asambleas de Tenedores” del Prospecto y se reunirá conforme a las reglas previstas en esa misma sección.

#### *Comité Técnico*

El Comité Técnico estará integrado por un máximo de 21 miembros propietarios y sus suplentes. Como mínimo, el 25% de los miembros deberán de ser Miembros Independientes.

Los Tenedores que, en lo individual o en su conjunto, tengan 10% de los Certificados Bursátiles en circulación, tendrán el derecho de designar y, en su caso revocar el nombramiento de, un miembro propietario y su respectivo suplente del Comité Técnico. Adicionalmente, cualquier miembro designado por un Tenedor deberá de cumplir con los requisitos establecidos para considerarse un Miembro Independiente en la fecha de su nombramiento y deberán continuar cumpliendo con los requisitos aplicables con posterioridad a su designación, mientras funjan como miembros del Comité Técnico. Cada Tenedor que tenga la intención de designar a un miembro del Comité Técnico deberá de entregar al Fiduciario y al Administrador una constancia emitida por su custodio que evidencie que cumple con el requisito de tenencia descrito en este párrafo, una comunicación que incluya el nombre de la persona que desea nombrar como miembro del Comité Técnico que permitan constatar que la misma reúne los requisitos para considerarse como un Miembro Independiente y una certificación suscrita por dicha persona en la que declare que cumple con los requisitos para ser considerado un Miembro Independiente.

Los Tenedores podrán renunciar a su derecho a designar a miembros del Comité Técnico mediante la entrega de una comunicación por escrito en dicho sentido al Fiduciario y al Administrador.

Las funciones y reglas de operación del Comité Técnico se detallan más adelante en la sección “III. Estructura de la Operación – 3. Los Documentos de la Operación – El Contrato de Fideicomiso – El Comité Técnico” de este Prospecto.

#### *El Administrador*

Aquellas operaciones o decisiones que no se encuentren reservadas a la Asamblea de Tenedores o al Comité Técnico podrán adoptarse por el Administrador. De conformidad con el Contrato de Fideicomiso, I<sup>2</sup> ha sido designado para actuar como administrador quien de conformidad con los términos del Contrato de Fideicomiso y el Contrato de Administración, deberá, entre otras actividades, investigar, analizar y estructurar las potenciales Inversiones así como las potenciales operaciones de Desinversión respecto de las Inversiones. I<sup>2</sup>, en su carácter de Administrador, estará a cargo de evaluar la factibilidad y conveniencia de las potenciales Inversiones de conformidad con los procedimientos que utiliza en el curso ordinario de su negocio y consistente con sus prácticas pasadas y las mejores prácticas de la industria de capital privado.

Las funciones y responsabilidades del Administrador se describen más a detalle en las secciones “III. Estructura de la Operación – 3 Los Documentos de la Operación – El Contrato de Fideicomiso – El Administrador” del presente Prospecto y “III. Estructura de la Operación – 3 Los Documentos de la Operación – El Contrato de Administración”. 

## 7. Valuación

El Valuador Independiente deberá de preparar una valuación por cada Inversión que realice el Fideicomiso. Las valuaciones se realizarán de manera trimestral y cada vez que exista una modificación a la estructura del Patrimonio del Fideicomiso, supuesto por el cual el Fiduciario deberá informar oportunamente a los Tenedores y al mercado de valores en los términos de la LMV y la Circular de Emisoras. El Valuador Independiente deberá de contar con la experiencia y recursos necesarios para llevar a cabo dicha valuación.

El Valuador Independiente llevará a cabo dichas valuaciones de conformidad con estándares de contabilidad empleando una metodología con base en estándares internacionales (por ejemplo flujo de caja descontado, de transacciones similares precedentes, y empresas o activos comparables, entre otros).

Los costos de dichas valuaciones formarán parte de los Gastos de Mantenimiento.

El Fiduciario pondrá a disposición del Valuador Independiente aquella información que requiera para realizar las valuaciones respectivas. Adicionalmente, el Fiduciario también pondrá a disposición del Administrador y del Comité Técnico información relativa a las Cuentas del Fideicomiso y cualquier otra información que le sea requerida por el Administrador y el Comité Técnico a efecto de que el Fideicomiso pueda cumplir con sus obligaciones respecto de terceros, incluyendo, sin limitación, la información que pudiere ser necesaria para los proveedores de precios contratados por los Tenedores para fijar un precio a los Certificados Bursátiles. Dicha información estará disponible únicamente para los proveedores de precios, sujeto a requisitos de confidencialidad.



**8. El Fideicomitente y Administrador**

Una descripción del Fideicomitente y Administrador se incluye en la sección “V. El Fideicomitente y El Administrador – Infraestructura Institucional” del presente Prospecto.



## 9. Comisiones del Administrador

Una descripción de las comisiones pagaderas al Administrador se incluye en la sección “III. Estructura de la Operación – 3. Documentos de la Operación – Contrato de Administración - Contraprestación” del presente Prospecto.

En términos del Contrato de Administración, el Administrador tendrá derecho a recibir, como contraprestación por los servicios descritos en dicho Contrato de Administración, una Comisión Anual y la Comisión de Desempeño.

### *Comisión Anual*

El Administrador tiene derecho a recibir una comisión anual por administración, equivalente al Porcentaje como Comisión calculado respecto del Monto de la Emisión durante el Periodo de Inversión (excluyendo extensiones respecto de los cuales la comisión será calculada conforme a lo descrito en el apartado de Comisión de Desempeño siguiente) y, posteriormente, (ii) lo que sea mayor de una comisión (1) anual equivalente al Porcentaje como Comisión calculado respecto del Monto Invertido (excluyendo, para este efecto, Desinversiones e Inversiones que hubieren sido declaradas como pérdida por el Comité Técnico), y (2) mínima de \$30,000,000.00 (treinta millones de Pesos) anuales, en el entendido que la Comisión Mínima dejará de ser aplicable a partir del décimo primer período de 1(un) año calendario contado a partir de la Fecha de Cierre.

La Comisión Anual se pagará por adelantado y de manera trimestral, dentro de los primeros cinco (5) Días Hábiles de cada mes de enero, abril, julio y octubre, en el entendido, sin embargo, que el Administrador tendrá el derecho de no recibir y posponer el cobro de la Comisión Anual, si así lo indicare por escrito al Fiduciario, cobrándola subsecuentemente en la fecha posterior que le notifique al Fiduciario y sin que se devengue interés alguno, respecto de la Comisión Anual no cobrada, durante el período en que el Administrador no cobre tal Comisión Anual, pero sin que el monto de la Comisión Anual devengada pero no pagada compute para efectos del cálculo del Retorno Preferente durante el periodo durante el cual dicho monto no hubiere sido pagado al Administrador. Cualquier pago por un periodo menor a un trimestre, será ajustado proporcionalmente de conformidad con el número de días efectivamente transcurridos durante dicho periodo.

### *Comisión de Desempeño*

El Administrador tiene derecho a recibir la Comisión de Desempeño Inicial y la Comisión de Desempeño Subsecuente. Dichas comisiones serán calculadas y pagadas conforme a las reglas previstas en los subincisos (6) y (7) del inciso (e) de la Cláusula Décima Quinta del Contrato de Fideicomiso, las cuales se describen en la sección “II. La Oferta –1. Características de la Oferta – Distribuciones de Amortización y Distribuciones de Rendimiento“ de este Prospecto.

### *Pago de Comisiones del Administrador en Caso de Sustitución o Renuncia*

Conforme al Contrato de Administración, el Administrador tendrá derecho a recibir las Comisiones del Administrador (i) en caso de que sea removido como consecuencia de un Evento de Sustitución, (ii) en caso de que sea removido sin que haya ocurrido un Evento de Sustitución, o (iii) por renuncia a su cargo de administrador, conforme a lo siguiente:



- (i) en los casos de remoción del Administrador como consecuencia de que haya ocurrido un Evento de Sustitución, el Administrador tendrá derecho a recibir la Comisión Anual que se haya generado hasta la Fecha de Remoción;
- (ii) en los casos de remoción como consecuencia de un Evento de Sustitución, el Administrador tendrá derecho a recibir cualquier Comisión de Desempeño que le habría correspondido en el caso que continuara actuando como Administrador en el momento en que se realicen las Distribuciones correspondientes, salvo en los casos en que los Funcionarios Clave dejen de tomar decisiones relaciones con la operación del Administrador o dichos Funcionarios Clave no cumplan con la obligación establecida en la Cláusula Séptima del Contrato de Administración.
- (iii) en los casos de remoción como consecuencia de renuncia a su cargo, el Administrador tendrá derecho a recibir la Comisión Anual que se haya generado hasta la Fecha de Remoción y las Comisiones de Desempeño como si hubieren sido pagaderas en ese momento; y
- (iv) En los casos en que sea removido sin que haya tenido lugar y continúe un Evento de Sustitución, tendrá el derecho a recibir la Comisión Anual que se haya generado o se generaría hasta la Fecha de Vencimiento Final y las Comisiones de Desempeño, ambas como si hubieren sido pagaderas en ese momento. Dichos pagos serán exigibles una vez transcurrido un plazo de 30 Días Hábiles contado a partir de la fecha en que se determine la remoción del Administrador.

Para efectos ilustrativos, se adjunta al presente Prospecto, como Anexo 8, un ejemplo numérico de cómo se determinarán y calcularán las Distribuciones y las Comisiones del Administrador.

Conforme a la cláusula segunda, inciso (c) del Contrato de Administración, el Administrador podrá recibir el pago de una contraprestación por servicios adicionales no contemplados en el Contrato de Administración, siempre y cuando dichos servicios sean necesarios para que el Fiduciario cumpla con los fines del Fideicomiso, en el entendido, que el pago de dichos servicios deberá ser en términos de mercado y no exista un conflicto de interés.

## 10. Conflictos de Interés; Personas Relacionadas

Eventualmente, las Inversiones podrían colocar al Administrador en situaciones en las que sus intereses, ya sea como miembro del Grupo Black Creek o de cualquier otra manera sean contrarios a los intereses del Fideicomiso.

En el curso ordinario de sus negocios, Grupo Black Creek se involucra en actividades donde sus intereses o los intereses de terceras personas, clientes de Grupo Black Creek o vehículos de inversión de Grupo Black Creek pudieran estar en conflicto con los intereses de los Tenedores de los Certificados Bursátiles.

Adicionalmente, el Co-inversionista es una Persona relacionada con el Administrador. Dicha relación podría generar conflictos de interés respecto de la actuación del Administrador, incluyendo respecto de la estructuración de las Inversiones y Desinversiones.

Si bien el Administrador y los Funcionarios Clave han asumido obligaciones de abstenerse de celebrar algún contrato o convenio que tenga por objeto la administración de algún vehículo o patrimonio que tenga por objeto la realización de inversiones sustancialmente similares a Proyecto de Infraestructura, dicha restricción no impide su capacidad de recomendar inversiones a terceros.

Los Documentos de la Operación prevén ciertos mecanismos para alinear los intereses del Administrador, el Coinversionista y el Fideicomiso. Sin embargo, no se puede asegurar que dichos procesos sean suficientes. Los mecanismos mencionados incluyen:

- Un esquema de Comisiones del Administrador conforme al cual el Administrador recibirá remuneración adicional en caso de que las Inversiones sean exitosas. (ver la sección “III. Estructura de la Operación – 3. Documentos de la Operación – El Contrato de Administración –” del presente Prospecto para una descripción de dichas Comisiones del Administrador);
- Un esquema de co-inversión conforme al cual el Co-inversionista tiene que participar en cada una de las Inversiones y Desinversiones, alineando su interés económico con el de los Tenedores, todos ellos como inversionistas en las Inversiones (ver la sección “III. Estructura de la Operación – 3. Documentos de la Operación – El Contrato de Coinversión” del presente Prospecto para una descripción del Contrato de Co-inversión y las obligaciones del Co-inversionista.);

## **11. Otros Terceros Obligados**

No existen otros terceros obligados frente al Fideicomiso o los Tenedores de los Certificados Bursátiles, distintos a las personas que participaron como partes en la celebración del Contrato de Fideicomiso, mismas que se obligan exclusivamente en términos de lo expresamente establecido en el Contrato de Fideicomiso, en el entendido, sin embargo, que ninguna de las partes del Contrato de Fideicomiso asume obligaciones de pago en términos de dicho contrato, salvo por el Fideicomiso.



## **12. Deudores Relevantes**

El cumplimiento de las obligaciones del Fideicomiso no depende total o parcialmente de un solo deudor o deudores.



## IV. INFRAESTRUCTURA

### 1. La Infraestructura como Clase de Activo de Inversión

La infraestructura es la intervención del hombre sobre el territorio para acceder a él y a su potencial. Como fundamento del desarrollo económico de los países, es una condición necesaria para garantizar el bienestar, ya que comienza por servicios básicos para sobrevivir y se expande a vías de acceso, generación de energía y comunicaciones a larga distancia. Incluye elementos tales como carreteras, vías férreas, puentes, aeropuertos, agua potable, electricidad, drenaje, telecomunicaciones fijas e inalámbricas, escuelas y universidades, hospitales y otras instalaciones sociales.

Los Activos de Infraestructura y Proyectos de Infraestructura, por sus características, constituyen un complemento atractivo para un portafolio diversificado de inversión, y pueden ser vistos como una clase de activos de inversión distinta y diferenciada de otras clases de activos tales como acciones, capital privado, capital de riesgo, activos inmobiliarios o deuda.

En general, la clase de activos más parecida a la infraestructura son los inmuebles en arrendamiento a largo plazo, ya que ambos cuentan con flujos de efectivo predecibles a largo plazo dependientes de un número limitado de variables.

Los Activos de Infraestructura y Proyectos de Infraestructura comparten entre sí características adicionales como: competencia limitada, demanda inelástica por ser bienes y servicios esenciales, mayor grado de regulación, y participación activa del sector público en la identificación y licitación de proyectos. Estos activos de larga duración generalmente producen flujos relativamente estables y predecibles, y permiten reflejar incrementos por inflación en sus tarifas, generando retornos en tasas reales.

A lo largo del proceso de desarrollo y vida de un proyecto de infraestructura existen diversos riesgos, particularmente de construcción, financiamiento, ejecución y operación<sup>12</sup>. La prevalencia relativa de cada riesgo varía en cada etapa del proyecto. En general, conforme se concluye la construcción e inicia la operación, se van eliminando factores de incertidumbre y comprobando los supuestos previamente establecidos, pasando de modelos financieros y estimaciones a fenómenos medibles estadísticamente, reduciéndose así la incertidumbre de los flujos esperados y por ende el nivel de riesgo del proyecto.

Naturalmente, conforme los flujos resultantes se vuelven más predecibles, se reduce la incertidumbre (riesgo). Por ende, quien adquiere un activo estabilizado está dispuesto a recibir un retorno sobre su inversión correspondiente al menor grado de incertidumbre, resultando así un incremento en el valor de la inversión de quien incurrió el mayor grado de riesgo en la etapa de desarrollo, generando un retorno mayor correspondiente al mayor riesgo.

Un proyecto de infraestructura en su etapa de planeación inicial se asemeja más a una inversión tradicional de capital, ya que, a pesar de contar con métodos y herramientas estadísticas para estimar los flujos futuros, existen múltiples incertidumbres que afectan el desempeño futuro del proyecto.

---

<sup>12</sup> Pension Consulting Alliance. Inc.

Conforme un proyecto termina su fase de construcción y entra en operación, resulta más sencillo medir su desempeño. Inversiones en este tipo de Activos de Infraestructura estabilizados, se asemejan más al arrendamiento de un inmueble o a inversiones de renta fija (deuda), ya que cuentan con un comportamiento estable, dependen de un número limitado de factores medibles y relativamente predecibles

Dadas las características ante descritas, por la naturaleza de flujos de largo plazo y dado que los retornos esperados resultan atractivos para el nivel de riesgo incurrido, I<sup>2</sup> considera que la inversión diversificada en infraestructura como clase de activos resulta apropiada y atractiva para la cartera de inversión de largo plazo de los inversionistas institucionales, particularmente aquellos que requieren inversiones que produzcan flujos estables en el largo plazo para cubrir sus necesidades futuras, tales como los fondos de pensiones y las aseguradoras.

En el caso específico de México, I<sup>2</sup> considera que existe una atractiva ventana de oportunidad para la inversión rentable en un portafolio de Proyectos de Infraestructura. La urgente necesidad de inversión en infraestructura para generar empleo, crecimiento económico e incrementar la competitividad se combina con las limitaciones de presupuesto de los tres niveles de gobierno, los altos requerimientos de inversión, y la escasez de capital para crear condiciones ideales para la inversión privada en infraestructura.

## **2. Panorama Mundial de la Infraestructura**

En países desarrollados, gran parte de la inversión en infraestructura se destina a reemplazar, mejorar o reparar la infraestructura existente. Los países emergentes cuentan con una mayor demanda de nuevos Proyectos de Infraestructura, ya que estos buscan competir en un entorno globalizado, mejorar la red de comunicaciones y acceso dentro y fuera del país, y mejorar la calidad de vida de la población.

De acuerdo con Booz Allen Hamilton, aproximadamente el 2.0% del producto interno bruto a nivel mundial es invertido anualmente en construcción y mantenimiento de infraestructura, lo que equivale a un millón de millones de dólares. Se estima que entre 2005 y 2030, el monto acumulado de inversión en infraestructura alcanzará los EUA\$41 millones de millones, que serán utilizados para cumplir con una creciente demanda derivada de distintos factores tales como crecimiento poblacional, necesidad de aumento en la calidad de vida y del desarrollo e integración de las economías<sup>13</sup>.

Adicionalmente a esta tendencia global de demanda por infraestructura, los planes contracíclicos anunciados alrededor del mundo para estimular el crecimiento económico incrementan el número de proyectos de infraestructura a nivel global anunciados por los distintos gobiernos, así como la demanda de financiamiento para los mismos.

Por la magnitud de las inversiones requeridas, tanto en el corto como en el largo plazo, los gobiernos se verán en la necesidad de apoyarse en el sector privado, ya que su capacidad para financiar estos proyectos no es suficiente.

Por otra parte, vale la pena destacar el hecho de que la asignación de capital a proyectos de infraestructura no necesariamente corresponde a las necesidades alrededor del mundo. Las economías desarrolladas del mundo, las cuales cuentan con los mercados financieros más

<sup>13</sup> Booz Allen Hamilton, Lights! Water! Motion!, 2007.

sofisticados y la mayor calidad crediticia, tienen una desproporcionada capacidad para recaudar recursos destinados al financiamiento de sus proyectos de infraestructura, lo cual resulta en una escasez de recursos para inversión en infraestructura en países en desarrollo. En estos mercados emergentes, el capital que se ha recaudado resulta insuficiente para cubrir las necesidades.

Específicamente en el caso de América Latina, la región congrega el 18% de la necesidad mundial de infraestructura, mientras que tan sólo el 3% de los fondos constituidos están destinados a inversiones en infraestructura en la región<sup>14</sup>.

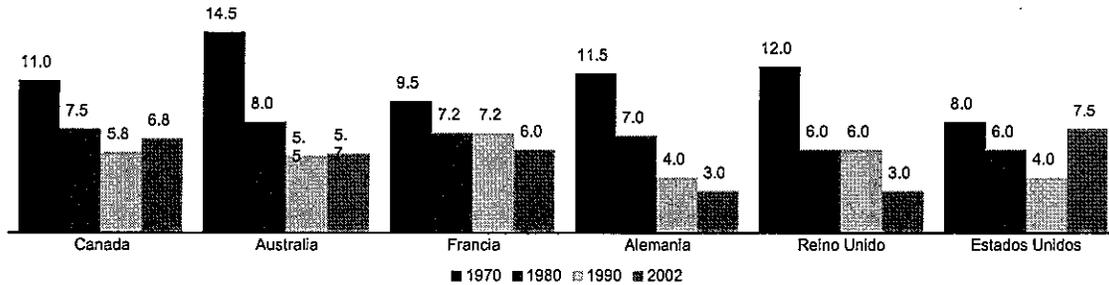
Adicionalmente, el fondeo de este tipo de proyectos en moneda local resulta fundamental para la viabilidad de la inversión, ya que de otro modo el riesgo cambiario incrementa el costo de financiamiento, hasta el punto de hacer los proyectos inviables para los inversionistas de capital. X

---

<sup>14</sup> Global Infrastructure Report 2007, The Rise of Infra Funds.

Como tendencia global, es importante destacar que después de un periodo de alta actividad en el desarrollo de infraestructura en la década de los setentas, donde las principales economías desarrolladas del mundo invirtieron en promedio el 11% de su Producto Interno Bruto (“PIB”), se dio una desaceleración en la inversión en infraestructura, llegando hasta un promedio de 5.3% en 2002.

### Gasto Público en Infraestructura (% del PIB) – Países Desarrollados Seleccionados<sup>15</sup>



Fuente: Programa Nacional de Infraestructura 2007- 1212

Como consecuencia de dicha desaceleración de la inversión en Infraestructura, y dado que las inversiones que se han venido haciendo no han logrado seguir el paso de la incesante demanda por mejorar y modernizar la infraestructura de dichos países, la infraestructura de los países desarrollados se ha deteriorado (por ejemplo: la American Society of Civil Engineers estima que el 28% de los puentes en Estados Unidos se encuentra en malas condiciones; en 2006 Londres sufrió una escasez de agua y el mismo año un problema eléctrico paralizó a la mitad de la Ciudad de Nueva York)<sup>16</sup> y existe una seria necesidad de inversión en el mantenimiento y la modernización de la infraestructura existente, así como el desarrollo de nuevos proyectos.

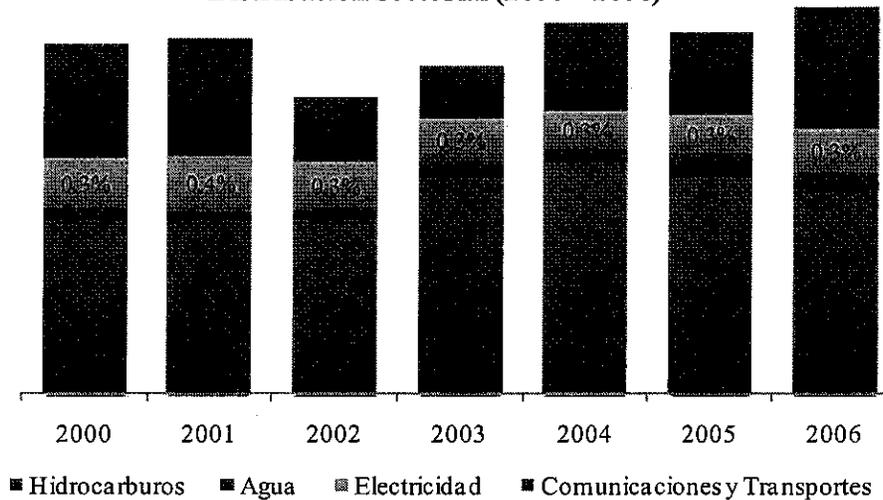
En contraste, la inversión que México realizó en infraestructura entre el 2001 y el 2006 fue de 3.5% del PIB y, cuando no se considera la inversión en hidrocarburos, dicho número sería del 1.8% del PIB. De acuerdo con el Plan Nacional de Infraestructura, en el periodo 2007-2012 se pretende invertir entre el 3.0% y el 4.5% del PIB.<sup>17</sup>

<sup>15</sup> Global Infrastructure-A “New” Alternative Asset Class, Lazard Asset Management LLC, 2008.

<sup>16</sup> [www.asce.org](http://www.asce.org), Report Card for America’s Infrastructure.

<sup>17</sup> Programa Nacional de Infraestructura 2007-2012.

### Gasto en Infraestructura como Porcentaje del PIB y Distribución Sectorial (2000 – 2006)



Fuente: Programa Nacional de Infraestructura 2007 - 2012

En países emergentes, la presión por desarrollar infraestructura es aún mayor: carreteras saturadas, sistemas de transporte ineficientes, servicios de agua y drenaje inadecuados y poco acceso a vivienda básica. Esto, aunado a la migración de zonas rurales a las ciudades en busca de oportunidades, está presionando a las economías emergentes a aumentar el gasto en infraestructura,

Aproximadamente 1,600 millones de personas (un cuarto de la población mundial), no tienen acceso a electricidad y para aquellos con acceso, el servicio es irregular y costoso. Alrededor de 1,100 millones de personas no tienen acceso a agua potable, mientras que 2,600 millones carecen de servicios sanitarios básicos<sup>18</sup>.

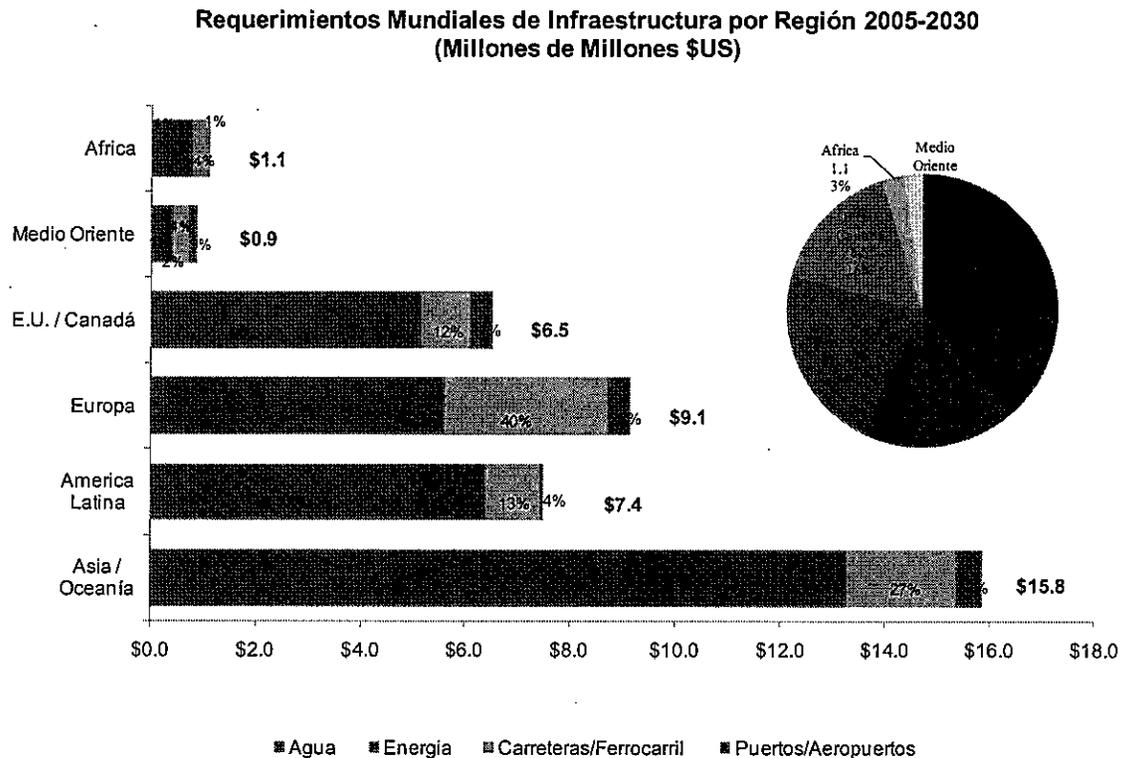
Se estima que la población global urbana se ha incrementado de 730 millones en 1950 a más de 2,300 millones y se espera que esta cifra se incremente en 1,500 millones de personas más que vivirán en ciudades para el 2015, hasta alcanzar un total de 3,800 millones en donde la mayoría provendrá de poblaciones de países subdesarrollados.

Mientras que en el año 1950, el 41% de la población mundial vivía en países emergentes, se estima que para el 2015 este número habrá incrementado a 73%. Los países emergentes experimentan el mayor crecimiento poblacional, lo cual agudiza sus necesidades de desarrollo de infraestructura.

La globalización es otro factor importante que ayuda a explicar la mayor demanda por Proyectos de Infraestructura. A medida que se da una integración comercial y económica entre los países, el mejoramiento de vías férreas, puertos, aeropuertos y otros servicios de transporte resulta indispensable para fomentar negocios y comercios.

<sup>18</sup> World Bank y Artículo "EM Infrastructure Just Getting Started. March 2008". Morgan Stanley, Julio 2008.

De acuerdo con Booz Allen Hamilton, estos factores se traducen en una necesidad de inversión estimada en EUA\$41.0 trillones en el gasto global de infraestructura durante los próximos 20 años, los cuales se distribuyen por región en EUA\$6.5 trillones en Norte América, EUA\$7.5 trillones en América Latina, EUA\$ 9.5 trillones en Europa, EUA\$1.1 trillones en África, EUA\$0.9 trillones en Medio Oriente y EUA\$15.9 trillones en Asia/Oceanía.<sup>19</sup>



Fuente: Booz Allen Hamilton

### 3. México: Situación Económica e Infraestructura

México enfrenta retos vinculados con su estructura económica, tributaria y recientemente a la desaceleración de la economía global y, particularmente, la de los Estados Unidos de América, su principal socio comercial. El año 2009 presentó un entorno económico y financiero adverso para México como consecuencia de la recesión que comenzó en el 2008, el cual se vio exacerbado por los efectos económicos de la emergencia sanitaria relacionada con el brote de la influenza AH1N1 en el mes de abril.

En su Propuesta de Programa Económico 2010<sup>20</sup>, la Secretaría de Hacienda y Crédito Público estima que durante el 2009, el PIB de México disminuirá 6.8% debido primordialmente a la

<sup>19</sup> Booz Allen Hamilton, Lights! Water! Motion!, 2007.

<sup>20</sup> Secretaría de Hacienda y Crédito Público. "Propuesta de Programa Económico 2010".

A

pronunciada caída de la actividad económica, y a la disminución en los ingresos petroleros derivada tanto de la baja en el precio del mismo, así como al declive en la producción de hidrocarburos. Dicha reducción del PIB ha producido consecuentemente una severa reducción en los ingresos públicos en el 2009, incrementando el déficit fiscal y creando presiones presupuestales para el Gobierno Federal.

Más allá del contexto económico actual, México depende en gran proporción de su producción petrolera. Esta dependencia coloca al país en una posición vulnerable respecto no sólo al precio del barril de petróleo, el cual está fuera del control del estado Mexicano, sino también al declive en la producción de petróleo, el cual está sujeto a las limitaciones en la capacidad de exploración y producción de Pemex.

Adicionalmente, la base tributaria de México se basa en los contribuyentes cautivos y es reducida en proporción de la población económicamente activa del país, por lo que los ingresos obtenidos por medio de la recaudación de impuestos se ve limitada. En consecuencia, el país requiere de reformas de fondo para fortalecer su estructura tributaria, reducir la dependencia del petróleo, fomentar el desarrollo económico e impulsar el desarrollo de infraestructura.

Para el 2010, la Secretaría de Hacienda y Crédito Público estima un crecimiento real del PIB de 3.0%, con una inflación ligeramente superior a 3.0%. Esto en un contexto internacional relativamente más favorable, dados los primeros signos de recuperación en la actividad económica y el reestablecimiento gradual de la disponibilidad de financiamiento en el ámbito internacional.

Para afrontar la crisis actual y ayudar a la recuperación de los próximos años, el Gobierno ha planteado una estrategia de políticas públicas bajo dos vertientes:

- *Reforma Fiscal.* Una reforma fiscal integral que tenga como objetivo el enfrentar la caída de recursos del Gobierno Federal para mantener la solvencia de las finanzas públicas y estimular la recuperación económica, crecimiento, creación de empleos y el abatimiento de la pobreza.
- *Reformas Estructurales.* Una agenda de reformas para incrementar la competitividad y el crecimiento, que contemplan acciones para reducir los costos y mejorar el acceso de las empresas a los mercados, el fortalecimiento del marco institucional y medidas sectoriales complementarias.

Como parte de dichas reformas, el Presidente Calderón recientemente anunció propuestas para estimular la inversión en infraestructura por parte de fuentes privadas y públicas, con la intención de fomentar el empleo y estimular el incremento en la competitividad. En este contexto, el apoyo a la infraestructura continuará siendo una prioridad para México y su gobierno. Las asignaciones de recursos públicos a este sector serán complementadas con adecuaciones al marco normativo.

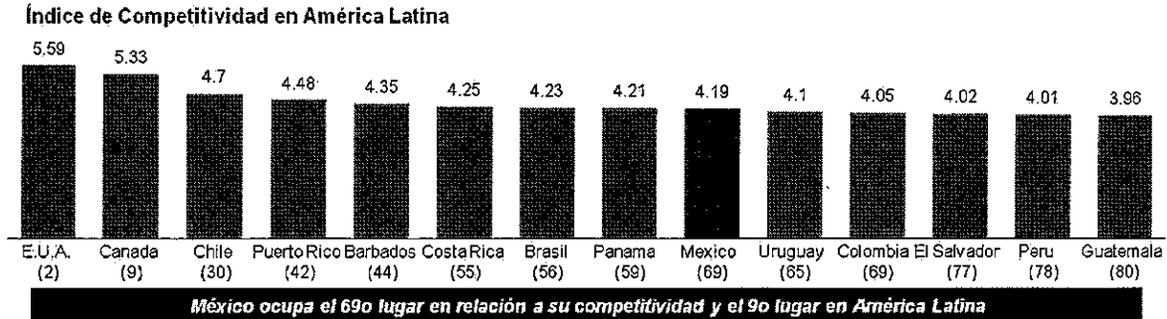
Específicamente en lo que hace a infraestructura, y de acuerdo con el Reporte de Competitividad Global 2007<sup>21</sup> del Foro Económico Mundial, México se ubica en el lugar 69 de 133 países en términos del índice de competitividad de su infraestructura, a pesar de ser la economía número 13 a nivel mundial en términos de Producto Interno Bruto<sup>22</sup>.

---

<sup>21</sup> Económico Mundial, Reporte de Competitividad Global 2007, Secretaría de Turismo 2006.

<sup>22</sup> Reporte de Competitividad Global 2009-2010.

A nivel del índice sectorial de competitividad de su Infraestructura, México ocupa el lugar 65 en ferrocarriles, 64 en puertos, 55 en aeropuertos, 73 en electricidad, 51 en telecomunicaciones y 49 en carreteras.<sup>23</sup>



Fuente: Programa Nacional de Infraestructura 2007 - 2012

México requiere contar con infraestructura moderna suficiente, y en buen estado para mantenerse competitivo y, óptimamente, incrementar su competitividad a nivel internacional con el fin de atraer inversión y generar crecimiento económico. Para esto, resulta necesaria la inversión eficiente y en gran escala en el desarrollo de infraestructura.

En su documento Visión México 2030, el gobierno Mexicano estableció la meta para el 2030 de incrementar el índice de competitividad de México de acuerdo con la medición del Foro Económico Mundial, para quedar dentro del 20% de los países con mayor índice de competitividad de su infraestructura, lo cual implica que para dicha fecha, México deberá ser uno de los países líderes en América Latina en cuanto a competitividad de su infraestructura<sup>24</sup>.

De acuerdo con el Plan Nacional de Infraestructura, para alcanzar esta meta y ubicar a la infraestructura de México dentro del 20% más competitivo del mundo, se requiere una inversión por MX\$2.53 millones de millones.

Para lograr este objetivo, el gobierno de México considera fundamental promover la autorización de erogaciones plurianuales para este tipo de proyectos, resolver la problemática en materia de adquisición de derechos de vía, simplificar los trámites en materia ambiental, depurar la regulación y los procedimientos de contratación, y promover la coordinación de entidades federativas.

El gobierno de México está consciente de que para poder lograr un incremento en la cobertura y calidad de la infraestructura es indispensable impulsar un mayor financiamiento de la inversión con recursos provenientes particularmente del sector privado.

Mediante las recientes reformas a diversas leyes vinculadas con el desarrollo de Proyectos de Infraestructura, así como la iniciativa presentada por el Presidente Calderón para una nueva ley que regule a nivel federal y de manera más eficiente, las asociaciones público-privadas en este tipo de proyectos, el gobierno federal pretende agilizar los mecanismos para la inversión privada en obras de infraestructura tales como carreteras, puertos, plantas de tratamiento de aguas, trenes

<sup>23</sup> Reporte de Competitividad Global 2009-2010.

<sup>24</sup> México: Visión 2030. Presidencia de la República. <http://www.vision2030.gob.mx>.

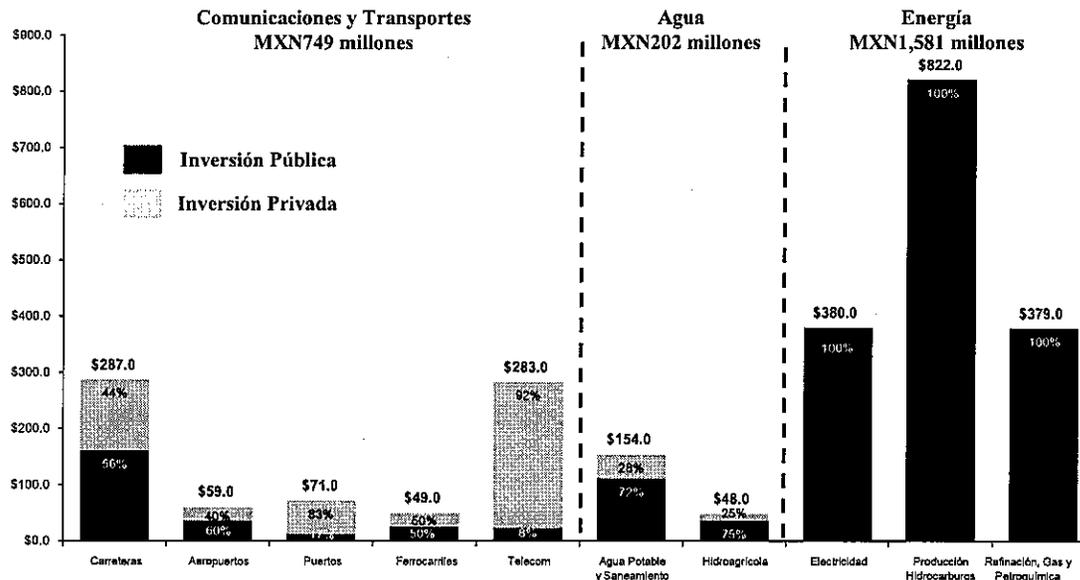
suburbanos y aeropuertos, entre otras. México ocupa el lugar 66 en ferrocarriles, 82 en puertos, 56 en aeropuertos, 88 en electricidad, 65 en telecomunicaciones y 57 en carreteras<sup>25</sup>.

Actualmente existe firme voluntad por parte de los diferentes sectores políticos y sociales, órganos y niveles de gobierno en México para impulsar la inversión en infraestructura, ya que tiene alto impacto en la generación de empleos.

Por parte del Gobierno Federal, el Presidente Felipe Calderón anunció desde el inicio de su sexenio un plan de inversión que asciende a MX\$2.53 millones de millones, de los cuales se prevé más de MX\$554 mil millones, o el 58% del total excluyendo el sector energía, provengan del sector privado<sup>26</sup>.

### Plan Nacional de Infraestructura 2007-2012 (MXN Miles de Millones)<sup>27</sup>

#### *Inversión Total Proyectada MXN2,532*



Fuente: Plan Nacional de Infraestructura 2007 – 2012.

En adición a las metas de inversión establecidas por el Plan Nacional de Infraestructura para la infraestructura básica, existen grandes necesidades de inversión en infraestructura social en proyectos tal como hospitales, centros de readaptación social, escuelas y universidades cuyo monto no se encuentra cuantificado.

Dentro del Plan Nacional de Infraestructura, para poder alcanzar el objetivo de competitividad de corto y largo plazo se han fijado, entre otras, las siguientes metas sectoriales, excluyendo los

<sup>25</sup> Reporte de Competitividad Global 2009-2010.

<sup>26</sup> Plan Nacional de Infraestructura 2007 – 2012.

<sup>27</sup> Plan Nacional de Infraestructura 2007 - 2012.

proyectos de infraestructura social que incluyen hospitales, escuelas y universidades, y prisiones:<sup>28</sup>.

Sector	Metas
Infraestructura Carretera	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Construir o modernizar 17,598km de carreteras y caminos</li> <li>▪ Incrementar de 72% a 90% la red carretera federal que opera en buenas condiciones de acuerdo a estándares internacionales</li> </ul>
Infraestructura Ferroviaria y Multimodal	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Construir 1,418km de vías férreas</li> <li>▪ Desarrollar 10 nuevos corredores multimodales</li> </ul>
Infraestructura Portuaria	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Construir 5 puertos nuevos y ampliar o modernizar otros 22</li> </ul>
Infraestructura Aeroportuaria	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Incrementar la capacidad de transporte aéreo de carga en 50%</li> </ul>
Infraestructura de Telecomunicaciones	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Alcanzar una cobertura de teléfonos fijos y móviles de 24 y 78 líneas por cada 100 habitantes, respectivamente</li> </ul>
Infraestructura de Agua Potable y Saneamiento	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Aumentar la cobertura de agua potable a 92% (97% en zonas urbanas y 76% en zonas rurales).</li> <li>▪ Incrementar la cobertura de tratamiento de aguas residuales a por lo menos 60% de las aguas colectadas</li> </ul>
Infraestructura Hidroagrícola y Control de Inundaciones	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Modernizar y/o tecnificar 1.2 millones de hectáreas de superficie agrícola de riego</li> </ul>

Dados los requerimientos de México de inversión privada en infraestructura y el resto de los factores descritos anteriormente, las inversiones en Proyectos de Infraestructura en México ofrecen una gran oportunidad para aquellos inversionistas sofisticados con capacidad de invertir en, desarrollar y gestionar este tipo de proyectos.



<sup>28</sup> Plan Nacional de Infraestructura 2007 - 2012.

## V. EL FIDEICOMITENTE Y EL ADMINISTRADOR

### 1. Historia y Desarrollo

Infraestructura Institucional, S. de R.L. de C.V. es el fideicomitente del Contrato de Fideicomiso y el Administrador del mismo.

#### *Constitución, Denominación y Duración*

Infraestructura Institucional, S. de R.L. de C.V. se constituyó mediante escritura pública No. 52,525, de fecha 5 de octubre de 2009, otorgada ante la fe del Lic. José María Morera González, Notario Público No. 102 del Distrito Federal, e inscrita en el Registro Público de Comercio con el folio mercantil número 423,734.

#### *Domicilio y Teléfono*

Infraestructura Institucional, S. de R.L. de C.V. tiene su domicilio y oficinas en Ejército Nacional No. 843-B Piso 3 Ala B, Col. Granada, México D.F., 11520, y su teléfono es el 52823326.

#### *Ausencia de Operaciones Previas*

I<sup>2</sup> es una entidad de reciente creación sin operaciones previas, constituida únicamente para participar como Fideicomitente y Administrador en la operación descrita en el presente Prospecto. En virtud de lo anterior y en cumplimiento de la Circular de Emisoras, no se presenta información adicional del Fideicomitente con respecto a la descripción de su evolución, la estrategia general de negocio que ha seguido, ni una descripción esquemática de las principales inversiones en las que ha participado. Asimismo, se señala que no existe ni ha existido oferta pública alguna para adquirir el control de I<sup>2</sup> y que, a su vez, I<sup>2</sup> no ha realizado oferta alguna para adquirir el control de compañía alguna.

### 2. Descripción del Negocio

#### *Actividad Principal*

El negocio de I<sup>2</sup> consistirá única y exclusivamente en constituir el Fideicomiso, en su carácter de fideicomitente y en administrar las Inversiones en su calidad de Administrador. Las funciones del Fideicomitente son limitadas y se circunscriben a los derechos y obligaciones adquiridos conforme al Contrato de Fideicomiso.

I<sup>2</sup> en su carácter de Administrador, estará facultado para llevar a cabo los Fines del Fideicomiso, directamente o mediante las instrucciones al Fiduciario, salvo por las acciones expresamente reservadas a la Asamblea de Tenedores, al Comité Técnico y al Representante Común.

### *Legislación Aplicable*

I<sup>2</sup> es una sociedad responsabilidad limitada de capital variable, regulada por la Ley General de Sociedades Mercantiles. Los Certificados que se emitan al amparo del Contrato de Fideicomiso y que se describen en el presente Prospecto, estarán regidos y se interpretarán conforme a la legislación federal mexicana.

### *Situación Tributaria*

Conforme a la legislación fiscal aplicable, I<sup>2</sup> es contribuyente del impuesto sobre la renta, el impuesto empresarial a tasa única así como del impuesto al valor agregado. Una descripción del régimen fiscal aplicable al Fideicomiso se incluye en la sección “VII. Consideraciones Fiscales” del presente Prospecto.

### *Recursos Humanos y Principales Funcionarios*

Tal y como se menciona en el apartado anterior “*Actividad Principal*”, para llevar a cabo su actividad como Fideicomitente y Administrador, se pretende aprovechar la experiencia del equipo del Grupo Black Creek y del Grupo MRP. En ese sentido, los ejecutivos del Fideicomitente y del Administrador podrán ser miembros de Grupo Black Creek, Grupo MRP, o específicamente de I<sup>2</sup>, quienes desempeñarán las actividades que deba realizar el Administrador respecto del Fideicomiso.

Una descripción de las personas que integran el Grupo Black Creek y el Grupo MRP se incluye en la sección “V. Grupo Black Creek y Grupo MRP – 4. El Equipo I<sup>2</sup>” de este Prospecto.

### *Desempeño Ambiental*

En virtud de que las actividades propias de I<sup>2</sup> no implican un riesgo ambiental, no se cuenta con una política ambiental específica ni se pretende instalar un sistema de administración ambiental ni programa alguno para la protección, defensa o protección del medio ambiente y los recursos naturales.

### *Estructura Corporativa*

Una descripción de Grupo Black Creek y de Grupo MRP a los cuales pertenece I<sup>2</sup>, se incluye en la sección “VI. Grupo Black Creek y Grupo MRP - 1. Antecedentes” del presente Prospecto.

### *Descripción de los Principales Activos*

En virtud de que I<sup>2</sup> es una entidad de reciente creación sin operaciones previas ni activos relevantes, constituida únicamente para participar como Fideicomitente y Administrador en la operación descrita en el presente Prospecto, no se incluye una descripción de activo alguno. Asimismo, a la fecha del presente Prospecto el Fideicomiso no ha realizado Inversión alguna, por lo que no se proporciona información específica al respecto.

### *Procesos Judiciales, Administrativos o Arbitrales*

Tal y como se menciona en la sección “III. Estructura de la Operación – 4. Procesos Judiciales, Administrativos o Arbitrales”, I<sup>2</sup>, a la fecha del presente Prospecto, no tiene conocimiento de cualquier procedimiento legal pendiente en contra del mismo o cualquier tercero que sea

relevante para los Tenedores. I<sup>2</sup> tampoco tiene conocimiento de procedimientos que puedan ser ejecutados en su contra por autoridad gubernamental alguna.

*Partes Sociales Representativas del Capital Social*

El capital social de I<sup>2</sup> se encuentra distribuido de la siguiente manera:

INFRAESTRUCTURA INSTITUCIONAL, S. DE R.L. DE C.V.			
Capital Social			
Nombre del Socio	No. de Partes Sociales	Valor de la Parte Social (Pesos)	Porcentaje de Participación en el capital social
BC Infrastructure I LLC	1	\$2,094.00	69.80%
Operadora Soker, S.A. de C.V.	1	\$656.00	21.8666
Feribafer Inmobiliaria, S.A. de C.V.	1	\$125.00	4.1666%
ZV Holdings, S.A. de C.V.	1	\$125.00	4.1666%
Total:	2	\$3,000.00	100%

*Otra Información*

En atención a las disposiciones de la Circular de Emisoras y en virtud de que I<sup>2</sup> es una entidad de reciente creación al amparo de la legislación mexicana, sin operaciones previas, cuya actividad única y exclusiva es la de actuar como Fideicomitente y Administrador del Fideicomiso de conformidad con los términos del Contrato de Fideicomiso y Contrato de Administración, no se presenta información adicional (incluyendo información operativa o financiera histórica) con relación a (i) los canales de distribución y comercialización de I<sup>2</sup>, (ii) patentes, licencias, marcas y otros contratos, (iii) los principales clientes, (iv) información del mercado, ni (v) dividendos decretados.

Una descripción detallada de los procedimientos a ser utilizados por I<sup>2</sup> en el ejercicio de sus funciones al amparo del Fideicomiso y de su equipo operativo se incluyen en las secciones “III. Estructura de la Operación – 5. Plan de Negocios y Calendario de Inversiones y Desinversiones” del presente Prospecto.

*Información Financiera del Fideicomitente*

En virtud de que I<sup>2</sup> es una entidad de reciente creación sin operaciones previas ni activos relevantes, constituida únicamente para participar como Fideicomitente y Administrador en la operación descrita en el presente Prospecto, no se incluye información financiera del Fideicomitente.

**3. Administradores y Socios**

A la fecha del presente Prospecto y según consta en la escritura pública No. 52,525, de fecha 5 de octubre de 2009, otorgada ante la fe del Lic. José María Morera González, Notario Público No. 102 del Distrito Federal, e inscrita en el Registro Público de Comercio con el folio mercantil número 423,734, el consejo de gerentes de I<sup>2</sup> está integrado por las siguientes personas: Jerónimo

Marcos Gerard Rivero, como presidente, Juan Alberto Leautaud Sunderland, como consejero y Jose María Zertuche Treviño, como consejero.

Una descripción de los miembros que integran el consejo de gerentes de I<sup>2</sup> se encuentra en la sección "VI. Grupo Black Creek y Grupo MRP – 3. El Equipo I<sup>2</sup>" de este Prospecto. Dicho consejo de gerentes contará con las funciones, facultades y obligaciones establecidas en los artículos aplicables de la Ley General de Sociedades Mercantiles.

El Consejo de Gerentes del Administrador constituirá un Comité de Inversión, el cual se describe más adelante para llevar a cabo ciertas funciones respecto del Fideicomiso.

Los socios de I<sup>2</sup> se encuentran descritos en la sección "V. El Fideicomitente y Administrador – 2. Descripción del Negocio – Partes Sociales Representativas del Capital Social" anterior de este Prospecto.

#### **4. Estatutos Sociales y otros Convenios**

Infraestructura Institucional, S. de R.L. de C.V. se constituyó mediante escritura pública No. 52,525, de fecha 5 de octubre de 2009, otorgada ante la fe del Lic. José María Morera González, Notario Público No. 102 del Distrito Federal, e inscrita en el Registro Público de Comercio con el folio mercantil número 423,734.

##### *Objeto Social de I<sup>2</sup>*

I<sup>2</sup> tiene como objeto social, entre otros, los siguientes:

(i) Prestar todo tipo de servicios relacionados con la administración de activos, sociedades, proyectos o similares propios o de terceros, incluyendo la administración de capital y otros activos que constituyan el patrimonio de fideicomisos.

(ii) Comprar, vender, administrar, dar en arrendamiento o comodato, financiar y en general llevar a cabo todo tipo de actos jurídicos permitidos por la ley en relación con la administración y disposición de bienes muebles e inmuebles.

##### *Del Capital Social y las Partes Sociales*

El capital social de I<sup>2</sup> se integra con una porción fija y otra variable. El capital mínimo fijo es de \$3,000.00 pesos totalmente suscrito y pagado por los socios. El capital variable de la sociedad es ilimitado. Las partes sociales representativas del capital social tienen dos series, la Serie "A" representativa de aportaciones de socios mexicanos y la Serie "B" representativa de aportaciones de socios extranjeros. Las partes sociales representativas del capital fijo son de las Series "A-1" y "B-1, respectivamente. Las partes sociales representativas del capital variable son de la Serie "A-2" y "B-2", respectivamente. Ningún socio podrá tener más de una parte social en la misma serie del capital social de la sociedad. Cuando un socio realice una nueva aportación o adquiera la totalidad o una fracción de la parte de otro socio se aumentará en la cantidad respectiva el valor de su parte social en la serie que corresponda de la sociedad. La asamblea de socios que autorice el incremento del capital social determinará las características y condiciones de dicho incremento y de las partes sociales que habrán de emitirse.

En caso de que algún socio desee transferir o enajenar su parte social, requerirá del consentimiento unánime de los socios de la sociedad, quienes en todo caso gozarán del derecho del tanto para adquirir dicha parte social. Asimismo, en caso de ingreso de un nuevo socio a la sociedad, mediante adquisición de partes sociales previamente emitidas o por suscripción de un nuevo aumento del capital social de la sociedad, su admisión quedará condicionada al consentimiento unánime de los socios de la sociedad, en los términos de estos estatutos sociales y de las disposiciones aplicables de la Ley General de Sociedades Mercantiles. La transmisión de las partes sociales, siempre y cuando sea autorizada en los términos de los estatutos sociales, deberá llevarse a cabo mediante la celebración del contrato de transmisión que corresponda y su registro en el libro de registro de socios de I<sup>2</sup>. Los socios de I<sup>2</sup> tendrán un voto por cada Peso, Moneda Nacional que represente su parte social.

Los estatutos de I<sup>2</sup> no contemplan disposiciones tendientes a impedir cualquier cambio de control de I<sup>2</sup>.

#### *De las Asambleas de Socios*

Las Asambleas de Socios serán Generales Ordinarias y Extraordinarias. Todas serán ordinarias, incluyendo las de aumento o disminución del capital social en su parte variable. Las Asambleas que se reúnan para tratar cualquiera de los siguientes asuntos, serán extraordinarias: (i) incremento o reducción de aportaciones del capital fijo de los socios; (ii) admisión de nuevos socios; (iii) transmisión de partes sociales; (iv) reforma de los estatutos sociales de la sociedad; (v) fusión, escisión o transformación de la sociedad; (vi) disolución anticipada de la sociedad; y (vii) cualquier otro asunto que requiera una asamblea general extraordinaria de acuerdo con las disposiciones de éstos estatutos sociales. Podrán adoptarse resoluciones por consentimiento unánime sin necesidad de una asamblea general de socios siempre y cuando todos los términos y condiciones indicados en el artículo ochenta y dos de la Ley General de Sociedades Mercantiles sean cumplidos.

La convocatoria para las asambleas generales ordinarias y extraordinarias de socios se harán por el gerente único o el consejo de gerentes o por el consejo de vigilancia, sin embargo, los socios que representen por lo menos el treinta y tres por ciento del capital social, podrán pedir por escrito en cualquier tiempo al gerente único o al consejo de gerentes o al consejo de vigilancia que convoquen a una asamblea general ordinaria o extraordinaria para tratar los asuntos que indiquen en su petición. Si el gerente único o el consejo de gerentes o el consejo de vigilancia no hacen la convocatoria dentro de los quince días siguientes a la fecha de la solicitud, la hará un juez de lo civil del domicilio de la sociedad a solicitud de los interesados que representen cuando menos el treinta y tres por ciento del capital social, quienes al efecto deberán acreditar su calidad de socios. La convocatoria para las asambleas generales ordinarias y extraordinarias deberán hacerse mediante notificación por correo certificado con acuse de recibo dirigida a la dirección manifestada por cada uno de los socios en el libro de registro de socios aún cuando dicho domicilio se encuentre en el extranjero, salvo que la resolución se hubiera aprobado mediante consentimiento unánime de los socios. Se prevé en los estatutos de I<sup>2</sup> la celebración de asambleas totalitarias de socios para lo cual no se requerirá de la notificación de la convocatoria.

Para que una asamblea general ordinaria de socios que se celebre en virtud de primera convocatoria sea válida, será necesario que en ella esté representado por lo menos el cincuenta y uno por ciento del capital social y las resoluciones serán válidas cuando se tomen por el voto favorable de los socios que representen la mayoría del capital social salvo que los estatutos requieran de un porcentaje más alto para casos específicos. Para que las asambleas generales extraordinarias de socios reunidas en virtud de primera convocatoria sean válidas, será necesario

que en ellas esté representado por lo menos el setenta y cinco por ciento del capital social y que las resoluciones se tomen por el voto favorable de los socios que representen cuando menos la mitad el capital social de la sociedad. Se observarán los mismos requisitos de quórum y votación establecidos para las asambleas ordinarias y extraordinarias de socios cuando sean celebradas en segunda convocatoria o subsecuentes.

#### *De la Administración*

La administración de I<sup>2</sup> estará a cargo de un gerente único o un consejo de gerentes. El gerente único o el consejo de gerentes podrán ser o no socios de la sociedad y una vez nombrados, continuarán en funciones hasta que las personas designadas para sustituirlos tomen posesión de sus cargos. El gerente único o el consejo de gerentes recibirán las remuneraciones, si las hubiere, mismas que determinará la asamblea general ordinaria de socios. Los gerentes podrán ser nombrados o removidos en cualquier tiempo mediante una asamblea general ordinaria o extraordinaria de socios. Actualmente la administración de I<sup>2</sup> está a cargo de un consejo de gerentes y no están obligados a caucionar su encargo.

Los gerentes celebrarán sus sesiones en el domicilio social de I<sup>2</sup>, salvo que se designe otro lugar por resolución de la mayoría de los gerentes. Las resoluciones de los gerentes serán válidas cuando se adopten por la mayoría de ellos. En caso de empate, el presidente del consejo de gerentes decidirá con voto de calidad. El consejo de gerentes podrá adoptar resoluciones sin la necesidad de una sesión de gerentes siempre y cuando la totalidad de los gerentes formalicen por escrito y en forma unánime la resolución a que ha llegado. El gerente único o el consejo de gerentes de manera colegiada serán los representantes legales de la sociedad y tendrán en consecuencia toda clase de facultades de actos de dominio, administración y para pleitos y cobranzas.

La administración directa de I<sup>2</sup> está a cargo de uno o más funcionarios o ejecutivos, y pueden ser nombrados por el gerente único o, por el voto de la mayoría del consejo de gerentes o mediante asamblea general ordinaria o extraordinaria de socios. Estos funcionarios y ejecutivos tendrán las facultades y obligaciones que el consejo de gerentes o el gerente único les señalen al hacer sus nombramientos y al otorgarles los poderes necesarios. Dichos funcionarios durarán en su cargo hasta que se les revoquen sus nombramientos por acuerdo del gerente único o del consejo de gerentes o mediante asamblea general ordinaria o extraordinaria de socios.

#### *De las Ganancias y Pérdidas*

Las utilidades que resulten se distribuirán conforme a lo siguiente:

(i) se separará un mínimo de cinco por ciento para constituir y reconstituir el fondo de reserva legal, hasta que este alcance el veinte por ciento del capital social de I<sup>2</sup>;

(ii) se separará la cantidad que corresponda a los empleados y trabajadores por reparto de utilidades en los términos de la Ley Federal del Trabajo;

(iii) se separarán las cantidades que determine la asamblea general de los socios para crear fondos especiales de reserva, de previsión o de reinversión, en su caso; y

(iv) una vez que los socios aprueben los estados financieros del ejercicio social correspondiente, el remanente se capitalizará, retendrá en la tesorería, reinvertirá o distribuirá

entre todos los socios en proporción al monto de sus aportaciones o de acuerdo a lo que determine la asamblea general anual ordinaria de los socios.

No podrá hacerse distribución de utilidades mientras no hayan sido restituidas o absorbidas, mediante aplicación de otras partidas del patrimonio, las pérdidas sufridas en uno o varios ejercicios anteriores o haya sido reducido el capital social de la sociedad.

Las pérdidas, si las hubiere, serán redimidas por las reservas existentes.

#### *Otros*

A la fecha del presente Prospecto, I<sup>2</sup> no ha celebrado contrato o convenio alguno cuyos efectos sean los de retrasar, prevenir, diferir o hacer más oneroso cualquier cambio de control en I<sup>2</sup>. Asimismo, no existe fideicomiso o mecanismo alguno que establezca una limitante a los derechos corporativos que confieren las acciones que representan el capital social de I<sup>2</sup>.

Desde su constitución, I<sup>2</sup> no ha sufrido modificaciones estatutarias salvo el cambio en su denominación social

#### **5. Auditores Externos**

I<sup>2</sup> ha designado a PriceWaterhouseCoopers como sus auditores externos.

Los auditores externos de I<sup>2</sup> han sido designados tomando en cuenta sus capacidades técnicas y su reputación profesional, entre otros factores. Además de los servicios que prestarán a I<sup>2</sup> respecto de la auditoría de sus estados financieros, no se contempla que dichos auditores presten servicios adicionales a I<sup>2</sup>.

Adicionalmente, I<sup>2</sup> no cuenta con la opinión de experto independiente alguno respecto de las operaciones previstas en este Prospecto.

#### **6. Operaciones con Personas Relacionadas y Conflictos de Interés**

A la fecha del presente Prospecto, el Fideicomitente y Administrador no han celebrado operaciones o créditos relevantes con Personas Relacionadas, salvo por los Documentos de la Operación y ciertos préstamos para el pago de gastos preoperativos otorgados por la sociedad Retail Management Services, S. de R.L. de C.V., al Administrador en la cantidad total de \$2,508,090.00 Pesos, para el pago de gastos preoperativos consistentes, principalmente, en el pago de honorarios por los servicios de consultoría prestados por BCG The Boston Consulting Group SC y KA de México, S. de R.L. de C.V.



## VI. GRUPO BLACK CREEK Y GRUPO MRP

### 1. Antecedentes

Grupo Black Creek, Grupo MRP y un grupo de ejecutivos responsables por el establecimiento, crecimiento y operación de Mexico Retail Properties han fundado I<sup>2</sup> como una plataforma de administración de capital institucional enfocada en infraestructura en México.

I<sup>2</sup> surge como respuesta a las profundas necesidades de desarrollo de infraestructura a nivel federal, estatal y municipal en México. I<sup>2</sup> conjuga, en un solo vehículo, las múltiples cualidades institucionales y profesionales que han distinguido a los Socios Fundadores de I<sup>2</sup> y han resultado en la reconocida excelencia de MRP, con la intención de entrar de forma competitiva al sector de infraestructura.

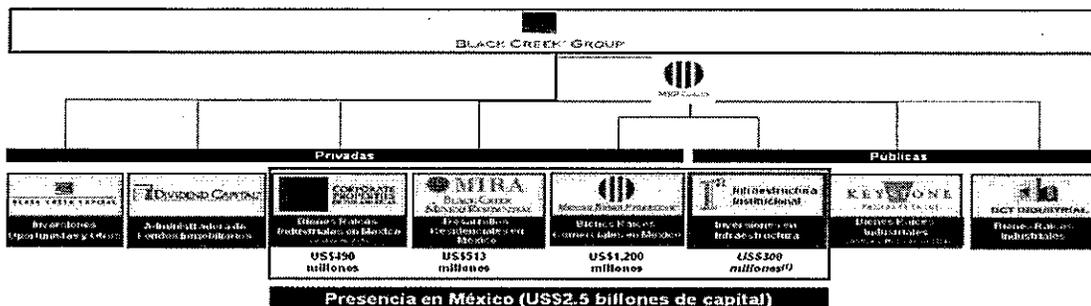
El modelo de negocios de I<sup>2</sup> se caracteriza por tener una estrategia de inversión diferenciada. Los administradores de I<sup>2</sup> tienen como objetivos principales identificar, originar y ejecutar transacciones enfocadas a la construcción, desarrollo, administración, operación, conservación y mantenimiento de activos que constituyen la infraestructura básica tales como carreteras, caminos, libramientos, autopistas y/o puentes, que no tengan el carácter de federales y obras relacionadas; edificaciones, especialmente para fines educativos, y de servicios médicos, penitenciarios o de readaptación social y hospitalarios; plantas de tratamiento de aguas, plantas potabilizadoras de agua y obras de infraestructura hidráulica relacionadas; servicios de recolección, manejo, traslado y confinamiento de residuos sólidos no peligrosos, y obras de infraestructura similares, consideradas como de media o baja complejidad. Dichas obras no solo se tiene la intención que sean rentables, sino que sean compatibles con los objetivos de inversión del Fideicomiso y complementarios a su portafolio de inversiones, y que permitan optimizar la relación riesgo-rendimiento y maximizar el rendimiento del Fideicomiso a sus inversionistas. Infraestructura Institucional pertenece a la familia de plataformas y vehículos de administración de capital e inversión en activos reales en México que Grupo Black Creek ha consolidado exitosamente a lo largo de sus 15 años de experiencia en el país.

I<sup>2</sup> es una afiliada de Grupo MRP, la plataforma enfocada en el desarrollo de vehículos para la administración de inversiones de capital en activos generadores de flujos de caja de largo plazo. Grupo MRP tiene a su cargo a Mexico Retail Properties, la administradora de los vehículos de inversión en bienes raíces comerciales mexicanos del grupo. I<sup>2</sup> ocupa una posición paralela a las demás plataformas de Grupo Black Creek, tanto en México como a nivel global.



## Estructura Corporativa de I<sup>2</sup> dentro de Black Creek

I<sup>2</sup>



1

Fuente: Grupo MRP

Para Grupo MRP, el proyecto de crear un fondo de inversión de capital privado especializado en infraestructura en México nace como un paso natural siguiente al negocio de desarrollo de centros comerciales de Mexico Retail Properties, el cual ha expuesto a los administradores de I<sup>2</sup> a las amplias necesidades de desarrollo de infraestructura básica y social existentes a lo largo y ancho del país. Asimismo, la experiencia de MRP ha puesto a los actuales administradores de I<sup>2</sup> en contacto directo con los tomadores de decisiones más importantes a nivel estatal y municipal respecto a los mismos.

Con más de 6 años de experiencia, EUA\$1,200 millones<sup>29</sup> de capital recaudado y un total de MX\$8,371 millones invertidos o comprometidos para inversión al 30 de septiembre de 2010, los cuales incluyen MX\$6,636 millones<sup>30</sup> (EUA\$532 millones al tipo de cambio de 12.48 prevaleciente al 30 de septiembre de 2010) invertidos en 30 proyectos en 14 Estados de la República Mexicana al 30 de septiembre de 2010, de los cuales 21 se encuentran en operación, más MX\$1,735 millones (EUA\$139 al tipo de cambio de 12.48 prevaleciente al 30 de septiembre de 2010) comprometidos para inversión en proyectos en desarrollo, MRP se ha convertido en un claro líder en México dentro de las industrias de administración de capital institucional, particularmente en el caso de la inversión en inmuebles comerciales y de desarrollo y operación de inmuebles comerciales.

MRP es una compañía con un enfoque operativo, integrada por expertos en la evaluación, planeación, financiamiento, estructuración y ejecución de transacciones vinculadas al espacio de

<sup>29</sup> Incluye México Retail Properties Fund 3, el cuál es un fondo revolvente por EUA\$306 millones que permite la inversión de los EUA\$306 millones en tres ocasiones.

<sup>30</sup> Estados Financieros MRP Venture I, MRP Venture II y MRP Venture III.

activos reales de largo plazo, generadores de efectivo. Asimismo, a través de una administración activa de su portafolio de activos, MRP está en contacto directo con las tendencias urbanas y comerciales de los diferentes mercados en los que opera.

El involucramiento profundo con las comunidades en las que MRP tiene presencia ha contribuido para que los Socios Fundadores tengan una visión detallada y de largo plazo de los requerimientos de infraestructura básica y social de las diferentes regiones del país, así como de la dinámica que gobierna el entorno socio-político, los mercados regulados y a los activos reales.

De manera similar a como los Socios Fundadores lo hacen actualmente en MRP, I<sup>2</sup> pretende conducirse como un administrador de capital activo, involucrado y enfocado exclusivamente en Proyectos de Infraestructura, manteniendo un perfil de inversión flexible que le permita participar en toda la estructura de capital de este tipo de activos y proyectos (a través de inversiones en instrumentos de capital, capital preferente, deuda mezanine o subordinada y deuda no subordinada).

I<sup>2</sup> pretende aprovechar la extensa experiencia sus Socios Fundadores en manejo de capital institucional y espera realizar las inversiones del Fideicomiso mediante asociaciones selectivas, generalmente proyecto por proyecto, con empresas especializadas en la construcción u operación de Activos de Infraestructura de algún tipo específico.

En el caso de dichas asociaciones estratégicas, I<sup>2</sup> busca participar en proyectos en donde cada uno de los participantes contribuyan conocimientos y capacidades específicas donde I<sup>2</sup> pueda agregar valor mediante la contribución de:

- 1) institucionalización y manejo institucional del proyecto, incluyendo la implementación y monitoreo de sistemas de control y monitoreo de la gestión;
- 2) fortaleza financiera (capital y balance);
- 3) optimización de la estructura de capital del proyecto y acceso a financiamiento en condiciones competitivas; y
- 4) ejecución y gestión activas con un enfoque al manejo de riesgos y la generación de valor.

Los Socios Fundadores han aportado a I<sup>2</sup> un equipo ejecutivo consolidado y con experiencia probada. Los miembros del equipo ejecutivo de I<sup>2</sup> han trabajado juntos exitosamente, en promedio, por más de cinco años, y cuentan con una plataforma operativa de calidad mundial. Con el objetivo de continuar con los éxitos obtenidos en el manejo de capital privado en México, los Socios Fundadores han diseñado I<sup>2</sup> y el Fideicomiso de una forma que propicia la máxima generación de valor para sus inversionistas a través de los siguientes ejes principales:

- 1) *Equipo profesional complementario y probado.* La mayoría de los miembros del equipo de I<sup>2</sup> han trabajado juntos desde la fundación de Grupo MRP y cuentan con una vasta experiencia en la identificación, análisis, ejecución y operación de proyectos de inversión en activos generadores de efectivo de largo plazo en México. El equipo de Grupo MRP, y en particular el que ahora se enfocará en I<sup>2</sup>, ha participado en la exitosa fundación y estructuración de MRP, incluyendo la identificación, estructuración y ejecución de 30 proyectos, con una inversión total estimada de más de MX\$8,371 millones al 30 de septiembre de 2010.
- 2) *Originación de oportunidades.* El equipo de I<sup>2</sup> cuenta con una amplia base de contactos a nivel federal, estatal y municipal, los cuales servirán como primera fuente de oportunidades para inversión en infraestructura. Esta fuente de oportunidades será

sumamente importante, pues se cuenta con el contacto directo con las comunidades y autoridades, lo cual permite conocer de cerca las necesidades a nivel local y regional. Adicionalmente, I<sup>2</sup> tiene una amplia red de relaciones institucionales tanto con participantes técnicos en la industria de la infraestructura, como en el sector Financiero, las cuales servirán también como una fuente de oportunidades.

- 3) *Sinergias con plataformas existentes.* I<sup>2</sup> está formado alrededor de un equipo profesional de personal administrativo y operativo, lo cual permitirá que I<sup>2</sup> se beneficie inmediatamente de los procesos institucionales de administración, ejecución y control establecidos y probados dentro de Grupo MRP, permitiendo al equipo ejecutivo de I<sup>2</sup> enfocarse de forma inmediata en la Originación y ejecución de proyectos y la generación de valor para los inversionistas del Fideicomiso.
- 4) *Alineamiento de intereses.* Black Creek, Grupo MRP e I<sup>2</sup> están plenamente convencidos de que sus intereses deben estar plenamente alineados con los de sus inversionistas. La finalidad de este principio es asegurar que las decisiones que se tomen sean siempre tendientes a proteger los intereses de, y procurar el óptimo balance riesgo-rendimiento para, sus inversionistas. Con esa intención I<sup>2</sup> participa directamente, con recursos propios, con el 5% de todas y cada una de las inversiones que realice el Fideicomiso. Por la misma razón, el Fideicomiso y sus subsidiarias y afiliadas serán los únicos vehículos para inversión en infraestructura en cuyo manejo se involucre I<sup>2</sup> hasta en tanto no se haya invertido cuando menos el 75% del Monto Invertible.
- 5) *Implementación y observancia de mejores prácticas corporativas.* Como parte de su filosofía de negocio, I<sup>2</sup> considera que su éxito está íntimamente relacionado con la transparencia de su información, una comunicación directa y veraz con sus inversionistas y la subordinación de sus intereses de corto plazo al resultado exitoso de las inversiones de sus inversionistas. Por este motivo, Grupo Black Creek y Grupo MRP han trabajado en la adopción e implementación de las mejores prácticas en el manejo institucional de capital privado. En el caso de I<sup>2</sup> se han adoptado dichas mejores prácticas, desde el diseño del Fideicomiso y la forma en que se calcula la compensación de I<sup>2</sup> como Administrador, hasta la mecánica de operación de las juntas de Asamblea de Tenedores, con la intención de aplicar los más altos estándares internacionales con los que Grupo MRP y Grupo Black Creek operan habitualmente.

## 2. Manejo Institucional del Capital

Con un equipo consolidado y profesional que administra recursos por más de EUAS\$1,400 millones<sup>31</sup> y cuenta con experiencia exitosa en desinversiones, el equipo que administra I<sup>2</sup> es hoy líder en el manejo institucional de capital privado en México.

I<sup>2</sup> y sus Socios Fundadores están convencidos de que un pilar fundamental del manejo de capital privado es una administración institucional del mismo, que incluya una abierta comunicación con sus inversionistas y transparencia en el uso de información. Con base en su experiencia previa, el equipo de Grupo MRP e I<sup>2</sup> han refinado un modelo de manejo institucional de capital que adopta las mejores prácticas de la industria y que está organizado en torno a 5 ejes principales:

---

<sup>31</sup> Incluyendo la deuda obtenida para el financiamiento del portafolio de proyectos de MRP.

- Enfoque único.
- Alineación de incentivos.
- Ausencia de conflictos de interés.
- Gobierno corporativo.
- Rendición de cuentas y transparencia

### *Enfoque Único*

En I<sup>2</sup> consideramos que para ser efectivos en la consecución de nuestros objetivos, resulta clave mantener un enfoque único en el negocio y sector en el que se pretende lograr la excelencia. Por tal motivo, I<sup>2</sup> y su equipo ejecutivo están enfocados exclusivamente en la ejecución de la estrategia de inversión en Proyectos de Infraestructura del Fideicomiso. I<sup>2</sup> es y será la única plataforma para manejo de capital para inversión en Proyectos de Infraestructura en México en que participan Grupo Black Creek y Grupo MRP. I<sup>2</sup> no participará en la constitución de otros fondos hasta no haber invertido o comprometido para inversión cuando menos el 75% del Patrimonio del Fideicomiso, lo cual permite el óptimo aprovechamiento de las oportunidades de inversión y el seguimiento dedicado y puntual de las inversiones del Fideicomiso.

### *Alineación de Incentivos*

I<sup>2</sup> busca que los incentivos de todos los participantes en la administración del Fideicomiso se encuentren alineados en todo momento. Por tal motivo, se hemos adoptado un enfoque exclusivo en la administración de capital, juntando las capacidades institucionales de Grupo Black Creek y Grupo MRP con las de un equipo dedicado exclusivamente al manejo del Fideicomiso como un fondo para inversión en Activos en Infraestructura en México.

Con la finalidad de que todos los participantes cuenten con los mismos incentivos, el equipo ejecutivo de I<sup>2</sup> participa directamente en el capital de I<sup>2</sup> y, como tal, participará proporcionalmente como coinversionista del Fideicomiso, procurando una fuerte alineación con los intereses de los inversionistas.

El modelo económico de la compensación de I<sup>2</sup> como Administrador prevé el repago de la totalidad de los Certificados Bursátiles y del Retorno Preferente antes de que I<sup>2</sup> reciba compensación alguna por Comisión de Desempeño. Adicionalmente, el cálculo del Retorno Preferente para los Tenedores de los Certificados se realizará sobre el Monto Total de la Oferta, sin descontar cantidad alguna por concepto de Gastos de Emisión, tal como lo contemplan las mejores prácticas de manejo de capital privado a nivel internacional<sup>32</sup>.

### *Ausencia de Conflictos de Interés*

I<sup>2</sup> ha sido concebida como una plataforma pura de administración del capital, con la intención de minimizar los posibles conflictos de interés entre el Fideicomiso e I<sup>2</sup> y sus ejecutivos. En virtud de lo anterior, se pretende no dar pie a conflictos de interés tales como: el posible sesgo hacia proyectos en sectores donde la promotora o constructora afiliada tiene capacidad ociosa; la selección de tecnologías representadas por una constructora o promotora relacionada; la asignación de contratos de consultoría a Partes Relacionadas; la asignación de obra y/o negociación de márgenes de utilidad con una constructora relacionada; asignación del proyecto a otros vehículos de inversión; o la selección o diferimiento del momento y/o términos de una salida potencial considerando factores distintos de la maximización de valor para los

<sup>32</sup> ILPA Best Practices in Private Equity Partnerships.

inversionistas. Dado que estructuralmente I<sup>2</sup> no se ve expuesta a conflictos tales como: el posible sesgo hacia proyectos en sectores donde la promotora o constructora afiliada tiene capacidad ociosa; la selección de tecnologías representadas por una constructora o promotora relacionada; la asignación de contratos de consultoría a Partes Relacionadas; la asignación de obra y/o negociación de márgenes de utilidad con una constructora relacionada; asignación del proyecto a otros vehículos de inversión; o la selección o diferimiento del momento y/o términos de una salida potencial considerando factores distintos de la maximización de valor para los inversionistas; I<sup>2</sup> y sus ejecutivos se encuentran en posición de tomar las mejores decisiones a favor de los Tenedores de los Certificados. Finalmente, las prácticas de gobierno corporativo de I<sup>2</sup> y del Fideicomiso prevén los mecanismos para la resolución de cualquier conflicto de interés que pudiera presentarse mediante la participación del Comité Técnico y sus miembros independientes.

#### *Mejores Prácticas de Gobierno Corporativo*

Más allá del estricto cumplimiento de los requerimientos de gobierno corporativo que prevén la LMV y la Circular de Emisoras, I<sup>2</sup> comparte con Grupo MRP y con Grupo Black Creek, la filosofía de que un gobierno corporativo transparente, activo, disciplinado y funcional representa una herramienta clave en la gestión de las Inversiones, motivo por el cual se pone especial énfasis en su manejo en dos de sus vertientes: (i) mantener un gobierno corporativo a nivel del Fideicomiso que permita a los inversionistas y, en su representación, a los miembros del Comité Técnico contar con información transparente, veraz, confiable y oportuna, para poder de esa manera tomar mejores decisiones; y (ii) quizá aún más importante, llevar a cabo la implementación y conducción de mejores prácticas de gobierno corporativo en todos y cada uno de los Proyectos de Infraestructura y/o Empresas Promovidas en que invierta el Fideicomiso para de esta forma mantener una participación activa e informada en cada uno de los Proyectos de Infraestructura en que invierta el Fideicomiso, tomando oportunamente las decisiones que mejor convengan a los Tenedores de los Certificados.

#### *Transparencia y Rendición de Cuentas*

La disponibilidad de información transparente, completa y oportuna resulta fundamental para una toma de decisiones informada y efectiva, tanto por parte del equipo directivo como del Comité Técnico y la Asamblea de Tenedores, tanto a nivel del Fideicomiso como de cada una de las Empresas Promovidas.

I<sup>2</sup> cuenta con dos fortalezas principales. En primer lugar, la posibilidad de aprovechar la capacidad instalada de los sistemas, procesos, reportes y capital humano de la plataforma de Grupo MRP le permite a I<sup>2</sup> iniciar operaciones desde una sólida base de transparencia, control de gestión y rendición de cuentas. En segundo lugar, el equipo de I<sup>2</sup> cuenta con vasta experiencia en el diseño, desarrollo e implementación de sistemas de control de gestión y reporte de información, lo cual les permitirá trabajar exitosamente en la implementación y uso de las herramientas adecuadas para el seguimiento y administración de cada una de las inversiones del Fideicomiso.

Grupo MRP produce habitual y disciplinadamente información operativa y financiera mediante un sistema de Oracle, produciendo reportes con periodicidad mensual, trimestral y anual en adición a la posibilidad de producir reportes en tiempo real.

Las prácticas de gobierno corporativo que Grupo MRP ha adoptado, las cuales se implementarán en I<sup>2</sup> desde el primer momento, prevén la auditoría anual del Fideicomiso, en adición a la

auditoría de cada uno de los Proyectos de Infraestructura en que el Fideicomiso invierta. Además, anualmente se realizará un dictamen por parte del auditor del Fideicomiso sobre el cálculo y pago de las cantidades pagadas por el Fideicomiso al Administrador y/o sus subsidiarias o Afiliadas, con la finalidad de certificar que el cálculo y ejercicio de las mismas ha sido correcto y en cumplimiento de las disposiciones del Fideicomiso, del Contrato de Administración y del resto de los Documentos de la Operación de los que sea parte.

## **2 Proceso y Estrategia de Inversión y Criterios de Selección de Proyectos de Infraestructura**

I<sup>2</sup> cuenta con un proceso probado y maduro para originación, análisis, negociación, estructuración y ejecución de transacciones, el cual ha sido desarrollado a lo largo de los más de 17 (diecisiete) años de operación de Grupo Black Creek, 15 (quince) de ellos en México, el cual ha sido mejorado y ajustado en Grupo MRP a lo largo de los últimos 7 (siete) años.

De la misma forma, resulta de primordial importancia encuadrar el análisis de las transacciones potenciales dentro de una estrategia clara y congruente de inversión del capital del Fideicomiso.

### *Estrategia de Inversión*

La estrategia de inversión de I<sup>2</sup> se centra en la selección de aquellas oportunidades de inversión que presenten la mejor combinación de perfil de riesgo, retorno esperado, y probabilidad de éxito, y que cumplan con los ejes principales de: (i) enfoque en proyectos medianos; (ii) diversificación del portafolio; y (iii) capacidad de generación de valor por parte de I<sup>2</sup> mediante la participación activa del equipo I<sup>2</sup> en la gestión de los activos a lo largo de la vida de los proyectos.

### *Enfoque en Proyectos Medianos*

I<sup>2</sup> considera que, si bien existen en México algunos grupos muy grandes y diversificados que participan en la licitación y ejecución de los grandes Proyectos de Infraestructura, existen también un amplio número de empresas técnicamente capaces y experimentadas de tamaño medio, con menor capacidad o que les impide participar exitosamente en Proyectos de Infraestructura, ya sea por su sofisticación financiera, procedimientos institucionales o capacidad administrativa. Entre esos proyectos consideramos que el enfoque estará en originar y ejecutar transacciones enfocadas a la construcción, desarrollo, administración, operación, conservación y mantenimiento de activos que constituyen la infraestructura básica tales como carreteras, caminos, libramientos, autopistas y/o puentes, que no tengan el carácter de federales y obras relacionadas; edificaciones, especialmente para fines educativos, y de servicios médicos, penitenciarios o de readaptación social y hospitalarios; plantas de tratamiento de aguas, plantas potabilizadoras de agua y obras de infraestructura hidráulica relacionadas; servicios de recolección, manejo traslado y confinamiento de residuos sólidos no peligrosos, y obras de infraestructura similares, consideradas como de media o baja complejidad.

Simultáneamente, I<sup>2</sup> considera que si bien existen grandes y ambiciosos Proyectos de Infraestructura a nivel nacional, existen también un sinnúmero de oportunidades medias a nivel regional y local que presentan menor grado de complejidad, menores plazos de ejecución, y menor componente político-social, además de mayor factibilidad de ejecución en tiempo y forma.

Tomando en cuenta estos factores y su interacción, I<sup>2</sup> considera que el segmento de mercado donde mejor puede aplicar sus capacidades institucionales y tener el mayor impacto en la generación y captura de valor para sus inversionistas es el segmento de proyectos medianos de

infraestructura que requieran una inversión de capital de entre MX\$350 millones y MX\$650 millones. Es en este segmento donde I<sup>2</sup> puede complementar y potencializar las capacidades de las empresas medianas. En consecuencia, I<sup>2</sup> ha determinado que su enfoque principal de inversión será este tipo de proyectos.

### *Diversificación del Portafolio*

Por lo que se refiere a la distribución de las inversiones del portafolio, nuestra estrategia de inversión se centra en la diversificación a lo largo de cuatro criterios principales; (i) madurez del proyecto; (ii) sector; (iii) geografía; y (iv) estructura de capital.

- *Madurez.* En cuanto al nivel de desarrollo de los proyectos, nuestra la estrategia contempla diversificar las inversiones del fondo en proyectos nuevos (“*greenfield*”), proyectos estabilizados con algún componente de desarrollo (“*brownfield*”), y proyectos estabilizados.
  - *Sector.* Para I<sup>2</sup> resulta deseable invertir en proyectos dentro de distintos sectores, con un énfasis particular en los sectores de transportes (sobre todo en carreteras, caminos, libramientos, viaductos intra- e inter-urbanos y/o puentes); tratamiento, potabilización, y distribución de agua, así como obras relacionadas; y proyectos de infraestructura social tales como hospitales, escuelas y penitenciarías o centros de readaptación social; obras relacionadas a estaciones y terminales camioneras y de transporte urbano, tales como estacionamientos, pudiendo estar o no relacionadas con dichas estaciones o terminales; servicios de recolección, manejo, traslado y confinamiento de residuos sólidos no peligrosos, y obras de infraestructura similares, consideradas como de media o baja complejidad.
- *Geografía.* Desde un punto de vista geográfico, es importante diversificar la presencia de las inversiones del Fideicomiso dentro del territorio nacional desde un punto de vista geográfico, no solamente por el impacto potencial de fenómenos naturales, económicos y sociales dependientes de la ubicación geográfica, sino particularmente con miras a diversificar la exposición a la calidad crediticia y los factores del entorno sociopolítico de las distintas entidades y organismos federativos, así como a los esquemas y estructuras de fuente de repago, en especial en lo que hace a los proyectos de participación público-privada conocidos en México como “*PPS*” (proyectos para la prestación de servicios).
- *Estructura de Capital.* Resulta importante poder realizar inversiones dentro de las distintas áreas de la estructura de capital de un proyecto, ya sea participando en más de una (deuda no subordinada, deuda subordinada (“*mezzanine*”), capital preferente y capital común) de las áreas de la estructura de capital, o solamente en una, como una medida diseñada para elegir el balance óptimo de riesgo-rendimiento en el caso de cada proyecto y/o inversión en particular.

### *Capacidad de Generación y Captura de Valor*

Consideramos que es de gran importancia seleccionar aquellos proyectos en los que I<sup>2</sup> y nuestro equipo de profesionales tengan la capacidad de realizar contribuciones significativas que nos permitan aplicar nuestras capacidades de generación de valor para el proyecto y sus inversionistas.

Existen diversas dimensiones en las que se materializa dicha capacidad de añadir valor, ya sea la capacidad de ejecución u obtención de licencias en un lugar determinado, implementar procesos y procedimientos de operación y reporte institucionales, contribuir a optimizar la estructura de capital, fertilización cruzada con otros proyectos o empresas en las que el Fideicomiso participa, y economías de escala en la adquisición de insumos o servicios, entre otras.

Independientemente de cuáles sean las dimensiones en que I<sup>2</sup> puede agregar valor a una inversión en específico, consideramos de primordial importancia que aquellos proyectos en los que invierta el Fideicomiso sean aquellos en que nuestra participación activa tenga la mayor probabilidad de influir positivamente en la generación y captura de valor.

*Proceso de Inversión*

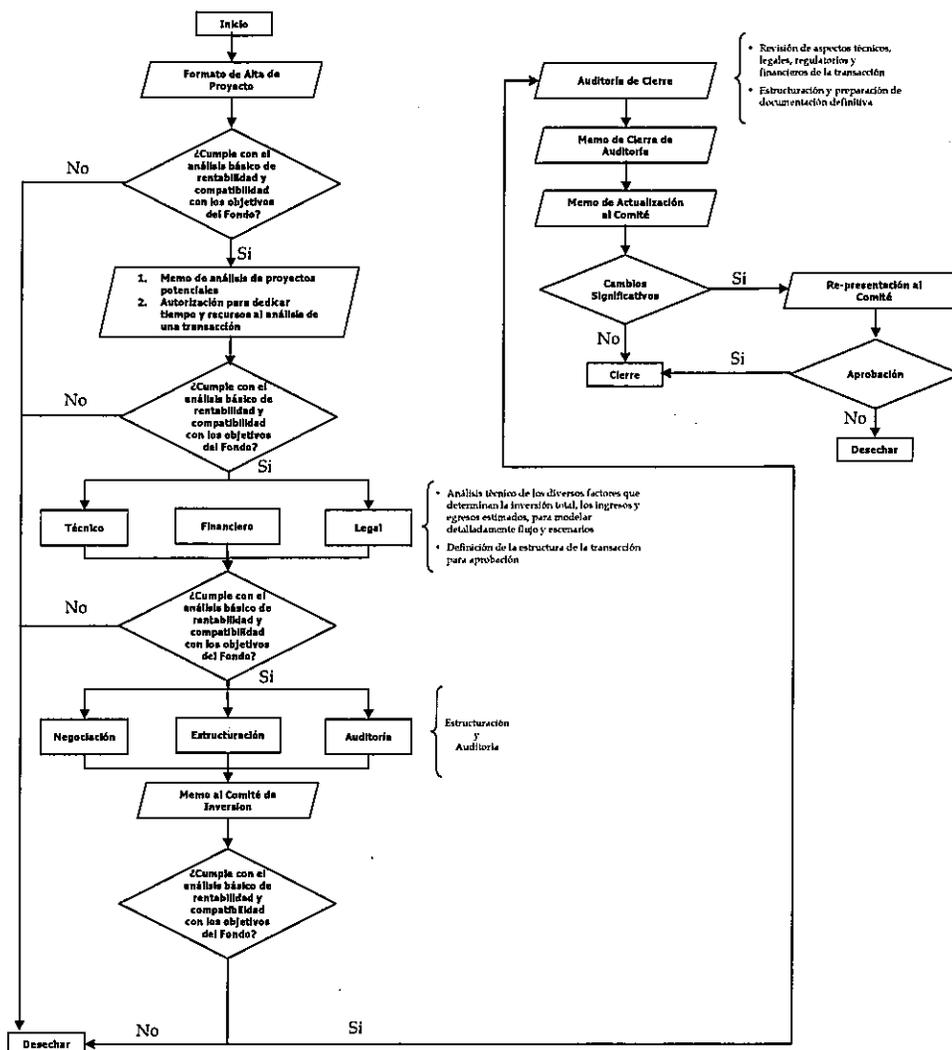
En términos generales, el proceso de inversión de I<sup>2</sup> cuenta con las siguientes etapas, documentos y aprobaciones:

Etapa	Documento	Aprobación	Actividades
<ul style="list-style-type: none"> <li>Inicio del Proceso – Alta en el Pipeline</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Formato de Alta del Proyecto</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Alta en el sistema de seguimiento y autorización para dedicar tiempo al análisis de una transacción</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Análisis básico de rentabilidad y compatibilidad con los objetivos del Fondo.</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>Análisis Preliminar de Factibilidad</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Memorándum de Análisis de Proyectos Potenciales</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Autorización para Dedicar Tiempo y Recursos al Análisis de una Transacción</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Se realiza un breve análisis sobre el potencial atractivo de una transacción con el objetivo de descartar proyectos.</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>Análisis Detallado de Riesgo y Estimación del Rendimiento Esperado – Auditoría de Inversión</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Memorándum de Comité de Inversión</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Aprobación de Inversión / Recomendación al Comité Técnico de Aprobación de una Transacción</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Análisis técnico de los diversos factores que determinan la inversión total, así como los ingresos y egresos estimados, permitiendo el modelaje detallado de los flujos y desempeño estimados del proyecto, incluyendo un análisis de escenarios.</li> <li>Definición de la estructura de la transacción a ser propuesta para su aprobación al Comité de Inversión.</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>Estructuración y Auditoría de Cierre</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Memorándum de Finalización de Auditoría de Cierre</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Informe de Terminación de la Auditoría de Cierre</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Revisión detallada de todos y cada uno de los aspectos técnicos, legales, regulatorios y financieros de una transacción, con el objetivo de asegurar que las premisas utilizadas para el análisis detallado se cumplen.</li> <li>Estructuración y preparación de la documentación definitiva de la transacción.</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>Cierre</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Memorándum de Actualización al Comité de Inversión Previo al Cierre</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Aprobación Definitiva de Cierre de la Transacción</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Actualización del modelaje financiero y las estimaciones realizadas sobre la transacción.</li> <li>En aquellos casos en que una transacción no ha sufrido variaciones significativas con respecto a lo autorizado por el Comité de Inversión / Comité Técnico, se informa formalmente al Comité de Inversión y se procede al cierre bajo la autorización otorgada con anterioridad.</li> <li>En el caso de que los términos, condiciones, o desempeño esperado de la transacción hayan sufrido cambios significativos en detrimento de la rentabilidad o probabilidad de éxito de una transacción, se somete una recomendación al Comité</li> </ul>

			de Inversión sobre la conveniencia de seguir adelante con una transacción y, en su caso, se solicita la aprobación definitiva para el cierre de parte del Comité de Inversión / Comité Técnico.
--	--	--	---

El proceso de inversión de I<sup>2</sup>, el cual se ilustra en el diagrama siguiente, cuenta con varias fases y filtros, los cuales se destacan en rombos, desde la originación de una oportunidad hasta la aprobación definitiva de los proyectos.

## Proceso de Inversión



Fuente: Grupo MRP

### Originación

I<sup>2</sup> pretende aprovechar su conocimiento de mercado a lo largo y ancho del país, sus relaciones institucionales existentes con los tres niveles de gobierno, con participantes en las diferentes industrias y esferas de actividad que participan en Proyectos de Infraestructura y dentro del sector financiero, para identificar y dar seguimiento a transacciones que pudieran resultar apropiadas para los objetivos del Fideicomiso.

La estrategia de originación de I<sup>2</sup> se enfoca en 3 (tres) principales líneas de actividad: (i) identificar y evaluar proyectos ya asignados o concesionados que requieren capital para su ejecución; (ii) participación activa como parte de un consorcio; y (iii) participar en licitaciones

individualmente y/o como líder de un consorcio en el cual I<sup>2</sup> tenga la prerrogativa de seleccionar y/o cambiar los participantes técnicos.

En el caso específico de Proyectos de Infraestructura, y a diferencia de otros mercados como el inmobiliario, donde el inversionista debe identificar una oportunidad o necesidad, las necesidades de infraestructura son identificadas por los diferentes niveles de gobierno. Esto permite la identificación de oportunidades mediante el cruce de información entre las necesidades identificadas por los gobiernos, las circunstancias especiales de los mercados de que se trate, y la dinámica económica y social de la región de que se trate.

En ese contexto, I<sup>2</sup> pretende además aprovechar su experiencia en la identificación de necesidades y oportunidades para trabajar proactivamente con autoridades locales, estatales y federales en la identificación de necesidades de infraestructura y el diseño de proyectos rentables que las cubran, fomentando así la generación de proyectos que cumplan cabalmente con los criterios de Fideicomiso.

A manera puramente ilustrativa, la siguiente lista incluye algunas oportunidades de proyectos que han sido identificados y que podrían ameritar análisis por parte del equipo de I<sup>2</sup>:

<b>Proyectos</b>	
<b>Transporte</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Entronque Jala- Compostela II</li> <li>• Compostela II Entronque-Las Varas</li>   <li>• Carretera Las Varas-Puerto Vallarta</li> <li>• Libramiento Puerto Vallarta</li> <li>• Libramiento Ciudad Valles-Tamuín</li> <li>• Libramiento Atizapán de Zaragoza</li>   <li>• Libramiento Cuernavaca</li>   <li>• Carretera Santa Clara-Indios Verdes</li> <li>• Carretera La Venta-Colegio Militar</li> <li>• Tren Suburbano Línea 3 (Chalco-La Paz)</li> <li>• Carretera Apizaco-Calpulalpan</li>   <li>• Carretera Arriaga-La Ventosa</li>   <li>• Carretera Laguna Verde-Gutiérrez Zamora</li> <li>• Libramiento Hermosillo</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Libramiento Ciudad Obregón</li> <li>• Carretera Encarnación de Díaz-San Juan de los Lagos</li> <li>• Puente Bojorquez</li> <li>• Carretera Maneadero-Lázaro Cárdenas</li> <li>• Carretera La Purísima-San Ignacio</li> <li>• Carretera Cabo San Lucas-San José del Cabo</li> <li>• Carretera Río Bravo-Donna International Bridge</li> <li>• Carretera Chamapa-Lechería</li> <li>• Libramiento Morelia</li> <li>• Libramiento Acapulco</li> <li>• Carretera Xoxtla-Tlaxcala y Libramiento Tlaxcala</li> <li>• Carretera Tuxpan-Tampico y Libramiento Tampico</li> <li>• Libramiento Guadalajara</li> </ul>
<b>Agua</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Proyecto de Sistema de Aguas de Xochimilco</li> <li>• PTAR en Nextlalpan, Zumpango, Berriozábal, Vaso el Cristo y Guadalupe en el Estado de México</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Primera Etapa del Sistema de Drenaje del Valle de México</li> </ul>
<b>Puertos y Aeropuertos</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Expansión del Aeropuerto de Tijuana</li> <li>• Puerto de Tuxpan</li> <li>• Expansión del Aeropuerto de Monterrey</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Expansión del Aeropuerto de San José del Cabo</li> <li>• Expansión del Aeropuerto de Guadalajara</li> </ul>

### **Infraestructura Social**

- Hospital Regional de Especialidades de Ixtapaluca
- Hospital Regional de Especialidades de Querétaro
- Hospital Regional de Especialidades de Zumpango

### **3. El Equipo I2**

I<sup>2</sup> cuenta con un equipo ejecutivo profesional, experimentado, complementario y bien integrado. Los miembros del equipo de I<sup>2</sup> han trabajado juntos, en promedio, más de 5 años. Su experiencia técnica, operativa, financiera, legal y estratégica, hacen de él un equipo de alto rendimiento líder en la administración de capital privado en México.

El equipo dedicado a I<sup>2</sup> tiene experiencia relevante para invertir en infraestructura a través de capital privado. Su trayectoria incluye experiencia legal y en procesos de licitación, análisis de riesgo, planeación de inversiones, estructuración legal y financiera, supervisión de ejecución de proyectos de inversión y desarrollos, además de la obtención de financiamiento para los mismos.

A continuación se presentan breves biografías de los principales miembros del equipo.

#### *John A. Blumberg*

John A. Blumberg es Presidente de Grupo Black Creek, y miembro del consejo de administración del grupo. Además, es Presidente del Consejo de Administración de Dividend Capital Total Realty Trust Inc. y consejero de Dividend Capital Group LLC y Black Creek Capital LLC, una firma dedicada a la Inversión en bienes raíces basada en Denver, de la cual fue cofundador en 1993. Es también cofundador de Mexico Retail Properties y ha sido Presidente del Consejo (Chief Executive Officer) desde 2002. El Sr. Blumberg ha participado activamente en adquisiciones y desarrollos de bienes raíces desde 1993. Con el Sr. Zucker y el Sr. Mulvihill, ha supervisado directa o indirectamente a través de empresas afiliadas, la adquisición, desarrollo, reorganización, financiamiento y venta de activos de bienes raíces por un valor aproximado de \$6,400 millones. Antes de fundar Black Creek Capital LLC, el Sr. Blumberg fue Presidente de JJM Investments, empresa dueña y operadora de más de 100 centros comerciales en Texas. Durante los 12 años previos a su incorporación a JJM Investments, el Sr. Blumberg ocupó varias posiciones en Manufacturer's Hanover Real Estate, Inc., Chemical Bank and Chemical Real Estate, Inc., la última como Presidente de Chemical Real Estate, Inc. y su compañía antecesora, Manufacturer's Hanover Real Estate, Inc. Desde dicha posición, estuvo a cargo de inversiones en bienes raíces, operaciones de banca de inversión y comercial y sindicación de préstamos, además de estar involucrado en la originación de más de EUA\$1,000 millones en hipotecas y préstamos convencionales. El Sr. Blumberg cuenta con una licenciatura en administración de empresas (B.S. in business administration) por la Universidad de Carolina del Norte en Chapel Hill (University of North Carolina at Chapel Hill).

#### *John Burstein*

John Burstein ocupa se ha desempeñado como Director Ejecutivo (Managing Director) de Grupo Black Creek desde 2002. Dentro de sus responsabilidades en Grupo Black Creek, el

Sr. Burstein fue co-fundador y es consejero de Grupo MRP y de Mexico Retail Properties desde la fundación de la compañía en 2002. Actualmente, el Sr. Burstein enfoca la mayor parte de su tiempo al manejo de relaciones con inversionistas institucionales y ha sido responsable por actividades de levantamiento de capital por más de EUA\$1,200 millones, con la participación de algunos de los fondos de pensiones más grandes de los Estados Unidos, así como de un grupo de inversión soberana líder a nivel mundial. De 1994 a 1999, el Sr. Burstein fue director en el grupo de fusiones y adquisiciones de TCI Communications, Inc. donde participó en la originación, evaluación y ejecución de la adquisición e intercambio de sistemas y compañías de televisión por cable a lo largo y ancho de los Estados Unidos, así como en la venta de TCI a AT&T en 1998. En sus funciones dentro de TCI, el Sr. Burstein reportaba directamente al Vicepresidente Ejecutivo responsable de la práctica de adquisiciones en todo Norte América. El Sr. Burstein cuenta con una licenciatura en Economía de la Universidad de Princeton y un MBA de la Stanford Graduate School of Business de la Universidad de Stanford.

#### *Jerónimo Gerard Rivero*

Jerónimo Gerard, quien fungirá como Presidente de I<sup>2</sup>, es actualmente Presidente de Mexico Retail Properties, una compañía dedicada al desarrollo inmobiliario, adquisición y administración de propiedades comerciales. Fundada por Grupo Black Creek y Equity International, MRP maneja alrededor de EUA\$1,200 millones en desarrollos de centros comerciales en la República Mexicana. De 2000 a 2006 trabajó con Telefónica, S.A. como Vicepresidente de Finanzas de Telefónica Móviles México, la segunda mayor operadora de telefonía celular en México. Con una inversión mayor a los EUA\$6,000 millones el Sr. Gerard fue responsable de las adquisiciones para Telefónica en México, su integración con las operaciones existentes y las actividades diarias de administración y finanzas. Antes de Telefónica México, el Sr. Gerard fungió como CEO de Telefónica B2B, siendo responsable de la reestructuración de operaciones en los Estados Unidos, España, México, Brasil, Argentina y Chile. Antes de Telefónica, el Sr. Gerard fue responsable de fondos de inversión privados en México para The Latin America Enterprise Fund. El Sr. Gerard instrumentó y administró sociedades de inversión por más de EUA\$85 millones dedicados a México. Ejecutó transacciones en las industrias refresquera, de distribución, telecomunicaciones y de servicios funerarios. De 1995 a 1997, el Sr. Gerard trabajó para Goldman Sachs & Co. en N.Y. en fusiones y adquisiciones y banca de inversión. Entre las operaciones más notorias en que participó se encuentran: la adquisición de Cifra (la cadena de supermercados más grande de México) por Walmart y la oferta de intercambio UMS \$1,750 millones de Bonos Brady (Brady Bond Exchange, Goldman Sachs – Mejor Transacción del Año 1996). Antes de Goldman Sachs, el Sr. Gerard fue asesor del Subsecretario de Ingresos durante la Administración 1988-1994 del Gobierno de México, siendo responsable del proceso de privatización de los almacenes generales de depósito a nivel nacional. El Sr. Gerard es miembro del consejo de administración de varias compañías mexicanas líderes en los sectores automotriz, de finanzas y telecomunicaciones. También es Vicepresidente del Consejo de Administración de Olimpiadas Especiales México y fué docente del Instituto Tecnológico Autónomo de México (ITAM) en el curso de micro economía. El Sr. Gerard obtuvo su título de Licenciado en Economía con honores del ITAM y un MBA de la Stanford Graduate School of Business de la Universidad de Stanford.

#### *Enrique Baena Ochoa*

Enrique Baena se ha incorporado al equipo de I<sup>2</sup> como Vicepresidente de Infraestructura. El Sr. Baena cuenta con 30 años de experiencia dentro del Grupo ICA, donde inició su carrera como Gerente de Construcción en proyectos de infraestructura e inmobiliarios. Como Director Financiero Corporativo formó el área de financiamiento de proyectos, obteniendo recursos por más de EUA\$4,000 millones. Como Director General de ICA Internacional abrió nuevos mercados tanto en Latinoamérica como en el Sureste Asiático, estructurando proyectos con alianzas estratégicas con empresas locales e internacionales, negoció la participación accionaria de ICA en una empresa en Argentina y otra en Perú. Participó como miembro de diversos Comités Ejecutivos y/o Consejos de Administración en los ramos de construcción, desarrollo inmobiliario, cemento, bienes de capital, turismo, electrónica, minería y autopartes. El Sr. Baena fue Senador de la Universidad Iberoamericana, Consejero de la Cámara Mexicana de la Industria de la Construcción y de otras instituciones. Actualmente es Académico Titular de la Academia de Ingeniería y miembro activo del Colegio de Ingenieros Civiles de México. El Sr. Baena es Ingeniero Civil por la Universidad Iberoamericana y obtuvo un MBA por el Mendoza College of Business de la Universidad de Notre Dame.

#### *Juan Alberto Leautaud Sunderland*

Juan Alberto Leautaud se unió a MRP como Vicepresidente de Operaciones en diciembre de 2006. En ese rol, el Sr. Leautaud estuvo cargo de las funciones de obtención de permisos, diseño ejecutivo, construcción, comercialización, operación, mantenimiento y mercadotécnica del portafolio de centros comerciales de MRP. Durante su gestión, MRP realizó inversiones por más de 200 millones de Dólares en obras, incrementando su superficie rentable en operación de aproximadamente 50,000m<sup>2</sup> a más de 440,000m<sup>2</sup>. Así mismo, los ingresos de la empresa crecieron en este periodo de MX\$23 millones a más de MX\$500 millones anuales<sup>33</sup>, con una cartera de más de 1,300 inquilinos. El Sr. Leautaud fue Director de Operaciones de Constructora Las Águilas, una empresa dedicada al desarrollo y manejo de bienes raíces. Recaudó \$1.5 millones de USD de capital semilla para desarrollar más de 100 unidades residenciales en la Ciudad de México. Adicionalmente, fue el encargado de un portafolio de más de 40,000 m<sup>2</sup> de espacios para uso industrial y comercial. Previo a su experiencia en Constructora Las Águilas, el Sr. Leautaud formó parte de McKinsey & Co, una firma de consultoría de reconocimiento mundial, como Associate Principal en los sectores de energía, transportes y telecomunicaciones. Específicamente el Sr. Leautaud lideró el esfuerzo para la privatización de una red de infraestructura en México, desde la modificación de las leyes aplicables y la concepción del marco regulatorio, el pronóstico de aforos, estimación de inversiones requeridas y presentaciones a inversionistas para la venta de los activos. Así mismo, participó en la elaboración del plan estratégico y multianual de inversiones de la empresa petrolera nacional, documentando la evaluación técnica de las opciones de inversión a nivel de cada yacimiento y jerarquizando el portafolio resultante. El Sr. Leautaud cuenta con una maestría en ingeniería civil y ambiental y un MBA, ambos del Instituto Tecnológico de Massachusetts (MIT), además de una licenciatura en ingeniería civil por la Universidad Iberoamericana.

#### *Jose María Zertuche Treviño*

Jose Zertuche es Vicepresidente de Inversiones de Mexico Retail Properties y fungirá como Vicepresidente de Finanzas e Inversiones de I<sup>2</sup>. El Sr. Zertuche se unió a Mexico Retail

---

<sup>33</sup> Ingresos anualizados del mes de Septiembre 2009.

Properties en octubre de 2002, y fue el primer integrante de la compañía en Mexico. Además de ser co-fundador de la compañía, el Sr. Zertuche presidió el Comité Ejecutivo de MRP durante el 2006 y ha ocupado diversas posiciones en Mexico Retail Properties, incluyendo Director de Adquisiciones y Director de Transacciones Estructuradas. Durante su participación en MRP, el Sr. Zertuche ha sido responsable por el diseño, establecimiento y operación de los procesos y procedimientos de inversión y control de gestión de la compañía, así como por la identificación, estructuración, negociación y ejecución de más de 21 transacciones por más de MX\$5,700 millones, incluyendo la negociación de transacciones estructuradas y adquisiciones, incluyendo su integración, por más de MX\$1,300 millones. Antes de unirse a Mexico Retail Properties, el Sr. Zertuche fue Asociado en Salomon Smith Barney dentro del grupo global de energía en Nueva York, donde completó operaciones de levantamiento de capital por más de EUA\$3,600 millones, además de varias transacciones de fusiones y adquisiciones. Durante su experiencia en Salomon Smith Barney, el Sr. Zertuche realizó transacciones para clientes tales como Pemex, Pacific Energy Partners, Alliance Resources, EOG Resources, Kinder Morgan, Heritage Propane Partners, Canadian Natural Resources y Devon Energy. Antes de incorporarse a SSB, el Sr. Zertuche fue Asesor Financiero del Director Corporativo de Beta San Miguel, donde lideró procesos de adquisiciones a nivel internacional y de consecución de deuda bancaria y pública. Previo a Beta San Miguel, el Sr. Zertuche trabajó en Somoza/Cortina & Asociados, Casa de Bolsa (1995-1997) e InverMexico, Casa de Bolsa (1993-1995), donde participó en transacciones de levantamiento de recursos (deuda y capital) por más de EUA\$2,500 millones y en más de 20 transacciones de fusiones y adquisiciones, trabajando para clientes como Grupo Desc, Grupo Mexicano de Desarrollo, Tandem Computers de México y Televisa, incluyendo la compra de Casa de Bolsa del Valle de México al FAMEVAL. El Sr. Zertuche es licenciado en Actuaría por la Universidad Anahuac, y cuenta con un M.B.A. de la Darden Graduate School of Business Administration de la Universidad de Virginia, donde recibió el Faculty Award for Academic Excellence, la distinción académica más importante que otorga la escuela.

#### *Andrea González Chacón*

Andrea González Chacón se ha desempeñado como Vicepresidente de Administración y Finanzas de Mexico Retail Properties desde septiembre de 2008. En esta posición, es responsable principalmente del financiamiento de proyectos, operaciones de tesorería, contabilidad y contraloría, sistemas y recursos humanos, así como de la relación con inversionistas institucionales. Durante su gestión, ha asegurado el financiamiento para un portafolio de activos de 500 millones de dólares a las tasas más competitivas del mercado, ha implementado políticas y procedimientos para el control financiero, contable y de caja de los proyectos de MRP y ha implementado sistemas de información financiera oportuna a los inversionistas. Andrea se unió a MRP en mayo de 2007 inicialmente como responsable de financiamiento y relación con inversionistas. Previo a MRP, Andrea fungió como Subdirector de Financiamiento y Desarrollo de Negocios en Telefónica Móviles México por 4 años, donde coordinó la estructuración y colocación de un bono corporativo por un billón de dólares, así como el manejo de la deuda bancaria e intercompañía de la empresa y supervisando también la administración de riesgos financieros y el proceso de crédito para el canal de distribución. Adicionalmente, coordinó varios proyectos de financiamiento corporativo, por ejemplo, la participación de la empresa en la licitación de espectro radioeléctrico. Antes de Telefónica, Andrea trabajó como gerente de ventas corporativas de tesorería de Bank Boston en la Ciudad de México, después de ser asociada de origenación y desarrollo de negocios de Enron Corporation en Houston, Texas, donde participó en el financiamiento de una planta de generación eléctrica en Guatemala valuada en \$164

millones de dólares, en la adquisición de 3 plantas de gas y carbón generadoras de electricidad en el estado de Nueva York y en la construcción de un modelo financiero para valuar la adquisición de una planta de cogeneración eléctrica en Florida. Anteriormente, trabajó como analista de finanzas corporativas y banca de inversión de BBVA Probusa y como trader de cambios de Inverlat, ambas en la Ciudad de México. Andrea tiene una maestría en administración de empresas (MBA) de la Universidad de Georgetown, una maestría (MS) en historia económica de la London School of Economics y una licenciatura en economía de la Universidad Iberoamericana.

#### *Pedro Morera Gómez*

Pedro Morera Gómez es Vicepresidente Legal de Mexico Retail Properties. Antes de su incorporación, fue asociado senior en González Calvillo, S.C. dentro de la práctica de derecho corporativo, mercado de capitales, inmobiliario, fusiones y adquisiciones e infraestructura. Durante su práctica en González Calvillo, el Sr. Morera asesoró a clientes como Sumitomo Corporation en su inversión de capital en diversas empresas operadoras de plantas de tratamiento de agua en diversas ciudades de la República Mexicana. Asimismo, el Sr. Morera asesoró a empresas extranjeras en licitaciones la prestación de diversos servicios para Petróleos Mexicanos. Por otro lado, el Sr. Morera ha participado en la colocación de deuda de empresas Mexicanas por un monto superior a los 600 millones de dólares, así como en operaciones inmobiliarias por montos superiores a los 500 millones de dólares. El Sr. Morera fue asociado en Creel, García-Cuéllar y Müggenburg, S.C. y asociado extranjero de King & Spalding LLP., en donde participó en diversas ventas y adquisiciones de empresas por montos superiores a los 400 millones de dólares. El Sr. Morera cuenta con la licenciatura en derecho por la Universidad Anáhuac y una maestría en derecho por la Southern Methodist University (Dallas, Tx.).

#### **4. Grupo Black Creek**

Grupo Black Creek es un grupo de empresas enfocadas en el manejo de capital tanto privado, mediante fondos de capital institucional, como público, mediante plataformas públicas que obtienen capital privado del gran público inversionista. Grupo Black Creek se ha especializado en crear, desarrollar y administrar plataformas (compañías) de enfoque exclusivo, gran escala y administración institucional y profesional, dedicadas a la inversión de capital y gestión activa de proyectos y activos generadores de flujo de caja de largo plazo, particularmente en el sector inmobiliario.

A diferencia de empresas cuya función se limita a obtener y colocar capital, Grupo Black Creek opera de manera integral sus empresas, las cuales están involucradas en la identificación, desarrollo, financiamiento y operación de un amplio rango de oportunidades.

Desde la fundación de Grupo Black Creek en 1993, los fundadores y administradores de Grupo Black Creek han estado involucrados en un gran número de inversiones en transacciones y/o operación de un gran número de compañías y plataformas inmobiliarias, habiendo obtenido aproximadamente EUA\$6.2 mil millones<sup>34</sup> y habiendo adquirido o invertido en activos por más de EUA\$6.7 mil millones al 30 de septiembre de 2010<sup>35</sup>.

<sup>34</sup> Incluye a México Retail Properties Venture III, L.P., el cuál es un fondo revolvente por EUA\$306 millones que permite la inversión de los EUA\$306 millones en tres ocasiones.

<sup>35</sup> Grupo Black Creek.

La capacidad particular de Grupo Black Creek para generar valor a través de sus inversiones deriva de poner en práctica disciplinadamente las lecciones aprendidas a lo largo de los años, mediante:

- Compromiso con la excelencia y la mejora continua.
- Participación activa para la generación de valor.
- Soluciones innovadoras a los problemas, que ayudan a evitar largos procesos previos a la realización de acciones estratégicas.

## 5. Grupo MRP y Mexico Retail Properties

Grupo MRP es el vehículo mediante el cual Grupo Black Creek, en sociedad con el equipo ejecutivo de Grupo MRP, participa en México en el manejo de capital institucional para inversión en empresas y proyectos generadores de flujo de caja de largo plazo, mediante activos reales.

Además del esfuerzo actual de I<sup>2</sup> descrito en este prospecto, Grupo MRP actualmente administra tres fondos de capital privado enfocados en el desarrollo y adquisición de inmuebles comerciales en arrendamiento a largo plazo, con capital disponible superior a los EUAS\$1,200 millones<sup>36</sup>, a través de Mexico Retail Properties.

Con presencia en 14 estados de la República y el Distrito Federal, MRP al 30 de septiembre de 2010, cuenta con más de 611,000 metros cuadrados de área rentable en 21 centros comerciales en operación<sup>37</sup>.

Actualmente, MRP invierte o compromete para inversión un promedio aproximado de EUAS\$200 millones por año en el desarrollo y adquisición de centros comerciales a lo largo de la República Mexicana, y cuenta al 30 de septiembre de 2009 con 9 proyectos en proceso de desarrollo<sup>38</sup>.

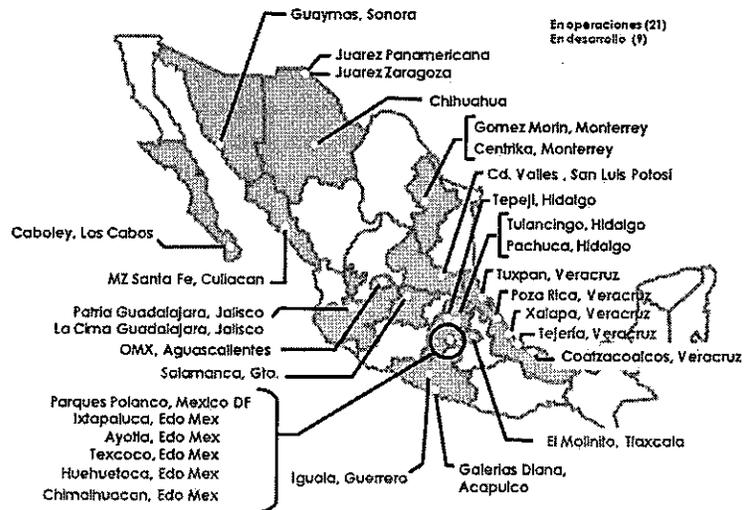
Con un equipo integrado por más de 100 profesionales, MRP es uno de los principales desarrolladores de inmuebles comerciales en México, contando entre sus clientes principales a Walmart de México, Home Depot, Office Max, El Puerto de Liverpool, Grupo Palacio de Hierro, Inditex (Zara, Bershka) y C&A, entre otros.

<sup>36</sup> Comprende Mexico Retail Properties Venture I, L.P., por EUAS\$222 millones, México Retail Properties Venture II, L.P., por EUAS\$102 millones, y México Retail Properties Venture III, L.P., el cuál es un fondo revolvente por EUAS\$306 millones que permite la inversión de los EUAS\$306 millones en tres ocasiones.

<sup>37</sup> Los centros comerciales en operación son: Patio Panamericana, El Cortijo Ixtapaluca, MZ Santa Fe, Patio Cboleley, Patio Tepeji, Patio Ayotla, Parques Polanco, Gran Patio Coatzacoalcos, Gran Patio Zaragoza, Patio Tulancingo, Gran Patio Poza Rica, Gran Patio Pachuca, Gran Patio Monterrey, Galerías Diana, Chihuahua Fashion Mall, Patio Aguascalientes y Gran Patio Texcoco, Gómez Morín, Ciudad Valles, Tuxpan y Guaymas.

<sup>38</sup> Se refiere a centros ubicados en: Guadalajara (Patria y La Cima), Salamanca, Huehuetoca, Chimalhuacán, Iguala, Tlaxcala y Veracruz (Veracruz y Jalapa).

# Presencia del Portafolio de MRP



Fuente: Grupo MRP

## 6. Experiencia Previa de Grupo Black Creek, Grupo MRP y Sus Principales Funcionarios

*En esta sección se detallan las inversiones que han realizado Grupo Black Creek, Grupo MRP y sus principales funcionarios, con la intención de ejemplificar la experiencia con que cuentan las empresas pertenecientes al grupo. Los principales funcionarios de Grupo Black Creek son John A. Blumberg, James R. Mulvihill y Evan H. Zucker, mientras que los principales funcionarios de Grupo MRP incluyen a Jerónimo Gerard, José María Zertuche, Juan Alberto Leautaud y John Burstein. Los inversionistas potenciales no deben asumir que van a obtener retornos comparables, en caso de haberlos, a los que se han obtenido en inversiones previamente realizadas.*

Los señores Blumberg, Mulvihill y Zucker, quienes son los socios fundadores y principales accionistas del Grupo Black Creek, directa o indirectamente a través de varias entidades, colectivamente o en diversos esquemas de asociación, han participado como inversionistas en seis programas con objetivos de inversión diversos dentro del sector inmobiliario, que son: (i) Grupo MRP, LLC, el cual comprende a: (a) MRP I, (b) MRP II, (c) MRP III; (ii) CPA, (iii) DCT, y (iv) TRT.

Grupo Black Creek formó Grupo MRP con la intención de agrupar y canalizar sus actividades de manejo de capital institucional para inversión en activos generadores de flujos de efectivo de largo plazo, en México, bajo un mismo paraguas corporativo.

MRP I es un vehículo de inversión institucional establecido en junio de 2005 para adquirir y desarrollar bienes raíces comerciales en México. Al 30 de junio de 2010, MRP I contaba con EUA\$222 millones de capital privado y había adquirido y desarrollado aproximadamente MX\$4,378 millones de activos de bienes raíces comerciales<sup>39</sup>.

MRP II es un vehículo de inversión institucional establecido en junio de 2008 para adquirir bienes raíces comerciales en México. Al 30 de junio de 2010, MRP II contaba con EUA\$102 millones de capital privado y había adquirido aproximadamente MX\$827 millones en activos de bienes raíces comerciales<sup>40</sup>.

MRP III es un vehículo de inversión institucional establecido en septiembre de 2008 para desarrollar bienes raíces de carácter comercial en México, el cual incluye la capacidad de invertir EUA\$ 306 millones de manera revolvente en tres ocasiones para un total de EUA\$918 millones. Al 30 de junio de 2010, MRP III cuenta con EUA\$306 millones de capital institucional privado, y ha invertido en 8 proyectos que alcanzan un total de MX\$1,266 millones<sup>41</sup>.

En adición a su experiencia en Grupo MRP, los principales funcionarios de Grupo MRP han participado en la inversión de más de EUA\$6,000 millones, en actividades de obtención de capital por EUA\$6,850 millones y en más de 22 transacciones de fusiones y adquisiciones, incluyendo transacciones en sectores tales como telecomunicaciones (TV por cable y telefonía celular), tecnologías de información, alimentos y bebidas, distribución, servicios funerarios,

<sup>39</sup> Balance Consolidado, Mexico Retail Properties Venture I, L.P.

<sup>40</sup> Balance Consolidado, Mexico Retail Properties Venture II, L.P.

<sup>41</sup> Balance Consolidado, Mexico Retail Properties Venture III, L.P.

ventas al menudeo, energía, construcción, infraestructura carretera, industrial diversificado, financiero, editorial, automotriz y entretenimiento<sup>42</sup>.

CPA es un vehículo de inversión institucional establecido en julio del 2000 para adquirir y desarrollar bienes raíces industriales en México. Desde su creación hasta septiembre de 2005, CPA obtuvo EUA\$489 millones de capital privado y adquirió aproximadamente EUA\$564 millones en activos de bienes raíces industriales. En septiembre de 2005, Grupo Black Creek vendió su participación en CPA. Por lo tanto, CPA no se considera ya una subsidiaria de Grupo Black Creek.

DCT es un fideicomiso para la inversión en inmuebles conocidos en los Estados Unidos como un Real Estate Investment Trust (REIT) formado en abril del 2002 para adquirir, ser propietario de y administrar naves industriales genéricas para distribución e industria ligera de alta calidad. El 10 de octubre de 2006, DCT cerró una transacción, a la cual nos referiremos como "Internalización", en la cual Dividend Capital Advisors LLC, el administrador externo de DCT, aportó sus partes sociales en circulación y todos sus intereses económicos a la operadora de DCT a cambio de una participación minoritaria en DCT. Como resultado de esta operación, a partir de dicha fecha DCT no se considera parte de Grupo Black Creek. Al 30 de septiembre de 2006, DCT había obtenido capital por EUA\$1,6 billones de aproximadamente 36,000 inversionistas en relación con cuatro ofertas públicas y una oferta privada de títulos, y había adquirido un total de 374 inmuebles industriales (aproximadamente el 99% del total de propiedades de DCT) y cuatro proyectos de urbanización y desarrollo de proyectos industriales, que sumaban un valor en libros bruto de aproximadamente EUA\$2.9 billones.

TRT es un REIT dedicado a la inversión en bienes raíces establecido en abril de 2005 para adquirir, ser propietaria de y administrar un portafolio diversificado de activos de bienes raíces y valores inmobiliarios. Al 30 de septiembre de 2009, TRT había obtenido capital por EUA\$1.7 billones de aproximadamente 30,000 inversionistas mediante dos ofertas públicas, y había adquirido 75 propiedades con un valor en libros de aproximadamente EUA\$1.5 billones. De dichas propiedades, aproximadamente el 25% eran propiedades industriales, 44% eran propiedades comerciales (retail), y el 31% eran inmuebles de oficinas. Adicionalmente, al 30 de septiembre de 2009, TRT había adquirido aproximadamente EUA\$353 millones de valores relacionados con activos inmobiliarios.

Adicionalmente a su participación en los programas de inversión mencionados, los señores Blumberg, Mulvihill y Zucker, directa o indirectamente a través de entidades afiliadas, han participado como directores, administradores, socios o socios de joint venture en un REIT (American Real Estate Investment Corp.) público, y un vehículo de inversión institucional enfocado en oportunidades de bienes raíces residenciales en México (MIRA), así como en otros 52 programas privados de bienes raíces.

American Real Estate Investment Corp., conocido posteriormente como Keystone Property Trust a raíz de la oferta pública inicial de sus acciones en el New York Stock Exchange, fecha a partir de la cual dejó de ser subsidiaria de Grupo Black Creek. Durante el período de participación de los principales funcionarios de Grupo Black Creek en American Real Estate Investment Corp, esta levantó aproximadamente \$93,230,000 de capital (incluyendo \$10,750,000 en su oferta pública inicial y \$82,480,000 relacionados con la adquisición de bienes raíces) y adquirió proyectos de bienes raíces con un costo total de aproximadamente \$173 millones. Keystone Property Trust fue adquirido por ProLogis Trust (NYSE: PLD) en agosto del 2004. 

<sup>42</sup> MRP Group y sus Principales Funcionarios.

MIRA es una sociedad de inversión institucional formado en julio de 2007 obteniendo EUA\$513 millones de capital privado. Al 30 de junio de 2010, MIRA había invertido o comprometido para inversión EUA\$135 millones.<sup>43</sup>

Conjuntamente, al 30 de septiembre de 2009, los programas de capital público y privado en los que han participado conjuntamente miembros del equipo directivo de Grupo Black Creek y Grupo MRP han adquirido participaciones en proyectos y valores relacionados con inmuebles, que ascienden a aproximadamente EUA\$6.4 billones considerando tanto costos de desarrollo como de adquisición.

---

<sup>43</sup> Fuente: MIRA.

## VII. CONSIDERACIONES FISCALES

### 1. Generalidades

El presente Fideicomiso no debe considerarse como un fideicomiso empresarial debido a que no se realizarán actividades empresariales, y por lo tanto, el Fideicomiso calificará como una figura transparente para efectos fiscales en México, estando exento de obligaciones de carácter fiscal que sean aplicables a un fideicomiso empresarial.

En este sentido, el cumplimiento de las obligaciones de orden fiscal que en todo caso deriven conforme a este Contrato, serán estricta responsabilidad del Fideicomitente quien exime al Fiduciario de toda responsabilidad por estos conceptos y queda obligado a acreditar a éste, dicho cumplimiento para los efectos legales conducentes. En el caso de que las disposiciones de carácter fiscal sean reformadas y llegue a existir una carga fiscal con respecto a este Fideicomiso o a las transacciones en él contempladas, éstas también serán de la estricta responsabilidad del Fideicomitente.

Asimismo, las partes convienen que todos y cada uno de los impuestos (incluyendo de manera enunciativa y no limitativa, cualquier impuesto sobre la renta, impuesto empresarial a tasa única o impuesto al valor agregado, que, en su caso, se llegue a aplicar a través de una retención o de cualquier otra manera, sobre rendimientos, enajenaciones, sobre propiedad o posesión y otros activos y/o operaciones), derechos o cargas, de ser el caso, serán calculados, cubiertos y enterados por el Fideicomitente, en el entendido de que en ningún momento el Fiduciario será responsable de calcular o enterar cualquier impuesto, contribución o derecho de índole fiscal, por lo que el Fideicomitente y los Fideicomisarios en este acto liberan expresamente al Fiduciario por estos conceptos, quien sólo podrá realizar su retención por instrucción del Fideicomitente, debiendo en este último caso, transferir los recursos correspondientes a quien deba realizar el pago. En el caso de que por cualquier motivo las autoridades fiscales requieran el pago de cualquier contribución al Fiduciario, éste lo informará al Fideicomitente dentro de los tres Días Hábiles siguientes para que, en cumplimiento de esta responsabilidad, lleve a cabo los trámites y pagos necesarios. En el caso de que el Fideicomitente no cumpla con su responsabilidad y el Fiduciario sea requerido de hacer el pago de cualquier contribución, el Fiduciario lo cubrirá con cargo al Patrimonio del Fideicomiso y dará aviso por escrito al Fideicomitente dentro de los diez Días Hábiles siguientes. En tal caso, el Fideicomitente tendrá la obligación de restituir al Patrimonio del Fideicomiso íntegramente todas las cantidades pagadas.

El Fiduciario tendrá en todo momento el derecho de hacerse representar por conducto de sus propios abogados, consejeros y fiscalistas con relación a cualesquiera obligaciones fiscales que resultaren a su cargo. De acuerdo con lo anterior, el Fideicomitente se obliga a sacar en paz y a salvo al Fiduciario de cualesquiera responsabilidades y daños relacionados con el pago de impuestos (incluyendo honorarios y gastos de asesores fiscales y de abogados, debidamente documentados y en precios de mercado) que deriven de la celebración o cumplimiento del Fideicomiso, siempre que dicha responsabilidad no derive de la culpa o negligencia del Fiduciario.

Aun cuando el presente Fideicomiso está diseñado para calificar como una figura fiscalmente transparente, puede darse el caso de que en un futuro, por algún criterio, disposición y/o regla interna emitida por el Servicio de Administración Tributaria, las autoridades fiscales pudieran llegar a considerar que el Fideicomiso es un fideicomiso de actividades empresariales, para lo

cual habría que atenderse a lo dispuesto en la legislación vigente en dicho momento, con objeto de determinar los efectos fiscales correspondientes.

De ser este el caso, en términos de las disposiciones fiscales vigentes al día de la celebración del presente Fideicomiso, el Fideicomitente instruiría al Fiduciario para realizar la inscripción del mismo en el Registro Federal de Contribuyentes y demás gestiones de carácter obligatorio ante las autoridades fiscales. Asimismo, en caso de que el Fideicomiso fuera considerado como empresarial, se otorgarían los poderes necesarios al Fideicomitente, a fin de que a nombre del Fideicomiso prepare las declaraciones correspondientes y realice el entero de impuestos conforme a la Ley del Impuesto sobre la Renta, su reglamento, y cualquier otra disposición aplicable y vigente en ese momento, siendo que al mes siguiente de que se presentara la declaración de pagos provisionales, se enviaría una copia de ésta al Fiduciario.

Asimismo, el Fideicomitente en este acto conviene que el impuesto conocido como el Impuesto Empresarial a Tasa Única, que derive de las disposiciones de la Ley del Impuesto Empresarial a Tasa Única, de ser el caso, sería calculado, cubierto y enterado por el Fideicomitente, liberando en este acto al Fiduciario de cualquier responsabilidad u obligación relacionada con el impuesto previsto por dicha Ley del Impuesto Empresarial a Tasa Única o la ley y/o impuesto que en determinado momento los sustituya.

Cualesquiera gastos incurridos por el Fideicomitente o el Fideicomiso en relación con el cálculo y entero de impuestos, incluyendo la contratación de cualesquiera asesores en materia fiscal, deberán ser pagados con cargo al Patrimonio del Fideicomiso, previa instrucción del Fideicomitente al Fiduciario en este sentido.

## **2. Régimen Fiscal de los Inversionistas**

Tal como se detalló en el Apartado de “Estructura de la Operación”, el Fideicomiso invertirá sus recursos preponderantemente en otorgar cierto crédito en favor de la Sociedad Promovida, así como en adquirir acciones de esta última, razón por la cual, los Inversionistas percibirán básicamente dos tipos de rendimientos: i) intereses y ii) dividendos.

En este sentido, a continuación se señala el régimen fiscal aplicable a los Inversionistas del Fideicomiso.

### *Impuesto sobre la Renta*

#### **A. SIEFORES**

##### **1. Distribuciones**

###### **i) Intereses**

En términos del artículo 94 de la Ley del Impuesto sobre la Renta, las SIEFORES no están obligadas al pago del impuesto sobre la renta por los ingresos obtenidos por concepto de intereses; asimismo, y de conformidad con el artículo 58 de la Ley del Impuesto sobre la Renta, por los intereses pagados a las SIEFORES, no deberá efectuárseles retención alguna.

###### **ii) Dividendos**

obtiene es una persona física. Los dividendos o utilidades se considerarán en la proporción que le corresponda a cada uno de los integrantes del Fideicomiso.

De acuerdo con el artículo 165 de la Ley del Impuesto sobre la Renta, las personas físicas deberán acumular a sus demás ingresos, los dividendos que les sean distribuidos, adicionados con el impuesto sobre la renta pagado por la sociedad mexicana que distribuyó los dividendos.

Las personas físicas podrán acreditar el impuesto sobre la renta pagado por la Sociedad Promovida que distribuya, a través del Fideicomiso, los dividendos.

No deberá efectuárseles retención a las personas físicas por los dividendos que sean distribuidos en su favor.

## 2. Mercado Secundario

En términos del artículo 9 de la Ley del Impuesto sobre la renta, la ganancia en la enajenación de los Certificados de Capital de Desarrollo calificará como interés, toda vez que dichos Certificados se encontrarán colocados entre el gran público inversionista.

El interés obtenido por la ganancia deberá acumularse a los demás ingresos del ejercicio; en caso de que resulte pérdida, la misma no podrá deducirse en términos de la fracción IX del artículo 173 de la Ley del Impuesto sobre la Renta.

Como consecuencia de la venta de los Certificados de Capital de Desarrollo, las instituciones que componen el sistema financiero que intervengan en la operación, deberán efectuar la retención del impuesto sobre la renta en términos de los artículos 160 de la Ley del Impuesto sobre la Renta, 212 del Reglamento de la Ley del Impuesto sobre la Renta, o bien, conforme a lo previsto en la regla I.3.15.15. de la Resolución Miscelánea Fiscal vigente.

### C. Personas Morales residentes fiscales en México

#### 1. Distribuciones

##### i) Intereses

En términos de la fracción X del artículo 20 de la Ley del Impuesto sobre la Renta, las personas morales deben acumular los intereses conforme éstos se devenguen; lo anterior tanto para efectos de la determinación de sus pagos provisionales, como para el cálculo de su impuesto anual.

En atención a lo dispuesto en el artículo 58 de la Ley del Impuesto sobre la Renta, la retención aplicable será del 0.60% sobre el monto del capital que dé lugar al pago de los intereses; dicha retención la efectuará la institución financiera que efectúe el pago de intereses de que se trate

Respecto de la retención, se prevé una opción para que las instituciones que componen el sistema financiero efectúen una retención a la tasa del 0.00167% por el promedio diario de la inversión que dé lugar al pago de los intereses, señalando que el resultado obtenido se multiplicará por el número de días a que corresponda la inversión de que se trate.

En cualquiera de los casos, el impuesto retenido podrá ser acreditado por la persona moral tanto a nivel de pagos provisionales como a nivel del impuesto del ejercicio.

Las SIEFORES no deben pagar impuesto sobre la renta por los ingresos que obtengan por concepto de dividendos; sobre los dividendos pagados a las SIEFORES no deberá efectuárseles retención alguna.

## 2. Mercado Secundario

De conformidad con el artículo 9 de la Ley del Impuesto sobre la renta, la ganancia en la enajenación de los Certificados de Capital de Desarrollo, calificará como interés, toda vez que dichos Certificados se encontrarán colocados entre el gran público inversionista.

En este sentido, y conforme al artículo 94 de la Ley del Impuesto sobre la Renta, las SIEFORES no deben pagar impuesto sobre la renta por la venta de Certificados de Capital de Desarrollo; asimismo, en términos del artículo 58 de la Ley del Impuesto sobre la Renta, no deberá efectuárseles retención alguna por dichas enajenaciones.

### **B. Personas Físicas residentes fiscales en México**

#### 1. Distribuciones

##### i) Intereses

En términos del artículo 159 de la Ley del Impuesto sobre la Renta y, en virtud de que los Certificados de Capital de Desarrollo se encontrarán colocados entre el gran público inversionista, los intereses se acumularán hasta que ser perciban, debiéndose acumular el interés real, el cual se determina disminuyendo del interés nominal, el ajuste por inflación.

De ser mayor el ajuste por inflación, se obtendrá una pérdida, la cual podrá ser deducida en el propio ejercicio, contra los demás ingresos que se obtengan excepto los señalados en el Capítulo I "De los ingresos por salarios y en general por la prestación de un servicio personal subordinado" y en el Capítulo II "De los ingresos por actividades empresariales y profesionales". La parte de la pérdida que no se pueda disminuir en el ejercicio en que se incurrió, podrá aplicarse, de forma actualizada en los siguientes cinco ejercicios.

En términos de los artículos 58 y 160 de la Ley del Impuesto sobre la Renta, la institución financiera que efectúe el pago de intereses de que se trate, deberá efectuar una retención del 0.60% sobre el monto del capital que dé lugar al pago de los intereses.

Respecto de la retención, se prevé una opción para que las instituciones que componen el sistema financiero efectúen una retención a la tasa del 0.00167% por el promedio diario de la inversión que dé lugar al pago de los intereses, señalando que el resultado obtenido se multiplicará por el número de días a que corresponda la inversión de que se trate.

En cualquiera de los casos, el impuesto retenido podrá ser acreditado por la persona física en su declaración anual.

##### ii) Dividendos

Con base en lo dispuesto en el artículo 97 del Reglamento de la Ley del Impuesto sobre la Renta, los ingresos por dividendos o utilidades distribuidos por personas morales que se perciban a través de un fideicomiso, se considerarán obtenidos directamente de la persona moral que los distribuyó originalmente, y se acumularán en los términos del artículo 165 de la ley si quien los

## ii) Dividendos

Con base en lo dispuesto en el artículo 97 del Reglamento de la Ley del Impuesto sobre la Renta, los ingresos por dividendos o utilidades distribuidos por personas morales que se perciban a través de un fideicomiso, se considerarán obtenidos directamente de la persona moral que los distribuyó originalmente, y se adicionarán a la cuenta de utilidad fiscal neta conforme al artículo 88 de la ley se si trata de persona moral. Los dividendos o utilidades se considerarán en la proporción que le corresponda a cada uno de los integrantes del Fideicomiso.

En términos de los artículos 17 y 88 de la Ley del Impuesto sobre la Renta, los dividendos percibidos que hayan sido distribuidos por personas morales residentes en México, no deben considerarse como ingresos acumulables; sin embargo, dichos ingresos deberán adicionarse a la cuenta de utilidad fiscal neta de la persona moral que perciba los mismos.

Los dividendos percibidos por las personas morales, no serán objeto de retención en materia de impuesto sobre la renta.

## 2. Mercado Secundario

En virtud de que conforme al artículo 9 de la Ley del Impuesto sobre la Renta, la ganancia en la enajenación de los Certificados de Capital de Desarrollo calificará como interés, el mismo deberá acumularse a los demás ingresos del ejercicio; en caso de que resulte pérdida, la misma será deducible en términos del artículo 11 del Reglamento de la Ley del Impuesto sobre la Renta.

Como consecuencia de la venta de los Certificados de Capital de Desarrollo, las instituciones que componen el sistema financiero que intervengan en la operación, deberán efectuar la retención del impuesto sobre la renta en términos del artículo 58 de la Ley del Impuesto sobre la Renta.

## D. Residentes en el extranjero

### 1. Distribuciones

#### i) Intereses

De conformidad con el artículo 195 de la Ley del Impuesto sobre la Renta, sobre los intereses pagados a residentes en el extranjero provenientes de títulos colocados entre el gran público inversionista, como lo serán los Certificados de Capital de Desarrollo, se debe aplicar una retención del 4.9%.

No obstante lo anterior, cada Inversionista deberá consultar lo anterior con sus asesores fiscales, ya que para los residentes en el extranjero, la tasa de retención podría variar en función de las características de los Inversionistas, o bien, por la aplicación de un Tratado para Evitar la Doble Imposición.

#### ii) Dividendos

No debe efectuarse retención alguna por dividendos distribuidos por sociedades residentes en México, en favor de residentes en el extranjero; no obstante, cada Inversionista deberá consultar con sus asesores fiscales, la posibilidad de recuperar parte o la totalidad del impuesto pagado por la sociedad que distribuya las utilidades, con base en la legislación fiscal del país correspondiente.

## 2. Mercado Secundario

En términos del artículo 195 de la Ley del Impuesto sobre la Renta, la ganancia proveniente de la enajenación de los Certificados de Capital de Desarrollo debe considerarse como interés y estará sujeta a una retención de impuesto sobre la renta del 4.9%.

### *Otros Impuestos*

#### **Impuesto Empresarial a Tasa Única**

Respecto de los intereses que perciban los tenedores de los Certificados de Capital de Desarrollo, por virtud del Contrato de Financiamiento otorgado a la Sociedad Promovida, los mismos no serán objeto de gravamen del impuesto empresarial a tasa única, ya que de conformidad con el artículo 3 de la Ley del Impuesto Empresarial a Tasa Única, no se consideran actividades objeto de gravamen, las operaciones de financiamiento que den lugar al pago de intereses.

Derivado del hecho de que la ganancia en la enajenación de los Certificados de Capital de Desarrollo calificará como interés, la misma no será objeto de gravamen para efectos de la Ley del Impuesto Empresarial a Tasa Única.

Para efectos de la Ley del Impuesto Empresarial a Tasa Única, los dividendos no son una actividad objeto de gravamen, por lo que la distribución de los mismos en favor de los Inversionistas, no les generará carga fiscal alguna.

#### **Impuesto al Valor Agregado**

En virtud de que los Certificados de Capital de Desarrollo estarán colocados entre el gran público inversionista, conforme al inciso i), fracción X, del artículo 15 de la Ley del Impuesto al Valor Agregado, los intereses que deriven de dichos títulos, estarán exentos del pago del impuesto al valor agregado.

De conformidad con lo establecido en la Ley del Impuesto al Valor Agregado, la distribución y/o percepción de dividendos no es una actividad objeto del pago de este gravamen.

## 3. Otras Consideraciones

Finalmente, vale la pena señalar que el régimen fiscal previamente comentado correspondiente al pago de intereses, fue modificado en la reforma fiscal aprobada por el Congreso a finales de 2009, siendo que las modificaciones aprobadas entrarán en vigor hasta el ejercicio fiscal de 2011, por lo que en su momento, cada Inversionista deberá consultar con sus asesores fiscales las implicaciones fiscales derivadas de dicha reforma.

### VIII. PERSONAS RESPONSABLES

El suscrito manifiesta, bajo protesta de decir verdad, que el Fiduciario, en su carácter de fiduciario, preparó la información relativa al contrato de fideicomiso contenida en el presente Prospecto, la cual, a mi leal saber y entender, refleja razonablemente los términos y condiciones pactados. Asimismo, manifiesta que, dentro del alcance de las actividades para las que el Fiduciario fue contratado, éste 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.

The Bank of New York Mellon, S.A.,  
Institución de Banca Múltiple



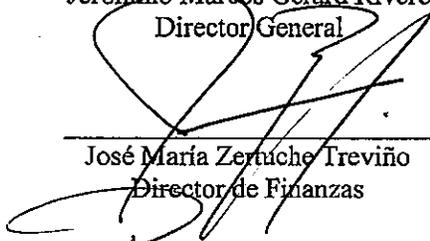
Mónica Jiménez Labora Sarabia  
Delegado Fiduciario

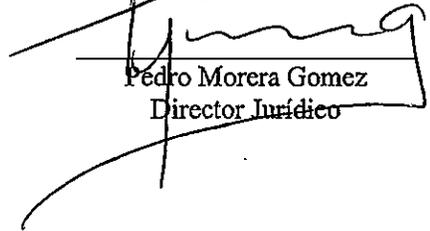


Los suscritos manifestamos, bajo protesta de decir verdad, que en el ámbito de nuestras respectivas funciones, preparamos la información relativa al emisor, los bienes, derechos o valores fideicomitidos contenida en el presente Prospecto, la cual, a nuestro leal saber y entender, refleja razonablemente 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.

Infraestructura Institucional, S. de R.L. de C.V.

  
Jerónimo Marcos Gerard Rivero  
Director General

  
José María Zenteno Treviño  
Director de Finanzas

  
Pedro Morera Gomez  
Director Jurídico



El suscrito manifiesta, bajo protesta de decir verdad, que el Fiduciario, en su carácter de fiduciario, preparó la información relativa al contrato de fideicomiso contenida en el presente Prospecto, la cual, a mi leal saber y entender, refleja razonablemente los términos y condiciones pactados. Asimismo, manifiesta que, dentro del alcance de las actividades para las que el Fiduciario fue contratado, éste 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, manifiesto que el Intermediario Colocador que represento está de acuerdo en concentrar sus esfuerzos en alcanzar la mejor distribución de los Certificados Bursátiles que sean materia de la oferta pública, con vistas a lograr una adecuada formación de precios en el mercado y que ha informado al Fiduciario y a los Fideicomitentes el sentido y alcance de las responsabilidades que deberá asumir frente al público inversionista, las autoridades competentes y demás participantes del mercado de valores, como una entidad con valores inscritos en el Registro Nacional de Valores y en la BMV.

Merril Lynch México, S.A. de C.V., Casa de Bolsa



---

Alvaro García Pimentel Caraza  
Representante Legal

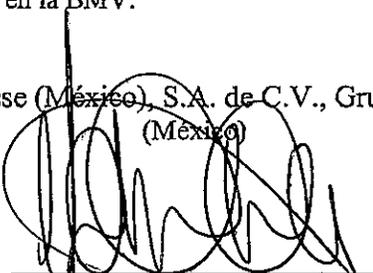


El suscrito manifiesta, bajo protesta de decir verdad, que el Fiduciario, en su carácter de fiduciario, preparó la información relativa al contrato de fideicomiso contenida en el presente Prospecto, la cual, a mi leal saber y entender, refleja razonablemente los términos y condiciones pactados. Asimismo, manifiesta que, dentro del alcance de las actividades para las que el Fiduciario fue contratado, éste 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, manifiesto que el Intermediario Colocador que represento está de acuerdo en concentrar sus esfuerzos en alcanzar la mejor distribución de los Certificados Bursátiles que sean materia de la oferta pública, con vistas a lograr una adecuada formación de precios en el mercado y que ha informado al Fiduciario y a los Fideicomitentes el sentido y alcance de las responsabilidades que deberá asumir frente al público inversionista, las autoridades competentes y demás participantes del mercado de valores, como una entidad con valores inscritos en el Registro Nacional de Valores y en la BMV.

Casa de Bolsa Credit Suisse (México), S.A. de C.V., Grupo Financiero Credit Suisse

(México)



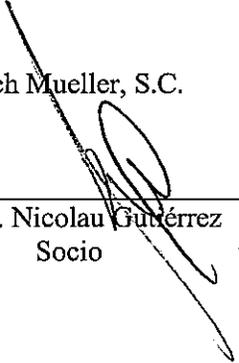
Héctor Blas Grisi Checa

Representante Legal



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

Ritch Mueller, S.C.



---

Luis A. Nicolau Gutiérrez  
Socio

**IX. ANEXOS**

1. Opinión Legal
2. Contrato de Fideicomiso
3. Contrato de Administración
4. Contrato de Coinversión
5. Formato de Carta de Inversionistas
6. Contrato de Colocación
7. Título representativo de los Certificados Bursátiles
8. Ejemplo de Distribuciones y Comisiones y Flujo de Fondos
9. Reporte preparado por The Boston Consulting Group, S.C.
10. Reporte preparado por el asesor de la Asociación Mexicana de Administradoras de Fondos para el Retiro, A.C.

